



Vlaams
Parlement

ingediend op **814** (2015-2016) – Nr. 4
17 augustus 2016 (2015-2016)

Verslag

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

over het ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

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, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

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

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 814** (2015-2016) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendement
– Nr. 3: Verslag van de hoorzitting

INHOUD

I.	Toelichting door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.....	4
1.	Overzicht van de wijzigingen die worden aangebracht	4
2.	Hoofdstuk 2: Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996	4
3.	Hoofdstuk 3: Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode	5
4.	Hoofdstuk 4: Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid	8
5.	Hoofdstuk 5: Wijzigingen van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015	9
6.	Hoofdstuk 6: Slotbepalingen.....	9
II.	Algemene bespreking	10
1.	Opmerkingen van Katrien Partyka	10
2.	Opmerkingen van Valerie Taeldeman.....	10
3.	Opmerkingen van An Moerenhout	11
4.	Opmerkingen van Michèle Hostekint.....	12
5.	Opmerkingen van Björn Anseeuw.....	13
6.	Opmerkingen van Gwenny De Vroe	14
7.	Antwoorden van minister Liesbeth Homans	14
7.1.	Inschakelen van private actoren in de sociale woningbouw.....	14
7.2.	Leegstandsregistratie door de lokale besturen	14
7.3.	Tijdelijke huurcontracten	14
7.4.	Bepalen van de inkomensgrens.....	15
7.5.	Verlenging van de huurcontracten met 3 jaar	16
7.6.	Onderbezettingsregeling	16
III.	Artikelsgewijze bespreking en stemming.....	16
IV.	Eindstemming	19
	Gebruikte afkortingen	20

De Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen behandelde op 16, 23 en 30 juni 2016 het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Op 16 juni 2016 werd het ontwerp van decreet toegelicht door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

Op 23 juni 2016 organiseerde de commissie een hoorzitting met de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, en het Vlaams Huurdersplatform.

Op 30 juni 2016 volgde de bespreking en de stemming van het ontwerp van decreet.

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

1. Overzicht van de wijzigingen die worden aangebracht

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat het ontwerp van decreet wijzigingen aanbrengt aan verschillende decreten:

- het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, waarbij onder andere het Heffingsdecreet werd gewijzigd;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;
- het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015.

De voorgestelde wijzigingen geven ook uitvoering aan bepaalde onderdelen van het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2015 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014, nr. 31/1), de beleidsnota Wonen 2014-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 135/1), de beleidsbrief Wonen 2015-2016 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 524/1) en de conclusies van de Paritaire Commissie Decentralisatie. Daarnaast zijn ook een aantal technische correcties opgenomen op voorstel van de administraties.

De minister overloopt een aantal artikelen van het ontwerp van decreet.

2. Hoofdstuk 2: Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Hoofdstuk 1 bevat algemene bepalingen. Hoofdstuk 2 bevat wijzigingen aan het Heffingsdecreet in verband met de woningkwaliteit.

In artikel 2 wordt voorgesteld om artikel 28 van het Heffingsdecreet te wijzigen. Er wordt een expliciet onderscheid gemaakt tussen ongeschikt- en onbewoonbaarheden bij de toepassing van de Vlaamse Wooncode enerzijds, en artikel 35 van de Nieuwe Gemeentewet anderzijds. Dit moet duidelijkheid scheppen over de oorzakelijkheid van de inventarisering en vervolgens over de schrappingsgrond.

Artikel 3 volgt uit de voorgaande wijziging en wijzigt artikel 34 van het Heffingsdecreet. Concreet wordt de exacte datum van inschrijving van een ongeschikte of onbewoonbare woning op de inventaris – de datum van het besluit van de burgemeester – geregeld.

Daarnaast wordt de term 'constructies' vervangen door 'woningen'. De term constructie werd gebruikt in het kader van de Nieuwe Gemeentewet. Het is echter niet logisch om een niet-bewoonbare constructie onbewoonbaar te verklaren, daar deze toch niet opnieuw bewoonbaar kan worden.

Artikel 4 voert een aantal wijzigingen in die voortvloeien uit de wijziging van artikel 28 van het Heffingsdecreet. Het betreft de ontdubbeling van ongeschikt- en onbewoonbaarheden in het kader van de Vlaamse Wooncode of de Nieuwe Gemeentewet.

Bijkomend wordt een betere rolverdeling opgenomen betreffende het overmaken van het registratieattest tot onbewoonbaarheid. Momenteel moet de burgemeester dit doen, maar dat wordt soms vergeten. Daarom wordt de kennisgeving van het registratieattest in de toekomst verzorgd door de beheerder van de gewestelijke inventaris.

Artikel 5 wijzigt artikel 35 van het Heffingsdecreet en regelt de modaliteiten voor de schrapping uit de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing.

De burgemeester kan een woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaren op basis van de minimale woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Hij kan dit ook doen op basis van artikel 35 van de Nieuwe Gemeentewet in het kader van de openbare orde.

Concreet wordt voorgesteld om de schrapping uit de inventaris te koppelen aan de oorzaak van inventarisatie zelf. Momenteel moet een onbewoonbaar verklaarde woning in het kader van de Nieuwe Gemeentewet, eveneens voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Dit is niet logisch. Dergelijke onbewoonbaarverklaring gebeurt in het kader van acute risico's voor de openbare orde. Het is dan ook logisch dat deze onbewoonbaarverklaring opnieuw geschrapt wordt als de burgemeester vaststelt dat de acute risico's verholpen zijn.

