



Vlaams  
Parlement

ingediend op **524** (2015-2016) – Nr. 4  
9 december 2015 (2015-2016)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen  
uitgebracht door Björn Anseeuw en Michèle Hostekint

over de beleidsbrief  
Wonen 2015-2016

---

*Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:*

*Voorzitter:* Lorin Parys.

*Vaste leden:*

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Nadia Sminate;  
An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;  
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;  
Michèle Hostekint, Ingrid Lieten;  
An Moerenhout.

*Plaatsvervangers:*

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Tine van der Vloet,  
Herman Wynants;  
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;  
Ann Brusseeel, Freya Saeys;  
Els Robeyns, Bart Van Malderen;  
Elke Van den Brandt.

*Toegevoegde leden:*

Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

**524** (2015-2016) – Nr. 1: Beleidsbrief  
– Nr. 2 en 3: Motie  
**15** (2015-2016) – Nr. 7-K: Verslag

## INHOUD

I.	Toelichting door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding .....	5
1.	SD1: Een actief grond- en pandenbeleid .....	5
1.1.	Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame visie .....	5
1.2.	Betaalbare woningen in eigen streek bevorderen .....	6
2.	SD 2: Eigendomsverwerving stimuleren.....	6
2.1.	Sociale koop en kavels .....	6
2.2.	Bevorderen van de woonzekerheid voor eigenaar-bewoners .....	7
2.3.	Verbeteren van de toegang tot gewaarborgde leningen .....	8
3.	SD 3: De private huurmarkt versterken .....	8
3.1.	De nieuwe bevoegdheid betreffende woninghuur inschakelen in het Vlaamse woonbeleid .....	8
3.2.	De woonzekerheid voor de private huurder en de betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen .....	8
3.3.	Betaalbaarheid en de rentabiliteit op de private huurmarkt versterken .....	9
4.	SD4: De sociale huurmarkt optimaliseren .....	9
4.1.	Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen.....	9
4.2.	Rechtvaardige toegang tot sociale huurwoningen .....	10
4.3.	Objectiveren van de huurprijsberekening bij sociaal wonen .....	11
4.4.	Samenleven in sociale woonwijken.....	11
4.5.	Uitbreiding van het aanbod sociale woningen.....	12
5.	SD5: Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming .....	13
5.1.	Op elkaar afstemmen van woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid..	13
5.2.	Armoedebestrijding.....	13
5.3.	Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen .....	13
5.4.	Verbetering van de woonsituatie van woonwagenbewoners .....	14
6.	SD6: Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen .....	14
6.1.	Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren.....	14
6.2.	Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden .....	15
7.	SD7: Een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur .....	15
7.1.	Intergemeentelijke samenwerking ondersteunen .....	15
7.2.	Performantie van woonactoren stimuleren.....	16
7.3.	Ondersteuning van de woonactoren .....	16
7.4.	Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren .....	16
7.5.	Transparante financiering.....	16
7.6.	Creatie van het beleidsdomein Omgeving.....	16
7.7.	Een onderbouwd beleid versterken.....	17

II.	Algemene bespreking van de beleidsbrief Wonen .....	18
1.	Standpunt van Michèle Hostekint .....	18
2.	Standpunt van Jelle Engelbosch .....	21
3.	Standpunt van Valerie Taeldeman .....	22
4.	Standpunt van Gwenny De Vroe .....	24
5.	Standpunt van Griet Coppé .....	25
6.	Standpunt van Dirk de Kort.....	26
7.	Standpunt van An Christiaens .....	26
8.	Standpunt van Mercedes Van Volcem .....	27
9.	Standpunt van An Moerenhout .....	30
10.	Standpunt van Björn Anseeuw.....	31
III.	Antwoord van de minister en wederwoord van de commissieleden .....	32
1.	Een beleid gebaseerd op evaluatie en onderzoek.....	32
2.	Initiatieven om de woonkwaliteit te verhogen .....	33
3.	Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen .....	33
4.	Bestrijden van domiciliefraude.....	33
5.	Objectiveren van sociale leningen .....	34
6.	Activeren van gronden .....	34
7.	Activeren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.....	35
8.	Onderzoek naar rechten en plichten van verhuurder en huurder.....	35
9.	Taalvoorwaarde bij sociale huurwoningen.....	36
10.	Sociale huisvestingsmaatschappijen .....	36
11.	Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen .....	37
12.	Ondersteunen van de verhuurder en de rol van SVK's.....	37
13.	Toekennen van de huurpremie.....	38
14.	Afsluiten van nieuwe tijdelijke huurcontracten in de sociale huisvesting .....	40
15.	Bescheiden huurwoningen .....	42
16.	Aanpassing van het kaderbesluit Sociale Huur .....	43
	Gebruikte afkortingen .....	45

De Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen besprak op 12, 18 en 26 november 2015 de beleidsbrief Wonen 2015-2016. Deze bespreking liep samen met de commissiebespreking van het ontwerp van decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2016 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 15/7-K).

## **I. Toelichting door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding**

Minister *Liesbeth Homans* stelt vast dat de vastgoedmarkt het afgelopen jaar heeft standgehouden. Qua betaalbaarheid en beschikbaarheid was het afgelopen jaar een recordjaar voor het aantal verkochte woningen. De prijzen voor woningen zijn gestabiliseerd. In 2014 zijn bijna 40.000 bouwvergunningen uitgereikt, wat een absoluut record is. Voor 2015 zat de eerste helft op het gemiddelde van de laatste jaren. Dat belooft op een goede manier te worden afgesloten.

Het aantal hypothecaire leningen of kredieten ging er sterk op vooruit. Er werden in 2014 230.000 nieuwe hypothecaire kredieten verstrekt voor een totaalbedrag van bijna 25,7 miljard euro. Het aantal kredieten in 2014 voor nieuwbouw is gestegen met 14 procent, voor aankoop met 12 procent en voor verbouwing met 7,6 procent tegenover 2013. Ook het aantal verstrekte bijzondere sociale leningen door de VMSW en het VWF kende in 2014 een grote stijging.

In verband met de woningkwaliteit stelt het Groot Woononderzoek uit 2013 dat 37 procent van de woningen van ontoereikende kwaliteit is. Van de eerste groot-schalige steekproef bij 5000 woningen zijn de resultaten al uitvoerig besproken in de commissie (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 337/1). 13 procent van de woningen vereist ingrijpende bouwkundige ingrepen om bijvoorbeeld de stabiliteit en veiligheid te garanderen.

### **1. SD1: Een actief grond- en pandenbeleid**

#### 1.1. Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame visie

##### *1.1.1. Uitvoeren van het decreet Grond- en Pandenbeleid*

Het decreet Grond- en Pandenbeleid moet worden uitgevoerd, ook al werden bepaalde artikelen uit het decreet geschorst en vernietigd door het Grondwettelijk Hof. De objectieven sociale koop en sociale kavels worden in 2016 vervangen door een provinciaal objectief sociale eigendomsverwerving. Dat gaat niet enkel over sociale koopwoningen en kavels, ook het aantal verstrekte sociale leningen zal in dit objectief meetellen per provincie. De losse eindjes die er nog waren door het vernietigingsarrest, werden intussen opgelost via een Afwikkelingsbesluit dat nog vóór het zomerreces definitief werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

##### *1.1.2. Activeren van gronden*

In verband met het activeren van gronden heeft de Vlaamse Regering beslist om de 25 procentnorm voor publieke en semipublieke gronden af te schaffen. Lokale besturen moesten 25 procent van hun gronden inzetten voor sociale woningbouw. Dat is afgeschaft omdat de sociale last is geschrapt: een goede zaak, vindt minister Homans.

##### *1.1.3. Het bescheiden woonaanbod uitbouwen*

De modaliteiten voor het uitbouwen van het bescheiden woonaanbod zullen worden bijgesteld in functie van de realiteit. Nu is de maximale oppervlakte van

een bescheiden woning 500 vierkante meter, maar dat ligt ver boven het gemiddelde waarop vandaag wordt gebouwd. De oppervlakte van een doorsneewoning is in 2015 350 vierkante meter. Daarom wil de minister de bescheiden huurwoningen heroriënteren, meer als een starters- of een doorstromingswoning, in plaats van een woning van maximaal 500 vierkante meter.

#### *1.1.4. Versterken van de lokale besturen in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing*

Minister Homans vindt het belangrijk om de lokale besturen te versterken in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing. Daarover is al heel veel gezegd bij de bespreking van de resultaten van de paritaire commissie Decentralisatie, in de commissie Binnenlands Bestuur. De lokale besturen zullen veel meer bevoegdheden krijgen en de Vlaamse overheid zal niet altijd met de vinger omhoog toekijken. De minister gelooft in de lokale besturen en wil ze ook voor Wonen meer autonomie geven.

#### *1.1.5. Sociaal beheer en de onteigening van verkrotte panden*

Het sociaal beheer en de onteigening van verkrotte panden is een zeer belangrijk en goed instrument dat echter nog te weinig wordt gebruikt. Via dit instrument kunnen onbewoonde woningen worden opgeknapt en op de markt gebracht aan een sociale huurprijs. Er komt in het najaar van 2015 een evaluatie van dit systeem.

### 1.2. Betaalbare woningen in eigen streek bevorderen

#### *1.2.1. Wonen in eigen streek*

Een tweede belangrijk punt bij de strategische doelstelling betreffende het inschakelen van beschikbare ruimte is het bevorderen van een betaalbare woning in eigen streek. Het principe van wonen in eigen streek werd vernietigd door het Europees Hof. De minister zal een aangepaste regeling uitwerken, want het blijft een belangrijk principe dat ze hoog in het vaandel wil voeren bij het woonbeleid in Vlaanderen.

#### *1.2.2. Vlabinvest*

Voor Vlabinvest is alles afgerond, het uitvoeringsbesluit naar aanleiding van de overdracht naar de provincie Vlaams-Brabant is definitief goedgekeurd.

## **2. SD 2: Eigendomsverwerving stimuleren**

### 2.1. Sociale koop en kavels

Het nieuwe kader voor sociale koop en sociale kavels ligt vervat in de conceptnota Sociale Koop van 17 juli 2015. Het is de bedoeling om een regelluw kader uit te werken voor nieuwe projecten betreffende sociale eigendomsverwerving.

De mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal moeten 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 is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal vijftig jaar. Die twee instrumenten zijn redelijk onbekend binnen het Vlaamse woonbeleid. Tijdens de vorige legislatuur was Mieke Vogels een absolute pleitbezorger van deze zaken. Ze had gelijk dat het mogelijkheden zijn die het Vlaamse woonbeleid moet benutten. Er is echter

een juridisch kader nodig om samen met actoren de knelpunten op te lijsten en te remediëren. Eind 2015 wordt intern onderzoek hierover opgeleverd.

## 2.2. Bevorderen van de woonzekerheid voor eigenaar-bewoners

### 2.2.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

Voor het bevorderen van de woonzekerheid voor eigenaars-bewoners gaat het in eerste instantie over de Verzekering Gewaarborgd Wonen. De populariteit stijgt ontzettend, omdat de meeste banken hun klanten nu automatisch inlichten over het bestaan van die verzekering, zoals de Vlaamse Regering had gevraagd. De minister wil nagaan of de huidige administratieve rompslomp voor de aanvrager kan worden verminderd.

In de loop van 2014 werd het tot nu toe hoogste aantal aanvragen op jaarbasis ingediend. Van de 16.194 aanvragen in 2014 werden er 14.418 toegestaan. Het instrument is bekend en wordt gebruikt. De banken nemen hun rol op. In het voorjaar van 2016 wordt een evaluatie opgeleverd, om te kijken hoe de Verzekering Gewaarborgd Wonen kan worden uitgebreid naar zelfstandigen. Dat is een terechte vraag geweest in de commissie van onder anderen Jelle Engelbosch. De financiële haalbaarheid wordt onderzocht.

### 2.2.2. Objectiveren van sociale leningen

In 2016 moet het stelsel van sociale leningen worden geobjectiveerd. De machtiging voor sociale leningen is opgetrokken van 700 miljoen euro naar 900 miljoen euro. Sociale leningen kunnen niet langer worden aangewend voor nieuwbouw, het aankopen van een bouwgrond of voor herfinanciering, behalve bij een echtscheiding. Dat was een terechte vraag van een aantal parlementsleden, en werd geregeld in het programmadecreet 2015. Wat die sociale leningen betreft, moeten de regionale prijsverschillen worden vertaald in de maximale waarde van een woning. Nu ligt de maximale waarde om aanspraak te kunnen maken op een sociale lening op 202.000 euro. Dat is niet billijk omdat een huis in een stad duurder is dan op het platteland. De maximumprijs van het goed dat moet worden aangekocht met een sociale lening hoeft niet op hetzelfde niveau te blijven voor elke gemeente of stad in Vlaanderen. De minister wil de grenzen afhankelijk maken van de ligging van het goed.

Wat de inkomensgrenzen betreft, moet er eventueel bijgestuurd worden. Momenteel komt 70 procent van alle alleenstaanden en 85 procent van alle gezinnen in Vlaanderen in aanmerking voor een sociale lening. Dat is erg veel. Een gezin van twee personen mag een inkomensgrens hebben van 53.645 euro, aangevuld met 3562 euro per persoon ten laste.

Minister Homans voert momenteel gesprekken met de banken die niet meer dan 80 procent willen ontlenen. Bedoeling is tot een samenwerking te komen waarbij veel meer mensen de eerste 80 procent via een bank lenen en de overige 20 procent via een sociale lening. De minister heeft de machtiging voor sociale leningen laten optrekken van 700 miljoen euro naar 900 miljoen euro. Als de Vlaamse overheid slechts 20 procent hoeft te lenen aan particulieren, dan kan zij veel meer mensen helpen. De banken willen daar eventueel in meestappen.

Mensen die nooit bij een reguliere bank terechtkunnen, zullen uiteraard nog altijd terechtkunnen bij de VMSW en het VWF voor een sociale lening van 100 of zelfs 120 procent.

### 2.3. Verbeteren van de toegang tot gewaarborgde leningen

De toegang tot gewaarborgde leningen moet worden verbeterd. De minister zal bekijken hoe de complementaire rol van de EKM's kan worden uitgewerkt. Mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale lening of voor een reguliere lening bij een bank, kunnen op die manier worden geholpen.

## 3. SD 3: De private huurmarkt versterken

### 3.1. De nieuwe bevoegdheid betreffende woninghuur inschakelen in het Vlaamse woonbeleid

#### 3.1.1. *Bevoegdheidsoverdracht en evaluatie van de woninghuurwetgeving*

Sinds 1 juli 2014 is Vlaanderen bevoegd voor de Huurwet. Om de continuïteit te garanderen blijft de bestaande federale huurwetgeving voorlopig van toepassing. Intussen werkt de minister aan een evaluatie van de huurwetgeving en een vervolgtrajact. Die evaluatie gebeurt in samenspraak met de belangrijkste actoren en met experts. De studie werd recent opgeleverd en gepresenteerd op 26 oktober 2015.

Bij de inbedding van de nieuwe bevoegdheid binnen het Vlaams Woonbeleid stellen de stakeholders de doelstelling voorop om te streven naar een overlegd, evenwichtig en duurzaam wettelijk kader. Het is dan ook goed om daar geen haastwerk van te maken. Het is de bedoeling om tot een goede, uitgeschreven huurwetgeving te komen waarbij overleg met en insteek en inspraak van alle betrokkenen zeer belangrijk is.

#### 3.1.2. *Uitgangspunten en doelstellingen voor een Vlaams privaat huurbeleid*

Een van de belangrijkste uitgangspunten voor een Vlaams privaat huurbeleid is het regeerakkoord. Daarin is duidelijk sprake van een versterking van de private huurmarkt met als uitgangspunten de betaalbaarheid, de bescherming van de woonkwaliteit en woonzekerheid voor de huurder, en het versterken van de garanties en de betaalbaarheid voor de verhuurder. Het gaat met andere woorden over een evenwicht tussen de rechten van de huurder en de rechten van de verhuurder of eigenaar.

De conceptnota Private Huur komt er in het voorjaar 2016 en moet eveneens het evenwicht bevatten tussen de huurders en verhuurders. Er zal een kader worden vastgelegd voor de belangrijkste dossiers met een impact op de private huurmarkt, waaronder de huurwetgeving. In de conceptnota die in het voorjaar van 2016 wordt opgeleverd, zal worden bepaald hoe de huurwetgeving kan worden ingekanteld in de Vlaamse regelgeving. De minister zal zich eveneens buigen over de wijze waarop de stakeholders kunnen worden betrokken bij het vervolgtrajact.

In het voorjaar van 2016 komt er ook een actieplan tegen de discriminatie op de private huurmarkt, dat eventueel kan worden geïntegreerd in de conceptnota Private Huur.

### 3.2. De woonzekerheid voor de private huurder en de betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen

#### 3.2.1. *Huurgarantiefonds sinds 1 januari 2014*

Het Huurgarantiefonds of het Fonds ter preventie van uithuiszettingen werd opgericht op 1 januari 2014. De minister is momenteel bezig met een evaluatie. Het fonds grijpt in door een aantal maanden huur te overbruggen op voorwaarde dat de verhuurder, bij aanvang van het huurcontract, een premie heeft betaald aan het



fonds. Via haar bevoegdheid Armoede heeft de minister daar nog een budget aan toegevoegd van 312.000 euro om verder te kunnen inzetten op de preventie van uithuiszettingen. Voorkomen is beter dan genezen. Hoe minder mensen uit hun huis worden gezet, hoe minder mensen achteraf moeten worden geholpen.

### *3.2.2. Huursubsidie en huurpremie*

De minister verduidelijkt het verschil tussen huursubsidie en huurpremie. Men kan een huursubsidie krijgen wanneer men bijvoorbeeld in een onbewoonbare woning woont en verhuist naar een andere woning. Men kan een huurpremie krijgen wanneer men vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat. Vroeger was dat vijf jaar maar tijdens de vorige legislatuur is de periode met één jaar gereduceerd. De minister zal beide stelsels screenen op basis van doelmatigheid. Daarbij moet er ook meer duidelijkheid komen voor de rechthebbenden.

### *3.2.3. Uitbreiden van het aanbod van sociale verhuurkantoren*

Het aanbod van de SVK's wordt uitgebreid. Iedereen gelooft in het concept van SVK's, maar er moet nog een belangrijke inhaalbeweging worden gemaakt. Het afgelopen jaar zijn er duizend woningen bij gekomen die via een SVK worden verhuurd. De minister beschikt over 10 miljoen euro vrije beleidsruimte om in te zetten voor de SVK's. Tegen 30 juni 2016 mag er nog slechts één SVK per gemeente actief zijn. Dat is belangrijk om efficiënter werk en betere resultaten te boeken. Momenteel zijn sommige SVK's binnen een gemeente of stad veeleer concurrenten van elkaar.

