



Vlaams  
Parlement

vergadering **C47**  
zittingsjaar 2015-2016

Woordelijk Verslag

### **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke  
Kansen

van 29 oktober 2015

## INHOUD

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldean aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over gedeelde bouwprojecten in de sociale huisvesting – 270 (2015-2016)                                 | 3  |
| VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over tijdelijke winteropvang van daklozen in leegstaande sociale woningen – 316 (2015-2016)                | 5  |
| VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de impact van het E-peil op nieuwbouwprijzen – 210 (2015-2016)                                  | 10 |
| VRAAG OM UITLEG van Griet Coppé aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de evaluatie en de verankering van de projecten wonen-welzijn – 296 (2015-2016)                         | 14 |
| VRAAG OM UITLEG van Chris Janssens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het uitzetten van kinderen uit sociale woningen na het overlijden van hun ouder(s) – 218 (2015-2016) | 16 |

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over gedeelde bouwprojecten in de sociale huisvesting – 270 (2015-2016)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, op zondag 11 oktober 2015 vond de Dag van de Architectuur plaats met als thema 'Maken en meemaken'. Tijdens deze editie kon je in Vlaanderen en Brussel meer dan negentig opmerkelijke gebouwen bezoeken die zich engageren in een gedeelde ruimte. Denk maar aan gebouwen waar wonen en onderwijs gecombineerd worden of waar woongelegenheden en kinderopvang geïntegreerd zijn. Dergelijke projecten zijn toe te juichen. Op die manier kan veel beter ingespeeld worden op specifieke noden. Bovendien kunnen gedeelde projecten voordelen bieden voor verschillende sectoren.

Helaas zijn er nog steeds heel wat struikelblokken waar dergelijke projecten mee te maken krijgen tijdens de ontwikkeling. Bijvoorbeeld, wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij op eigen grond een appartementsgebouw wenst te realiseren waarin op het gelijkvloers een kinderopvang en klassen geïntegreerd worden, dan dienen zij samen te werken met het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA) en het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION). Probleem is dat die instanties enkel wensen te subsidiëren of in te stappen indien zij een zakelijk recht hebben, terwijl het bouwen op grond van de sociale huisvestingsmaatschappij net het voordeel heeft dat er kan worden bespaard op de bouwkost en dat er schaalvoordeel optreedt door te participeren in één gebouw. Wanneer er geopteerd wordt voor een huurformule, kunnen er geen subsidies worden toegekend, wat de betaalbaarheid van het project in het gedrang brengt.

Minister, uw kabinet is wellicht op de hoogte van deze problemen. U wordt ook geconfronteerd met vragen van de verschillende Vlaamse administraties over grootschalige projecten waarin sociale huisvesting, kinderopvang en een aantal klassen worden geïntegreerd. Er doen zich problemen voor met zakelijk recht en subsidies dreigen weg te vallen. Plant u in dezen concrete stappen om de samenwerking tussen diverse partners bij bouwprojecten te stimuleren? Wat is uw mening ten aanzien van het aanstellen van één centrale partner in het kader van gedeelde bouwprojecten? Hoe staat u tegenover het opstarten van pilootprojecten? Hoe kan er meer in regelluwte worden gewerkt bij dergelijke interessante bouwprojecten?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, u kaart dit terecht aan. Dit is een debat waard. Het lijkt heel mooi, maar in de praktijk is het niet altijd even gemakkelijk. U hebt zelf verwezen naar verschillende beleidsdomeinen met andere subsidiebesluiten. De subsidies voor scholenbouw lopen veel trager dan subsidies die sociale huisvestingsmaatschappijen krijgen om sociale woningen te bouwen. Een van de perverse effecten van de projecten zou kunnen zijn dat men subsidies misloopt. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Ik vind het erg moeilijk. Ik zeg niet dat ik de projecten niet genegen ben, maar hier is vooral een rol weggelegd voor het lokale beleid. Tijdens de vorige legislatuur heeft de heer de Kort in Brasschaat een heel mooi project opgeleverd. Het was een school met daarboven sociale woningen en, als ik me niet vergis, ook een kinderdagverblijf. Dat was perfect, maar het is op lokaal niveau gebeurd. Regels opleggen vanuit

Vlaanderen om tot één samenwerking te komen, kunnen ertoe leiden dat men subsidies misloopt en dat er een achterstand ontstaat in het bijbouwen van sociale woningen. Sommige subsidies moeten een langer proces door en het kan niet de bedoeling zijn – alleszins niet vanuit Wonen – dat we als gevolg van weliswaar waardevolle projecten een trager ritme krijgen in het bijbouwen van sociale woningen.

Ben ik die projecten genegen? Ja, maar ik zie vooral een rol weggelegd voor de lokale besturen die de regierol op zich kunnen nemen. Ik verwijs nogmaals naar het voorbeeld van Brasschaat toen de heer de Kort nog burgemeester was. Dat is absoluut zijn verdienste. Dat is echt een goed voorbeeld.

Wat is mijn mening over het aanstellen van één centrale partner? We kunnen daar misschien eens over overleggen binnen de Vlaamse Regering, mij niet gelaten, maar één centrale partner, dat is een soort van coördinerend minister. Ik denk dat er al veel coördinerend ministers zijn. Ik heb althans al veel coördinerende taken, laten we het zo zeggen. We kunnen met de diverse kabinetten die betrokken zouden kunnen zijn, eens samenzitten.

Ah, mijnheer de Kort, ik heb u al twee keer een groot compliment gegeven over uw project in Brasschaat. U kent het project ongetwijfeld veel beter dan ikzelf. Dat is het schooltje met daarboven sociale woningen en dergelijke. Dat is een voorbeeld van de problematiek die mevrouw Taeldeman hier vandaag aankaart.

Het idee van één centrale partner in de regering lijkt me niet zo goed. Ik wil wel eens bijeenkomen op een kabinet met mensen van andere beleidsdomeinen om een interkabinettenwerkgroep-brainstorm te houden. U stelt in uw vraagstelling dat ik wellicht op de hoogte ben of werd gecontacteerd. Ik kan u echter zeggen dat ik tot op vandaag nog door geen enkele collega ben gecontacteerd over deze problematiek. Dat neemt niet weg dat lokale besturen hier natuurlijk aan kunnen blijven voortwerken en zulke pilootprojecten op touw kunnen blijven zetten.

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

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. U zegt zelf dat u een minister bent met heel veel bevoegdheden, met heel veel taken en verantwoordelijkheden. Ik zou het toch een goed idee vinden om misschien via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) een telex of een rondschrijven te sturen, om na te vragen hoeveel sociale huisvestingsmaatschappijen echt concreet bezig zijn met die gemengde projecten. Ik denk dat er echt wel een toekomst zit in dergelijke projecten. Ik denk dat ook veel lokale mandatarissen, burgemeesters, schepenen er echt wel een voorstander van zijn om, als er zich een groot terrein aanbiedt dat in eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij, daar niet alleen sociale woningen te bouwen. De hele gemeenschap is ervoor te vinden om daar verschillende functies in te integreren. Dan denk ik aan een kinderdagverblijf, aan winkelruimte, aan klasjes. Er zijn tal van voorbeelden op te sommen. Het zou goed zijn om dergelijke zaken in een groot-schalig bouwproject te integreren. Men wordt dan echter geconfronteerd met allerlei andere Vlaamse administraties, zodat projecten heel moeilijk tot stand komen. U zegt zelf dat het niet de bedoeling mag zijn dat die projecten dan subsidies zouden mislopen. Elk project staat immers op een of andere wachtlijst, en het mag dus niet de bedoeling zijn dat die mooie projecten dan de subsidies zouden verliezen waarop ze recht hebben. Toch meen ik dat het goed zou zijn om toekomstgericht te kijken naar die gemengde projecten, projecten van sociale huisvesting waar ook een andere functie een plaats kan krijgen. U stelt zelf voor om een soort brainstorm te houden, ofwel met Wonen-Vlaanderen, ofwel met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), ofwel tussen de kabinetten. Men moet toch eens bekijken hoe men meer een rol kan spelen om dergelijke mooie projecten te gaan stroomlijnen.