Daarentegen is het wel mogelijk om een onbewoonbaarheid op basis van artikel 35 van de Nieuwe Gemeentewet op te heffen als er in het kader van de Vlaamse Wooncode wordt vastgesteld dat de woning conform de minimale kwaliteitsnormen is. De acute gevaren zijn dan met zekerheid ook verholpen.

3. Hoofdstuk 3: Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 6 bevat verschillende wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode.

In de Vlaamse Wooncode is het begrip "renovatie en opvulbouwproject" reeds gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid, 19°. Een nieuw punt 19°bis definieert het begrip "vervangingsbouw" als "een gebouw of woning volledig afbreken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen oprichten".

In artikel 2 van de Vlaamse Wooncode worden de paragrafen 6 en 7 toegevoegd om een gecoördineerde strijd tegen domiciliefraude mogelijk te maken door middel van een goede samenwerking tussen de inspectiediensten zoals bijvoorbeeld toezichthouders, verbalisanten, lokale politie en sociale verhuurders. De nieuwe paragraaf 6 regelt het meedelen van informatie door wooninspecteurs en de toezichthouders aan andere ambtenaren belast met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving. Dit gebeurt in de mate dat die informatie laatstgenoemden kan aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee zij belast zijn of voor de toepassing van een andere

wetgeving. De nieuwe paragraaf 7 regelt het opvragen van informatie door de wooninspecteurs en toezichthouders bij andere overheden en instanties.

Artikel 8 voegt onder het nieuw ontworpen hoofdstuk III van titel II een nieuw artikel 4bis in, dat de opmaak van een Woonbeleidsplan decretaal verankert. Op die manier wordt getracht een gedragen woonbeleidsvisie over legislaturen heen vorm te geven met tijdshorizon 2050.

Artikel 10 voegt aan artikel 6, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode een punt 4° toe. Hierdoor krijgen studentensteden de mogelijkheid om in het gemeentelijk kamerreglement gemengde verhuur aan zowel studenten als niet-studenten uit te sluiten. Deze regeling komt er dan ook op vraag van enkele studentensteden. Tot op heden kan een gemeente in het eigen kamerreglement dit onderscheid niet maken omdat er geen decretaale basis voor is.

Artikel 12 bepaalt dat aan artikel 10 van de Vlaamse Wooncode een derde lid wordt toegevoegd. Er wordt gepreciseerd dat de geldigheidsduur van conformiteitsattesten zoals vastgesteld door de gemeenten, ook van toepassing is op de conformiteitsattesten die Wonen-Vlaanderen aflevert. De maximale geldigheidsduur van een conformiteitsattest is 10 jaar. Een gemeente kan echter bepalen dat de geldigheidsduur minder dan 10 jaar bedraagt. Hiermee wordt een maximale beleidsruimte aan de lokale besturen gegeven.

Artikel 13 vervangt het artikel 16ter, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Het stipuleert dat wanneer een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning bijvoorbeeld wordt heringedeeld, de burgemeester zijn besluit tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alleen kan nemen als een conformiteitsattest wordt afgeleverd voor alle woningen die gevat worden door de samenvoeging of opsplitsing.

Door artikel 14 worden een aantal wijzigingen aangebracht aan artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode, dat de herhuisvesting van bewoners van verkrotte panden regelt. In artikel 14, §1, wordt verduidelijkt dat de burgemeester tot herhuisvesting overgaat wanneer dit noodzakelijk is wegens ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. In artikel 14, §2, wordt onder andere verduidelijkt dat het de gemeente (financieel beheerder) is die de herhuisvestingskosten terugvordert, en niet langer de burgemeester. Er wordt bijkomend verduidelijkt dat de gemeente in principe alle gemaakte kosten kan terugvorderen. De huidige formulering kan in de rechtspraak en rechtsleer immers worden geïnterpreteerd als een limitatieve lijst van terugvorderbare kosten. De vier vermelde categorieën zijn enkel voorbeelden. Daarom wordt verduidelijkt dat het 'onder meer' om deze kosten gaat, maar dus niet exclusief. De machtiging aan de Vlaamse Regering om de kosten nader te omschrijven, wordt geschrapt, daar de gemeente integraal de herhuisvestingskosten kan terugvorderen.

Artikel 17 brengt wijzigingen aan in artikel 22 van de Vlaamse Wooncode. Concreet zal het ook in de toekomst nog mogelijk zijn om infrastructuursubsidies te voorzien voor gemengde projecten. Dit gebeurt met het oog op het creëren van voldoende draagvlak bij lokale besturen om sociale woonprojecten toe te laten. Met het stopzetten van projectsubsidies voor sociale koopwoningen sinds 1 januari 2015, kunnen gemengde projecten op dit ogenblik immers geen subsidies krijgen voor het onderdeel sociale koop.