### 3.3. Betaalbaarheid en de rentabiliteit op de private huurmarkt versterken

De minister wil de betaalbaarheid en de rentabiliteit op de private huurmarkt versterken en stimuli geven voor investeringen in het private huurwoningaanbod. In het bijzonder moet het relatief goedkopere marktsegment worden gestimuleerd, onder andere met fiscale maatregelen, zodat er wordt geïnvesteerd in de woonkwaliteit. Ook wordt er onderzoek gedaan naar de ondersteuning van de aanbodzijde, de verhuurders. Dat onderzoek loopt momenteel bij het Steunpunt Wonen en wordt eind 2015 opgeleverd. De renovatiehuurovereenkomsten bestaan al, maar de minister wil die wettelijk verankeren. Het gebeurt dat een huurder op eigen houtje, maar met instemming van de eigenaar/verhuurder, allerlei renovatiewerken uitvoert, maar daar is geen wettelijke basis voor. Dat schrikt sommigen af. Door dit wettelijk te regelen, kan er meer worden gerenoveerd en kunnen er afspraken worden gemaakt tussen een huurder en verhuurder/eigenaar. Ook de dienstverlening van de huurdersbonden wordt verder gewaarborgd.

## **4. SD4: De sociale huurmarkt optimaliseren**

### 4.1. Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen

De minister wenst in eerste instantie de woonzekerheid van de sociale huurder te bevorderen, bijvoorbeeld via de centra algemeen welzijnswerk en de preventieve woonbegeleiding onder leiding van het bevoegdheidsdomein Welzijn. Om uithuiszettingen te voorkomen wordt meer ingezet op een proactief in plaats van een reactief beleid. Het aanbod vanuit de CAW's werd daarom uitgebreid en er werd vanuit Armoede een bijkomend budget van 312.000 euro geïnvesteerd. Uiteraard hebben de OCMW's betreffende preventieve woonbegeleiding ook een zeer belangrijke rol te vervullen.

## 4.2. Rechtvaardige toegang tot sociale huurwoningen

### 4.2.1. *Evaluatie en vereenvoudiging van het kaderbesluit Sociale Huur*

De minister kondigt een evaluatie en vereenvoudiging aan van het kaderbesluit Sociale Huur. Dit kaderbesluit is sinds 1 januari 2008 van kracht en werd te complex door de vele aanpassingen en de hoge administratieve last. Een eerste cluster zal nog vóór het paasreces in het parlement worden besproken en ter stemming voorgelegd.

### 4.2.2. *Toegang tot de sociale huurwoning vergroten*

Om de toegang tot sociale huurwoningen te vergroten zullen contracten van bepaalde duur worden ingevoerd op basis van het inkomen of de bezettingsgraad.

In de toekomst, bijvoorbeeld vanaf 1 juni 2016, zal iemand die een contract afsluit voor een sociale woning, enkel nog een contract van bepaalde duur kunnen afsluiten en niet meer van levenslange duur. Nu heeft ongeveer 8,5 procent van alle huurders immers een inkomen dat boven de inkomensgrens voor een sociale woning ligt. Die inkomensgrens is momenteel 35.000 euro, aangevuld met 1950 euro per persoon ten laste.

Er worden ook behoorlijk wat sociale woningen bewoond door mensen die vroeger kinderen hadden en nog steeds in dezelfde woning wonen, met bijvoorbeeld vijf slaapkamers voor twee personen. Er bestond een onderbezettingsvergoeding, waarbij de extra ruimte kon worden afgekocht. Die vergoeding zal niet meer worden uitgevoerd omdat het haaks staat op de definitie van tijdelijke contracten. Een belangrijke vraag in dit debat is natuurlijk: wat is te groot wonen? Eén kamer op overschot is oké, maar vanaf meerdere kamers is er sprake van een minder goede bezettingsgraad. Er staan immers heel wat gezinnen met kinderen op de wachtlijsten.

De minister benadrukt dat de nieuwe maatregel enkel zal gelden voor nieuwe contracten. Bij onderbezetting zal worden gekeken naar een passend aanbod in dezelfde omgeving, als die mensen nog in aanmerking komen voor een sociale woning en nog voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Bewoners van een sociale woning zullen dus niet zomaar op straat worden gezet.

### 4.2.3. *Beteugeling van fraude*

Een ander belangrijk punt dat nog voor het paasreces aan bod zal komen, is de fraudebestrijding. De minister heeft het dan zowel over domiciliefraude als over sociale fraude. Informatie kan nu sneller worden doorgegeven aan de inspectiediensten en de toezichthouder. Dat verliep in het verleden stroef en de procedure was moeilijk.

### 4.2.4. *Taalvoorwaarde*

Momenteel geldt voor de taalbereidheidsvoorwaarde een inspanningsverbintenis. Dat komt erop neer dat iemand die een sociale woning huurt of krijgt toegewezen, moet aantonen dat hij of zij bepaalde inspanningen doet om de Nederlandse taal te leren. Men kan gewoon naar het Huis van het Nederlands gaan, zich daar aanbieden en een attest laten invullen. Dat staat echter haaks op het leveren van een inspanning. De minister vindt het haar plicht om de meest behoeftigen in de samenleving een sociale huurwoning en andere sociale voorzieningen te geven, maar daar mag iets tegenover staan, zoals het leren van de taal. Daarom wil ze van een inspanningsverbintenis naar een resultaatsverbintenis gaan. Maximaal één jaar na de toewijzing van een sociale woning moet de betrokkene een test afleggen. De

minister is ook bevoegd voor Inburgering en heeft ervoor gezorgd dat de Huizen van het Nederlands kunnen attesteren zonder dat er een cursus is gevolgd. Hoe de betrokkene Nederlands leert, mag hij of zij zelf kiezen. Dat kan via een cursus, via vrijwilligerswerk, op eigen houtje, via zijn of haar kinderen die Nederlands leren in de school enzovoort. Zodra de betrokkene zegt in staat te zijn om de test af te leggen, kan hij of zij zich aanmelden bij het Huis van het Nederlands om het attest te verkrijgen.

Er is ook een boetesysteem. De boetes kunnen variëren van 50 tot 5000 euro. De maximale boete is enkel bestemd voor iemand die hardnekkig blijft weigeren om enige inspanning te doen. Het boetesysteem zal ook enkel en alleen van toepassing zijn op de inspanningen die men heeft gedaan om het resultaat te behalen. Niemand zal worden beboet op basis van het resultaat, maar op basis van de inspanningen. Iemand die analfabeet is of intellectueel niet in staat is om een bepaald niveau te halen, kan op basis van een eenvoudige attestering door een arts vrijgesteld worden van deze verplichting. Mensen die niet slagen voor de test, zullen niet uit hun sociale woning worden gezet. Dat is immers strijdig met de Grondwet.

#### 4.2.5. *Bezit van een eigendom*

Een laatste punt dat nog voor het paasreces zal worden besproken, is de volle eigendom. Een van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning, is het niet hebben van een volle eigendom. Vroeger impliceerde dit, dat je voor 95 procent eigenaar mag zijn van een woning en toch kan wonen in een sociale woning. Er zijn mensen die voor 95 procent eigenaar zijn van een appartementsgebouw en al die appartementen verhuren, maar toch in een sociale woning wonen. De minister vindt dat niet correct. Dat is geen fraude omdat de huidige regelgeving dat toelaat.

Voortaan zullen bewoners van een sociale woning voor geen enkel procent nog eigenaar mogen zijn van een woning. Er is rekening gehouden met de situatie van erfenis in onverdeeldheid zoals Griet Coppé terecht vroeg. De mensen krijgen de tijd om er zelf uit te geraken als er een onroerend goed in de erfenis zit. Ze worden niet direct uit hun sociale woning gezet.

#### 4.3. Objectiveren van de huurprijsberekening bij sociaal wonen

De huurprijsberekening bij sociaal wonen moet worden geobjectiveerd. Er moet een betere bezettingsgraad komen. Dat zit vervat in het principe en het concept van de tijdelijke contracten. De huurprijsberekening werd ingevoerd in 2008 met het kaderbesluit Sociale Huur. De objectivering moet gebeuren op basis van het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning. Voor de SHM's is huur de belangrijkste bron van inkomsten, ze zijn dan ook vragende partij voor een aanpassing. De minister zal de huurprijsberekening onder de loep nemen.

De onderbezettingsvergoeding zal niet meer van toepassing zijn omdat zoiets haaks staat op het principe van de tijdelijke contracten. Nu kan men de onderbezetting nog afkopen, dat wordt afgeschaft.

#### 4.4. Samenleven in sociale woonwijken

Het samenleven en bewonersparticipatie in sociale woonwijken zijn absoluut belangrijk. De minister kent veel goede voorbeelden van bewonersparticipatie in verschillende gemeenten bij verschillende SHM's. De ondersteuning van de VIVAS zal worden voortgezet. Er zijn momenteel visitatierondes aan de gang. Eind 2016 zal elke SHM de visitatiecommissie over de vloer hebben gekregen. Via de rapporten

zullen de goede praktijkvoorbeelden gedeeld kunnen worden met een SHM die nog niet zo'n doorgedreven bewonersparticipatie heeft.

#### 4.5. Uitbreiding van het aanbod sociale woningen

##### *4.5.1. Private actoren dragen bij tot de realisatie van het sociaal woonaanbod*

De uitbreiding van het aanbod sociale woningen is absoluut belangrijk. De minister onderstreept dat de overheid niet alles alleen kan. Bepaalde partijen vragen dat de wachtlijsten onmiddellijk worden opgelost. Dat zou 12 miljard euro kosten, op een totale Vlaamse begroting van 38 miljard euro. De minister wil dat wel vragen aan haar collega's maar kent het antwoord al.

Intussen wordt er wel degelijk bijgebouwd en gerenoveerd. Er moet blijvend gerenoveerd worden omdat het patrimonium redelijk verouderd is en absoluut energieverslindend. De bewoners van sociale woningen betalen meer aan hun energiefactuur dan aan hun huur. 2015 was een recordjaar qua investeringen, zowel in renovatie als in extra bouw. De investeringen bedragen 1 miljard euro, dat is ongezien in de sector. Beweren dat de regering onvoldoende inspanningen levert, staat haaks hierop.

De private actoren moeten worden betrokken bij de realisatie van het sociaal woonaanbod. Dat kan via de CBO. In juli 2015 heeft de raad van bestuur van de VMSW beslist om 390 sociale huur- en koopwoningen goed te keuren binnen het budget van 60 miljoen euro. Ook het principe van design and build wordt gehanteerd: de projectontwikkelaar brengt grond in waarop kan worden gebouwd. Zo komt er een groter aanbod.

De sociale last is geschrapt. Verschillende private actoren zijn echter nog altijd bereid om mee te doen, ook al zijn ze niet langer verplicht. De minister heeft al gepraat met projectontwikkelaars die zowel reguliere sociale woningen willen blijven bouwen als gewone woningen en een deel daarvan ter beschikking willen stellen van sociale verhuurkantoren. Zo komen er meer woningen aan een sociale prijs op de huurmarkt. De sociale verhuurkantoren krijgen 10 miljoen euro extra. Er wordt sterk ingezet op die werking. De minister neemt de uitgestoken hand van de privésector zeer graag aan.

De Federale Regering heeft beslist om het btw-tarief voor de private actoren in deze sector te verlagen van 21 naar 12 procent. Dat is een uitstekende maatregel. SHM's bouwen aan 6 procent btw terwijl private actoren aan 21 procent bouwden, ook al ging het om een sociale woning. Die 6 procent voor SHM's blijft, die 21 procent zakt naar 12 procent. De private sector is door deze maatregel nog meer geneigd om te investeren in de bouw van woningen die aan een sociale huurprijs verhuurd kunnen worden. Niet alleen de private sector moet zijn werk doen, ook de SHM's moeten verder kunnen bouwen op een kwalitatieve manier.

##### *4.5.2. Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief*

In 2016 wordt de evaluatie van het procedurebesluit Wonen afgerond. Het besluit omvat alle fases waar een bouwproject door moet gaan om subsidies te krijgen. Het is een soort beleidstoets op projectniveau over de opname, de korte- en langetermijnplanning en het jaarbudget. Het trad in werking in 2014, maar is ingewikkeld en niet zo goed werkbaar. Daarom is een evaluatie noodzakelijk.

Uiteraard is het beleidsmatige investeringsprogramma belangrijk. De sector moet kunnen blijven bijbouwen. Op basis van de actualisatie van het groeipad van het grond- en pandenbeleid worden de middelen gespreid, mede op basis van het objectief sociale huur.

De VMSW zal het beruchte ABC – het technisch bestek voor sociale huisvesting dat beschrijft hoe bouw- en infrastructuurprojecten uitgevoerd moeten worden – herwerken met aandacht voor vereenvoudiging en voor de evoluties van de laatste jaren. Er zal aandacht zijn voor de ontwerpvrijheid die verruimd moet worden om kansen te kunnen grijpen. Uiteraard zal niet worden ingeboet op de kwaliteit. Sommige eisen zijn echter te duur.

#### 4.5.3. Inperking van structurele leegstand

De inperking van de structurele leegstand is zeer belangrijk. Deze leegstand ten gevolge van renovatie of vervangingsbouw moet zo kort mogelijk worden gehouden. De timing van de start van renovatiewerken moet zo goed mogelijk worden voorspeld zodat men beter kan inspelen op de leegstand. Die timing is niet altijd duidelijk en ook niet eenvoudig te voorspellen. Leegstand kan niet worden vermeden, maar wel beperkt.

### 5. SD5: Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming

#### 5.1. Op elkaar afstemmen van woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid

Minister Homans wijst op de elf experimentele projecten wonen-welzijn, die liepen van 2011 tot 2015. Tegen het einde van 2015 komt er een gezamenlijke evaluatie. Sommige projecten hebben al plaatsgevonden, bijvoorbeeld het goede project Midden-West-Vlaanderen. Andere projecten zullen wellicht worden stopgezet, maar er zullen er misschien nog nieuwe bijkomen. De minister vindt de projecten waardevol: het zou zonde zijn ze niet voort te zetten. Maar dat moet dan wel gebeuren in samenspraak met de minister van Welzijn.

#### 5.2. Armoedebestrijding

Een goede en betaalbare woning is belangrijk in de strijd tegen armoede. Daarom moet de focus worden verlegd. Sociale woningen mogen enkel en alleen worden toegewezen aan wie het echt nodig heeft. Mensen die een te hoog inkomen hebben, of die het niet nodig hebben en toch in een sociale woning wonen, nemen de plaats in van de meest behoeftigen in de samenleving. De minister vindt dat dit haaks staat op de definitie van 'sociaal'.

De minister vestigt er de aandacht op dat de woonproblematiek te vaak herleid wordt tot een inkomensproblematiek. Dat is een veel te enge benadering. Het is immers niet het woonbeleid dat de inkomensproblematiek moet oplossen.

In het VAPA werden zes concrete acties in verband met wonen opgenomen. Voor de uitbreiding van sociale verhuurkantoren is er in 2016 10 miljoen euro extra uitgetrokken. Er is ook permanent armoedeoverleg. Minister Homans vraagt aan al haar collega's om de armoedetoets zoveel mogelijk toe te passen. Zij doet het dan ook zelf in haar eigen bevoegdheden. Zij somt de vier initiatieven op waarin de armoedetoets werd doorgevoerd: het kaderbesluit Sociale Huur, het gemeenschappelijk wonen en de nieuwe woonvormen, de afstemming van huurpremie en huursubsidie, en het Huurgarantiefonds. De minister hoopt dat al haar collega's haar goede voorbeeld zullen volgen.

#### 5.3. Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Het gemeenschappelijk wonen is samen met andere nieuwe woonvormen in opmars, niet alleen om financiële redenen maar ook om te komen tot een betere sociale cohesie en een betere benutting van de schaarse ruimte. De regelgeving, begrippen en concepten moeten worden verduidelijkt, zodat deze geen belemmeringen meer vormen voor de ontwikkeling van projecten.

Er werd een ad-hoconderzoeksopdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen om de bestaande projecten in kaart te brengen en om de mogelijkheden en tekortkomingen van de huidige regelgeving en de beleidsinstrumenten in kaart te brengen. Aangezien het aspect ruimtelijke ordening in deze aangelegenheid niet te verwaarlozen is, gebeurt het onderzoek samen met onder andere minister Schauvliege, bevoegd voor de omgeving. Op basis van de resultaten zal bekeken worden welke concrete acties kunnen worden ondernomen om de nieuwe woonvormen meer ingang te doen vinden. Hiermee wordt ook grotendeels tegemoetgekomen aan de terecht verzuchtingen in de door het Vlaams Parlement goedgekeurde resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St. VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4*).

#### 5.4. Verbetering van de woonsituatie van woonwagengewoners

De situatie van de woonwagengewoners was vroeger een onderdeel van de bevoegdheid Inburgering. Minister Homans vond het logisch deze bevoegdheid over te hevelen naar de bevoegdheid Wonen. De vorige regering heeft een nieuw besluit van de Vlaamse Regering voor woonwagenterreinen voor de tweede keer principieel goedgekeurd. Dat is nu naar de Raad van State.

De minister herinnert eraan dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen de residentiële woonwagenterreinen en de doortrekkersterreinen. Dat onderscheid kwam in de commissie reeds aan bod naar aanleiding van de gedachtewisseling over de knelpuntennota van het Kinderrechtencommissariaat over kinderen van woonwagengewoners (*Parl.St. VI.Parl. 2014-15, nr. 253/1*).

Sinds minister Homans bevoegd is, zijn er drie gemeenten bijgekomen die een woonwagenterrein hebben aangelegd: de stad Bilzen en de gemeenten Heist-op-den-Berg en Maaseik. Daarmee zijn er nu 478 standplaatsen. De gemeenten Zonhoven, Diest, Sint-Pieters-Leeuw en Halle hebben een nieuwe aanvraag ingediend om ook een woonwagenterrein te kunnen aanleggen. De lokale besturen zijn zich bewust van de noodzaak. Een extra motivatie hierbij is dat hiervoor nu een subsidie van 100 procent wordt toegekend in plaats van 90 procent vroeger. Op de doortrekkersterreinen zijn er 77 standplaatsen. Asse heeft een aanvraag ingediend voor een nieuw doortrekkersterrein. Het gaat dus de goede richting uit.

## 6. SD6: Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

### 6.1. Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren

De minister gaat ervan uit dat iedereen het nieuwe systeem van de renovatiepremie kent. De energiezuinige renovatie van het bestaande woonpatrimonium is belangrijk voor het milieu en voor de bewoners zelf. De sector is zich eveneens bewust van het belang ervan. De doelstellingen van het ERP-2020 worden verder nagestreefd en er wordt ingezet op het onderzoek naar innovatieve toepassingen voor energiebeheersystemen.

Afhankelijk van het beschikbare budget wordt een deel van het Vlaams Klimaatfonds gebruikt om premies toe te kennen voor grondige energetische renovaties. De minister herinnert eraan dat de voorwaarden om voor een dergelijke premie in aanmerking te komen, recent werden aangepast en vereenvoudigd. Het moet niet meer om collectieve ingrepen gaan. De SHM's hadden laten weten dat dit veel te ingewikkeld en grootschalig was om aanspraak te kunnen maken op de middelen van het Vlaams Klimaatfonds.