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

**Björn Anseeuw (N-VA):** Voorzitter, minister, het bezitten van een zakelijk recht is een bekend probleem voor diverse gemengde projecten. Ik deel de bekommernis van collega Taeldeman, maar ik heb begrepen uit het antwoord van de minister dat ze daar ook over wil nadenken. Minister, ik heb ook al een beetje nagedacht en ik vroeg me af of een mogelijkheid zou kunnen zijn te stellen dat het voldoende kan zijn dat de Vlaamse overheid, zonder onderscheid van agentschap, of een van haar extern verzelfstandigde agentschappen, of misschien zelfs gemeenten, een zakelijk recht heeft om een project mogelijk te maken. Is het mogelijk om zo'n systeem uit te dokteren? Is dat een weg die kan worden bewandeld? Ik denk dat het inderdaad een meerwaarde zou kunnen zijn, mocht er kunnen worden gestroomlijnd. Daar moet inderdaad op zijn minst over worden nagedacht.

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, ik was ook al duidelijk in mijn initiële antwoord, denk ik: de problematiek betreft natuurlijk niet alleen het beleidsdomein Wonen. Ook Welzijn en Onderwijs zijn betrokken. De suggestie van de heer Anseeuw lijkt me interessant, maar we moeten die nog wel onderzoeken. Ik denk dat we in dezen de regierol ook aan de lokale besturen kunnen geven en dat ook moeten respecteren. Dat lijkt me goed.

Ik wil best ingaan op uw bijkomende suggestie dat de VMSW een telex zou sturen. Dat is geen enkel probleem. Ik denk echter dat we dan wel breder moeten gaan dan enkel het stellen van de vraag hoeveel projecten er zijn. Dan moeten we bijvoorbeeld ook vragen of, als er projecten zijn, men ook al last heeft gehad met de timing, het mislopen van subsidies en dergelijke meer. Een suggestie voor alle leden die actief zijn in deze commissie Wonen, lijkt me te zijn dat misschien dezelfde vragen kunnen worden gesteld aan de collega's van Onderwijs en Welzijn, dat men vraagt hoe zij daartegenover staan. Dit kan immers niet alleen vanuit Wonen worden getrokken. Het is met alle partners dat men tot een oplossing zou kunnen komen. Dan moet natuurlijk wel iedereen mee in de boot willen stappen. Ik denk dat dit dus ook het best in de commissie Welzijn en de commissie Onderwijs wordt besproken. We zullen echter alvast die telex sturen vanuit de VMSW, en we zullen zien wat daarvan dan de eerste resultaten zijn.

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

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, uw antwoord verheugt me zeer, net als de insteek van collega Anseeuw. Ik kijk alvast uit naar de resultaten van die telex, met de bedoeling om echt wel kansen te bieden aan dergelijke mooie gemengde projecten in onze steden en gemeenten.

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

**VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over tijdelijke winteropvang van daklozen in leegstaande sociale woningen – 316 (2015-2016)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**Björn Anseeuw (N-VA):** Voorzitter, minister, het recht op een behoorlijke huisvesting staat in de Grondwet ingeschreven. Daklozen kennen een moeizaam bestaan, vaak in een ongezonde leefomgeving en gaan gebukt onder armoede.

Vanaf 1 december, hebt u aangegeven, kunnen de lokale besturen in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) leegstaande sociale woningen inzetten in de strijd tegen dakloosheid.

Leegstaande sociale woningen kunnen deze winter tijdelijk worden aangewend voor winteropvang. Het gaat hier meer specifiek over sociale woningen die tijdelijk leegstaan in afwachting van bijvoorbeeld renovatiewerkzaamheden, woningen die dus sowieso niet beschikbaar zijn voor langdurige reguliere bewoning, maar die natuurlijk wel nog bewoonbaar zijn.

Dit is een nieuw initiatief. Dit is het eerste in zijn soort vanuit Wonen. Als ik ruimer kijk binnen de sociale context waar het moet worden gerealiseerd, dan heb ik enkele vragen. Wat verandert dit voorstel aan de rol van de gemeenten, OCMW's, centra algemeen welzijnswerk (CAW's) en andere partners in de organisatie van de opvang van daklozen? Is het de bedoeling dat lokale overheden tegelijk aan de slag gaan in andere levensdomeinen van de daklozen die tijdelijk worden opgevangen in de leegstaande sociale woningen? Wordt de tijdelijke daklozenopvang in die zin ook ingebed in een integraal lokaal sociaal beleid? Of laat de beperkte termijn dat niet toe?

Zijn er reeds veel gemeenten, OCMW's, CAW's en andere organisaties die interesse hebben getoond om leegstaande woningen te gebruiken? Is het eventueel mogelijk om die vroeger dan 1 december in gebruik te nemen? Misschien is dat wenselijk door de weersomstandigheden. Welke rol zullen de SHM's spelen in het mede organiseren en opvolgen van de daklozenopvang? Worden er afspraken gemaakt over de staat waarin de woningen moeten worden teruggegeven aan de SHM's na de tijdelijke opvang?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mijnheer Anseeuw, ik ben blij met deze vraag. U hebt het vernoemd: dit is compleet nieuw. Om alle misverstanden te vermijden: het gaat om woningen die nu leegstaan en bijvoorbeeld wachten op renovatie en niet geschikt zijn voor langdurige verhuring. De woningen voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen: er mag geen risico zijn op vocht of schimmel, er mag geen veiligheidsrisico zijn of risico op CO. Dat lijkt me de redelijkheid zelf te zijn. Ik heb in sommige media al gelezen dat men er een karikatuur van maakt, alsof minister Homans de daklozen tijdens de winter in zeer gevaarlijke omstandigheden wil huisvesten. Quod non.

Dit voorstel is inderdaad nog nooit eerder genomen vanuit Wonen. De Vlaamse Regering keurde het goed op 16 oktober. We hebben twee quota ingeschreven in het kaderbesluit Sociale Huur. We kunnen 1 procent 'buiten stelsel' verhuren en 5 procent aan preciaire groepen. Die twee quota worden nu tijdelijk – maximum zes maanden – opgeheven in het kader van de winteropvang.

De winterperiode kan variëren, en ik bedoel niet weerkundig. Sommige lokale besturen starten hun winteropvang als het koud is al op 1 oktober. Normaal gezien eindigt de winteropvang op 1 maart, maar dat wordt wel eens verlengd tot eind april. Toen ik voorzitter was van het OCMW in Antwerpen, heb ik dat gedaan omdat er in 2013 een zeer strenge winter was. We hebben begin 2014 gewoon verlengd tot eind april.

We willen met deze regeling een bijkomend aanbod doen aan de gemeenten en alle lokale besturen om bijkomende opvang te creëren. Ik weet dat de lokale besturen bezig zijn met daklozen- en winteropvang. Dat is zeer goed. Wij geven hun eigenlijk veel meer mogelijkheden. We veranderen uiteraard niets aan de bestaande initiatieven. Dit is gewoon complementair. Dat is goed. Er moet wel in begeleiding worden voorzien van de mensen die in de sociale huurwoningen worden opgevangen.