Artikel 19 wijzigt artikel 22bis, §1, van de Vlaamse Wooncode, waarbij voornamelijk uitvoering wordt gegeven aan het Vlaams Regeerakkoord. Het betreft de correctie van de FS3-financiering – het financieringssysteem voor woonactoren – waarbij het subsidiepercentage per woning werd opgetrokken met

18,91 percent. Dit percentage moest nog worden verrekend. Naar aanleiding van het onderzoek van het Rekenhof wordt ook de exacte begin- en einddatum van het gewestelijk objectief decretaal opgenomen. De grens van 6000 SVK-woningen die meetelde voor het gewestelijk objectief, wordt losgelaten. Het groeipad in het Grond- en Pandenbeleid stelt dat er tussen 2009 en 2023 43.440 sociale woningen bijkomend worden gerealiseerd. Dit is het gewestelijk objectief, waar maximaal 6000 SVK-woningen in verrekend zitten. De minister schat dat het bouwen van 6000 woningen zal worden overschreden, waardoor het plafond op gewestelijk niveau eigenlijk zinloos is.

In verband met artikel 21 stelt de minister dat in het regeerakkoord werd overeengekomen om de sociale eigendomsverwerving voornamelijk te stimuleren door de toekenning van bijzondere sociale leningen. De objectieven sociale koop en sociale kavels worden afgeschaft en vervangen door een objectief 'sociale eigendomsverwerving', te realiseren door het toekennen van sociale leningen. Er wordt aan de Vlaamse Wooncode een artikel 22ter toegevoegd dat de provinciale objectieven vastlegt voor het verstrekken van bijzondere sociale leningen met als tijdshorizon 2020. In totaal worden ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen verstrekt.

Artikel 23 conformeert artikel 27bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode aan de uitvoering van de zesde staatshervorming. De woorden "ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de FOD Financiën" worden vervangen door de woorden "een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst". Omwille van functionele en logistieke redenen zijn de aankoopcomités immers ondergebracht bij de Vlaamse Belastingdienst.

Met artikel 24 wordt het toezicht op het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest verder geregeld. De toezichthouder wordt nu rechtstreeks bevoegd voor dat toezicht dat tot nu toe door de Inspectie RWO kon worden gedaan.

Artikel 25 wijzigt artikel 33 van de Vlaamse Wooncode dat handelt over de taakstelling van de VMSW. Het takenpakket van de VMSW wordt uitgebreid. De CBO-oproep en Design and Build vallen nu onder de decretale opdracht van de VMSW. Tot nu toe was enkel de CBO-huur verankerd. Vervolgens wordt toegevoegd dat VMSW de conformiteit zal beoordelen van woningen die gebouwd worden door private actoren en worden overgedragen aan SHM's.

Artikel 26 wijzigt artikel 34 van de Vlaamse Wooncode op diverse punten. De bepalingen inzake de zakelijke rechten erfpacht en opstal worden gebundeld. Er wordt bepaald dat de VMSW en SHM's zakelijke rechten op zowel gebouwen als gronden kunnen afstaan aan onder andere SHM's, gemeenten, autonome gemeentebedrijven, Vlabinvest en de SVK's. De VMSW kan leningen verstrekken in het kader van grondbeleidsmaatregelen aan SHM's, gemeenten en Vlabinvest. Het intergemeentelijke samenwerkingsverband wordt toegevoegd aan de lijst van lokale besturen waaraan de VMSW of een SHM onderhands kan verkopen.

Artikel 27 verankert een aantal erkenningsvoorwaarden die momenteel bij besluit van de Vlaamse Regering geregeld zijn. Het gaat om de voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep en de erkenningsvoorwaarde met betrekking tot de samenstelling van de raad van bestuur voor wat betreft aantal bestuurders en gender. Bijkomend worden de SHM's medeverantwoordelijk voor het behalen van het bindend sociaal objectief, behoudens externe factoren. De Vlaamse Regering bepaalt daartoe de nadere regels.

Artikel 29 schaft het kooprecht van de zittende huurder af. In de slotbepalingen wordt vastgelegd dat de Vlaamse Regering de inwerkingtreding hiervan vaststelt.

Sinds september 2014 is het Vlaams Woningfonds geklasseerd onder de sector Overheid. Daarom wordt er in artikel 30 voor geopteerd om ook vanuit de Vlaamse overheid toezicht uit te oefenen, conform wat ook bestaat voor de VMSW. Concreet zal een regeringsafgevaardigde van Wonen en van Financiën worden toegevoegd aan de raad van bestuur.

Artikel 36 wijzigt het huidige artikel 84 van de Vlaamse Wooncode inzake het recht van wederinkoop. In het huidige systeem kunnen SHM's autonoom beslissen of ze het recht van wederinkoop of een schadevergoeding wensen toe te passen. Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen stelt een meer geobjectiveerd en billijk systeem voorop. Het recht van wederinkoop en het recht op een schadevergoeding worden opgeheven. Voortaan is de koper ertoe gehouden een vergoeding te betalen die gelijk is aan de eventuele subsidies voor de aanleg van infrastructuur die in mindering werden gebracht van de verkoopprijs van de woning. Als de koper niet heeft genoten van de subsidie voor de aanleg van infrastructuur zal hij dus ook geen vergoeding moeten betalen. Als de verkoper een korting heeft toegestaan, zal hij die ook kunnen terugvorderen als de koper zijn verbintenissen niet nakomt.

Artikel 39 wijzigt artikel 92 van de Vlaamse Wooncode op meerdere punten. De zinsnede "bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur" wordt geschrapt. Vervolgens moet elke sociale huurder vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a, b en c, met uitzondering van inwonende kinderen die meerderjarig worden, de huurovereenkomst mee ondertekenen. Bijwoning moet verplicht worden gemeld aan de verhuurder. Betrokkene moet voldoen aan de huurdersverplichtingen en toetredingsvoorwaarden. Een uitzondering hierop is de tijdelijke bijwoning.