Tot nu toe werd niet systematisch bijgehouden welke renovaties er waar en wanneer gebeuren. De VMSW zal dat nu in kaart brengen. Pas dan is een uniforme renovatieplanning van het hele patrimonium in Vlaanderen mogelijk. Een van de

belangrijkste voordelen hiervan is dat de overheid en de betrokken actoren, de VMSW en het VWF, beter kunnen inschatten welke financiële middelen er op welk moment moeten worden vrijgemaakt. Dat is in het voordeel van iedereen die in die sector actief is.

## 6.2. Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

De minister wijst op de rol van de paritaire commissie Decentralisatie. Ze is blij dat het Departement Wonen daarvan al veel heeft gerealiseerd, zeker in het kader van het vertrouwen dat moet worden gegeven aan de lokale besturen. Zo kunnen sinds 1 september 2014 gemeenten die voldoende expertise en draagkracht hebben, worden ontvoogd wat de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring betreft. Er is geen advies meer nodig van de gewestelijke ambtenaar. Momenteel zijn er vier gemeenten of steden ontvoogd: Antwerpen, Middelkerke, Blankenberge en recent Sint-Niklaas.

De dubbele heffing voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen zal worden tegengaan. De Vlaamse heffing zal worden opgeheven waar reeds een lokale heffing bestaat.

Leegstand en verwaarlozing wordt volledig overgeheveld naar de gemeenten, omdat een gemeente veel korter op de bal kan spelen en een veel beter zicht heeft op de situatie dan iemand die daarop moet toezien vanachter een bureau in Brussel. Uiteraard wordt wel op Vlaams niveau het kader behouden. Dat gaat bijvoorbeeld over de definitie van een leegstaande woning. Het kan niet zijn dat elk lokaal bestuur dat zelf definieert.

Er komt ook ondersteuning betreffende woonkwaliteit voor de sociale verhuurkantoren. Elke woning moet bij aanvang over een conformiteitsattest beschikken. Wonen-Vlaanderen, gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen dat afleveren. Wonen-Vlaanderen mag dat blijven doen, maar minister Homans wil vooral inzetten op de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden om die attesten af te leveren, omdat zij veel korter op de bal kunnen spelen.

Er moet rekening worden gehouden met de oorzaak van woonkwaliteitsproblemen. De minister wil het instrumentarium kwaliteitsbewaking veel meer benutten om de transparantie over de verantwoordelijkheden van huurders en verhuurders te verhogen. Ze wil nagaan hoe dit een meerwaarde kan betekenen voor contracterende partijen op het vlak van plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur en voor het duiden van respectieve herstelverplichtingen.

De minimale kwaliteitsnormen en de technische verslagen worden in 2016 geëvalueerd. De resultaten worden getoetst aan de toepasbaarheid van normen en de effecten ervan, en tevens wordt er ingespeeld op nieuwe evoluties, bijvoorbeeld gemeenschappelijk wonen.

## **7. SD7: Een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur**

### 7.1. Intergemeentelijke samenwerking ondersteunen

Een belangrijk aspect van een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur is het ondersteunen van intergemeentelijke samenwerking, met een versterking van de lokale woonregie. Dat is besproken in de paritaire commissie Decentralisatie. Het lokale bestuur moet meer en meer de actor worden in het kader van woonregie. Vlaanderen zal uiteraard een aantal hoofdlijnen blijven aangeven.

De Vlaamse subsidie voor de intergemeentelijke samenwerking ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid loopt af in 2017. De studie lokaal woonbeleid is reeds afgewerkt door het Steunpunt Wonen. Die projecten konden drie keer telkens drie jaar worden verlengd, de maximale termijn was dus negen jaar. De eerste projecten lopen af in 2017. Minister Homans zal een nieuw kader creëren en het blijven subsidiëren, want de optimalisering van intergemeentelijke samenwerking heeft een belangrijke meerwaarde, ook voor Wonen.

#### 7.2. Performantie van woonactoren stimuleren

De performantie van de woonactoren kan door visitaties worden gestimuleerd. Het einddoel van de visitaties is praktische tips geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, waardoor ze hun werking kunnen verbeteren. Tegen eind 2016 zijn alle visitatierapporten beschikbaar, zodat er in 2017 een tweede ronde kan starten.

Het regeerakkoord bepaalt een minimale schaalgrootte voor de SHM's van duizend huurwoningen. Dat zal minister Homans ook uitvoeren. Dat gebeurt met het oog op een betere en vooral ook efficiëntere werking, waarbij vrijwillige fusiebewegingen aangemoedigd en ondersteund zullen worden. De minister werkt aan een draaiboek 'fusies' dat begin 2016 moet klaar zijn ter ondersteuning van de SHM's.

#### 7.3. Ondersteuning van de woonactoren

De VMSW is en blijft een kennis- en dienstverleningscentrum dat ondersteuning biedt aan de individuele sociale woonactoren. Dat gebeurt in nauwe samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen, de afdeling Toezicht van de Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en de koepelorganisaties Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en Vlaamse Erkende Maatschappijen. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen is er ook Huurpunt vzw, en er is uiteraard ook de VVSG.

#### 7.4. Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

De minister meent dat het toezicht op de verzelfstandigde woonactoren moet worden gebaseerd op het risicoprofiel van de woonactor in kwestie. Hoe groter het risico, hoe meer toezicht, en omgekeerd. Dat is logisch, en men gaat dus verder op de ingeslagen weg.

#### 7.5. Transparante financiering

De normen en de lenings- en subsidieplafonds die gelden voor het realiseren van sociale huurwoningen en bijkomende infrastructuur zullen worden geactualiseerd. Dit gebeurt met het oog op een optimale aanwending van de middelen en het boeken van efficiëntiewinsten. Bijvoorbeeld de richtlijnen over oppervlakte en de bemeubelbaarheid per ruimte zullen veel minder strikt worden geformuleerd.

#### 7.6. Creatie van het beleidsdomein Omgeving

De minister meldt de vernieuwing van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Er is de opsplitsing van de Inspectie-RWO tussen de afdeling Toezicht en de Wooninspectie. Dit wordt ingebed in het agentschap Wonen-Vlaanderen. Bij de toelichting over de begroting zal blijken dat dit aanleiding geeft tot een aantal verschuivingen.



## 7.7. Een onderbouwd beleid versterken

### 7.7.1. *Gestructureerd databeheer*

De minister wil een onderbouwd beleid versterken, in eerste instantie door een gestructureerd databeheer. Een datawarehouse is volop in ontwikkeling. De bedoeling is beleidsrelevante informatie over wonen te centraliseren en te structureren. De eerste fase werd afgerond en een tweede fase is inmiddels opgestart.

### 7.7.2. *Beleidsrelevant onderzoek*

Het belang van beleidsrelevant onderzoek kan moeilijk worden overschat. Het huidige Steunpunt Wonen loopt op 31 december 2015 ten einde. De minister wijst erop dat alle steunpunten onder de bevoegdheid van minister Muyters vielen. Die heeft de steun vanuit zijn departement voor een aantal steunpunten verminderd of geschrapt.

Vroeger was de inbreng van het beleidsdomein Wonen 250.000 euro. Minister Homans heeft daar nu 500.000 euro bovenop gedaan, wat een totaalbedrag van 750.000 euro geeft, zodat de middelen die minister Muyters niet meer investeert in alle steunpunten – niet alleen in het Steunpunt Wonen – worden gecompenseerd. Minister Homans meent immers dat het Steunpunt Wonen zeer goede rapporten aflevert en een zeer goede ondersteuning biedt. Ze wil dat dus blijven ondersteunen en financieren.

### 7.7.3. *Een woonbeleidsplan Vlaanderen*

Het ontwikkelen van een woonbeleidsplan Vlaanderen is zeer belangrijk met het oog op het ontwikkelen van een langetermijnvisie en een coherent beleid. Het is ook belangrijk om de maatschappelijke ontwikkelingen, die toch wel eens durven te fluctueren, in kaart te brengen. Op basis van het ontwerp dat is aangebracht en opgemaakt door het agentschap Wonen-Vlaanderen zal men dat woonbeleidsplan verder concreet uitwerken. In het najaar van 2015 komt de minister met een groenboek dat die langetermijnvisie zal bevatten. In 2016 zal ze dan beginnen met het opmaken van een witboek.

### 7.7.4. *Een digitale sprong voorwaarts*

Vlaanderen moet meegaan met zijn tijd. Veel meer mensen verwachten ook dat de overheid digitaal met hen kan communiceren. Daarbij moet echter ook rekening worden gehouden met mensen in onze samenleving die digibeeft zijn of niet gebaat zijn bij digitale communicatie. Er zal dus altijd nog de mogelijkheid zijn om op een andere manier met hen te communiceren. Zo zijn er de projecten in het kader van Vlaanderen Radicaal Digitaal binnen de bevoegdheid Binnenlands Bestuur. Daarin wordt 10 miljoen euro per jaar geïnvesteerd, gespreid over alle bevoegdheden, en dus niet alleen die van minister Homans. Er wordt een Vlaams Loket Woningkwaliteit ontwikkeld, afgekort als VLOK. Dat is een nieuw systeem van dossieropvolging, en een nieuw systeem om processen inzake woningkwaliteitsbewaking te kunnen opvolgen.

### 7.7.5. *Een doordacht communicatiebeleid*

Ook een doordacht communicatiebeleid is belangrijk voor de beleidsversterking, met een gebruik van verstaanbare en duidelijke communicatie door de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen. Daar ligt trouwens ook een link naar de bevoegdheid voor inburgering. Verscheidene SHM's hebben al een beroep gedaan op het Agentschap Integratie en Inburgering om op een zo eenvoudig mogelijke manier Nederlands te gebruiken, bijvoorbeeld voor de brieven aan huurders. Zo is

er het concrete project Klare Taal. Dat is niet alleen belangrijk voor de sector van de sociale huisvesting, maar ook voor bijvoorbeeld ziekenhuizen of het onderwijs. Het is belangrijk eenvoudige taal te gebruiken als je ouders van allochtone afkomst wilt betrekken bij wat er met hun kinderen op school gebeurt. De voertaal zal, zo benadrukt de minister, altijd het Nederlands blijven. Het project zal worden uitgebreid naar alle SHM's in Vlaanderen.

## **II. Algemene bespreking van de beleidsbrief Wonen**

### **1. Standpunt van Michèle Hostekint**

*Michèle Hostekint* blijft bij het lezen van de beleidsbrief Wonen op haar honger zitten. De minister heeft alle krachtlijnen uit de beleidsnota overgenomen, maar er is geen concrete invulling. De minister zal onderzoeken en evalueren, maar er zijn nauwelijks concrete maatregelen. De minister gaat enkel concreet in op de toegang van de sociale huisvesting, en maakt het dus bepaalde groepen moeilijker om hun recht op wonen uit te oefenen. Ook de Vlaamse Woonraad stelt dat de beleidsbrief vooral evaluaties vooropstelt en heel weinig perspectieven biedt op het vlak van operationalisering en concretisering van maatregelen. De beleidsbrief komt daardoor heel vrijblijvend en weinig ambitieus over.

In de beleidsbrief luidt het ook dat de lokale besturen volledige beleidsvrijheid wordt gegeven om zelf te bepalen of ze wat dat betreft een beleid wensen te voeren en hoe ze daar invulling aan geven. *Michèle Hostekint* vindt het goed dat er vertrouwen wordt gegeven aan de lokale besturen, maar je kunt lokale besturen niet alsmäär meer taken en bevoegdheden geven zonder daar middelen tegenover te stellen. Zal de minister die lokale besturen ook daadwerkelijk versterken? Bovendien is de regeling nogal vrijblijvend geformuleerd: de lokale besturen krijgen de vrijheid om te bepalen óf ze een beleid ter zake zullen voeren. Daarmee lijkt de minister aan te geven dat ze er eigenlijk niet van wakker ligt, terwijl leegstand en verwaarlozing moreel verwerpelijk zijn en een minister van Wonen dat scherp zou moeten veroordelen.

Een volgend punt betreft het objectiveren van het stelsel van bijzondere sociale leningen. De minister stelt dat met de huidige inkomensgrenzen te veel mensen in aanmerking komen voor een sociale lening en dat ze zal onderzoeken hoe ze de doelgroep beter kan afbakenen. Is het effectief de bedoeling om de inkomensgrenzen te verlagen? Sp.a is daar alvast geen voorstander van, want ook jonge gezinnen met een behoorlijk inkomen hebben het soms moeilijk om een woning te verwerven door de steeds strengere eisen van commerciële banken. *Michèle Hostekint* wijst er ook op dat jonge mensen die geen hypothecaire lening krijgen bij een commerciële bank, niet zomaar een sociale lening krijgen tegen een gunsttarief. Het gaat immers om rentevoeten tot soms 4 procent. Men mag er dus van uitgaan dat, als zij in staat zouden zijn om een lening te krijgen bij een commerciële bank, ze dat ook zouden doen. Dat zijn dus geen mensen die van het systeem proberen te profiteren, maar mensen die gewoon geen andere keuze hebben. Op wie doelt de minister dan met 'mensen die een sociale lening écht nodig hebben'?

Pas in het voorjaar van 2016 komt er een conceptnota tot hervorming van de private huurmarkt. Nochtans moet de private huurmarkt dringend worden versterkt. Vorig jaar werden 15.000 gezinnen bedreigd met uithuiszetting, en een vierde van de huurders betaalt meer dan 40 procent van zijn inkomen aan woonkosten. Ook de Vlaamse Woonraad herhaalt zijn roep om de ambities op de private huurmarkt te versterken, en vindt dat de beleidsbrief weinig stappen inhoudt om een versterkt beleid voor de private huurmarkt te operationaliseren. De inspanningen om het woonaanbod van de SVK's te verruimen volstaan niet omdat er niet wordt ingezet op een krachtig beleid dat de beoogde ommezwaai moet bewerkstelligen.

Het aantal SVK-woningen wordt met 20 procent verruimd. Dat is volgens VVSG echter onvoldoende, er zullen er minstens dubbel zoveel nodig zijn. De minister bereidt ook een grondige evaluatie voor over de werking van het Huurgarantiefonds, terwijl 15.000 Vlaamse gezinnen dagelijks worden bedreigd met uithuiszetting. Zij hebben bijzonder weinig aan dat soort evaluaties, zij hebben alleen een boodschap aan actie en efficiënte oplossingen op korte termijn.

Een rechtvaardige toegang tot een sociale woning is het enige hoofdstuk waarin de beleidsbrief iets concreter wordt, al is ook dat geen reden tot juichen. Voor wat betreft de toegang tot de sociale huurmarkt komt er op alle punten fundamentele kritiek, niet alleen van de Vlaamse Woonraad maar ook van de VVH en het Vlaams Huurdersplatform. De minister wil tijdelijke huurcontracten invoeren: huurcontracten van negen jaar, verlengbaar met periodes van drie jaar en opzegbaar wanneer een bepaalde inkomensgrens wordt overschreden. Vraag is over welke inkomensgrens het dan gaat. Wanneer verdienen mensen te veel om nog langer in een sociale woning te blijven? Ook in het huidige kaderbesluit Sociale Huur is het al mogelijk om huurders op te zeggen wanneer de inkomensgrens te ver is overschreden. Tijdelijke huurcontracten bevorderen alleen de onzekerheid. De VVH pleit voor een verschil tussen de toetsingsgrens en de initiële inkomensgrens van minstens 150 procent. Is de minister het daarmee eens, heeft zij dezelfde grens voor ogen?

De minister wil ook overgaan tot de opzegging van het huurcontract indien de woning onderbezet en dus te groot is. Op die manier komt het fundamentele recht op wonen en de woonzekerheid van mensen in het gedrang en wordt een werkloosheidsval gecreëerd. Mensen die hun situatie willen verbeteren door een baan of betere baan te vinden, worden gestraft. Mensen die net de armoede zijn kunnen ontvluchten omdat zij woonzekerheid kregen in hun sociale woning, worden opnieuw naar de private huurmarkt gestuurd. Michèle Hostekint wijst op de grote krapte op die markt en op de vaak dure en slechte woningen. Die private huurmarkt moet dringend worden versterkt, maar de minister legt geen concreet plan op tafel om dat te doen. Zij stuurt de mensen wel terug naar de private huurmarkt wetende dat daar vandaag al een krapte bestaat en duwt hen op die manier opnieuw kopje onder.

Michèle Hostekint citeert de VVH: "Het uitgangspunt van sociaal wonen is het wegwerken van de sociale woonbehoefte en dus is een verschil tussen inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden verdedigbaar. Net door het wegwerken van de woonbehoefte kan de huurder immers ook op andere vlakken sociale vooruitgang boeken." Michèle Hostekint wijst er aanvullend op dat woonbehoefte niet noodzakelijk enkel uit een laag inkomen voortkomt. Mensen met een beperking, met een migratieachtergrond of veel kinderen vinden geen of moeilijk toegang tot de privéhuurmarkt, maar vinden ook moeilijk een sociale woning. Wat zal er voor hen worden ondernomen? Blijft ook de vraag wat tijdelijke huurcontracten voor de leefbaarheid van sociale woonwijken zullen betekenen. Bestaan er simulaties met cijfermateriaal die aantonen dat tijdelijke huurcontracten de woonbehoefte zullen wegwerken? Wachtlijsten wegwerken via een inperking van de toegang, dankzij steeds strengere voorwaarden, is geen oplossing: het aanbod moet worden uitgebreid. Ook de Vlaamse Woonraad is tijdelijke huurcontracten niet genegen. Die staan immers op gespannen voet met het recht op wonen. De raad vraagt dat de minister alternatieven aanreikt.

In tegenstelling tot wat in de beleidsnota aangekondigd stond, wordt in de beleidsbrief afgestapt van een onderbezettingsvergoeding. De minister doet dat omdat die vergoeding in feite een boete is die kapitaalkrachtige mensen kunnen afkopen zonder dat dit aan de onderbezetting iets verandert. Daar heeft de minister een punt: mensen straffen omdat ze in een onderbezette woning wonen is niet goed, want het gaat vaak om ouderen wier kinderen het huis uit zijn en die al een

heel leven in de buurt hun wortels hebben. Mensen stimuleren om een woning te betrekken die is aangepast aan hun gezinsgrootte en mensen stimuleren om te verhuizen naar een kleinere woning, juicht Michèle Hostekint wel toe. Dat moet dan wel gebeuren door een alternatief aan te bieden in de buurt waar ze een sociaal netwerk hebben uitgebouwd. Die mensen straffen en hun huurcontract opzeggen is niet goed voor hen, noch voor de buurt. Beschikt de minister over een aanbod dat als alternatief kan dienen? Volgens de VVH is dat niet zo. De VVH gelooft niet dat de koppeling van onderbezetting en tijdelijke huurcontracten voor een oplossing zal zorgen. Volgens de VVH kan een algemene regel geen oplossing bieden, want een oplossing is afhankelijk van het aanbod. De VVH vraagt een instrument dat men op lokaal vlak kan aanwenden om de doelstelling te realiseren.