De rol van de SHM is beperkt tot het verhuren van de sociale huurwoning. Verder heeft zij in het kader van deze regeling geen bijkomende opdrachten. De SHM is de verhuurder, de huurder is ofwel een lokaal bestuur of een welzijnsorganisatie. Die laatste is belangrijk bij een eventuele begeleiding.

Er zijn al heel wat lokale besturen, welzijnsorganisaties en CAW's die dit een zeer goed initiatief vinden, ook op het lokaal woonoverleg is dat al ter sprake gekomen, vandaar ons idee. We zitten nu eenmaal met leegstaande sociale woningen die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden; het is een tijdelijke situatie, het is niet de bedoeling dat ze permanent buiten stelsel verhuurd worden. Maar als we ons hart willen laten spreken en een klein beetje solidair zijn, ook met de gemeenten die eigenlijk de regierol hebben in de organisatie van de winter-opvang, zou het goed zijn om die leegstaande sociale woningen nu tijdelijk in te zetten voor daklozenopvang tijdens de winterperiode.

In het verleden, deze en de vorige legislatuur, zijn er veel debatten gevoerd in deze commissie over hoe we zulke leegstaande woningen op een nuttige manier kunnen benutten. Dit is een zeer goed initiatief. Het is principieel goedgekeurd op 16 oktober 2015. Dus ik hoop dat het zo snel mogelijk in werking kan treden. Het is heel nieuw. Ik denk dat de lokale besturen heel tevreden zijn met elk opvanginitiatief dat ze nu krijgen aangeboden door de Vlaamse Regering, omdat wij onze regelgeving hebben versoepeld.

Worden er afspraken gemaakt in welke staat de woningen moeten worden teruggegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen? Er zijn veiligheidsnormen die wij opleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Niet gelijk welke leegstaande woning kan in dit kader buiten het stelsel tijdelijk worden verhuurd voor winteropvang. Dat gaat niet, dat willen we niet. We denken ook aan de veiligheid van die mensen.

Bij een verhuring buiten het stelsel, wat dit wel degelijk is, wordt steeds een huur- of bezettingscontract afgesloten tussen de sociale huisvestingsmaatschappij enerzijds en anderzijds het lokale bestuur of de welzijnsorganisatie die de huurder is. In dat contract staan heel duidelijke afspraken over in welke staat de woning moet worden teruggegeven en of er kleine herstellingen moeten worden uitgevoerd. Het is goed dat ook de sociale huisvestingsmaatschappijen enige indekking krijgen.

Ik vind het een voorbeeld van sociaal beleid, van hoe we lokale besturen kunnen helpen in de opdracht die ze absoluut moeten vervullen en zeer goed vervullen. Dit kan de lokale besturen een beter en groter aanbod geven, om ook de mensen die jammer genoeg in armoede leven en jammer genoeg dakloos zijn, zo veel mogelijk winteropvang en een dak boven het hoofd te kunnen geven.

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

**Björn Anseeuw (N-VA):** Minister, ik ben ook zeer tevreden met het initiatief, maar dat had u al begrepen. Ik verduidelijk waarom. Het is een zeer nuttige aanvulling op de vele lokale initiatieven in het kader van daklozenopvang. Ik begrijp uit uw antwoord dat u de regierol expliciet bij de lokale overheden en de lokaal actieve welzijnsorganisaties wilt laten. Het bijkomende aanbod geeft hun de kans om meer daklozen te bereiken en met hen aan de slag te gaan. Het is een uitgelezen kans om stappen vooruit te zetten in de moeilijkste periode van het jaar voor die daklozen, mét die daklozen. Dat verheugt me.

Het was de strekking van mijn vraag. Daarover wou ik iets meer weten, en dat is nu heel duidelijk. Ik wijs op het feit dat de mensen worden begeleid, ook al is het een tijdelijke daklozenopvang. Het kan de start van veel meer zijn.

Principieel kan men vanaf 1 december 2015 huren. Ik heb niet goed begrepen of het vroeger zou kunnen als het mogelijk is in de praktijk, als de actoren het sneller kunnen doen en het wenselijk achten. Kan het vroeger of niet?

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

**Katrien Partyka (CD&V):** Het is heel goed dat er een kader is. Er staan vijfduizend sociale woningen leeg. Het is belangrijk dat die worden gebruikt voor een sociaal doel, op voorwaarde dat ze opnieuw in gebruik kunnen worden genomen wanneer het nodig is of er een renovatieproject start. Daar blijft de vraag: waar begint de crisisopvang, waar wordt het permanente opvang of een woonfunctie? Tijdelijke opvang creëert ook een recht op wonen, veronderstel ik. Wat als iemand bijvoorbeeld die woning niet wenst te verlaten? Dat is toch mogelijk.

Wat is de definitie van dakloosheid? Wat is het verschil met bijvoorbeeld een vluchteling die ook geen huis heeft en ook gebruik wenst te maken van die woning, maar dat ziet als een meer permanente oplossing dan de huisvestingsmaatschappij in gedachten had? Die vraag moeten we ons durven te stellen. Het is heel goed, maar het creëert ook een recht op wonen. Wat als dat niet kan worden gegarandeerd? Wie moet dan optreden? Moet het lokale bestuur dan een oplossing zoeken?

Met afwijken van de Vlaamse Wooncode moeten we heel voorzichtig omgaan. Wie is aansprakelijk, als er bijvoorbeeld een ongeval is dat te maken heeft met de niet-ideale omstandigheden? Kan er een algemene verzekering worden afgesloten of een garantie worden gegeven door de VMSW, zodat de lokale maatschappij niet aansprakelijk wordt gesteld, indien er bijvoorbeeld brand uitbreekt omdat een elektrische installatie niet in orde zou zijn?

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

**Griet Coppé (CD&V):** Ik wil de vraag van de heer Anseeuw ondersteunen. Minister, ik hoor dat u de nood aan opvang voor daklozen in die periode ook ondersteunt, door de regelgeving aan te passen. Wie zal, als het gaat over een leegstaande woning, het financiële luik op zich nemen: de sociale huisvestingsmaatschappij, de welzijnssector, de lokale overheid? In een leegstaande woning hebben de nutsmaatschappijen doorgaans de voorzieningen afgesloten. Dat moet opnieuw worden aangesloten. Wie moet die kosten dragen?

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

**An Moerenhout (Groen):** Voorzitter, ook wij denken dat dat een prima aanvullend initiatief is bij de bestaande initiatieven. Het geeft de steden en gemeenten de ademruimte die ze vragen en kunnen gebruiken.

Daarnet is er gesproken over de definitie van dakloosheid. Lees ik het besluit van de Vlaamse Regering goed? Daarin staat dat op het moment dat een vluchteling die zich in een lokaal opvanginitiatief bevindt, wordt erkend, hij drie maanden de tijd heeft om een private huurwoning te zoeken. Stel dat hij die na die drie maanden niet heeft gevonden, valt hij dan onder de definitie van dakloze en kan hij dan in aanmerking komen voor zo'n tijdelijke opvang in een leegstaande sociale woning?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mijnheer Anseeuw, het is principieel goedgekeurd op 16 oktober, maar natuurlijk moet het nog definitief worden goedgekeurd in de Vlaamse Regering. Vroeger dan 1 december lijkt mij niet zo realistisch. Ik ben al blij dat dit initiatief op getouw is gezet. Het komt er zeker.

Mevrouw Partyka, de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) bepalen zelf welke woningen er in aanmerking zouden kunnen komen. Er zijn natuurlijk wel minimale kwaliteitsnormen enzovoort. Ik wil niet de veiligheid van die mensen in het gedrang brengen. Niemand wil dat trouwens.