Artikel 40 voert een nieuw artikel 97bis in. Paragraaf 1 bepaalt dat dit artikel niet van toepassing is op SVK's. Paragraaf 2 voert het principe in van de huurovereenkomsten van bepaalde duur. Voor de huidige zittende huurders verandert er niets. De datum van inwerkingtreding is door de Vlaamse Regering te bepalen. Paragraaf 3 bepaalt de aftoetsing van het inkomen aan de inkomensgrens van 125 percent. Ook het inkomen van huurders categorie c wordt meegerekend voor de aftoetsing, al kan er een eenmalige verlenging van 3 jaar worden bekomen. Paragraaf 4 bepaalt de aftoetsing aan de bezettingsgraad van de woning. De Vlaamse Regering stelt daartoe vast wat 'onderbezet' betekent. Pas na een tweede valabel aanbod te hebben geweigerd, wordt de huurovereenkomst na termijn ontbonden.

Artikel 45 wijzigt artikel 112 van de Vlaamse Wooncode. Concreet bevat dit artikel een delegatie aan de Vlaamse Regering om alle decretale bepalingen samen te brengen die betrekking hebben op het woonbeleid en het Grond- en Pandenbeleid. De private huurwetgeving met bepalingen uit het burgerlijk wetboek is mee opgenomen.

4. Hoofdstuk 4: Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid

De artikelen 46 tot en met 49 conformeren het Grond- en Pandendecreet aan de conclusies van de Paritaire Commissie Decentralisatie. Concreet wordt het leegstandsbeleid losgelaten op Vlaams niveau en wordt de beleidsmogelijkheid en de eraan verbonden verantwoordelijkheid toegewezen aan de lokale besturen. De Vlaamse overheid beperkt zich tot het bepalen van het strategisch kader op hoofdlijnen.

De artikelen 50 en 51 betreffen het activeren van gronden en panden. In boek 3 van het Grond- en Pandendecreet worden de artikels 3.1.1 en 3.1.2 gewijzigd.

Concreet wordt voorgesteld om via projectoproepen leegstaande, verwaarloosde, ongeschikt- of onbewoonbare woningen te activeren.

De artikelen 53 en 54 bepalen dat er periodiek, gekoppeld aan een grootschalig woononderzoek, een nulmeting zal worden uitgevoerd op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod. De huidige regelgeving hieromtrent in artikel 7.3.6 wordt opgeheven en vervangen in artikel 4.1.1 van het Grond- en Pandendecreet.

Gezien de opheffing van de gewestelijke objectieven sociale koopwoningen en kavels, wordt het deelobjectief voor de lokale besturen geschrapt. Artikel 4.1.3 van het Grond- en Pandendecreet wordt hieraan aangepast in artikel 55.

Artikel 56 bevat een reeks aanpassingen. In artikel 4.1.4 van het Grond- en Pandendecreet wordt opnieuw de koppeling met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen losgelaten en vervangen door het grootschalig woononderzoek. Daarnaast wordt de specifieke inhaalbeweging verder decretaal verfijnd. Op vraag van een aantal gemeenten wordt de regeling met betrekking tot de woonbeleidsconvenanten aangepast. Een convenant is noodzakelijk voor het kunnen blijven realiseren van sociale woningen door middel van financiering van het gewest als het objectief reeds is gehaald. Tot nu kwam een gemeente in aanmerking voor een convenant indien er 9 percent sociaal huuraanbod was gerealiseerd in de gemeente. Dit wordt nu verruimd naar die gemeenten die hun deelobjectief sociale huur hebben bereikt. Verder wordt geëxpliciteerd dat de woonbeleidsconvenanten niet afhankelijk zijn van de provinciale objectieven sociale huur.

Door de artikelen 57 en 58 worden ook de provinciale objectieven sociale koop en sociale kavels geschrapt. De artikels 4.1.5 en 4.1.6 van het Grond- en Pandendecreet worden opgeheven.

Artikel 59 wijzigt artikel 4.1.7 van het Grond- en Pandendecreet. In uitvoering van de conclusies van de Paritaire Commissie Decentralisatie wordt niet langer aangehouden dat een gemeente 25 percent van de publieke en semipublieke gronden moet voorzien voor het realiseren van sociale woningbouw. Uitzonderingen hierop zijn de 2B-gemeenten. Dat zijn de gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om sociale woningen te bouwen.

De huidige regeling met betrekking tot de inventarisatie van onbebouwde percelen en het gemeentelijk actieprogramma is deels opgenomen in artikel 7.3.9 van het Grond- en Pandendecreet, en wordt overgeheveld naar artikel 4.1.7.

5. Hoofdstuk 5: Wijzigingen van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015

Artikel 63 wijzigt het programmadecreet tot begeleiding van de begroting van 2015 voor wat betreft de overgangsmaatregelen voor sociale koopwoningen. De Vlaamse Regering wordt bijkomend gemachtigd om een lijst vast te stellen met projecten die voldoen aan de vermelde overgangscriteria.

6. Hoofdstuk 6: Slotbepalingen

Artikel 64 voorziet in overgangstermijnen voor onder andere het kooprecht van de zittende huurder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn na de inwerking-treding van artikel 29 en het recht van wederinkoop voorzien in artikel 36.