Een resultaatsverbintenis opleggen in verband met de taalkennis botst met het fundamentele recht op wonen. Dat heeft weinig kans op slagen, gezien de uitspraak van het Grondwettelijk Hof. De taalvereiste staat haaks op het fundamentele recht op wonen. Hoe zal de minister dit aanpakken? Is de controle een zaak van de Huizen van het Nederlands? Welke normen of eindtermen zullen huurders moeten halen? Wie zal attesteren? Wie zal de boetes bepalen en opleggen? Een consequent beleid bepleit de noodzaak om Nederlands te leren, maar zorgt ook voor voldoende middelen voor het taalonderwijs. Is er in extra budgetten voor het taalonderwijs voorzien?

De minister wil de sociale huurprijzen 'objectiveren'. Wat bedoelt ze daarmee? Huurinkomsten zijn de belangrijkste bron van inkomsten van de SHM's. De SHM's hebben het almaar moeilijker. Tijdelijke huurcontracten zullen op de huurinkomsten wegen. Hoe zal de minister de financiële gezondheid van de SHM's garanderen?

De minister maakt een prioriteit van domiciliefraude. De Vlaamse Woonraad stelt in dit verband dat preventieve maatregelen moeten doorwegen, en niet een eenzijdige bestraffende aanpak. Michèle Hostekint vraagt zich af over hoeveel fraudegevallen het gaat, eraan toevoegend dat elk geval er natuurlijk een te veel is. De minister is te sterk gefocust op de toegang tot de sociale huisvesting. Niet alleen sp.a, maar ook de Vlaamse Woonraad, de VVH en het Vlaams Huurdersplatform staan zeer kritisch tegenover deze aanpak.

Michèle Hostekint is tevreden dat de minister inzake de renovatiepremie dan toch heeft beslist om de adviezen van de Vlaamse Woonraad en van de Raad van State niet naast zich neer te leggen en om toch in overgangsmaatregelen te voorzien. In de begroting worden de middelen voor de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie samen echter verminderd van 88,68 miljoen euro naar 42,74 miljoen euro. De minister gaat ervan uit dat de nieuwe regelgeving er immers voor zal zorgen dat in het eerste toepassingsjaar de kredietbehoeften lager zullen liggen. Michèle Hostekint wijst echter op de nota aan de Vlaamse Regering, waarin de minister stelt dat er een meerkost van 4 miljoen euro zal zijn. Klopt dat?

Ook inhoudelijk valt er nog een en ander te zeggen over de renovatiepremie. De minister heeft niet alleen de voorwaarden strenger gemaakt, maar ook nadeliger, zeker voor zij die vanwege een beperkt budget maar overgaan tot een gedeeltelijke renovatie en zeker als ze een laag inkomen hebben. Los van alle onduidelijkheid en onzekerheid die de minister zelf heeft gecreëerd met betrekking tot de renovatiepremie, is dit vooral een gemiste kans.

Michèle Hostekint concludeert dat de minister heel veel zal evalueren, heel veel zal onderzoeken en heel veel studies zal laten uitvoeren maar heel weinig concrete dingen zal doen. Dat is bijzonder jammer, gelet op de enorme uitdagingen op de woonmarkt. Dat is ook jammer voor de private huurmarkt waarover iedereen het eens is dat daar dringend iets moet worden gedaan. Er is niets mis met een gefun-

deerd beleid dat is gestoeld op onderzoek en evaluatie, maar het moet meer zijn. In de beleidsbrief komen de woorden 'onderzoek', 'evaluatie' en 'studie' 119 keer voor op 30 bladzijden. De woorden 'actie', 'maatregel' en 'plan' komen echter weinig voor. Michèle Hostekint had gehoopt die wat meer te zien opduiken. De Vlaamse Woonraad stelt het als volgt: "Deze beleidsbrief lijkt te vroeg te komen.". De Woonraad zegt het vriendelijk, maar bedoelt eigenlijk dat de minister er na anderhalf jaar niet in geslaagd is om veel concreets te realiseren. Maar misschien wordt het beter: volgend jaar, in de tweede zitting.

## 2. Standpunt van Jelle Engelbosch

*Jelle Engelbosch* vindt het geruststellend dat de door Michèle Hostekint aangehaalde woorden 'onderzoek', 'evaluatie' en 'studie' zoveel in de beleidsbrief voorkomen. Hij is blij dat zij geen minister is omdat ze blijkbaar meteen aan alle knoppen zou draaien zonder onderzoek en evaluatie. De legislatuur duurt nog even en Jelle Engelbosch is blij dat er eerst wordt onderzocht wat er moet gebeuren. Hij vindt de studies van het Steunpunt Wonen over hoe de private huurmarkt het beste wordt hervormd, waardevol. Alles moet in de juiste volgorde gebeuren.

Jelle Engelbosch leest dat de minister een convenant zal afsluiten met de vastgoedsector inzake discriminatie. Hij vindt het goed dat er eerst wordt ingezet op zelfregulering, maar de minister kan in deze aangelegenheid niet streng genoeg zijn, zeker ten aanzien van professionele vastgoedmakelaars. Zij kennen immers perfect het verschil tussen discriminatie en selectie en mogen zich niet verschuilen achter de wensen van de klant. De professionele sector op de huurmarkt maakt echter maar 25 procent uit. De particuliere verhuurder moet dus ook worden bereikt met het Vlaamse antidiscriminatiebeleid. Welke instrumenten kan de minister inschakelen om ook die verhuurders te bereiken en bij duidelijke discriminatie een vervolging mogelijk te maken?

Glijhuren staat niet in de beleidsbrief, maar wel in de studie van het Steunpunt Wonen. De minister spreekt in de beleidsbrief over de verdere professionalisering van de sociale verhuurkantoren. Kunnen zij een rol spelen in glijhuren? Dat lijkt Jelle Engelbosch de moeite waard om te onderzoeken.

Het Huurgarantiefonds zal worden geëvalueerd. Het is geen geheim dat dit vandaag niet werkt, en dat het instrument op een meer werkbare manier moet worden ingezet. Het zou echter spijtig zijn mochten die middelen geheroriënteerd worden.

Bij de renovatiehuurovereenkomsten vindt de minister dat als een huurder werken wil uitvoeren, het mogelijk moet zijn om daarover een overeenkomst te sluiten. Dat gebeurt vandaag al, maar die contracten zitten in de luwte. Is het de bedoeling dat de renovatiehuurovereenkomsten enkel kunnen worden afgesloten mits wederzijds akkoord tussen huurder en verhuurder? Veel verhuurders hebben maar één of twee woningen die ze verhuren en hebben een investeringsplan lopen. Ze rekenen op de huurinkomsten om de leningen af te betalen. Het kan toch niet van de wil van de huurder afhangen of er al dan niet renovaties gebeuren?

Over leegstand en verwaarlozing richt de minister zich enkel nog op het strategisch kader voor de hoofdlijnen. Het leegstandregister zal worden herwerkt tot een instrument voor het blijven matchen van vraag en aanbod. Hoe ziet de minister dat concreet? Werd al overlegd met de minister bevoegd voor de omgeving?

Inzake de verzekering Gewaarborgd Wonen heeft het engagement van de bankensector en de notarissen gezorgd voor meer aanvragen. Dat instrument werkt nu eindelijk. Heeft de minister enig idee hoeveel rechthebbenden er zijn die nog steeds geen verzekering afsluiten? Komen er bijkomende initiatieven daartoe?

Er werd in de commissie al verschillende keren van gedachten gewisseld over het gemeenschappelijk wonen en de nieuwe woonvormen. Zijn er bevoegdheidsconflicten met het federale niveau? Wordt al overlegd met de minister op Vlaams niveau in verband met de verschillende betrokken beleidsdomeinen?

### **3. Standpunt van Valerie Taeldeman**

*Valerie Taeldeman* leest in de beleidsbrief dat er 200 miljoen euro extra wordt vrijgemaakt voor sociale leningen. Het verkrijgen van een sociale lening maakt voor heel wat gezinnen het verschil uit tussen het wel of niet kunnen verwerven van een eigen woning. De extra middelen worden verdeeld a rato van 104 miljoen euro voor het Vlaams Woningfonds en 96 miljoen euro voor de VMSW. Alles samen zal het budget voor bijzondere sociale leningen voor 2016 uitkomen op 925 miljoen euro. De beschikbare kredieten waren in het verleden echter heel snel opgebruikt. Zal het bijkomende krediet volstaan om het komende jaar aan alle aanvragen te voldoen?

De minister heeft aangegeven dat zal worden onderzocht op welke manier de doelgroep van de bijzondere sociale leningen beter kan worden afgebakend. Volgens de huidige inkomensgrenzen komt ongeveer 85 procent van de gezinnen in aanmerking voor een sociale lening. Het strengere kredietverleningsbeleid van de banken maakt dat zelfs gezinnen met een behoorlijk inkomen geen lening kunnen krijgen omdat ze er onvoldoende in geslaagd zijn eigen middelen bij elkaar gespaard te krijgen. Welke verder afbakening heeft de minister in gedachten? Een verfijning van de doelgroep kan aangewezen zijn, maar er moet met de nodige omzichtigheid worden gehandeld. Het kan niet de bedoeling zijn om mensen de mogelijkheid tot eigendomsverwerving te ontnemen.

Het Vlaamse Gewest zal terugtreden op het vlak van leegstand en verwaarlozing, zodat de steden en gemeenten terug bevoegd worden. Dat is een resultaat van de besprekingen binnen de paritaire commissie decentralisatie. Daarmee is de situatie van vóór 1996 terug. Het Vlaamse optreden leidde immers tot een groot aantal bezwaarschriften tegen de Vlaamse heffing. De lokale besturen zijn uitstekend geplaatst om handelend en sturend op te treden. Uit het antwoord op een schriftelijke vraag van Valerie Taeldeman blijkt immers dat praktisch alle 308 steden en gemeenten een leegstandsreglement hebben. Dat wordt al dan niet gekoppeld aan een leegstandsheffing. De leegstand wordt nu volledig overgedragen naar het lokale bestuur. Maar welke garantie heeft de minister dat de leegstand een thema blijft dat zal worden opgevolgd vanuit de lokale besturen?

Inzake opvolging van de kwaliteit van het Vlaamse woonpatrimonium is 'Het Grote Woononderzoek' een zeer interessante studie. Die heeft een aantal frappante vaststellingen aan het licht gebracht. 37 procent van de Vlaamse woningen is van ontoereikende kwaliteit en 13 procent heeft te kampen met zeer ernstige, structurele gebreken. Dat betekent dat één op drie woningen met kwaliteitsproblemen wordt geconfronteerd. Welke initiatieven voorziet de minister om de woonkwaliteit in Vlaanderen te verbeteren?

De aangekondigde ontwikkeling van een Vlaams Loket Woningkwaliteit is een zeer goed initiatief, maar vraagt wat meer toelichting van de minister. Hoe kan er meer ingezet worden op de woonkwaliteit? Hoe kan er meer tegemoet worden gekomen aan de frappante vaststellingen in het onderzoek rond woonkwaliteit?

Lokale besturen kunnen in het kader van de woonkwaliteit zelf ook meerdere conformiteitsonderzoekers aanduiden, wat betekent dat Wonen-Vlaanderen niet telkens moet worden ingeschakeld om de woonkwaliteit te controleren. Dat zal vermoedelijk tot een werklastermindering leiden voor personeelsleden in de

buitendiensten van Wonen-Vlaanderen. Hoe worden zij ingeschakeld als ze niet langer belast worden met al die woononderzoeken?

Valerie Taeldeman vindt het belangrijk dat de drie grote premiestelsels – de renovatiepremie, de aanpassingspremie en de verbeteringspremie – echt in de verf worden gezet. Wanneer mag de aangekondigde communicatiecampagne verwacht worden?

In de beleidsbrief stelt de minister dat ze zal blijven inzetten op het activeren van gronden die in handen zijn van publieke en semipublieke rechtspersonen. De gemeenten zullen ook meer vrijheid krijgen om te bepalen welke gronden ze zullen aanwenden voor sociale woningbouw. Er wordt een kader in het vooruitzicht gesteld voor het verkrijgen van bouwmogelijkheden door middel van erfpacht en opstalrecht. Wat is de timing daarvan? En hoe is het gesteld met de bereidheid van mogelijke initiatiefnemers om via dergelijke formules te werken? Particulieren beschikken wellicht over veel grotere grondvoorraden dan de publieke en semipublieke rechtspersonen.

Valerie Taeldeman is het ermee eens dat een bijsturing van het instrument van het sociaal beheersrecht aangewezen is, aangezien het amper gebruikt wordt en de procedure bovendien niet de meest gebruiksvriendelijke is. Toch zou het een zeer nuttig instrument kunnen zijn om bepaalde woningen op een kwaliteitsvolle manier weer op de markt te krijgen. Welke initiatieven zal de minister nemen om een actiever gebruik van dat sociaal beheersrecht te genereren?

Er wordt momenteel een huurpremie toegekend aan kandidaat-huurders van een sociale woning die vier jaar of langer op de wachtlijst staan. De kandidaat-huurders worden daartoe aangeschreven, maar de responsgraad blijkt zeer laag. Valerie Taeldeman betreurt dat sommige mensen de tegemoetkoming op die manier mislopen. Wat zal de minister doen om dat te verhelpen?

Over de partijgrenzen heen wordt het nut van de SVK's erkend. De minister heeft aangegeven werk te zullen maken van een verdere invulling van de nog resterende witte vlekken. Er wordt ook een evaluatie van het SVK-besluit aangekondigd. Welke elementen geven de SVK's daarbij zelf aan als cruciaal om hun aanbod te verruimen? Hoe ziet de minister de verdere professionalisering van de SVK's? In welke mate is de samenwerking met SHM's daarbij nuttig of aangewezen?

Om tegemoet te komen aan de immense wachtlijst voor sociale woningen, is het de betrachting van de minister om private actoren te betrekken bij de sociale woningbouw. Valerie Taeldeman vindt het een zeer interessant idee van de minister om nieuwe formules uit te werken om private actoren ertoe aan te zetten sociale woningen te bouwen. Het uitgangspunt daarbij moet wel zijn dat elke woonactor onder dezelfde voorwaarden werkt. Aan welke formules denkt de minister precies, naast de reeds bestaande programma's?

De beleidsbrief stelt dat in het najaar van 2015 een regelgevend kader zal worden uitgewerkt, zodat gemeenten gemotiveerd een sociaal woonaanbod kunnen opleggen. Na de schrapping van de sociale last door het Grondwettelijk Hof wordt gezocht naar andere manieren waardoor de lokale besturen toch kunnen werken aan een verruiming van hun sociaal woonaanbod. Wat is de stand van zaken wat dat betreft? Verloopt dat in overleg met alle stakeholders?

De beleidsbrief besteedt ook aandacht aan de verdere uitbouw van nieuwe woonvormen. Soms stuiten die nieuwe types van wonen echter op de grenzen van de huidige regelgeving. De minister zal bekijken welke concrete acties ter zake kunnen worden ondernomen en hoe er nauwer met Ruimte Vlaanderen kan worden samengewerkt. De unaniem aangenomen resolutie betreffende het faciliteren van

nieuwe woonvormen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4) bevat aanbevelingen die best zo snel mogelijk worden uitgevoerd. Hopelijk wordt de lopende studie van het Steunpunt Wonen over nieuwe woonvormen snel opgeleverd en voorgesteld in de commissie.

Valerie Taeldeman informeert naar de precieze stand van zaken met betrekking tot sociale koopwoningen. De conceptnota is goedgekeurd op het niveau van de regering. Die heeft begin november een besluit genomen waarbij officieel drie types van subsidiëring worden stopgezet, maar het overdrachtenbesluit is nog niet aangepast. Betekent dit dat de koopsector momenteel in een juridisch vacuüm zit? Vanuit de sector wordt gevraagd wanneer de tweede, definitieve overgangslijst rond sociale koopwoningen mag worden verwacht.

Het is positief dat de minister blijft inzetten op het lokale woonbeleid en op de intergemeentelijke samenwerking. Ook de Vlaamse Woonraad is daar in zijn advies uitermate positief over. Valerie Taeldeman kijkt uit naar de studiedag die daarover zal worden georganiseerd op 3 december, alsook naar de studie van het Steunpunt Wonen en naar het nieuwe financiële voorstel dat medio 2016 bekend zal worden gemaakt. Ze hoopt dat er een perspectief zal worden geboden aan de diverse intergemeentelijke samenwerkingsprojecten.

Valerie Taeldeman besluit dat de beleidsbrief heel wat positieve elementen bevat. Uiteraard zijn er nog een aantal vragen, onder andere over de sector van de sociale huisvesting en de private huurmarkt. Hopelijk worden deze spoedig opgelost.

#### **4. Standpunt van Gwenny De Vroe**

*Gwenny De Vroe* benadrukt dat zij met betrekking tot de beleidsbrief een andere mening is toegedaan dan Michèle Hostekint. De rode draad in de beleidsbrief is immers niet alleen onderzoeken en evalueren, maar ook bijsturen. 2016 wordt dan ook een belangrijk sleuteljaar in het woonbeleid.

Een belangrijke kritiek op het woonbeleid in de vorige legislatuur was het systematisch ontkennen en misdelen van de private huurmarkt. Gelukkig heeft de huidige minister een betere visie die het belang van de huurmarkt erkent en ook meetelt in haar beleid. Dat Vlaanderen nu bevoegd wordt voor de huurwetgeving, biedt overigens een uitgelezen kans om de verhouding tussen de rechten en de plichten in hoofde van de huurder en de verhuurder in evenwicht te brengen. *Gwenny De Vroe* vertrouwt erop dat de minister zal zoeken naar een nieuw evenwicht. Momenteel is de balans immers verstoord in het nadeel van de eigenaars, terwijl zij broodnodig zijn om te investeren, zodat het aanbod van kwalitatieve woningen op de private huurmarkt toeneemt. Het evaluatierapport is inmiddels afgerond, het is nu wachten op de conceptnota die de minister in het voorjaar van 2016 zal voorstellen.

De transparantie op de huurmarkt moet optimaal zijn. Er is echter veel kritiek op de nauwkeurigheid van de huurschatter. Het is dan ook uitkijken naar de resultaten van het evaluatieonderzoek.

De minister zal een actieplan voorleggen betreffende discriminaties op de private huurmarkt. Het is belangrijk dat de sector daarin het initiatief neemt en dat iedereen wordt betrokken bij dit verhaal, zodat ook alleenstaanden en mensen met een handicap niet worden gediscrimineerd in hun zoektocht naar een geschikte woning.

Het belang van gemeenschappelijk wonen, van het opdelen van bestaande woningen in verschillende wooneenheden, en van nieuwe woonvormen in het algemeen werd recent in het Vlaams Parlement erkend met de goedkeuring van de resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-



15, nr. 391/4). De minister heeft inmiddels al een onderzoeksopdracht gegeven die in het najaar zal worden opgeleverd. Het zou fijn zijn indien dit onderzoek in het parlement kan worden voorgesteld en bestudeerd. Het is ook uitkijken naar de voorstellen die de minister zal formuleren om het wettelijk kader aan te passen aan deze nieuwe woonvormen. Het is hoopvol dat de minister in de beleidsbrief stelt dat dit zal gebeuren in overeenstemming met de aanbevelingen uit de resolutie.

Als minister van Binnenlands Bestuur heeft minister Homans nauwe contacten met de gemeenten. Het is belangrijk dat zij de lokale besturen sensibiliseert en informeert over het belang van het huisdelen. Wat zijn de intenties ter zake?