Het is sowieso tijdelijk, want het is maximum voor zes maanden. Het is niet de dakloze die een dergelijke woning betreft die een huurcontract krijgt. De verhuurder is de SHM en de huurder is het lokale bestuur of een welzijnsorganisatie. *(Opmerkingen van Katrien Partyka)*

Ik dacht dat uw concrete vraag was of je dan eigenlijk niet naar een permanente woning gaat van de dakloze in kwestie. Maar de dakloze in kwestie is niet de huurder. De huurder in dezen is een lokaal bestuur of een welzijnsorganisatie. Het is ook heel duidelijk geformuleerd dat het maximum zes maanden kan zijn.

Als er problemen zijn met de elektrische installatie en dergelijke, gaat de SHM die een bepaalde woning ter beschikking stelt aan een lokaal bestuur of aan een welzijnsorganisatie, eerst checken of alles in orde is. Dat lijkt mij goed. In mijn initieel antwoord op de vraag om uitleg van de heer Anseeuw heb ik ook gezegd dat er in de huurdersovereenkomst tussen de SHM en een lokaal bestuur of een welzijnsorganisatie, ook kan worden opgenomen dat er bepaalde kleine herstellingswerken moeten worden uitgevoerd. Het is absoluut niet de bedoeling om die mensen daar in onveilige omstandigheden te laten wonen.

Mevrouw Coppé, u had een vraag over het financiële luik. Het is niet de dakloze zelf die een huurcontract heeft. De verhuurder is een SHM, de huurder is een lokaal bestuur, bijvoorbeeld een gemeente of een OCMW, of een welzijnsorganisatie. Het zijn zij die de huur betalen. Ofwel betaalt een gemeente die huur ofwel het OCMW of een welzijnsorganisatie. In zulke situaties is de huur bijna de helft van de normale huurprijs. Er wordt echt wel rekening mee gehouden dat ook die welzijnsorganisaties en de lokale besturen in dezen niet op kosten worden gejaagd.

Voor alle duidelijkheid: wij helpen de lokale besturen om dit mogelijk te maken. Als lokale besturen en welzijnsorganisaties dergelijke panden op de private huurmarkt moeten zoeken, betalen ze natuurlijk veel meer dan wanneer ze dat zouden kunnen doen via sociale woningen. Die mogelijkheid hebben we nu gecreëerd.

Mevrouw Moerenhout, ik begrijp dat u de link legt met de vluchtelingencrisis, maar dat heeft hier eigenlijk niets mee te maken. Ik wil u er ook even attent op maken dat je het statuut van dakloze niet van vandaag op morgen krijgt. Het is heel ingewikkeld. Je wordt niet gewoon dakloos. Het is heel moeilijk om het statuut van dakloze te krijgen. De mensen zitten nu veelal volop in de asielprocedure. Als een aantal mensen erkend worden, in een gemeente of stad terecht komen en dakloos zijn, zullen ze zich eerst dakloos moeten laten verklaren. Krijgen die mensen dan ook het recht op die tegemoetkoming? Ja.

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

**Björn Anseeuw (N-VA):** Minister, ik dank u voor uw verduidelijking. Ik onthoud ten eerste vooral dat die lokale besturen of welzijnsorganisaties welgekomen hulp krijgen in de vorm van woningen die veilig zijn. Die woningen zijn niet beschikbaar voor langdurige bewoning. Er wordt door de daklozen die daar tijdelijk worden opgevangen geen recht op wonen geopend. Het geeft die lokale overheden wel de kans om aan de slag te gaan met die mensen, ook op langere termijn. Dat verheugt mij. Wanneer we het hebben over het ondersteunen van lokale besturen, mogen we dit hier niet onderschatten.

Er worden vragen gesteld over huur en de nutsvoorzieningen. Die vragen zijn terecht. Ik ken echter een tegenvoorbeeld waarbij de middelen een stuk minder

efficiënt worden aangewend voor die daklozenopvang in de winter. In mijn eigen stad, Oostende, heeft de lokale overheid toch maar een gebouw gekocht voor winteropvang voor daklozen. Ik bedoel maar: dat is een stuk efficiënter, een stuk meer ondersteuning voor die lokale overheid om werk te maken van een tijdelijke daklozenopvang. Ik denk dat het een goed initiatief is. Het gaat om veilige woningen, woningen die we voorlopig niet kunnen verhuren aan kandidaat-huurders van een sociale huurwoning. Niemands recht komt dus in het gedrang, integendeel. Ik denk dat dit een goede zaak is, vooral voor de daklozen.

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

**VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de impact van het E-peil op nieuwbouwprijzen – 210 (2015-2016)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, alle gebouwen in Vlaanderen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd of een melding wordt gedaan, moeten aan bepaalde energienormen voldoen. Vroeger was er de norm E90, dan E80, E70, E60 en E50. Het zal ook naar E40 gaan. Dat vergt natuurlijk ook een aanpak, wat positief is. Op het einde van het jaar zijn er telkens veel bouwaanvragen. Dat is goed voor de economie en er komt nieuwbouw bij.

Maar anderzijds heeft dat een impact op de betaalbaarheid van woningen. Er is een groot verschil tussen E70 en E60. Hoe lager het E-peil, hoe zwaarder de inspanningen. Zo is berekend dat de nieuwe vermindering van E60 naar E50 een meerprijs met zich meebrengt van 17.000 euro. Men moet dus aan de ene kant 17.000 euro meer betalen, maar aangezien de energiefacturen zullen dalen, komt dat op hetzelfde neer.

De beginprijs, zeker van een nieuwbouw, ook met de verhoogde btw en zo meer, is al een zware kost. Die extra 20.000 euro die men moet betalen – er zijn vele studies over gemaakt – zorgt er vaak voor dat jonge starters die met twee gaan werken en vaak starterslonen hebben, geen woning kunnen verwerven. Er zijn andere meningen over, maar ik vind het belangrijk dat er altijd voldoende nieuwbouw blijft. Dan kan dat aanbod vergroten, en hoe meer aanbod je hebt, hoe beter dat is om de prijzen op de markt normaal te laten fluctueren.

Minister, in het regeerakkoord ambieert u 93.000 bijkomende woongelegenheden tegen 2020. Minister, wat is de impact van deze meerprijs van 17.000 euro op de kost van nieuwbouw van sociale woningen? Nu wordt er meestal met barrières gewerkt. Ik heb in de Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND) en in uw beleidsplan dat er aankomt, gelezen dat er gemiddeld 160.000 euro voor een sociale woning wordt uitgetrokken. Als die ook aan die norm moet voldoen, hebt u dan extra krediet nodig? Hoe past u dat aan?