De minister wijst er tenslotte op dat een aantal wijzigingen niet in het voorlig-gende ontwerp van decreet zijn opgenomen, maar wel in het kaderbesluit Sociale

Huur. Het betreft onder andere de taalvereiste, met de vervanging van de inspanningsverbintenis door een resultaatsverbintenis.

II. Algemene bespreking

1. Opmerkingen van Katrien Partyka

Katrien Partyka merkt veel positieve aanpassingen die via het ontwerp van decreet worden aangebracht. De decretale verankering van de opmaak van een Woonbeleidsplan in artikel 8 is zeer belangrijk. Het recht op wonen wordt reeds vermeld in het EVRM en de Belgische Grondwet, en wordt nog vaster verankerd in de Vlaamse Wooncode. Artikel 22 helpt de visie op het woonrecht verder verdiepen door het structureel en periodiek verzamelen van wetenschappelijke gegevens. Hiermee wordt de tienjaarlijkse woonsurvey verankerd.

De strijd tegen leegstand en verkrotting wordt verder aangescherpt door een betere onderlinge afstemming van de reglementering, maar ook door het versterken van de lokale autonomie.

Het objectief sociale eigendomsverwerving vervangt de vroegere sociale koop, waarbij het aantal bijzondere sociale leningen die de Vlaamse overheid verstrekt voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning, percentsgewijs wordt verdeeld over de provincies van het Vlaamse Gewest.

De mogelijkheid om private actoren mee in te schakelen bij het bouwen van sociale woningen werd niet opgenomen in het ontwerp van decreet. *Katrien Partyka* hoopt dat dit element nog kan worden opgenomen bij de aanpassingen die in de toekomst nog moeten worden aangebracht.

2. Opmerkingen van Valerie Taeldeman

Valerie Taeldeman noemt het ontwerp van decreet erg ingrijpend omdat het wijzigingen aanbrengt aan verschillende decreten. Het betreft onder andere de inschrijving van de doelstellingen van een Woonbeleidsplan Vlaanderen in de Vlaamse Wooncode; de bijstelling van de objectieven sociale huur naar 2025; het vervangen van het objectief sociale koop door een objectief sociale eigendomsverwerving en het schrappen van het kooprecht voor de zittende huurder.

In het paritair comité tussen de lokale besturen en de Vlaamse overheid werd aanbevolen om de leegstandsregistratie naar de lokale besturen over te hevelen. In het Grond- en Pandendecreet staat een modelreglement in verband met leegstand. Het modelreglement werd door de lokale besturen overgenomen. Moeten de lokale besturen deze reglementering opnieuw goedkeuren nu het een lokale bevoegdheid is geworden? Kan er in dit geval door Wonen-Vlaanderen enige duiding worden gegeven over de juiste procedure die moet worden gevolgd? Lokale besturen doen immers meer en meer aan actieve leegstandsbestrijding en wensen hierin correct te handelen. Valt met de lokale autonomie ook de centrale monitoring weg van de leegstand in Vlaanderen, of wordt dit door Vlaanderen nog verder opgevolgd?

Een ander belangrijk deel dat aan de Vlaamse Wooncode wordt toegevoegd betreft de doelstellingen voor sociale eigendomsverwerving. Er wordt ingeschreven dat in de periode 2015-2020 ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen zullen worden toegekend voor de aankoop van een woning. *Valerie Taeldeman* heeft altijd bijzonder veel aandacht gehecht aan de ondersteuning van de eigendomsverwerving. Deze opname van een doelstelling inzake sociale eigendomsverwerving in het ontwerp van decreet is onlosmakelijk verbonden met

de wijzigingen die sinds het begin van deze legislatuur aangebracht werden aan de financiering van de sociale koopsector. Het moet immers de bedoeling blijven om mensen die niet op de reguliere vastgoedmarkt terecht kunnen, en bij de banken geen lening loskrijgen, toch bij te staan in het verwerven van een eigen woning. Het stelsel van de bijzondere sociale leningen is daarvoor een geschikt instrument. In die zin is het belangrijk dat het ontwerp van decreet 'ten minste 17.000 leningen' als richtdoel geeft. Dat impliceert dat 17.000 bijzondere sociale leningen geen einddoel is, maar een richting waarin moet worden geëvolueerd. De opname van een doelstelling inzake sociale eigendomsverwerving in de Vlaamse Wooncode is dan ook een van de belangrijkste onderdelen van het ontwerp van decreet.

De invoering van de tijdelijke huurcontracten gaat ervan uit dat sociale huurwoningen in de eerste plaats dienen toe te komen aan diegenen die er de grootste nood aan hebben. Zij komen met andere woorden toe aan de groep met de laagste inkomens, terwijl hogere inkomens in staat moeten zijn om een woning te huren of te kopen op de private woningmarkt. Deze doelstelling is lovenswaardig, al zal de invoering van tijdelijke contracten ook niet het wondermiddel zijn om de doelstelling te realiseren. Het blijft immers een grote uitdaging om het aantal sociale woningen uit te breiden. Bij de recentste begrotingscontrole werd daarom bijkomend tweehonderd miljoen euro geïnvesteerd in de SHM's voor de verhoging van het aanbod van sociale huurwoningen.