## **5. Standpunt van Griet Coppé**

*Griet Coppé* is tevreden dat de beleidsbrief een hoofdstuk bevat dat wordt gewijd aan de sociale huurmarkt, met als titel 'De sociale huurmarkt optimaliseren'. De belangrijkste aankondiging is die van de aanpassing van het kaderbesluit Sociale Huur. In het huidige besluit is alles heel detaillistisch opgenomen. Het is belangrijk dat er voldoende ruimte wordt gelaten om op lokale noden in te spelen. Vlaanderen heeft 6 miljoen inwoners met een grote verscheidenheid van West-Vlaanderen tot Limburg. Het kaderbesluit te strikt opstellen beknot de vrijheid van de SHM's om in te spelen op de lokale noden.

Het technisch bestek voor sociale huisvesting moet worden aangepast en vereenvoudigd, zonder in te boeten op de kwaliteit. Het zogenaamde ABC is nu een lijvig boek waarin te detaillistisch is opgenomen waaraan een architect moet voldoen, waardoor op een bepaald moment het esthetische aspect niet meer kan worden opgenomen en men subsidies misloopt. De aangekondigde vereenvoudiging van het ABC is cruciaal voor een optimalisering van de sociale huurmarkt.

Veel mensen die al vier jaar op de wachtlijst van een SHM staan, mislopen toch de huurpremie, hoewel zij via een schrijven werden geïnformeerd over deze premie. De mensen die echt vragende partij zijn en dat geld echt goed kunnen gebruiken, gaan spijtig genoeg vaak slordig om met die administratie. Griet Coppé heeft ook tijdens de vorige legislatuur aan toenmalig minister Van den Bossche gevraagd om die mensen een tweede maal aan te schrijven, maar dat is niet gebeurd. Zij vraagt nu opnieuw om samen met de actoren na te gaan welke inspanningen nodig zijn om de premie terecht te laten komen bij de rechthebbenden.

Wat de fusies van SHM's betreft, staat in de beleidsbrief dat er in 2016 een draaiboek zal worden opgemaakt. Goed georganiseerde SHM's zijn goed werkende SHM's, maar te kleine maatschappijen verliezen aan slagkracht inzake organisatie. Griet Coppé pleit dan ook voor fusies van maatschappijen met minder dan duizend woningen. Vraag is hoe dat kan worden afgedwongen en of daar een financiële sanctie tegenover zal staan. Zij heeft de indruk dat er op het werkveld nog niet veel daadkracht aanwezig is om de fusies te organiseren.

Niet alleen fusies, maar ook samenwerking tussen SHM's moet worden bevorderd, met het oog op een beter sociaal woonaanbod. Samenwerking moet daarbij niet beperkt blijven tot kleinere SHM's. Er kan ook worden samengewerkt tussen de kleinere en grotere SHM's, en ook met SVK's die huurwoningen beschikbaar stellen voor kwetsbare en alleenstaande burgers die geen woning kunnen huren op de private markt. Griet Coppé pleit in dit verband voor het onderbrengen in één woonmaatschappij van alle maatschappijen die bezig zijn met de sociale huurder. Dat zou een meerwaarde zijn voor de doelgroep: zij die op zoek zijn naar een sociale woning. Vandaag wordt vastgesteld dat grotere SVK's die intergemeentelijk werken en meer dan honderd woningen hebben, op zoek zijn naar bijvoorbeeld een herstelplaats voor kleine klusjes. Ook SHM's hebben dat. De krachten moeten worden gebundeld, wat de efficiëntie zal verhogen. Er is overigens nood

aan een groter aanbod. De private organisator moet worden opgeroepen om ook in te zetten op de sociale huurmarkt. De SHM's blijven uiteraard belangrijk, maar als Vlaanderen streeft naar een versterking van de huurmarkt met meer sociale woningen, zal het alle hens aan dek zijn om daarin te slagen.

Griet Coppé is tevreden dat de leegstand bij SHM's afneemt. Zij kijkt uit naar de voorstellen die de minister ter zake nog zal doen.

## **6. Standpunt van Dirk de Kort**

*Dirk de Kort* leest in beleidsbrief de heroriëntatie van bescheiden huurwoningen voor SHM's naar starters- en doorgangswoningen. Hij heeft vorige legislatuur sterk aangedrongen op dat bescheiden huurwonen. Wat is de beweegreden van de minister voor deze heroriëntering? Betekent het dat SHM's in de toekomst nog enkel bescheiden huurwoningen voor starters- en doorgroeiwoningen mogen realiseren?

In het recent nummer van Woonwoord werden drie kleinschalige initiatieven voor betaalbaar huren toegelicht. Een van die initiatieven is Collectief Goed waarbij nader wordt toegelicht hoe een SHM woningen die ze normaal gezien zou verkopen, in erfpacht geeft als een bescheiden woning op grond van artikel 41, §2, van de Vlaamse Wooncode. Dirk de Kort vraagt zich af of dergelijke initiatieven, die tegen betaalbare prijzen woningen ter beschikking stellen van kwetsbare gezinnen, in de toekomst nog mogelijk zijn.

De minister wil de lokale besturen versterken in het bestrijden van de leegstand. Het is positief dat er wordt samengewerkt met de minister van Omgeving om het leegstandsregister aan te passen tot een instrument om vraag en aanbod blijvend te matchen in het kader van duurzame ontwikkeling. In de toelichting bij de beleidsbrief zei de minister dat ze het begrip 'leegstand' wil definiëren. Dirk de Kort stelt dat veel lokale besturen met het begrip worstelen. Als de toetssteen is of er iemand woont en is ingeschreven, dan rijst de vraag wat men doet met plaatsen waar vrije beroepen actief zijn, maar waar niemand woont.

Dirk de Kort is het eens met de minister wanneer ze stelt dat ze de verhuurder wil ondersteunen. Veel ouderen met vastgoed in hun portefeuille vinden het vaak zwaar om de verhuur ervan op te volgen. Sociale verhuurkantoren hebben op dat vlak een taak.

De onderbezettingsvergoeding is geen efficiënt instrument, stelt de minister. Steunt dat oordeel op onderzoek? Is er niet meer nood aan extra instrumenten om het probleem aan te pakken? SHM's moeten meer worden aangezet tot het bouwen van sociale assistentiewoningen, zodat senioren naar aangepaste woningen kunnen verhuizen.

Wat het betrekken van de privésector en de constructieve benadering overheidsopdrachten betreft, is het belangrijk de meerwaardetoets uit te voeren.

De proefprojecten wonen-welzijn zijn afgelopen. Dirk de Kort verwacht dat daarop wordt voortgewerkt, en dat de samenwerking tussen beide beleidsdomeinen zal uitlopen op regelgevende initiatieven.

## **7. Standpunt van An Christiaens**

*An Christiaens* verbaast er zich over dat sp.a van de minister haastwerk vraagt. Zij is tevreden met de aanpak. De studie van Steunpunt Wonen is nog maar pas voorgesteld en in het voorjaar van 2016 komt er een conceptnota. Ad-hocmaatregelen zouden geen goede zaak zijn. De onevenwichten op de privéhuurmarkt, met

problemen van betaalbaarheid voor de huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder, moeten worden hersteld op basis van een globale visie. An Christiaens is benieuwd naar de keuzes die zullen worden gemaakt. Ze denkt niet dat het de intentie van de minister is om dit te doen zonder samenspraak, integendeel.

Tijdens de vorige legislatuur werden al instrumenten gelanceerd in het kader van de versterking van de private huurmarkt. Het Huurgarantiefonds is een voorbeeld. Daarover is een evaluatie besteld, maar het is nu al duidelijk dat er moet worden bijgestuurd. De Verenigde Eigenaars is een van de grootste belangenbehartigers van de private particuliere verhuurders. Zij hebben een enquête gedaan bij hun leden. 65 procent was zelfs niet op de hoogte van het bestaan van het Huurgarantiefonds. Toch is een dergelijk fonds nodig, de cijfers van VVSG tonen aan dat er in 2014 bijna 13.000 gezinnen werden bedreigd met uithuiszetting. Welke bijsturing overweegt de minister? Welke initiatieven zullen worden genomen om de verhuurders te enthousiasmeren om hieraan deel te nemen? Als zij er geen gebruik van maken, wordt het instrument uitgehouden.

De huurschatter is in se een goed initiatief uit de vorige legislatuur, maar het werkt niet. Het is veelbelovend gestart met meer dan 100.000 bezoekers per maand, maar dat is gedaald tot ongeveer 1500. Heeft de minister al meer informatie over maatregelen die ze zal nemen om het instrument bij te stellen?

Over de SVK's heeft de minister aangegeven dat ze 10 miljoen euro extra heeft in 2016 voor instrumenten voor huurdersondersteuning. De minister is grote voorstander van de SVK's en iedereen ziet de mogelijkheden ervan in. Hoe zal de 10 miljoen euro worden verdeeld? Uit de enquête van de Verenigde Eigenaars bleek dat bijna 70 procent van de eigenaars de SVK's wel kennen, maar er geen gebruik van willen maken. Momenteel is er nog voldoende aanbod van private eigenaars om de SVK's te voorzien van panden, maar als de werking van de SVK's wordt gestimuleerd, zal ook het aanbod moeten stijgen. Soms zijn er geïnteresseerden – bijvoorbeeld gepensioneerden – die een pand hebben verworven via een erfenis, maar niet goed weten wat ze ermee moeten doen. Door een aantal gebreken kan het huis niet onmiddellijk door een SVK worden gebruikt. Kan er worden nagedacht om de SVK's meer ruimte te geven om potentiële eigenaarverhuurders te ondersteunen bij renovaties? Op die manier kan de woning snel geschikt worden gemaakt voor de sociale huurmarkt.

Veel woningen op de particuliere huurmarkt zijn van slechte kwaliteit. De renovatiehuurovereenkomsten zijn een goed instrument. Hoe zal de minister dat aanpakken? Op dit ogenblik wordt er enkel een afspraak gemaakt tussen de huurder en verhuurder. Is er geen akkoord, dan is er geen renovatiehuurovereenkomst. Is dit uitdrukkelijk de bedoeling?

An Christiaens sluit zich aan bij de vragen van Gwenny De Vroe over gemeenschappelijk wonen. Als indiener van de resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4) is ze tevreden dat dit wordt opgevolgd in de beleidsbrief. Ze wacht op de resultaten van de studie van het Steunpunt Wonen. Dit zal uiteraard in samenwerking moeten gebeuren met de minister van Ruimtelijke Ordening. Het zou goed zijn om een gezamenlijke commissievergadering te organiseren over dit thema.

## **8. Standpunt van Mercedes Van Volcem**

Eigendomsverwerving is voor *Mercedes Van Volcem* erg belangrijk, ook omdat het wordt omschreven als de vierde pensioenpijler. Het percentage mensen met een eigendom daalt van 75 procent naar ongeveer 70 procent. Nochtans is de woonbonus min of meer behouden gebleven en staat de rente historisch laag. Er is een

trend waarbij minder mensen een woning kunnen aankopen. Het inzetten op sociale leningen en de spreiding van de registratierechten kunnen daaraan verhelpen.

Op de huurmarkt is het aanbod te beperkt, de kwaliteit is niet goed en de huurmarkt is niet rendabel waardoor het aanbod niet kan worden uitgebreid. In Vlaanderen begeeft geen enkele private speler zich op grote schaal op de private huurmarkt. Mensen die verhuren halen een maximum rendement van 2 tot 3 procent. Als ze met een wanbetaler worden geconfronteerd daalt het rendement dramatisch.

Mercedes Van Volcem is fan van de wijzigingen die de minister plant op vlak van de sociale huurmarkt. Er zijn overigens veel overeenkomsten met de conceptnota over een vernieuwd sociaal huisvestingsbeleid die zij zelf indiende bij het Vlaams Parlement (*Parl.St.* VI.Parl. 2010-11, nr. 1235/1). Het beleid van de vorige sp.a-minister heeft hoofdzakelijk voor problemen gezorgd, zoals de 22 miljard euro borgstelling. In het antwoord op haar schriftelijke vraag nr. 44 van 16 oktober 2015 leest Mercedes Van Volcem dat er van de 94.000 wachtenden voor een sociale huurwoning, momenteel 67.000 mensen tot de laagste inkomensgroep behoren. Dit systeem kan nooit rendabel zijn aangezien de SHM's hun inkomen halen uit de huurprijs die afhankelijk is van het erg lage inkomen van de sociale huurders.

Het is onbegrijpelijk dat sp.a vasthoudt aan conservatieve modellen waarvan is aangetoond dat ze niet werken, deficitair zijn, en ervoor zorgen dat minder behoeftigen in sociale woningen blijven wonen terwijl de laagste inkomens op de wachtlijsten blijven staan. Wie het op een bepaald moment beter heeft in de samenleving, moet blij zijn dat hij geholpen werd, en moet vervolgens plaats maken voor mensen in werkelijke nood. Sociale mobiliteit moet dus ook voelbaar zijn in de rotatie van sociale woningen. Dat staat haaks op het toekomstmodel van sp.a dat mensen in nood een sociale woning en een levenslange uitkering geeft. Het argument van de woonzekerheid gaat daarbij niet op, want iemand die met zijn inkomen een huis afbetaalt, heeft niet noodzakelijk werkzekerheid en dus ook geen woonzekerheid, net zomin als zij die op een wachtlijst staan voor een sociale woning.

Als je mensen bovendien levenslang in een huurwoning laat, installeer je niet alleen een werkloosheidsval, maar ook een huisvestingsval. Dat is nu al het geval, want als je meer dan 22 procent van je inkomen aan de huur van een sociale woning spendeert, en je vervolgens aan het werk gaat, wordt je gestraft met een huurtoeslag.

Sociale woningen zijn er voor mensen die niet in staat zijn om een normale huur te betalen. Dat is voor Mercedes Van Volcem de kern van de zaak. Zij moeten tijdelijk én op een menswaardige manier gehuisvest worden, maar dat gaat gepaard met rechten en plichten. En die plicht is dat men zich herpakt in de samenleving en terug aan de slag gaat. Op die manier moet er een doorstroming ontstaan. En iemand met een normaal inkomen, die in staat is om een normale huur te betalen, moet die normale huur ook betalen, los van het opvangnet van het sociaal wonen. In sociale huurwoningen zie je dat men soms parttime gaat werken om in het lage huursegment te kunnen blijven. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Mercedes Van Volcem benadrukt dat er in Vlaanderen slechts 6,7 procent sociale woningen zijn. Vandaag staat 1 miljard euro ingeschreven als machtiging voor de bouw van 2500 of 3000 nieuwe woningen, maar dat blijven druppels op een hete plaat, als je weet dat op jaarbasis 1500 woningen worden afgebroken. Als je voor de huidige 67.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning in een huurpremie zou voorzien, zou dat 126 miljoen euro kosten. Dat is veel geld, maar het systeem van sociale woningbouw kost nog veel meer. Bovendien kun je met een huurpremie alle mensen in dezelfde situatie op dezelfde manier helpen. Als men het investeringsvolume voor nieuwbouw zou vervangen door een huurpremie, zou

men meer mensen kunnen helpen. Het doel moet immers niet zijn om een zo groot mogelijk aanbod van nieuwbouwwoningen te creëren, maar om zo veel mogelijk mensen in nood te helpen. Mensen met een laag inkomen moeten nu nog vaak op de private markt huren bij gebrek aan andere mogelijkheden. De individuele private huurder is daardoor eigenlijk de grootste sociale huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen, en dat zonder enige subsidie.

Mercedes Van Volcem pleit ervoor om te onderzoeken of het investeringsvolume voor nieuwbouw niet kan worden aangewend voor de huurpremie, eventueel voor de laagste inkomensgroep. Het belang van dat systeem is dat de verhuurder een huurder krijgt die via de huurpremie solvabel wordt. En als de huurders die huurpremie krijgen, mag er misschien ook wel aan huurrichtprijzen verhuurd worden. Als de verhuurder de vrijheid heeft om al dan niet aan huurrichtprijs te verhuren, kan dat een heel belangrijk stimuleringsmodel zijn. Nu is de markt heel slecht. De huurders op de private markt zijn de 94.000 mensen op de sociale wachtlijst, aangevuld met een aantal starters die eigenlijk recht hebben op een sociale woning.

Toch is Mercedes Van Volcem er geen voorstander van om de middelen voor eigendomsverwerving allemaal aan de huurders te geven. 70 procent van de eigenaars in Vlaanderen betaalt momenteel via het kadastraal inkomen een vermogensbelasting op hun eigen goed dat ze afbetalen. Die eigendomverwerwers die dat via hun loon afbetalen, mogen gerust iets terugkrijgen.

Er is overigens nóg een mogelijkheid om aan middelen te komen. Vandaag is 3,1 miljard euro nodig om de bestaande sociale huurwoningen te renoveren. 27.000 van de 142.000 woningen moeten een totale renovatie ondergaan, met een minimumkost van 90.000 euro per woning. Eigenlijk zou je die woningen gemakkelijk op de markt kunnen verkopen voor 75.000 euro, maar dan worden vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen altijd twee bezwaren opgeworpen: het patrimonium zal verdwijnen en de goede huurders zullen verdwijnen. Het is echter de wereld op zijn kop dat je goede huurders wilt hebben en daardoor niets kunt doen voor de wachtenden. Mercedes Van Volcem heeft er geen problemen mee dat die vrijgekomen middelen door SHM's worden beheerd die dan, net als de SVK's, panden in huur nemen. Zij wil de SHM's niet weg, maar wenst wel dat de vrijgekomen middelen beter worden benut zodat elke wachtende kan worden geholpen.

De minister kiest bij nieuwe huurovereenkomsten voor tijdelijke contracten. Binnen de bestaande contracten zit vandaag ongeveer 11 procent van de huurders boven de inkomensvoorwaarden. Omdat zij nog van een vast contract kunnen genieten is er geen rotatie in de huurwoningen. Het beleid moet die mensen stimuleren om door te stromen, of om hun woning te renoveren of te kopen tegen gunstige voorwaarden. Er zou hen bijvoorbeeld een historisch lage rente kunnen worden geboden van 1,80 procent op 20 jaar. En op die manier kunnen die woningen die moeten worden gerenoveerd, geleidelijk worden opgeknapt door de kopers zelf. De minister zou iedereen boven de inkomensgrens een simulatie kunnen bezorgen, met hoeveel het kost indien zij hun sociale woning kopen. Er zijn momenteel 140.000 woningen. Als 10 procent daarvan wordt gekocht, komt er een enorm bedrag vrij waarmee een huurpremie kan worden toegekend aan diegenen die ze nodig hebben.

Dit zijn een aantal bedenkingen die uiteraard voor aanpassing vatbaar zijn. Mercedes Van Volcem is er echter van overtuigd dat er structurele bijstellingen noodzakelijk zijn om het systeem van sociaal wonen betaalbaar én sociaal te houden. Hopelijk zal de minister hiermee rekening houden.