Hoeveel staat u met de 93.000 extra woningen die voorzien zijn tegen 2020? Men vreest dat die cijfers niet worden gehaald. Er worden wel veel bouwvergunningen afgeleverd, maar worden ze ook uitgevoerd? Hebt u daar een zicht op? Er zijn nog nooit zo veel vergunningen afgeleverd. Het maximum is bijna bereikt. In een bepaald jaar waren er nog meer. Vandaag zijn er 40.000 bouwvergunningen afgeleverd. Maar de vraag is of ze ook worden uitgevoerd. Voorziet u ook in impulsen om aan die 93.000 extra woningen te komen? Hebt u daarover overleg met uw goede collega van Omgeving? Hebt u al gesprekken gevoerd met banken

om leningen bij nieuwbouw te versoepelen? Je zou kunnen zeggen dat de banken zelf moeten nagaan of ze een krediet willen toestaan of niet. Het is goed dat ze wat strenger zijn en we niet opnieuw in een financiële crisis terechtkomen. De banken zijn streng, want ze willen 20 procent eigen middelen bij de starters en ook nog eens eigen middelen voor de kosten. Niet iedereen heeft die middelen ter beschikking. Mijn vraag is of men bij nieuwbouw, wat een veel hoger E-peil heeft dan een bestaande woning en waarbij je op termijn geen renovatiekosten hebt, geen andere percentages voor leningen zou kunnen overwegen. Zijn daarover gesprekken aan de gang? Hebt u overleg met de banken?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Van Volcem, u weet dat zowel ikzelf als mijn collega minister Turtelboom absoluut wil inzetten op het energiezuinig maken van ons woonpatrimonium, of dat nu private woningen zijn of sociale woningen, omdat elke energiezuinige woning bijdraagt tot het reduceren van de broeikasgassen, wat deze week toch een actueel thema is geweest.

U vraagt naar de eventuele impact van de meerprijs van sociale woningen, afhankelijk van het E-peil. Ik wil beginnen met te zeggen dat het natuurlijk in het voordeel van de sociale huurder is als het E-peil zakt. U haalt terecht aan dat een E-peil 60 zakt naar E-peil 50. We hebben hier al verschillende keren gezegd, gelet op ons verouderd sociaal patrimonium, dat veel huurders veel meer betalen aan energiefacturen dan aan huurgeld. U vraagt of dat een meerkost zal betekenen voor de sociale huisvestingssector in het algemeen. Dat valt natuurlijk heel moeilijk in te schatten. Het is afhankelijk van welke energetische maatregelen er precies worden genomen om dat E-peil te bereiken. Ook moet rekening worden gehouden met de bouwconjunctuur en ook met de gebruikte materialen. We weten dat eens een materiaal in omloop is en populair wordt, de prijs ervan vaak zakt. Bijvoorbeeld van de zonnepanelen weten we allemaal dat ze in het begin heel veel geld kostten en men er nu bij wijze van spreken mee naar het hoofd wordt geslingerd. De sector in het kader van de energiezuinigheid evolueert dus mee. Hoe meer gebruik wordt gemaakt van diverse materialen, hoe goedkoper die materialen worden. Het is dus moeilijk in te schatten. We moeten de evolutie bekijken en een beetje afwachten, wat ook een effect kan hebben op de prijzen.

We zijn ook van plan, gelet op de veranderende gezinssamenstelling en dergelijk meer, om ook in de sociale huisvesting slimmer en compacter te bouwen, wat ook de kostprijs zal drukken. Ik heb al aangegeven dat het ABC van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) wordt geëvalueerd. Daar zijn we mee bezig. Vandaaruit wil ik in het algemeen de bouwtechnische normen beschouwen, dus niet enkel de energetische normen, die we uiteraard meenemen.

Als daar extra middelen voor nodig zijn, dan zal ik die vragen tijdens de onderhandelingen binnen de regering. Ik vermoed dat we met veel factoren rekening moeten houden en dat het wel goed zal komen.

U had nog een vraag over de 93.000 bijkomende woningen tegen 2020, maar dat is eigenlijk puur Ruimtelijke Ordening en dus een bevoegdheid van minister Schauvliege. Ik zal erop antwoorden want ik heb de cijfers opgevraagd. De 93.000 bijkomende woongelegenheden zijn in verhouding met de toename van het aantal huishoudens in Vlaanderen. Op dit moment wijst niets op een eventueel probleem. In 2014 werden bijna 40.000 bouwvergunningen uitgereikt voor nieuwe woningen. Dit is 12 procent meer dan in 2013 en het hoogste aantal ooit, op de jaren 2005 en 2006 na. In de eerste helft van dit jaar werden al meer dan 16.000 bouwvergunningen afgeleverd. Er is dus geen reden om aan te nemen dat we de bijkomende 93.000 niet zullen halen tegen 2020 of afstemmen op een woningschaarste, want het bouwtempo wordt steeds opgedreven.

U vraagt of ik al gesprekken met banken heb gevoerd om leningen bij nieuwbouw te versoepelen. Ik deel uw bekommernis op dat vlak. Momenteel onderzoeken we een aantal mogelijkheden om de eigendomsverwerving te ondersteunen en de bouw van energiezuinige woningen te stimuleren door de toegang tot hypothecaire kredieten te verbeteren. Dat staat opgenomen in de conceptnota Sociale Koop die op 17 juli 2015 aan de Vlaamse Regering is voorgelegd. In het kader van een voorstel van de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) om een deel van de woonlening te laten verzekeren door de Vlaamse overheid, lopen er gesprekken met Febelfin.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, u weet niet wat de impact zal zijn op de kostprijs en zegt dat het moeilijk in te schatten is. Ik hoop dat u dit goed opvolgt.

U zegt dat de 93.000 woningen vallen onder Ruimtelijke Ordening, maar het staat ook in uw meerjarenbeleidsplan. Ik zal verdere vragen daarover in een schriftelijke vraag stellen aan minister Schauvliege. Mijn vraag was eigenlijk hoe er aanbod kan worden bij gecreëerd. Soms worden woningen gesloopt. Wat is de definitie van de 93.000 extra woningen en hoe wordt dat gemonitord?

Er mag fel worden ingezet op het probleem van de leningen bij banken. We hebben nu de omgekeerde richting. De banken moeten hun kapitaal verhogen, maar ze doen steeds moeilijk om mensen een lening te geven voor iets met een serieus onderpand. Mensen gaan er ook voor werken. Banken volgen in hun activiteiten niet altijd netjes de lijnen. Als mensen om een lening vragen, gebruiken ze het excuus van een eventuele vastgoedcrisis. Als er zo'n crisis komt en de leningen zijn gegeven, dan zullen de mensen, als ze werk hebben, die ook afbetalen. Onze situatie kan niet vergeleken worden met de vastgoedcrisis die zich in de Verenigde Staten heeft voorgedaan. Daar kon men lenen voor het volledige bedrag plus de kosten en speculeerde men zelfs op een meerwaarde. Hier kan men 80 procent lenen met 20 procent eigen inbreng. Ik zou willen dat de banken iets soepeler zijn. Ik heb mijn eerste huis volledig geleend met de kosten. Anders had ik nooit kunnen verhuizen. Mensen moeten die kans krijgen.

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

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Ik wil me aansluiten bij de vraag van mevrouw Van Volcem over de banken die bij de toekenning van leningen niet geneigd zijn rekening te houden met de energiezuinigheid van woningen. Ik heb daarover op 16 oktober een actuele vraag gesteld aan minister Turtelboom. Ook in de vorige legislatuur heb ik daar dikwijls vragen over gesteld aan voormalig minister Van den Bossche. Tot op vandaag zijn er slechts twee banken ingestapt in het systeem van de energiebeleidsovereenkomst met de Vlaamse overheid. Slechts twee banken houden dus rekening met de energiezuinigheid van de woning bij het lenen van geld.

Minister Turtelboom heeft in de plenaire vergadering geantwoord dat er wordt gewerkt aan een e-calculator die bepaalt hoeveel je op je energiefactuur bespaart als je een bepaalde investering doet.