Men kan er echter niet omheen dat er over de invoering van tijdelijke contracten talloze vragen zijn bij SHM's, huurverenigingen en bewoners. De hoorzitting met de verhuurders en bewoners van sociale huurwoningen was daarvan een duidelijke illustratie. Er zal een informatiecampagne nodig zijn om alles helder af te bakenen. Bovendien zal de eerste controle op het overschrijden van de inkomensgrens pas binnen negen jaar gebeuren, waardoor eventueel nog aanpassingen kunnen worden aangebracht die rekening houden met de gemaakte opmerkingen. Zo was er de suggestie om de huuropzeg niet toe te passen bij aanstaande pensioneringen en voor inwonende mantelzorgers, en om vooraf te onderzoeken of bepaalde uitzonderingen kunnen ingeroepen worden vooraleer de opzeg wordt gegeven.

3. Opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout vindt de invoering van tijdelijke huurcontracten in sociale woningen op zich geen taboe. Tweeënnegentigduizend kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning en honderdzestigduizend gezinnen op de rand van armoede op de private huurmarkt zijn echter cijfers die de Vlaamse Regering dwingen om bijkomende initiatieven te nemen.

Het systeem van tijdelijke huurcontracten werd in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ingevoerd met akkoord van Groen. Het voorliggende ontwerp van decreet voert eveneens tijdelijke contracten in, maar wijzigt daarbij een aantal modaliteiten die het moeilijk maken om er akkoord mee te gaan. An Moerenhout zal daarom een aantal amendementen neerleggen om de inkomensgrens van 125 naar 150 percent te brengen, en om de verlenging van de contracten voor sociale woningen van drie naar negen jaar te brengen. Dat is nodig vanuit het standpunt van de woonzekerheid en is niet in strijd met de woonmobiliteit. Bovendien is er nood aan een bescherming voor de meest kwetsbare huurders. Dit kan worden gegarandeerd door hun rechten automatisch toe te kennen en hen niet telkens te verplichten om zelf het initiatief te nemen om hun rechten af te dwingen. Zij zal deze amendementen verder toelichten bij de artikelsgewijze bespreking, en vraagt in elk geval extra aandacht voor vijfenzestigplussers en mensen met een

functiebeperking. Zij zijn immers extra kwetsbaar wegens hun financiële situatie en de beperkte toegankelijkheid op de huurmarkt.

Los van de amendementen heeft An Moerenhout ernstige bedenkingen bij de solidariteitsbijdrage en de boete bij onderbezetting. Dit brengt de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in gedrang en draagt niet bij tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod in de sociale huurwoningen. Het onderliggende probleem is immers een onderaanbod aan kleine sociale woningen. Het is beter om eerst in te zetten op het uitbreiden van dit aanbod, alvorens onderbezetting te bestraffen.

An Moerenhout verwijst naar de tussenkomst van Valerie Taeldeman die stelde dat er tot de eerste controles binnen negen jaar nog heel wat kan veranderen, en dat er nood is aan een informatiecampagne. Er is inderdaad nood aan bijkomend overleg met de huurdersbonden en SHM's, want sommige opmerkingen waren pertinent. Een bijsturing van het ontwerp van decreet is dus zeker wenselijk. De verwarring bij de huurders van sociale woningen over de concrete toepassingen van het ontwerp van decreet moet worden weggenomen.

4. Opmerkingen van Michèle Hostekint

Michèle Hostekint is geen voorstander van de voorgelegde wijzigingen. De invoering van tijdelijke huurcontracten in de sociale huurwoningen is een symbooldossier waarmee de minister wil aantonen dat heel wat sociale huurders niet thuishoren in die sociale woningen. De hoorzitting toonde echter aan dat het effect op de huurmarkt zeer beperkt zal zijn, terwijl het recht op wonen en de woonzekerheid ernstig worden ondermijnd door de invoering van tijdelijke huurcontracten. Er werd ook aangetoond dat de beoogde doorstroming in de sociale huurmarkt kan worden gerealiseerd zonder te raken aan de woonzekerheid.

Sociale huisvesting moet mensen de kans geven om armoede te ontvluchten. Uit onderzoek blijkt dat bewoners van sociale woningen veertig percent minder kans hebben om in armoede te verzeilen. De invoering van tijdelijke contracten zal hen op de overbevraagde onderkant van de private huurmarkt duwen, met slechte woningen voor een te dure prijs die ze nauwelijks kunnen betalen, waardoor ze na een tijd opnieuw in de armoede zullen terechtkomen. Sociale huisvesting zorgt met andere woorden voor een langdurige sociale mobiliteit van de laagste inkomens. Dat is precies het doel van sociale maatregelen.

De invoering van tijdelijke contracten en de verlenging van negenjarige contracten met amper drie jaar bedreigen de woonzekerheid. Telkens opnieuw zullen sociale huurders met de onzekerheid moeten leven of hun contract wel zal worden verlengd. Uit de hoorzitting bleek dat dit niet nodig is en bovendien totaal buiten proportie om de beoogde mobiliteit op de sociale huurmarkt te realiseren.

Michèle Hostekint dringt erop aan dat automatisch wordt nagegaan of bepaalde huurders een aantal voorrechten kunnen genieten. Het is niet te verantwoorden dat sociale huurders hun woonrecht zouden verliezen omdat ze zelf niet op de hoogte zijn van hun rechten, of bepaalde administratieve handelingen niet hebben uitgevoerd.