## 9. Standpunt van An Moerenhout

*An Moerenhout* vindt een groot deel van de maatregelen die de minister aankondigt, best oké. Het gaat onder meer over het wegwerken van een dubbele heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen. Verder wil de minister het recht van opstal en erfpacht onderzoeken, de procedures inzake huursubsidie en huurpremie vereenvoudigen en wil zij werk maken van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting. Dat zijn goede maatregelen waar *An Moerenhout* echter nog een aantal verbeterpunten op wil aanbrengen.

De belangrijkste kritiek op deze beleidsbrief is dat het gaat over maatregelen in de marge. De problemen op de woonmarkt zijn veel groter dan de maatregelen die daartegenover staan. *An Moerenhout* gaat ervan uit dat het de bedoeling is van de Vlaamse Regering om de woonmarkt opnieuw betaalbaar, kwaliteitsvol en duurzaam te maken. In dat geval zijn er grote veranderingen nodig en zijn de maatregelen in de beleidsbrief onvoldoende. De noden op de woonmarkt zijn immens. Op de sociale huurmarkt staan er veel te veel mensen op de wachtlijst. De private huurmarkt is dan weer te duur en het aanbod is er te beperkt.

Griet Coppé stelde dat het alle hens aan dek is op het vlak van sociaal wonen, en dat kan *An Moerenhout* alleen maar ondersteunen. Ze vindt ook dat Mercedes Van Volcem een aantal interessante ideeën heeft geopperd. De parlementsleden moeten tijdens de komende debatten voldoende durf aan de dag leggen om op zoek te gaan naar grotere maatregelen die de noden op de huurmarkt kunnen lenigen.

*An Moerenhout* is voorstander van huurpremies voor minstens het laagste segment van de wachtenden op de sociale huurmarkt. Zij pleit net als Mercedes Van Volcem voor een verschuiving van de middelen eigendomsverwerving naar de huurmarkt. Ook de verhuurders pleiten voor een verschuiving van de middelen, bijvoorbeeld wanneer de woonbonus wordt afgebouwd naar het onderste segment van de huurmarkt en naar een uitbreiding van de huurpremies. *An Moerenhout* vreest echter dat die middelen zijn weggevloeid naar minister Turtelboom.

Er komen grote dossiers op de commissie af, zoals het actieplan Discriminatie en de regionalisering van de Huurwet. *An Moerenhout* hoopt dat in dat kader grote ideologische discussies en bijgevolg verschuivingen kunnen plaatsvinden.

Een ander groot dossier is het kaderbesluit Sociale Huur. De minister wil daar negenjarige contracten invoeren in de sociale huur. Op zich is die maatregel het onderzoeken waard. Sociale woningen moeten er immers ook zijn voor de mensen met het laagste inkomen. Vandaag is de vraag heel groot en het aanbod heel klein. Maar het is natuurlijk ook belangrijk dat die invoering met een goed kader gebeurt. De overgangperiode moet voldoende lang zijn, het inkomensverschil moet groot genoeg zijn en er moeten uitzonderingen worden toegelaten zoals voor 65-plussers, personen met een beperking en grote gezinnen. Het lijkt waardevol om daar een fundamenteel debat over te voeren. De Vlaamse Woonraad heeft dat ook al eerder gevraagd. De vurige pleidooien van de andere sprekers tonen ook aan dat er een fundamenteel debat moet voorafgaan aan deze maatregel.

Wil de minister met de taalvereiste de resultaatsverbintenis als huurdersverplichting in de sociale woonsector invoeren? *An Moerenhout* is ervan overtuigd dat dit juridisch niet hard te maken is en dat de taalvereiste op gespannen voet staat met het grondwettelijke recht op wonen. Ook de Vlaamse Woonraad heeft die bezorgdheid opnieuw geuit. De minister heeft altijd gezegd dat zij van het tegendeel overtuigd is en dat het grondwettelijk recht op wonen niet in het gedrang komt. Heeft de minister al een juridisch advies over dit probleem ontvangen?

Er is sprake van een dubbele heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen. Men werkt op twee fronten, want het Leegstandsregister van Vlaanderen heeft een andere finaliteit dan het lokale register. An Moerenhout is een voorstander van autonomie van de lokale besturen en steunt de minister in haar voornemen om het voorstel van de werkgroep wonen van de paritaire commissie decentralisatie te onderzoeken. Ze wijst er echter op dat hieraan risico's zijn verbonden, want het lokaal beleid heeft niet altijd een duidelijke visie en durft ook niet altijd een leegstandstaks heffen omdat het zo dicht bij de burger staat. Daarom is de handhaving van een Vlaams regelgevend kader noodzakelijk, ten dienste van een positief herbestemmingsbeleid.

Ten slotte vraagt An Moerenhout wanneer de minister collectieve woonvormen in de Vlaamse Wooncode zal integreren. Zal ze ook in de sociale woningsector cohousing ondersteunen? De Ark probeert momenteel in de Kempen een cohousingproject in zijn patrimonium te integreren, maar dat stoot op moeilijkheden, want het kaderbesluit Sociale Huur staat dat niet toe. Zal de minister die drempel wegwerken?

## 10. Standpunt van Björn Anseeuw

*Björn Anseeuw* is het eens met Mercedes Van Volcem dat een aantal nieuwe pistes moet worden onderzocht, ook al gaat hij niet met alle voorstellen akkoord. An Moerenhout pleit voor de uitbreiding van de huurpremie, maar zegt niet waar het geld vandaan moet komen. Michèle Hostekint verwoordde de kritiek van de Vlaamse Woonraad dat de beleidsbrief te vrijblijvend is. Björn Anseeuw vindt het beleid van de minister goed onderbouwd, steunend op onderzoek dat wel degelijk nodig is. De resultaten van dat onderzoek afwachten, is nodig. De Vlaamse Woonraad stipt aan dat eind 2015 tot begin 2016 de resultaten worden ingewacht, wat betekent dat er in de loop van 2016 daadkrachtig bestuur mag worden verwacht.

Michèle Hostekint suggereerde dat de minister focust op het aanpakken van profiteurs. Het woord profiteren staat echter niet in de beleidsbrief. Björn Anseeuw merkt op dat Michèle Hostekint de private huurmarkt afschildert als de hel op aarde, die ondermaatse kwaliteit aanbiedt. Nochtans staat in het Grote Woononderzoek – dat toenmalig minister Van den Bossche heeft besteld en op de periode 2005-2013 slaat – dat de grootste vooruitgang op het vlak van kwaliteit is gerealiseerd door de privéhuurmarkt. Meer nog: tegen 2013 had de privéhuurmarkt de sociale huurmarkt op het vlak van kwaliteit ingehaald. Het is dus erg goedkoop om de zwartepiet naar de privéhuurmarkt door te schuiven. De Vlaamse Regering mikt op de privéhuurmarkt én de sociale huurmarkt; voor die laatste is 2015 een recordjaar wat betreft investeringen.

Michèle Hostekint zei dat de minister heeft aangekondigd dat in 2016 het aantal SVK-woningen met 20 procent zal stijgen. Björn Anseeuw stelt dat de minister dat niet heeft gezegd, maar dat hijzelf wel heeft gezegd dat men werk zou maken van een groei die 20 procent groter is dan de gemiddelde groei van de afgelopen jaren, die 10 procent bedraagt. Een groei met 12 procent moet dus mogelijk zijn. Dat is niet genoeg, maar de middelen zijn helaas beperkt.

Volgens Björn Anseeuw is het erg sociaal om sociale woningen voor te behouden voor mensen die niet op de private woonmarkt terechtkunnen. Michèle Hostekint lijkt echter vooral bekommerd te zijn om de SHM's. Daarom moeten volgens haar mensen met een hoger inkomen, die eigenlijk zo'n sociale woning niet meer nodig hebben, toch hun sociale woning kunnen behouden, want dat zorgt voor hogere huurinkomsten voor de SHM's. In dat verband vraagt Björn Anseeuw zich af, of het Michèle Hostekint te doen is om het lenigen van de woonnood, of om de instandhouding van sociale structuren. Sociale mobiliteit is geen straf maar een verdienste, zo stelt hij.

De taalvoorwaarde is eigenlijk bedoeld om een aantal problemen met de leefbaarheid in bepaalde sociale woonbuurten aan te pakken. De inspanningsverbintenis die de afgelopen jaren werd gevraagd, heeft niet tot de verwachte resultaten geleid. Het roer moet worden omgegooid. Zowel Michèle Hostekint als An Moerenhout verwijzen in dat verband naar het advies van de Vlaamse Woonraad. Volgens An Moerenhout wordt in dat advies gesteld dat de voorgestelde inspanningsverbintenis op gespannen voet staat met het recht op wonen. Ze vergist zich echter, want dat laatste slaat op de tijdelijke huurcontracten. De Vlaamse Woonraad stelt dat de taalvereiste niet als voorwaarde voor het recht op wonen kan gelden, en Björn Anseeuw deelt die visie. De raad stelt ook dat rekening moet worden gehouden met andere factoren, zoals kwetsbaarheid, hoge leeftijd en beperkte intellectuele capaciteiten en dergelijke. Björn Anseeuw deelt die visie eveneens.

De minister heeft gesteld dat mensen die weigeren om inzake taalvereiste resultaten te halen, moeten kunnen worden aangesproken. Het is niet de bedoeling om mensen met een boete van 5000 euro plat te slaan. Björn Anseeuw wil dat soort van pertinente onwaarheden uit de wereld helpen. Hij stelt dat de koppeling tussen de bereidheid om de taal te leren en het recht op wonen, niet wordt gemaakt. De verscherping van de taalvoorwaarde, met inbegrip van alle aangebrachte nuances, is een zeer goede zaak en zal helpen om de leefbaarheid in sommige buurten te verbeteren.

Er is de afschaffing van de verplichting voor de gemeenten om minstens 25 procent van de gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen op hun grondgebied, aan te wenden voor sociale woningbouw. De minister zou dat koppelen aan flankerende maatregelen. Björn Anseeuw informeert naar verduidelijkingen met betrekking tot die maatregelen.

In het najaar van 2015 voorziet de minister in een evaluatie van het eengemaakte Leningenbesluit. Björn Anseeuw deelt enigszins de zorg van Michèle Hostekint ter zake en wil weten wanneer men daarvan de resultaten kan verwachten. Het is immers belangrijk om daar zo snel mogelijk iets mee te doen.

Het is een goede zaak dat de minister versterkt inzet op domiciliefraude. Ze gaf in haar beleidsbrief aan in dat kader ook de Vlaamse Wooncode te willen wijzigen. Wat zijn die wijzigingen?

### **III. Antwoord van de minister en wederwoord van de commissieleden**

#### **1. Een beleid gebaseerd op evaluatie en onderzoek**

Minister *Liesbeth Homans* verwijst naar de bewering van Michèle Hostekint dat de termen 'onderzoek', 'evaluatie' en 'studie' 109 maal voorkomen in de beleidsbrief Wonen. De minister onderzocht daarop de beleidsbrief Wonen 2011-2012 van vorige legislatuur, waar die termen 140 keer in voorkwamen. Heel terecht overigens, want het voeren van gefundeerd onderzoek is belangrijk.

Sinds 1 juli 2015 is Vlaanderen bevoegd voor de huurwetgeving. Daarover werd een onderzoek besteld door voormalig minister Van den Bossche, die daarbij ook de timing heeft vastgelegd. Het is dan ook vreemd dat sp.a nu zegt dat er te veel onderzoeken worden gedaan en dat die te lang duren. Minister Liesbeth Homans vindt die onderzoeken en evaluaties terecht en pleit voor een onderbouwd beleid. Alle actoren die betrokken zijn bij bijvoorbeeld de evaluatie van de private huurwetgeving vinden die werkwijze heel positief. Het gaat niet alleen over onderzoek, maar ook over overleg met actoren die actief zijn op het terrein. Dat vraagt tijd, maar het is noodzakelijk.



## **2. Initiatieven om de woonkwaliteit te verhogen**

Op de vraag van Valerie Taeldeman over de initiatieven om de woonkwaliteit te verhogen, wijst de minister op het VLOK. Dat is ingebed bij Vlaanderen Radicaal Digitaal, tussen de bevoegdheden van Binnenlands Bestuur en Bestuurszaken. Voor digitalisering is er een hefboombudget van 10 miljoen euro, waarvan VLOK een significant deel heeft gekregen. De bedoeling is het ondersteunen van de lokale besturen bij hun taak van kwaliteitsbewaking. Ze zullen de volledige procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kunnen opvolgen, van verzoek tot besluit. Ze zullen ook de conformiteitsattesten kunnen aanmaken en beheren via een digitaal systeem. Dat is een grote administratieve ontlasting van de lokale besturen. Een andere manier om de woonkwaliteit te verbeteren, is de subsidie voor renovatiepremie, aanpassingspremie, verbeteringspremie. Op de totaliteit van de premies werd niet bespaard.

Begin 2016 zal ook het besluit dat dubbel glas als minimale kwaliteitsnorm wordt opgelegd, met flankerende maatregelen vanuit het beleidsdomein Energie, worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Nog een voorbeeld van kwaliteitsbewaking is de sociale huisvesting waar de gebruikelijke renovatiekredieten worden aangevuld door REG-middelen inzake rationeel energiegebruik en middelen vanuit het Klimaatfonds.

## **3. Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen**

Op de vraag van Gwenny De Vroe of het niet mogelijk is om lokale besturen ertoe aan te zetten om niet overhaast allerlei woningen op te delen in kleinere woonunits, antwoordt minister Liesbeth Homans dat dit een aspect is van ruimtelijke ordening. Ze is trouwens verbaasd dat deze vraag van Open Vld komt, want zelfs in de plenaire vergadering heeft fractieleider Somers een opdeling bepleit van grote huizen waarvan niet alle kamers bewoond worden, om daarmee onder andere tegemoet te komen aan de vraag van singles.

De studie over nieuwe woonvormen werd recent opgeleverd. Er worden veel vragen opgeworpen door de onderzoekers zelf. Er zijn bijvoorbeeld veel overlappende aspecten met de bevoegdheid Ruimtelijke Ordening en dat moet goed worden afgestemd. Er moet ook worden toegezien op de wijzigingen inzake woonkwaliteitsbewaking, en of dat van toepassing is op gemeenschappelijke woonvormen in sociale huisvesting. Een gemeenschappelijke keuken inrichten is bijvoorbeeld niet mogelijk in elke sociale huisvesting. De toepassing van nieuwe woonvormen moet in elk geval met de nodige omzichtigheid gebeuren. Gelet op de resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St. VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4*) lijkt het zinvol dat de studie in de commissie wordt voorgesteld. De minister dringt aan op een parlementaire inbreng, naast de inspanningen die het kabinet levert.

## **4. Bestrijden van domiciliefraude**

Op de vraag over het strenger aanpakken van de domiciliefraude antwoordt minister Liesbeth Homans dat er twee belangrijke aanpassingen nodig zijn. Ten eerste moet de uitwisseling van gegevens de domiciliefraude gemakkelijker aantoonbaar maken. Het betreft uitwisselen van gegevens tussen de wooninspecteurs, de toezichthouders en de SHM's of de lokale, regionale en federale overheden. Daarover zijn gesprekken gaande met staatssecretaris Tommelein, bevoegd voor Privacy. Ten tweede moet de administratieve procedure voor de sanctionering van domiciliefraude worden bijgestuurd. Bovendien zal worden bepaald dat de vastgestelde fraude kan worden bestraft met een administratieve geldboete, ook al is de inbreuk intussen beëindigd. Nu kan er alleen een administratieve geldboete worden opgelegd als de huurder na een ingebrekestelling en een aanmaning weigert zich

te conformeren. Dat mag wat strenger worden. Bovendien moet naast de sociale fraude ook de strijd tegen de fiscale fraude worden verhoogd.

*Michèle Hostekint* informeert hoeveel gevallen van domiciliefraude de minister reeds heeft kunnen vaststellen.

Die vraag is voor minister *Liesbeth Homans* niet relevant omdat in het verleden niemand werd gecontroleerd op domiciliefraude. Er is dus nog geen enkel geval. Een aangifte gebeurt sporadisch door een maatschappelijk werker bij een SHM, maar er wordt niet systematisch gecontroleerd. Dat moet veel strenger worden aangepakt en de SHM's moeten veel betere richtlijnen krijgen om veel korter op de bal te kunnen spelen.

## **5. Objectiveren van sociale leningen**

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat de machtiging voor het verstrekken van sociale leningen werd opgetrokken van 700 naar meer dan 923 miljoen euro. Deze verhoging is structureel. Elk jaar is het een probleem als in september of oktober de machtiging op is, en er geen sociale leningen meer kunnen worden verstrekt. Dit wordt gemonitord en bij de begrotingscontrole in 2016 zal worden nagegaan of die machtiging van 923 miljoen euro volstaat.

Het percentage van mensen dat in aanmerking komt voor een sociale lening is inderdaad hoog. Voor de afbakening van de doelgroep is een differentiatie op basis van de ligging van de woning belangrijk, want de aankoop van een huis in de stad is duurder dan op het platteland.

Sociale leningen moeten evolueren naar maatwerk, niet alleen inzake de prijs maar ook inzake het individu, zodat zij worden verstrekt aan mensen die ze echt nodig hebben. Een piste kan zijn om met banken samen te werken, zodat men bijvoorbeeld 80 procent kan ontlenen bij de bank en 20 procent bij de Vlaamse overheid. Zo kan de overheid met het beschikbare budget in totaal veel meer mensen helpen. Uitzonderingen die niet bij een bank terecht kunnen voor een lening, zullen blijvend en voor 100 of 120 procent ondersteund worden door de Vlaamse overheid via een sociale lening.

*Michèle Hostekint* vraagt welke groep de minister precies bedoelt met 'mensen die een sociale lening echt nodig hebben'. Zullen de inkomensgrenzen worden veranderd? Aan welke inkomensgrens denkt de minister?

Minister *Liesbeth Homans* antwoordt dat het Steunpunt Wonen momenteel onderzoekt wat een goede inkomensgrens zou zijn. Zo'n lening moet vooral, maar niet uitsluitend, worden gebruikt voor mensen die niet terecht kunnen bij een bank. Daarnaast is er nog een grote groep van mensen die misschien genoeg hebben aan 80 of 70 procent van die lening, of misschien zelfs nog minder, maar die verder terecht kunnen bij een bank.

## **6. Activeren van gronden**

Het onderzoek naar het recht van opstal en erfpacht, en het onderscheid tussen en het belang van die twee pistes, wordt nog tegen eind 2015 verwacht. Minister *Liesbeth Homans* wil dit instrument correct kunnen aanbieden in het juiste juridische kader.

Valerie Taeldeman verwees naar de intentie om gronden die in handen zijn van publieke en semipublieke rechtspersonen actief in te schakelen voor sociale woningbouw. Minister *Homans* stelt dat de decreetgever daar in 2009 inderdaad van uitging. Na de vernietiging van de sociale last door het Grondwettelijk Hof

besliste de Vlaamse Regering om de norm af te schaffen waarbij lokale besturen 25 procent van hun gronden moesten inzetten voor sociale woningbouw. De resultaten van de paritaire commissie Decentralisatie werden uitgebreid besproken in een ad-hoccommissie, samen met de commissie Binnenlands Bestuur. De afweging voor het realiseren van een sociale huisvesting wordt nu overgelaten aan de lokale woonactoren, met dien verstande dat het te behalen sociaal objectief onverminderd geldig blijft.