Ze is blijkbaar van plan om met die e-calculator naar de banken te stappen, in de hoop de banken er op die manier van te overtuigen om in de toekomst toch echt rekening te houden met die energiezuinigheid. Minister, nu hoor ik dat u nadenkt over formules met betrekking tot leningen als gezinnen en alleenstaanden niet in staat zijn om het totale bedrag bij hun bank te lenen. Dan zou er in een tegemoetkoming worden voorzien. Dat heb ik nu begrepen uit uw antwoord. Staat het ene in verband met het andere? Minister Turtelboom is immers bezig met die e-calculator en is er blijkbaar mee bezig om ook Febelfin ervan te overtuigen meer rekening te houden met die energiezuinigheid in een nieuwbouwwoning. Die formules die u aan het uitwerken bent, hebben die ook te maken met energiezuinigheid, of hebben ze veeleer te maken met de aankoop van een woning?

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

**Björn Anseeuw (N-VA):** Voorzitter, ik wil in de eerste plaats het pleidooi van collega Van Volcem voor een zekere mentaliteitswijziging bij de banken onderschrijven. Zelf heb ik eerder in de commissie, toen we het hadden over de zoektocht naar bijkomende middelen voor de renovatie van sociale huurwoningen, gepleit voor een benadering vanuit de vaste woonkosten. Daarbij zou er niet alleen rekening worden gehouden met de huur die moet worden betaald, en in dit geval met de afbetaling van een krediet, maar inderdaad ook met energiebesparing. Het zou inderdaad ook goed zijn dat de banken veeleer uitgaan van dat principe dan van dat ouderwetse principe van strikt wat qua krediet moet worden afbetaald.

De Vlaamse energielening kan toch ook wel een duwtje in de rug zijn voor mensen die een bijna-energieneutrale woning bouwen. Ik heb de indruk dat die niet zo goed bekend is. Toch kan dat een bijkomende financiering zijn van 10.000 euro, als ik me niet vergis. *(Opmerkingen van Valerie Taeldeman)*

Volgens mij geldt dat wel voor nieuwbouw vanaf het ogenblik dat het E30-woningen zijn. Als het gaat over bijna-energieneutrale woningen, dan komen nieuwbouwwoningen wel in aanmerking. Mevrouw Taeldeman, uw opmerking illustreert treffend dat dit inderdaad onvoldoende bekend is. Ik durf dus te suggereren dat men die Vlaamse energielening meer bekend zou maken, omdat die ook wel heel wat kan helpen.

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

**Minister Liesbeth Homans:** Ik heb gemerkt dat ik er nog een bevoegdheid heb bijgekregen, voor het energiebeleid. Alle gekheid op een stokje, collega Turtelboom en ikzelf zitten natuurlijk wel eens bijeen, en natuurlijk zijn er veel overlappingen tussen Energie en Wonen. Mijnheer Anseeuw, met alle goede wil, maar de Vlaamse energielening is totaal niet mijn bevoegdheid, dus ik kan daar niet op antwoorden. Natuurlijk is het wel goed dat er beleidsafstemming is. Dat gebeurt wel. Collega Turtelboom en ikzelf delen ook dezelfde bekommernis. Ik heb in mijn antwoord op de vraag van mevrouw Van Volcem al meegegeven dat we inderdaad wel bepaalde doelstellingen willen halen. Om die ambitieuze doelstellingen te kunnen halen, moeten we gewoon de handen in elkaar slaan, en dan gaat het niet alleen over ons beiden, maar ook over nog andere collega's van de Vlaamse Regering.

Mevrouw Taeldeman, over de e-calculator en dergelijke meer kan ik dus ook geen uitspraken doen. Ik geef hier echter wel waardevolle suggesties om andere parlementaire initiatieven te nemen, nietwaar? Dat kan altijd interessant zijn voor een parlamentslid. Wat uw concrete vraag betreft: de gesprekken met de banken lopen. Onze gesprekken gaan eigenlijk enkel en alleen over de aankoop van de woning zelf. Nu wordt een inbreng van 20 procent vereist, en kan men 80 procent lenen. Dat is zo'n beetje het cijfer dat binnen de banken wordt gehanteerd. We gaan bekijken of we die 20 procent op een of andere manier kunnen overbruggen. Dat is eigenlijk de bedoeling van onze gesprekken met de banken, maar natuurlijk wordt er ook teruggekoppeld door diverse ministers als zij bijvoorbeeld gesprekken hebben met banken, zoals collega Turtelboom dat bijvoorbeeld aan het doen is. Daarover wordt natuurlijk ook wel teruggekoppeld, zodat we elkaar niet tegenspreken, wat niet zal gebeuren, maar er ook naar synergieën en misschien nog naar meer opportuniteiten wordt gezocht.

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

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, het is misschien jammer dat u het energiebeleid niet hebt: het is een erg populaire bevoegdheid. *(Gelach)*

Ik heb daar natuurlijk wel wat moeite mee. Vroeger hebben we het enigszins anders gekend. Wonen is natuurlijk zeer belangrijk, maar de kwaliteit van de

woning heeft ook betrekking op het energiezuinig maken ervan. Een woning betaalbaar houden heeft natuurlijk ook een fiscale impact. Als men over dat alles geen vragen mag stellen... De vraag hoeveel woningen men creëert, dat is ruimtelijke ordening. Het is niet altijd gemakkelijk. Een beleid is niet altijd in hokjes te verdelen. Een en ander houdt verband. Ik ben echter toch blij dat u me de cijfers hebt gegeven. Dit wordt verder opgevolgd.

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

**VRAAG OM UITLEG van Griet Coppé aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de evaluatie en de verankering van de projecten wonen-welzijn – 296 (2015-2016)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**Griet Coppé (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, de vorige regering keurde in juni 2010 een conceptnota goed over de samenwerking tussen Wonen en Welzijn, waarin werd gewezen op de noodzaak aan een grotere afstemming tussen de beide beleidsdomeinen. U ziet dat dit razend actueel is, als we de vraag bekijken die hier ook werd gesteld over daklozen en winteropvang. Dat maakt daar uiteindelijk ook wel deel van uit.

Doel van deze nota is het bevorderen van de samenwerking tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de welzijnssector, zodat kwetsbare doelgroepen vlotter kunnen doorstromen naar de sociale woonmarkt.

Er werden afspraken gemaakt rond de afbakening van de taken van Welzijn en Wonen. Vanuit deze conceptnota werden elf proefprojecten opgezet. Dat weten jullie, we hebben het er reeds vele malen over gehad. De projecten zijn gestart op 1 januari 2011 en liepen oorspronkelijk af op 31 augustus 2014. De financiering werd echter verlengd tot 31 augustus 2015, bijna twee maand geleden, zodat de projecten de kans kregen om de vooropgestelde doelstellingen op een degelijke en effectieve manier te realiseren binnen hun looptijd. De projecten hadden dus een totale looptijd van vier jaar.

Vanuit Welzijn bedragen de subsidies in totaal, over de vijf jaar, 3,3 miljoen euro. Vanuit Wonen is dat nog meer natuurlijk, want het gaat over patrimonium. Voor de investeringskosten werd 5,8 miljoen euro vrijgemaakt. Inhoudelijk zijn de projecten zeer verschillend. Het was de bedoeling om ze vooral te laten functioneren en organiseren in een regelluw kader.

De elf projecten waren gebundeld in vier clusters; twee ervan zijn belangrijk voor deze commissie, namelijk de focus op het alternatief wonen en de focus op woon-gericht beleid met proefwonen en bemoeizorg. De beleidsnota Wonen plaatst in de operationele doelstelling 5.1 de afstemming tussen het woon-beleid, welzijns- en zorgbeleid voorop. Gelet op het feit dat de proefprojecten inmiddels zijn afgelopen, had ik graag de resultaten gekend, omdat het toch om een grote investering gaat van ruim 9 miljoen euro.