Huurders boven de inkomensgrens van 125 percent zullen aangewezen zijn op de private huurmarkt waar ze nauwelijks een woning zullen kunnen verwerven. Voor grote gezinnen, alleenstaanden en mensen met een migratieachtergrond bestaat bovendien de kans op discriminatie waardoor ze nog meer worden benadeeld. Björn Mallants stelde tijdens de hoorzitting dat het uitgangspunt van sociaal wonen net het wegwerken van de woonbehoefte is. Dus is een verschil tussen de inschrijving- en toewijzingsvoorwaarden verdedigbaar. Net door het wegwerken

van de woonbehoefte kan de huurder immers ook op andere vlakken sociale vooruitgang boeken. Het kan niet de bedoeling zijn om de woonbehoefte van een huurder op te lossen, hem nadien uit die sociale woning te zetten, en later weer tot een sociale woning toe te laten als hij zich op de private huurmarkt opnieuw heeft verarmd.

De minister zal heel wat onzekerheid creëren om een betere doorstroming in de sociale huurwoningen te realiseren, zonder dat er garanties bestaan dat dit ook effectief het geval zal zijn. Er zijn immers geen simulaties over deze doorstroming gemaakt. De eerste effecten zullen ten vroegste binnen tien jaar voelbaar zijn, terwijl het kwetsbare profiel en het inkomensniveau van de huidige instromers doet vermoeden dat zij niet snel zullen uitstromen. Tijdens de voorbereidende onderhandelingen werd er steeds uitgegaan van een inkomensgrens van 150 percent, terwijl die in het ontwerp van decreet wordt teruggebracht naar 125 percent zonder dat hierover een armoedetoeets werd uitgevoerd. Bovendien bestaat vandaag reeds de mogelijkheid om een betere doorstroming te realiseren met behoud van contracten van onbepaalde duur. De huidige inkomensgrens van 200 percent in het kaderbesluit Sociale Huur wordt echter niet gesanctioneerd waardoor de bestaande uitstromingsmogelijkheid niet wordt aangewend.

VIVAS vreest voor een ongelijke behandeling van nieuwe en oude huurders die onder een verschillend beschermingsstatuut zullen vallen. Alleen nieuwe huurders zullen gevat worden door de tijdelijke huurcontracten en lopen het risico om binnen negen jaar hun woonrecht te verliezen. Nieuwe huurders zullen wegens onderbezetting hun woonrecht kunnen verliezen, terwijl zittende huurders een onderbezettingsvergoeding moeten betalen. Het principe van een ideale bezetting wordt door niemand aangevochten, maar een onderbezettingsvergoeding verandert niets aan de onderbezetting zelf. Het echte probleem ligt in het ontbreken van een voldoende aanbod van kleinere woningen.

Tot slot wijst Michèle Hostekint erop dat de opzegging van een huurcontract de zwaarste sanctie is in de Vlaamse Wooncode. Deze sanctie is disproportioneel tegenover het beoogde doel van een verbeterde uitstroming.

5. Opmerkingen van Björn Anseeuw

Björn Anseeuw is het niet eens met de kritiek van Michèle Hostekint en An Moerenhout. Hij is erg tevreden met het afschaffen van het kooprecht van de zittende huurders en heeft geen probleem met het invoeren van tijdelijke huurcontracten voor sociale woningen. Het recht op wonen wordt hierdoor niet aangetast. In nieuwe huurcontracten worden duidelijke afspraken gemaakt en er kan dus evenmin sprake zijn van onduidelijkheid bij de huurders.

Er is enige tegenspraak tussen de beweringen dat er een sociaal bloedbad komt en de voorspelling dat de veranderde reglementering niet tot de verwachte uitstroom zal leiden. Het is een eerbare beleidsdoelstelling om sociale woningen toe te wijzen aan mensen die onder de inkomensgrens vallen, terwijl huurders boven de inkomensgrens moeten uitstromen. Dit creëert geen onzekerheid want het zal enkel worden toegepast voor nieuwe contracten terwijl zittende huurders buiten schot blijven.

De verlenging van huurcontracten voor sociale woningen met drie jaar en niet met negen jaar staat eveneens in het kader van een verbeterde doorstroming. De commotie die daarover ontstaat is enigszins buiten proportie. Op de private huurmarkt worden negenjarige contracten eveneens verlengd met drie jaar, en daar stelt zich geen probleem.

6. Opmerkingen van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe vindt het ontwerp van decreet conform de bepalingen in het Vlaams Regeerakkoord en heeft dan ook geen fundamentele bezwaren. Ze hecht veel belang aan het bestrijden van elke vorm van fraude. Het bestrijden van domiciliefraude is dan ook een goede maatregel. Ook de invoering van tijdelijke contracten voor sociale huurwoningen is een maatregel die past in het streven naar een zo goed mogelijke aanwending van sociale woningen. Het is immers nodig om de sociale woningen bij voorkeur toe te wijzen aan zij die er het meeste nood aan hebben.

Aangezien tijdelijke contracten enkel gelden voor nieuwe huurders wordt geen afbreuk gedaan aan de rechten van de zittende huurders. In de optiek van het optimaal benutten van het sociaal woonpatrimonium wordt ook de onderbezettingvergoeding volledig ondersteund. *Gwenny De Vroe* hoopt dat de minister de nieuwe wijzigingen goed zal communiceren en de sociale huurder op een positieve manier zal belichten.