De suggestie om de lokale besturen te motiveren om een sociaal aanbod aan te bieden, lijkt de minister eerder een bevoegdheid van minister Schauvliege, wegens de linken van het grondbeheer met ruimtelijke ordening. Minister Liesbeth Homans kreeg signalen van verschillende lokale besturen dat private projectontwikkelaars bereid zijn om zelf die sociale last te realiseren. Ze werken samen met lokale besturen vanuit een zeker sociaal engagement en beseffen dat de woningmarkt niet alleen bestaat uit private woningen maar ook uit sociale woningen.

## **7. Activeren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen**

Minister Liesbeth Homans wijst erop dat het sociaal beheerrecht een doeltreffend instrument is voor de lokale besturen in het kader van de aanpassing, verbetering en renovatie van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. De Standaard van 26 oktober 2015 beschrijft hoe de stad Antwerpen dat als enige stad systematisch toepast. Als schepen van Wonen heeft zij destijds ook ervaren dat het een goed instrument was, maar met een te logge administratieve procedure. Het lokale bestuur gaat immers over tot het confisqueren van een woning. Dat gebeurt niet overhaast. Na het starten van de procedure krijgt de eigenaar nog verschillende kansen om via noodzakelijke werken zijn woning conform te maken en zo de veiligheid van toekomstige bewoners te garanderen. In Antwerpen is gebleken dat de eigenaars dat dan ook vaak doen. De logge procedure moet in elk geval gebruiksvriendelijker worden gemaakt zodat meer lokale besturen van deze procedure gebruik kunnen maken.

Het feit dat lokale besturen in het kader van de woonkwaliteit nu zelf ook meerdere conformiteitsonderzoekers kunnen aanduiden, betekent volgens de minister nog niet dat dit bij de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen tot een werklastermindering zal leiden. Het agentschap Wonen heeft momenteel 31 voltijdse wooncontroleurs en 7 voltijdse wooninspecteurs. De stad Antwerpen heeft bijvoorbeeld evenveel wooncontroleurs als heel Vlaanderen. De Vlaamse wooncontroleurs hebben echter ook nog andere taken dan controles in het kader van de afgifte van conformiteitsattesten, zoals bijvoorbeeld onderzoeken in het kader van huursubsidies.

*Michèle Hostekint* vindt het overhevelen van de bevoegdheid inzake de leegstandheffing naar de lokale besturen niet slecht. Maar zullen daar dan ook middelen tegenover staan?

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat er voor de leegstandheffing geen extra middelen werden uitgetrokken, om de eenvoudige reden dat de lokale besturen nu al bevoegd zijn voor die heffing. Er is dan ook geen reden waarom zij extra middelen zouden moeten krijgen.

## **8. Onderzoek naar rechten en plichten van verhuurder en huurder**

Het pleziert minister Liesbeth Homans dat Gwenny De Vroe bevestigt dat 2016 een sleuteljaar wordt voor Wonen. De verstoorde balans tussen de rechten en de plichten van de verhuurder en huurder wordt momenteel geëvalueerd en zal worden bijgesteld. Het onderzoek werd besteld door de vorige minister van Wonen, waarbij ook de timing werd vastgelegd. De minister is dan ook verwonderd dat vanuit sp.a kritiek wordt gegeven op teveel onderzoek.

De minister is het eens met Valerie Taeldeman dat de renovatieovereenkomsten een wettelijke basis moeten krijgen. Op die manier is duidelijk dat er wederzijdse toestemming nodig is tussen huurder en verhuurder, en weten beide partijen waar zij aan beginnen. Dat gebeurt nu vaak op vrijwillige basis. Meestal loopt het goed, maar soms loopt het ook mis en dat moet worden vermeden. Het is immers goed dat huurders hun verantwoordelijkheid nemen en dat verhuurders bereid zijn om in een soort van compensatie te voorzien voor de inspanningen die de huurder levert.

## 9. Taalvoorwaarde bij sociale huurwoningen

Minister Liesbeth Homans meent dat An Moerenhout zich ten onrechte zorgen maakt over de resultaatsverbintenis bij de taalvoorwaarde. Het is normaal dat de overheid iets terugvraagt van de mensen die een sociale woning huren. Dat is de bereidheid om Nederlands te leren. Toch wordt het resultaat niet gekoppeld aan het al dan niet behouden of krijgen van de sociale woning. Dat is namelijk in strijd met artikel 23 van de Grondwet. Er kan wel een boete worden opgelegd, niet op basis van het resultaat, maar op basis van de geleverde inspanningen. Maar niemand wordt uit zijn sociale woning gezet als men niet voldoet aan de resultaatsverbintenis.

*An Moerenhout* informeert wanneer de taalvereiste zal worden getest. Gebeurt dat op het moment dat een huurder een sociale woning betreedt of op het moment dat er problemen zijn? An Moerenhout ziet niet hoe de minister dat zal hardmaken.

*Michèle Hostekint* sluit zich hierbij aan en vraagt hoe de minister dat concreet wil aanpakken. Is die controle een zaak voor de Huizen van het Nederlands? Welke normen of eindtermen zullen de huurders moeten halen? Wie zal dat attesteren? Wordt daarvoor in extra middelen voorzien aangezien het een bijkomende taak betreft?

Wie op een wachtlijst voor een sociale woning staat, en ondertussen Nederlands leert en bij de toewijzing voldoende spreekt, zal volgens minister *Liesbeth Homans* geen resultaat meer moeten aantonen. Iedereen is vrij is om Nederlands te leren waar men wil. Men is niet verplicht om dat te doen in een klaslokaal, het kan via de kinderen, tv, vrijwilligerswerk of de burens. Het attest zal worden afgeleverd door het Huis van het Nederlands. Vanuit haar bevoegdheid voor Inburgering heeft de minister het decreet aangepast zodat het Huis van het Nederlands kan attesteren zonder dat de betrokkene een cursus Nederlands of NT2 gevolgd heeft.

Een jaar is een billijke periode om Nederlands te leren. Die periode loopt vanaf de toewijzing van de woning. Binnen het jaar moet men dan naar het Huis van het Nederlands om de test af te leggen. Slaagt men niet, dan kan men een herkansing krijgen. Slaagt men dan nog niet, dan zal men een boete kunnen opleggen. Het gevraagde resultaat is niet zo hoog qua taalniveau, het ligt lager dan een normale cursus NT2. Wie systematisch weigert om Nederlands te leren, zal een boete krijgen.

## 10. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Minister Liesbeth Homans kondigt een draaiboek aan voor de fusies van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het regeerakkoord vraagt een schaalgrootte van minstens duizend woningen in beheer. 40 procent van alle SHM's voldoet niet aan die voorwaarde. In de decreetwijziging die nodig zal zijn om die schaalgrootte af te dwingen, zal worden opgenomen dat de erkenning kan worden ingetrokken als die duizend woningen niet worden bereikt.

De vraag van Griet Coppé over hoe de leegstand bij de SHM's moet worden tegengegaan of afgebouwd, vindt de minister zeer pertinent. Zij haalt opnieuw een goede-

praktijkvoorbeeld aan uit het beleid van de stad Antwerpen. Er moet echter een verschil worden gemaakt tussen structurele en frictieleegstand. Frictieleegstand is leegstand tussen twee verhuringen door. Deze frictieleegstand wordt in Antwerpen, meer bepaald bij Woonhaven, tegengegaan door te werken met kijkdagen. Wanneer iemand, na bedenktijd, niet toezegt, moet dan niet de eerstvolgende kandidaat worden uitgenodigd voor opnieuw een bezichtiging. Daardoor zouden immers telkens maanden verloren gaan vooraleer er een geschikte huurder is gevonden. In het visitatierapport van Woonhaven is het kijkdaginitiatief in elk geval opgenomen als een goedepraktijkvoorbeeld. De structurele leegstand is van een andere aard. Hier betreft het een leegstand tussen twee renovaties. Een integrale aanpak van de renovatieplannen kan hierin verbetering brengen en zou de tweejaarlijkse patrimoniumenquête moeten vervangen. Zo kan Vlaanderen een veel beter zicht krijgen op de staat van het patrimonium en beter inschatten wanneer de renovaties nodig zijn. De VMSW zal deze taak ter harte nemen. Zo kan er korter op de bal worden gespeeld bij de aanvraag, zeker als er grote projecten aankomen.

De renovaties, procedures en de financiële stromen kunnen dan ook beter op elkaar worden afgestemd. Nu wordt de woning bijvoorbeeld reeds ontruimd zodra het renovatiedossier is ingediend. De termijn tussen het renovatiedossier en het begin van de werken kan oplopen tot een jaar, zodat de inwoners van een te renoveren woning een jaar vooraf dus nodeloos uit hun huis worden gezet. Met een integrale aanpak van de renovatieplanning op Vlaams niveau, en met een grote betrokkenheid van de SHM's, kan deze termijn worden verkort, kan de structurele leegstand teruglopen en kunnen de wachtlijsten worden verkort.

Minister Liesbeth Homans stelt dat er momenteel geen vacuüm is in het realiseren van sociale koopwoningen. Er is reeds een eerste overgangslijst goedgekeurd door de Vlaamse Regering met projecten die men alsnog subsidieert. Nog voor het kerstreces zal de definitieve lijst goedgekeurd worden door de Vlaamse Regering. Elk project op de lijst komt eveneens in aanmerking voor subsidiëring volgens de oude regeling. De komende jaren zullen daar wel degelijk de nodige middelen aan worden besteed.

### **11. Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen**

Minister Liesbeth Homans merkt op dat sommige commissieleden vinden dat huurders met een significant hoger inkomen dan toegestaan, niet uit een sociale woning kunnen worden gezet, omdat ze een marktconforme prijs betalen. Iedereen weet echter dat dat heel andere prijzen zijn dan op de privémarkt. De mensen met een te hoog inkomen die een sociale woning betrekken, doen momenteel niets onwettigs, maar het is sociaal gezien niet te verantwoorden. Door het invoeren van de tijdelijke contracten zullen ze op een bepaald moment niet meer in regel zijn.

De huurschatter wordt eveneens geëvalueerd. Het Steunpunt Wonen heeft als ad-hocopdracht gekregen om na te gaan of de huurschatter kan worden gebruikt om marktconforme prijzen te bepalen voor de sociale huisvesting.

### **12. Ondersteunen van de verhuurder en de rol van SVK's**

Een van de mogelijkheden om de verhuurder te ondersteunen is volgens minister Liesbeth Homans het optrekken van de huurwaarborg van twee naar drie maanden. Zo zouden meer verhuurders worden aangespoord om hun goed op de huurmarkt te brengen. Een andere mogelijkheid is het geven van praktische ondersteuning. Vele verhuurders hebben het moeilijk met het opvolgen van de regelgeving inzake woonkwaliteit. De ondersteuning kan via een website gebeuren, maar ook via lokale woonkantoren. Het kan ook gaan over fiscale stimuli. Dit wordt meegenomen in de conceptnota Private Huurwetgeving. Het onderzoek staat los van die conceptnota, maar wordt er wel in geïntegreerd.

Jelle Engelbosch vroeg of het principe van glijhuren kan worden onderzocht. Glijhuren betekent dat een huurwoning in een eerste fase bijvoorbeeld via de ondersteuning van een SVK voor ongeveer een jaar wordt verhuurd. Dat is geen SVK-woning, de bijdrage van een SVK omvat in dit geval enkel de ondersteuning. Na verloop van tijd, bijvoorbeeld een jaar, is er een zekere vertrouwensband gegroeid tussen verhuurder en huurder zodat de begeleiding kan stoppen en beide partijen verder als goede contractpartners door het leven kunnen gaan. De minister vindt dit de moeite waard om te onderzoeken, met dien verstande dat men moet zorgen dat de extra ondersteuning die naar dat concept vanuit de SVK's zou gaan, geen negatieve impact heeft op het aantal woningen dat SVK's in eigen beheer kunnen verhuren. Aangezien er extra middelen zijn voor SVK's, is het wel een waardevolle suggestie om dit te onderzoeken. In 2016 gaat het over 10 miljoen euro, in 2017 over 20 miljoen euro en in 2018 over 40 miljoen euro. Het is dus een stijgend pad.

De verhuurder wordt momenteel op eigen initiatief reeds ondersteund door de SVK's. Dat deze in Oost-Vlaanderen wat achterop hinken, is inderdaad een oud zeer. De minister was blij met het Belgabericht dat Oost-Vlaanderen extra wil investeren in SVK's. Ze is het echter niet eens met een gedeeltelijke analyse in het Belgabericht dat de achterstand werd veroorzaakt door onvoldoende middelen. De minister heeft voor 2016 in 10 miljoen euro extra voorzien, en de jaren daarna nog in meer. De SVK's kunnen ook worden versterkt door initiatieven uit de provincie zelf, door een verdere professionalisering en extra vorming. Er zijn al gesprekken gevoerd met Huurpunt, dat bereid is om vormingen te geven aan SVK's.

De minister moet negatief antwoorden op de vraag van Griet Coppé of een SHM kan fuseren met een SVK om zo de krachten te bundelen in één woonmaatschappij. Dat debat is gevoerd tijdens de regeringsonderhandelingen. Daar is vastgesteld dat fusies enkel mogelijk zijn tussen SHM's onderling.

*Dirk de Kort* wenst dat de private sector wordt betrokken bij de meerwaardetoets, zodat ook zij nieuwbouwprojecten kunnen realiseren en ter beschikking stellen van sociale verhuurkantoren. Pas uit een vergelijking kan blijken hoe belastingmiddelen efficiënt kunnen worden aangewend: via een sociale huisvestingsmaatschappij of via de private sector voor de bouw van sociale woningen.

Minister *Liesbeth Homans* hoopt dat iedereen begrijpt dat het niet de bedoeling kan zijn om geld te geven aan privéactoren, maar samenwerking is uiteraard mogelijk. Een appartement bouwen met geld van een privéactor, en dat in beheer geven van een SVK, kost de overheid niets. De overheid investeert immers niet mee in de bouw ervan. Dat is de verantwoordelijkheid van de private projectontwikkelaar. Werken met een SVK zorgt voor inkomenszekerheid voor de verhuurder die hiervoor een bijdrage betaalt. Het voordeel voor de overheid is dat er minder moet worden gespendeerd aan het bouwen en renoveren van een eigen patrimonium. Het voordeel voor de huurder is in principe het huren van een moderne en energiezuinige woning.

### **13. Toekennen van de huurpremie**

Mensen die langer dan vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, komen in aanmerking voor een huurpremie. Minister Liesbeth Homans deelt de verbijstering mee van het agentschap Wonen-Vlaanderen over persberichten die stelden dat helft van de begunstigden de huurpremie misliep. De administratie schrijft na drie jaar en negen maanden alle potentieel rechthebbenden aan. Dat zijn de mensen die zich drie jaar en negen maanden geleden hebben ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale woning. Een aantal mensen reageert niet op dat schrijven. Daar zijn verschillende redenen voor: men voldoet niet meer aan de inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning; men heeft geen huurcontract op naam van de aanvrager van een huurpremie; de

huurprijs van de woning die men bewoont op de private huurmarkt is te hoog; of de betrokkene weigert een controle toe te staan. Om al die redenen is er een verschil tussen de potentieel rechthebbenden en de mensen die uiteindelijk een huurpremie krijgen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen vraagt zich af of men dan aan elke deur moet aanbellen, vragen waarom het formulier eventueel niet werd ingevuld, om vervolgens de huurpremie cash uit te betalen. Men stelt terecht dat men in de media te vaak voorbijgaat aan de vier fundamentele redenen om een huurpremie te weigeren. Vandaar het verschil tussen potentieel rechthebbenden en werkelijk rechthebbenden.

Een automatische toekenning van de huurpremie is volgens de minister onmogelijk wegens de geschetste procedure. Men weet bijvoorbeeld niet of iemand nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde na drie jaar en negen maanden. Men kent bovendien de huurprijs niet die de betrokkene momenteel betaalt. Zo goed als alle mensen die recht hebben op een huurpremie, krijgen die. Als ze die niet krijgen, is dat hun eigen verantwoordelijkheid omdat ze weigeren te antwoorden op de communicatie die vanuit de SHM's wordt gestuurd.

De minister verwijst naar de suggesties om het systeem van de huurpremie uit te breiden. Dat is volgens minister Homans dweilen met de kraan open. In de vorige legislatuur werd het systeem reeds uitgebreid. Vroeger moest men vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, nu is dat vier jaar. Een verdere uitbreiding zou onbetaalbaar worden. In 2015 was het budget voor de huurpremie 11,4 miljoen euro, en in 2016 wordt dat 14,5 miljoen euro. Als men aan iedereen op de wachtlijst een huurpremie zou toekennen, kost dat 202 miljoen euro op jaarbasis.

*An Moerenhout* is het niet eens met de stelling van de minister. Het kan zijn dat personen die het formulier voor het bekomen van een huurpremie niet ingevuld terugsturen, administratief niet in staat zijn om dit correct te doen, terwijl ze toch recht hebben op een huurpremie. Verder zegt de minister dat ze niet meer kan doen omdat de financiële limiet is bereikt in het toekennen van die huurpremies. Dat is volgens *An Moerenhout* in tegenstelling tot wat ze in het verleden meedeelde. Toen heeft de minister op voorstel van CD&V laten onderzoeken of er op het formulier een telefoonnummer kan worden geplaatst waarop de aanvrager hulp kan vragen. Verder heeft de minister beloofd om bij haar federale collega, bevoegd voor de databank van de huurprijzen, aan te dringen op een connectie vanuit Vlaanderen. Wanneer de minister toegang heeft tot die databank, kan ze die actuele huurprijs wél automatisch kennen. Dat lijkt echter niet de betrachting te zijn van de minister. Dat verbaast *An Moerenhout*, en zij hoopt dat de minister daarop terugkomt.

Minister *Liesbeth Homans* herhaalt het verschil tussen de potentieel rechthebbende en de werkelijk rechthebbende op een huurpremie. Een automatische toekenning zal nooit mogelijk zijn. Hoe ga je bijvoorbeeld controleren of de betrokkene nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde, drie jaar en negen maanden nadat hij zich heeft ingeschreven? Er is dan een nieuwe belastingaangifte nodig. Er werden inmiddels reeds inspanningen geleverd om het systeem te vergemakkelijken. Zo werden, in samenwerking met het agentschap Inburgering en Integratie, de principes van Klare Taal toegepast op de briefwisseling. Die is nu veel duidelijker. En er is inderdaad de federale databank betreffende de huurprijzen. Maar een woningcontrole en het checken van de inkomensvoorwaarde blijven noodzakelijk. Een volledig automatische toekenning blijft uitgesloten.