Ik heb intussen wat organisaties beluisterd. Ik heb vernomen dat er volop gesprekken zijn om de projecten te evalueren. Ik ga ervan uit dat de evaluaties reeds afgerond zijn. Er komen al bemerkingen, vooral op het kaderbesluit Sociale Huur, artikelen 24 en 28. Daar moet op bijgestuurd worden. Ik hoop dat de evaluatie afgerond is, we zijn twee maanden verder.

Minister, wat zijn de conclusies uit de evaluaties van de projecten wonen-welzijn? Welke knelpunten in het Vlaams woonbeleid werden tijdens de proefprojecten ondervonden? Welke oplossingen werden hiervoor gevonden? Worden deze oplossingen verankerd of niet?

In de commissie van 25 juni 2015 was sprake van de projecten wonen-welzijn. Als de evaluatie positief was, zo zei u, zou u de projecten voortzetten samen met minister Vandeuren. Ik hoor van de diensten Wonen en Welzijn heel positieve commentaar. Toch zal een aanpassing van de regelgeving nodig zijn. Mogen de projecten verder in de regelluwe werken?

Krijgt de conceptnota wonen-welzijn deze legislatuur opvolging met een nieuw samenwerkingskader?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Ik zal kort moeten zijn, mevrouw Coppé: de evaluatie is nog niet afgerond, dat zal december worden. Ik denk dat ik dat hier nog niet zo lang geleden al gezegd heb. Ik wil u wel geruststellen, al wil ik niet vooruitlopen op de evaluatie, ik hoor ook niets dan positieve geluiden.

Als de evaluatie positief is, wil ik de projecten voortzetten. Ik denk dat we ervan mogen uitgaan – maar alle respect voor de administratie en de mensen die de evaluatie aan het doen zijn – dat de kans zeer groot is dat de projecten worden voortgezet. In 2012-2013 is er een tussentijdse evaluatie geweest en die heeft geleid tot een aantal beperkte aanpassingen van het kaderbesluit Sociale Huur.

Ik wou eens kijken welk project als model zou kunnen dienen. Er zijn er natuurlijk veel, dus ik hoop dat andere projecten zich nu niet verongelijkt voelen. Ik denk aan het project in West-Vlaanderen – ik zal u blij maken want Roeselare speelt daar een grote rol – omtrent proefwonen. Zestien gemeenten, waaronder Roeselare, hebben zich in een intergemeentelijk toewijzingsreglement geëngageerd om het project al voort te zetten, wat zeer goed is. Ook het toewijzings-reglement proefwonen Midden-West-Vlaanderen werd in september goedgekeurd. Dat is een goede zaak. Het bewijst dat het regelgevend kader dat eind 2013 werd goedgekeurd, werkt. Dat is goed. Ook dit toewijzingsreglement kan als voorbeeld dienen voor de andere.

Mevrouw Coppé, het project in West-Vlaanderen waar uw stad deel van uitmaakt, is een modelproject en kan bij de evaluatie – indien andere projecten moeten worden bijgestuurd – wel als een soort rolmodel dienen. We zullen dan ook niet nalaten om dat te doen indien nodig. De evaluatie komt er begin december 2015. Het moment waarop we die dan kunnen bespreken in de commissie is afhankelijk van de oplevering door de administratie. Het is goed om dat hier te bespreken. Er zijn wel veel meer actoren en entiteiten bij betrokken; u hebt dat zelf aangegeven. Het gaat niet alleen over Wonen, het is heel breed. Misschien moet deze commissie een gemeenschappelijke vergadering houden met de commissie Welzijn, maar ik regel de werkzaamheden natuurlijk niet. Ik denk dat het nuttig zou zijn.

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

**Griet Coppé (CD&V):** Minister, ik had de mensen van proefwonen natuurlijk gehoord. Men kon mij reeds meegeven dat men een verduidelijking vraagt op de artikelen 24 en 28 van het kaderbesluit Sociale Huur. Dat zal zeker moeten worden bijgesteld. Dus bij dezen hoort u reeds dat wat men zelf nog naar voren schuift.

De toewijzing aan de sociale huurder verloopt nu via consensusmodel. Als het zou kunnen in de toekomst, is men zeker vragende partij. Ook de sociale huisvestingsmaatschappij in Halle zou hetzelfde probleem hebben.

Voorzitter, het zou bijzonder interessant zijn om na de definitieve evaluatie, die volgens de minister in december klaar is, in januari dus in de commissie een hoorzitting te houden. We kunnen het splitsen, en de projecten die zich richten op Wonen bespreken, of het samen doen met Welzijn. Als de regelgeving moet worden aangepast, weten we dan zeker goed waar de knelpunten liggen. Zo kunnen we in de toekomst regelluwer werken ten voordele van de sector wonen-welzijn.

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

**VRAAG OM UITLEG van Chris Janssens aan Liesbeth Homans, vice-minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het uitzetten van kinderen uit sociale woningen na het overlijden van hun ouder(s)  
– 218 (2015-2016)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**Chris Janssens (Vlaams Belang):** Voorzitter, minister, collega's, in april van dit jaar is een jonge vrouw van 43 jaar uit Genk plots overleden na een korte maar hevige ziekte. Zij was moeder van een dochter van 17 jaar met wie ze samenwoonde in een sociale woning van de Genkse huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak. Zoals de huurwetgeving bepaalt krijgt die dochter zes maanden later in oktober een brief dat ze de sociale woning, waar ze heel haar leven heeft gewoond, moet verlaten.

De huisvestingsmaatschappij stelt dat ze geen andere keuze heeft dan de wet toe te passen. Inderdaad, als je de letter van de wet toepast, is dat zo, maar het is een schrijnend verhaal. Het meisje is minderjarig en heeft het huurcontract niet mee ondertekend. Ook als ze meerderjarig zou zijn en de overeenkomst niet mee ondertekend zou hebben, zou ze de woning conform de Vlaamse huurwetgeving sowieso moeten verlaten.

De Vlaamse Wooncode stelt in artikel 98 inderdaad dat een sociale huurovereenkomst van rechtswege ontbonden wordt als de laatste huurder van categorie a (de referentiehurder en partner) en/of van categorie b (de partner die na het afsluiten van de huurovereenkomst is gaan samenwonen met de huurder) overlijdt. Alle andere personen die in de sociale woning wonen en de huurovereenkomst mee ondertekenden, zoals meerderjarige kinderen, die men dan huurders van categorie c noemt, moeten in die situatie de woning verlaten.

De ontbindingstermijn van de huurovereenkomst bedraagt zes maanden, maar kan worden ingekort als de huurder dit wilt. Om billijkheidsredenen kan die worden verlengd tot maximaal vijf jaar. Ook minderjarige kinderen moeten bij het overlijden van de ouder of de ouders die de huurovereenkomst overtekenden, dus onverbiddelijk de sociale woning verlaten, conform artikel 98 van de Vlaamse Wooncode.

De redenering die achter de wetgeving schuilt, is enigszins logisch. We zouden in een vreemde situatie terechtkomen indien alle sociale woningen zo maar steeds door kinderen van hun ouders 'vererfd' zouden kunnen worden, om het zo te stellen. Dat is zeker het geval als we rekening houden met het grote capaciteitstekort in Vlaanderen in de sociale huisvesting en de lange wachtlijsten, waar we al vele jaren mee worden geconfronteerd. Toch lijkt de onmiddellijke opzeg van kinderen na het overlijden van hun ouder of ouders ook niet meteen de meest menswaardige optie.

Minister, welke mogelijkheden of opties en welke verplichtingen zijn er momenteel voor een huisvestingsmaatschappij om op een menselijke wijze om te gaan met een dergelijke schrijnende situatie? Zijn er wettelijke uitzonderingen die een huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid geven een kind in een dergelijke moeilijke situatie in de sociale woning te laten wonen? Werden mogelijkheden met betrekking tot een wat meer menselijke politiek ten aanzien van zowel minderjarige als meerderjarige kinderen na overlijden van hun ouder of ouders reeds onderzocht? Zo ja, wat was het resultaat? Zult u eventueel bekijken hoe we naar een meer menselijk beleid kunnen gaan en desgevallend de wetgeving bijsturen?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Ik heb het er altijd een beetje moeilijk mee, alhoewel u geen private gegevens hebt vrijgegeven, mijnheer Janssens, om over zeer particuliere gevallen te praten. U hebt de identiteit niet gegeven, u hebt wel een aantal aspecten meegegeven, maar daarin bent u heel selectief geweest. Het dossier is veel complexer dan hier wordt voorgesteld, maar ik ga niet in op de details, dus u zult niet weten waarom het complexer is.

De bottomline is, en dat is in het verleden altijd gehanteerd en daarvoor hoop ik ook de steun te krijgen, dat het niet de bedoeling kan zijn dat een sociale woning sowieso wordt overgenomen door een kind van een ouder die huurt. Daar pleit niemand voor, het zou tot zeer onrechtvaardige situaties leiden.

U hebt zelf de categorieën van huurders vermeld, dat herhaal ik niet. U hebt ook zelf al mogelijkheden gegeven in uw vraag, die er nu zijn voor sociale huisvestingsmaatschappijen om al dan niet in samenspraak met welzijnsorganisaties en dergelijke tot een oplossing te komen.

U spreekt over het feit de betrokkene minderjarig is. Er zijn dan verschillende mogelijkheden. Betrokkene behoort in dat geval tot de categorie c, namelijk minderjarige of meerderjarige kinderen van een hoofdhuurder. De hoofdhuurder, die tot de categorie a behoort, is in dit geval jammer genoeg overleden. Dan gaat de ontbinding van het contract in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum van het overlijden, dus na zes maanden.

In de vorige legislatuur hebben we in deze commissie ook al dergelijke gevallen besproken. Gelukkig gebeurt het niet elke maand, maar tijdens de vorige legislatuur hebben we toch twee of drie gevallen besproken. Om zulke schrijnende situaties te vermijden, is er een regel ingeschreven bij decreetswijziging van 31 mei 2013 dat de verhuurder om billijkheidsredenen kan beslissen om die termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.

Ik heb contact opgenomen met de betrokken SHM Nieuw Dak. Zij hebben mij gezegd dat het gaat over een specifieke, complexe en uitzonderlijke situatie. Ik kan geen details geven, maar ik kan wel zeggen dat de SHM Nieuw Dak in gesprek is met het OCMW, het parket, pro-Deadvocaten, Jeugdwelzijn enzovoort. Ze bekijken of de mogelijkheid bestaat dat er in dit specifiek geval een versnelde toewijzing komt. Ze doen dat samen met Jeugdwelzijn omdat het om een minderjarige gaat. Daarbij wordt er een beroep gedaan op artikel 24, paragraaf 2, van het kaderbesluit Sociale Huur. Het gaat om een versnelde toewijzing aan jongeren die begeleid zelfstandig wonen. Daarom is de betrokkenheid van welzijnsorganisaties, centra algemeen welzijnswerk (CAW's) en Jeugdwelzijn in dezen zeer belangrijk.

Ben ik me ervan bewust dat dit een schrijnend geval is? Ja, maar ik denk dat de huidige regelgeving en het empathisch en pragmatisch omgaan door SHM's die ook welzijnsorganisaties en dergelijke betrekken als er zich zulke – gelukkig – uitzonderlijke situaties voordoen, volstaat.

Ik denk niet dat het goed zou zijn als we ervoor zouden zorgen dat een sociale woning per definitie overgaat naar het recht op die woning door kinderen. Ik denk echter niet dat dat uw bedoeling was.

Hebben wij contact opgenomen? Zijn de administratie en de SHM bezig met het uitwerken van een menselijke oplossing? Ja. Ik denk dat het de goede richting uitgaat.

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

**Chris Janssens (Vlaams Belang):** Minister, het is inderdaad een complex dossier. Ik ben niet selectief geweest, maar ik heb bewust slechts een aantal elementen opgenoemd. Ik besef namelijk dat we hier niet over het particuliere geval als dusdanig kunnen spreken. In het algemeen is een geval waarbij een meisje van 17 jaar zeer plots haar moeder verliest, sowieso een schrijnende situatie. Ze heeft uiteraard veel meer dan zes maanden tijd nodig om dat psychotrauma te verwerken en die rouwperiode door te gaan die uiteraard een aantal jaren zal duren. In die periode heeft ze natuurlijk nood aan houvast en onder meer uiteraard aan een dak boven haar hoofd.

Ik dank u dat u contact hebt opgenomen met de welzijnsinstanties of de SHM's. Ik ben blij dat iedereen er op dit moment van doordrongen is dat, onder andere aan deze specifieke situatie, maar ook voor alle toekomstige gelijkaardige gevallen, de nodige zorg moet worden besteed, zonder dat daarvoor – dat begrijp ik uit uw antwoord – een wetswijziging nodig is.

Mijn pleidooi is uiteraard niet bedoeld om zomaar automatisch alle huurcontracten die worden gesloten door volwassenen, aan hun kinderen te laten 'erven'. Dat was inderdaad niet mijn pleidooi.

Ik dank u expliciet om dit dossier ter harte te nemen.

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

**An Christiaens (CD&V):** Voorzitter, ik heb het concrete geval gevolgd in onze Limburgse media. Ik weet er alleen van wat er in de media is verschenen. Ik ben blij met uw antwoord en de oplossing die in dit concrete geval wordt gezocht en zal worden gevonden.

Voor alle duidelijkheid: CD&V blijft u steunen in het feit dat we geen erfeniswoningen willen creëren in een sociale huisvesting. U hebt gezegd wat de mogelijkheden zijn indien er zich toch zo'n concreet geval voordoet. Gelukkig blijft het beperkt tot twee, drie gevallen per jaar. U hebt een aantal mogelijke oplossingen gegeven die kunnen worden onderzocht door de SHM's.

Minister, wordt dat geval dan telkens ad hoc beoordeeld of is er ook een algemene richtlijn naar de huisvestingsmaatschappijen wat in een specifiek geval de te volgen procedure is? Ik begrijp dat elk geval op zichzelf staat en dat elke situatie toch weer anders is. Zijn er algemene richtlijnen en aanbevelingen voor alle SHM's zodat in de mate van het mogelijke elke dergelijke situatie door alle SHM's op gelijke wijze wordt behandeld?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Christiaens, de huisvestingsmaatschappij, in dit geval Nieuw Dak, beoordeelt zelf welke regelgeving het best kan worden toegepast. Ik heb daarnet al een aantal verschillende mogelijkheden gegeven. Zo kan men verlengen tot zes maanden of zelfs zes jaar. Of men kan op basis van het artikel in het kaderbesluit Sociale Huur overgaan tot een versnelde toewijzing

van dat artikel zodat de jongere in kwestie onder begeleiding kan komen. Aangezien het over een minderjarige gaat die moet worden begeleid, moet dat dan wel gebeuren in samenspraak met welzijnsorganisaties, met Jeugdwelzijn, het parket enzovoort. Het is aan de SHM zelf om dat uit te maken. We hebben dat gecheckt en ik ben er absoluut van overtuigd dat ze dit dossier ter harte nemen.

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