*Mercedes Van Volcem* verwijst naar het antwoord op haar schriftelijke vraag nr. 44 van 16 oktober 2015 waarin de minister niet uitsloot dat dit kon worden geregeld voor alle mensen uit de laagste categorie. Zij kreeg de cijfers opgesplitst voor diegenen die zijn ingeschreven voor 2011 en dan in 2012, 2013 en 2014. Het totaal is 126 miljoen euro. Als de minister het voor allen doet, dan gaat het

om 177.143.616 euro. Mercedes Van Volcem zou liever hebben dat iedereen die in dezelfde omstandigheden verkeert hetzelfde krijgt. Vandaag krijgt de eerste op de wachtlijst de vrijgekomen woning. Er zijn echter 94.000 wachtenden. We moeten ons afvragen of we het investeringsvolume voor de nieuwbouw niet moeten afschaffen en met dat budget iedereen een huurpremie geven. Volgens Mercedes Van Volcem zal dat geen impact hebben op de begroting.

Minister *Liesbeth Homans* is het principiële niet eens met een stop op het bijbouwen van sociale woningen, om dan alles te steken in huurpremies en huursubsidies. Bovendien tikken de investeringen in sociale woningbouw ESR-matig niet aan, maar die premies wel. De werkwijze van Mercedes Van Volcem zou de begroting dus behoorlijk bezwaren.

*Griet Coppé* betreurt dat deze discussie nog eens wordt gevoerd. Zij herhaalt, om te vermijden dat daarover een misverstand zou ontstaan, dat CD&V altijd heeft gezegd vóór huurpremies te zijn, op voorwaarde dat het aanbod blijft groeien.

#### **14. Afsluiten van nieuwe tijdelijke huurcontracten in de sociale huisvesting**

Minister *Liesbeth Homans* wijst erop dat tijdelijke contracten in de sociale huisvesting reeds lang bestaan, zowel in het gewest Brussel als in Wallonië, en daar maken de partijgenoten van Michèle Hostekint er geen probleem van. De minister is in dit verband dan ook blij met de steun van Mercedes Van Volcem en An Moerenhout voor haar pleidooi voor tijdelijke contracten op de sociale huurmarkt.

Tijdelijke contracten zijn nodig om regulerend te kunnen werken via inkomens en de bezettingsgraad. De maatregelen zullen enkel van toepassing zijn op nieuwe contracten. Het is dus pure demagogie dat met het invoeren van tijdelijke contracten de huidige bewoners uit hun sociale woning zullen worden gezet wegens een te hoog inkomen of een onderbezetting.

Michèle Hostekint vindt het blijkbaar een goede zaak voor de financiële situatie van de SHM's, dat er bewoners van een sociale woning zijn met een hoog inkomen, omdat zij meer huur betalen. De minister ontkent die hogere huurprijs niet, maar stelt dat hogere huurprijzen in de sociale huisvesting nog veel lager liggen dan op de private huurmarkt.

Om in aanmerking te komen voor een sociale woning is de inkomensgrens momenteel vastgelegd op 35.000 euro, aangevuld met 1950 euro per persoon ten laste. Tijdens de vorige legislatuur werden die inkomensgrenzen verhoogd. Momenteel zit 8,35 procent van alle contracten die lopen bij de verschillende SHM's, boven de inkomensgrens. Er zijn 2486 contracten 50 procent boven de inkomensgrens. Voor 1225 contracten zit 75 procent boven de inkomensgrens. Dat betekent een inkomen van 61.250 euro. Tot slot zijn er 609 contracten met meer dan 100 procent boven de inkomensgrens en dus een inkomen van minstens 75.000 euro. Dat vindt de minister niet langer sociaal. Ze is dan ook blij dat ook An Moerenhout geen tegenstander is van tijdelijke contracten, op voorwaarde dat sociale woningen worden toegewezen aan mensen die dat echt nodig hebben.

In totaal gaat het volgens de minister over 12.000 woningen die eigenlijk worden afgepakt van mensen met een laag inkomen die op de wachtlijst staan. Wie te veel verdient, mag volgens sp.a dus blijven sociaal huren. Ze zorgen immers voor hogere inkomsten voor de SHM's. Dat is goed voor de financiële gezondheid van die SHM's. Maar in het verleden, toen sp.a en N-VA samen in de meerderheid zaten, werd wel vastgelegd dat een kandidaat-huurder van de wachtlijst werd geschrapt van zodra hij 1 euro boven de inkomensgrens zat. Tevens werd beslist dat wie 1 euro te veel verdiende, onmiddellijk zijn recht op een huurpremie zou verliezen. Is het dan nog



te verdedigen dat wie 35.000 euro te veel verdient, nog een sociale woning kan huren? Dit staat bovendien ook haaks op de versterking van de privéhuurmarkt. Zij die tussen 125 en 150 procent meer verdienen, kunnen de privémarkt juist een boost geven. Het zijn de sterkere profielen die moeten doorstromen naar de privémarkt en zo geven ze tegelijk een plaats in de sociale huisvesting aan de zwakere profielen. Dat is voor minister Homans de enige beweging die vanuit sociaal oogpunt verdedigbaar is.

*Michèle Hostekint* betwist dat 11 procent van de zittende sociale huurders meer dan 50.000 euro inkomen heeft. Dat klopt niet, het gaat slechts om 2 procent. Ze vraagt aan de minister om de cijfers te kunnen inzien waarop zij zich baseert om tot 11 procent te komen. Ze wijst er ook op dat de minister melding maakte van bewoners van sociale woningen die het dubbele verdienen van de toegangsgrens. Die bewoners kunnen vandaag al worden uitgezet. Daar heeft de minister immers geen tijdelijke contracten voor nodig, maar hoeveel keer is dat al gebeurd?

Minister *Liesbeth Homans* wijst op het grote verschil tussen mensen die net iets te veel verdienen en anderen die 70.000 euro verdienen. De inkomensgrens die men zou mogen overschrijden, moet nog worden bepaald. Dat kan voor de minister niet hoger zijn dan 150 procent. Dat kan inderdaad nu al worden uitgevoerd, maar het zijn de SHM's die hiervoor bevoegd zijn. Door de invoering van de tijdelijke contracten heeft Vlaanderen een hefboom om in te grijpen als een SHM dat niet doet. Zij ontvangen immers meer huur van een grootverdiener dan van iemand met bijvoorbeeld een bestaansminimum.

*Michèle Hostekint* vindt een aantal concrete maatregelen voor de sociale huisvestingsmarkt niet slecht, maar het moet eerder gaan over een verruiming van het aanbod dan over het beperken van de toegang. Daar verschilt zij fundamenteel van mening met de minister. Zij is tegen de tijdelijke huurcontracten omdat dat de woonzekerheid ondermijnt. Mensen mogen niet worden bestraft voor het feit dat ze de moeite doen om hun situatie te verbeteren, bijvoorbeeld door een job te vinden, om dan vervolgens uit hun sociale woning te worden gezet wegens een te hoog inkomen.

Minister *Liesbeth Homans* begrijpt niet dat sp.a blijft verdedigen dat iemand levenslang in een sociale woning mag blijven wonen in het kader van de woonzekerheid. De minister beperkt inderdaad de toegang voor de mensen die significant te veel verdienen of met een onderbezettingsgraad kampen. De overheid zal echter ook investeren in het bouwen van sociale woningen. Ook dat is al herhaaldelijk keren vermeld. En uiteraard is het niet de bedoeling om door de invoering van die tijdelijke contracten, mensen die zich hebben verbeterd door het vinden van een job bijvoorbeeld, uit hun sociale woning te zetten. De minister wil geen werkloosheidsval creëren. Ze stelt vast dat dit blijkbaar telkens opnieuw moet worden uitgelegd. Het is ook niet bedoeling dat door het tegengaan van de onderbezetting veel bejaarden uit hun huis zullen worden gezet. Voor bestaande contracten klopt dat immers niet. Alleen bij nieuwe contracten zal men rekening houden met onderbezetting. De minister herhaalt nogmaals dat bejaarden niet zomaar uit hun huis zullen worden gezet: er zal voor een gepast aanbod worden gezorgd, in dezelfde buurt.

Ondanks deze nuancerings heeft *Dirk de Kort* toch een onbehaaglijk gevoel bij het antwoord van de minister in verband met de onderbezettingsvergoeding en het aantal van 12.000 woningen die ten onrechte bewoond zouden worden door mensen met een te hoog inkomen. Er wordt geen enkele nuance aangebracht. Vaak gaat het om tijdelijke situaties: huurders vlak voor hun pensioen en dus voor een korte periode met hun hoogste inkomen uit hun loopbaan, of wanneer ze de kinderen na een echtscheiding tijdelijk opvangen en de woning op dat moment wél rationeel bezetten. Die nuancering is van belang. Hij vraagt om effectief de

onderbezettingsvergoeding verder te bekijken, maar het kan dan niet de bedoeling zijn dat mensen dat willen afkopen en op die manier de woning verder kunnen blijven huren. Als de minister zelf zegt dat de prijs die nu door die mensen moet worden betaald, niet marktconform is, dan zit er in de onderbezettingsvergoeding een mogelijkheid en een werkinstrument om aan die prijzen iets te doen. Als er op die manier meer inkomsten komen voor sociale huisvesting, dan zijn er ook meer mogelijkheden om bijkomende woningen te bouwen.

*Michèle Hostekint* sluit zich hierbij aan. Bewoners van een te grote woning zijn vaak oudere mensen van wie de kinderen de woning hebben verlaten. Zij zijn al heel lang geworteld in hun buurt. Dat is goed voor de sociale cohesie, en die mensen versterken hun buurt. Het is goed dat zij in de mate van het mogelijke een woning krijgen die aangepast is aan de gezinsgrootte, maar dan moet men hen een aangepast aanbod doen in de buurt waar ze geworteld zijn. Heeft de minister dat aanbod? De VVH stelt dat dit aanbod vandaag niet toereikend is.

Minister *Liesbeth Homans* begrijpt de bekommernis omtrent de onderbezettingsvergoeding. Het vasthouden aan deze vergoeding gaat echter volledig in tegen het principe van de tijdelijke contracten die niet alleen gebaseerd zijn op de inkomens, maar ook op de bezettingsgraad. Herhuisvesting in het kader van tijdelijke contracten en van onderbezetting zal enkel plaatsvinden als er een ander passend aanbod is. De minister vindt het echter niet kunnen dat een alleenwonende vrouw in een grote woning met veel kamers allerlei activiteiten opzet. Daar dient een sociale woning niet voor, wetende dat er veel grote gezinnen zijn die zich moeten beredderen op de privéhuurmarkt en die op de wachtlijst staan. Dat is allesbehalve sociaal.

De minister heeft ook herhaaldelijk uitgelegd dat mensen hun huis pas moeten verlaten als er een passend aanbod is. Als *Michèle Hostekint* beweert dat er geen passend aanbod is, gaat ze zeer kort door de bocht. De herhuisvesting zal volgens de minister buurt per buurt plaatsvinden. Dat zal alleen gebeuren in het kader van onderbezetting en niet afhankelijk van een hoger inkomen, want die huurder zal naar de private huurmarkt moeten gaan.

*Michèle Hostekint* merkt op dat woonbehoefte niet enkel ontstaat door een beperkt inkomen. Het gaat ook over mensen met een beperking, met een migratieachtergrond, of grote gezinnen die geen toegang vinden tot de private huurmarkt. Hoe gaat de minister daarmee om in het kader van de tijdelijke huurcontracten? Ze heeft trouwens niet beweerd dat vaste contracten interessant zijn omwille van de inkomsten van de SHM's. Wel vindt ze tijdelijke huurcontracten een principieel probleem. Ze herhaalt haar vraag wat de minister precies bedoelt met de objectivering van de huurinkomsten. Maar indien de minister de optie neemt van de tijdelijke huurcontracten, dan zal dat ook financiële consequenties hebben voor de huisvestingsmaatschappijen, en dat moet beleidsmatig worden ingeschat.

## **15. Bescheiden huurwoningen**

Minister *Liesbeth Homans* verwijst naar de vraag van Dirk de Kort over de heroriëntatie van bescheiden huurwoningen voor SHM's naar starters- en doorgangswoningen en of dat betekent dat SHM's in de toekomst nog enkel bescheiden huurwoningen voor starters- en doorgroeiwoningen mogen realiseren. Ze herinnert aan de filosofie van de bescheiden woning als een soort van starterswoning. De oppervlakenorm van een bescheiden woning ligt momenteel op maximaal 500 vierkante meter, terwijl de gemiddelde oppervlakte van alle woningen slechts 350 vierkante meter is. Dan is 500 vierkante meter geen bescheiden woning meer. Gelet op de bestaande tendensen, meent de minister dat de norm van 500 vierkante meter achterhaald is en dus kleiner moet zijn. Daarom wordt de norm geheroriënteerd. Bescheiden woningen worden gebouwd door sociale woonactoren, maar worden

niet gesubsidieerd vanuit Vlaanderen. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor die woningen wel een marktconforme huurprijs vragen.

De minister wil de lokale besturen inderdaad versterken in verband met het bestrijden van de leegstand. De paritaire commissie Decentralisatie heeft hierover reeds een aantal beslissingen genomen. Michèle Hostekint betwijfelde of de lokale overheden zelf vragende partij zijn om bepaalde bevoegdheden over te nemen. Valerie Taeldeman, An Moerenhout en Dirk de Kort vonden het dan weer prima dat bepaalde bevoegdheden aan de lokale besturen worden gegeven, zoals de leegstandheffing. De Vlaamse overheid kan wel nog sturend optreden bij het definiëren van de term leegstand. De definitie die momenteel wordt gehanteerd, ligt vervat in het Grond- en Pandendecreet.

Dirk de Kort pleitte voor een meerwaardetoets om na te gaan of het betrekken van de privésector en de constructieve benadering overheidsopdrachten bij sociale woningbouw inderdaad zinvol zijn, stelt minister Homans. Bovendien moet alles ook conform de richtlijnen verlopen van de VMSW. Onder die voorwaarden kan de privésector een bijkomend aanbod realiseren naast dat van de Vlaamse overheid. Het is immers nog altijd de bedoeling om bijkomende sociale woningen te bouwen. Zo kan de privésector investeren in woningen die in erfpacht worden gegeven voor bijvoorbeeld 99 jaar via een sociaal verhuurkantoor. Zo komen er meer woningen aan een sociale huurprijs op de huurmarkt. Dat betekent niet dat de Vlaamse overheid haar verantwoordelijkheid ontloopt voor het bijbouwen van extra sociale woningen. Gezien de grote noden in Vlaanderen kan de overheid echter niet alles alleen blijven doen. Het is ook niet de bedoeling dat de privésector in concurrentie gaat met de sociale huisvestingsmaatschappijen, die op dat vlak goed werk leveren. Via de privésector kan het aanbod echter worden uitgebreid.

De minister bevestigt dat het Huurgarantiefonds een moeilijke start kende. Als fonds ter preventie van de uithuiszetting komt het te laat tussenbeide, namelijk als de zaak al hangende is bij een vrederechter. Dat impliceert dat de verhouding tussen huurder en verhuurder al verzuurd is en dat er een uithuiszetting dreigt. Dan gaat het helaas niet meer om preventie. Het zou beter zijn om het fonds reeds bij de eerste betaalachterstand in te zetten, na een signaal van het OCMW of het CAW, om onmiddellijk preventief op te treden. Er wordt nagedacht om de werking van het fonds in die zin aan te passen.

## **16. Aanpassing van het kaderbesluit Sociale Huur**

Volgens *Katrien Partyka* stelt niemand de principes van een correcte bezetting in de sociale huisvesting en een correcte huurprijs in vraag. Het beleid moet hiervoor de nodige kaders aanreiken samen met een gepast beleid betreffende de mobiliteit, aanbod en prijs van de sociale huisvesting. Het opleggen van bijkomende regels zonder een globale visie kan enkel leiden tot een onevenredige administratieve last in verhouding tot het effect. Het effect van tijdelijke huurcontracten is bijvoorbeeld zeer beperkt. Het eerste effect zal er in het beste geval pas zijn in 2030. Is de door de minister geciteerde inkomensgrens van 125 procent gebaseerd op een studie? Werd ze overlegd met de sector? Werd het effect op alleenstaanden onderzocht? De globale evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur is in elk geval belangrijker dan de aanpassingen in de marge die de minister voorstelt. Is het niet nodig om door de evaluatie en een grondige aanpassing, meer ambitie te steken in de hervorming van het kaderbesluit?

Het bescheiden woonaanbod gaat volgens *Katrien Partyka* over veel meer dan enkel de oppervlakte van de woning. Alle nieuwe of creatieve vormen van omgaan met sociale huisvesting – zoals huurkoop, recht van opstal, erfpacht, Community Land Trust en de projecten binnen wonen-welzijn – worden noodgedwongen onder het bescheiden woonaanbod gerealiseerd bij gebrek aan andere mogelijkheden. Door

de rigide regels uit het kaderbesluit Sociale Huur kan alleen via het bescheiden woonaanbod aan de grote nood op de sociale huur- of koopmarkt worden tegemoetgekomen, en dan nog met heel veel moeite. Katrien Partyka vindt dat het beleid verder moet ingaan op het thema van het bescheiden woonaanbod, dat veel verder gaat dan de concurrentie met de privémarkt.

Minister *Liesbeth Homans* bevestigt dat de inkomensgrens voor de tijdelijke contracten nog moet worden bepaald. De totale evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur is in de ogen van Katrien Partyka blijkbaar belangrijker dan de vier punten die worden voorgelegd, maar de minister denkt daar anders over. Het is inderdaad belangrijk om die totale evaluatie te doen, maar het mag geen spoedwerk zijn. Over die vier dingen was er nogal wat frustratie bij de bewoners van een sociale woning en vooral bij mensen die al jaren op een wachtlijst staan, maar ze konden tamelijk snel worden ingevoerd. Ondanks het feit dat er wordt geïnvesteerd in sociale woningbouw en renovatie, zal de wachtlijst door de bevolkingstoename helaas niet afnemen. Daarom is het goed die vier maatregelen al te nemen, zodat de bestaande sociale woningen zullen dienen voor de mensen die ze echt nodig hebben.

Het bescheiden woonaanbod gaat inderdaad breder dan enkel de starterswoning, stelt minister Homans. Het gaat ook breder dan alleen de oppervlakte. Voor de minister is het wel belangrijk dat een bescheiden woning een sociaal oogpunt heeft.

De minister is het eens met Griet Coppé dat het kaderbesluit Sociale Huur te detailistisch is. Daarom moet er worden ingegrepen. De minister hoopt dat de eerste decretale wijzigingen als decretale basis van het kaderbesluit Sociale Huur nog voor het paasreces door het parlement zullen worden goedgekeurd. Daarbij wil zij prioritair inzetten op vier zaken: taalbereidheid, eigendomsvoorwaarde, tijdelijke contracten en fraude.

Lorin PARYS,  
voorzitter

Björn ANSEEUW  
Michèle HOSTEKINT,  
verslaggevers

**Gebruikte afkortingen**

btw	belasting over de toegevoegde waarde
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
EKM	erkende kredietmaatschappij
ERP	Energierenovatieprogramma
ESR	Europees Systeem van Nationale en Regionale Rekeningen
NT2	Nederlands als tweede taal
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
REG	rationeel energiegebruik
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (beleidsdomein van de Vlaamse overheid)
SD	strategische doelstelling
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VAPA	Vlaams Actieplan Armoedebestrijding
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale Woningen
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit
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