7. Antwoorden van minister Liesbeth Homans

7.1. Inschakelen van private actoren in de sociale woningbouw

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat het inderdaad de bedoeling is dat private actoren mee kunnen worden ingeschakeld voor het bouwen van sociale woningen, zoals *Katrien Partyka* vroeg. De Raad van State merkte echter op dat de Vlaamse Regering niet bevoegd is voor het verlagen van het btw-tarief voor sociale woningen. Daarom werd deze passage uit het ontwerp van decreet geschrapt tot federaal de nodige maatregelen worden genomen.

7.2. Leegstandsregistratie door de lokale besturen

De minister verwijst naar de vraag van *Valerie Taeldeman* over de leegstandsregistratie. Lokale besturen die een eigen heffingsreglement hebben kunnen dat perfect laten bestaan. Gelet op de bevoegdheidsoverdracht moeten uiteraard de verwijzingen naar de Vlaamse bevoegdheden worden aangepast. Wonen Vlaanderen kan enige ondersteuning aanbieden bij het begeleiden van de bevoegdheidsoverdracht. De tweejaarlijkse monitoring van de leegstand in Vlaanderen blijft behouden.

7.3. Tijdelijke huurcontracten

De minister merkt op dat heel wat opmerkingen van de commissieleden gebaseerd zijn op het advies van de Vlaamse Woonraad. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet werd reeds een antwoord gegeven op al deze opmerkingen.

De invoering van tijdelijke huurcontracten is geen louter symbooldossier. Het komt er enkel op aan om de sociale woningen te kunnen toewijzen aan de meest behoeftigen. Een dergelijk sociaal beleid kan niet worden gerealiseerd als de zittende huurder levenslang een sociale woning kan betrekken, ongeacht zijn financiële toestand.

De minister betreurt dat er bewust aan desinformatie werd gedaan over de tijdelijke huurcontracten, want het ontwerp van decreet maakt wel degelijk een onderscheid tussen zittende en nieuwe huurders. Tijdens de hoorzitting werd door de belangengroepen van de sociale huurders niet genoeg benadrukt dat zittende huurders hun contract behouden, ook al komen ze boven de inkomensgrens van 125 percent. De tijdelijke huurcontracten werden in 2008 reeds

ingevoerd in Wallonië en later ook in Brussel. De commotie die daarover in Vlaanderen is ontstaan is dan ook verwonderlijk.

De invoering van tijdelijke huurcontracten belet niet dat nog volop wordt ingezet op het bijbouwen van sociale woningen. Bij de begrotingscontrole werd nog een extra machtiging gegeven van 200 miljoen euro voor de verhoging van het aanbod van sociale huurwoningen. Daarnaast was er een recordinvestering van 1,3 miljard euro in 2015 en de minister hoopt om in de toekomst te kunnen blijven investeren in de nieuwbouw en renovatie van sociale woningen.

De minister dankt An Moerenhout voor haar steun voor het invoeren van de tijdelijke contracten. Haar partij bleef consequent in die houding, zowel in Brussel als in Vlaanderen. Het is daarentegen vreemd dat Michèle Hostekint in het Vlaams Parlement de invoering van tijdelijke huurcontracten hekelt, terwijl haar partij de invoering van tijdelijke huurcontracten in sociale woningen wel heeft gesteund in het Brussels Parlement. De Raad van State heeft bovendien geoordeeld dat met deze maatregelen het recht op wonen niet wordt aangetast.

Michèle Hostekint is het niet eens met deze vereenvoudigde voorstelling van zaken. Ze wijst erop dat woonbehoefte vaak meer is dan alleen het inkomen. Heel wat mensen slagen er momenteel niet in om op de private huurmarkt een woning te bemachtigen. Dat heeft niet enkel te maken met hun inkomen, maar bijvoorbeeld ook met een groot gezin dat moeilijk te huisvesten is of met een vreemde afkomst waarop sommige verhuurders afhaken. Deze situaties kunnen ervoor zorgen dat mensen woonbehoefte zijn, ook al zitten ze boven de inkomensgrenzen. De voorliggende maatregelen zijn bovendien disproportioneel omdat hetzelfde resultaat kon worden geboekt met behoud van contracten van onbepaalde duur die eventueel kunnen worden opgezegd bij het bereiken van een bepaalde inkomensgrens, zoals in de huidige reglementering trouwens is voorzien maar niet wordt toegepast. Op deze wijze kon de minister de woonzekerheid beter garanderen dan in het ontwerp van decreet. De minister moest deze maatregelen trouwens ook niet nemen om de uitstroom uit de sociale woningen te regelen. Uit de hoorzitting bleek immers dat de gemiddelde huurtijd van een sociale woning slechts 8 jaar bedraagt. Dat ligt ongeveer gelijk met de periode van een negenjarig contract. De minister voorziet bij de tijdelijke contracten trouwens ook geen automatische rechtentoekenning, zodat de sociale huurders zelf het initiatief moeten nemen om hun rechten af te dwingen. Dat is vooral in de sociale sector – op administratief vlak vaak niet de sterkste – totaal onaanvaardbaar. Daarom kan zij niet akkoord gaan met de wijze waarop de minister de tijdelijke huurcontracten wil invoeren.

7.4. Bepalen van de inkomensgrens

Het verhogen van de inkomensgrens van 125 naar 150 percent is voor de minister niet nodig. De Vlaamse inkomensgrenzen werden in 2013 opgetrokken met 13 percent. De Vlaamse inkomensgrenzen liggen daarmee 28 percent hoger dan in Brussel. Als men in Vlaanderen naar een inkomensgrens van 150 percent zou gaan, trekt dit de loongrens op naar 52.500 euro, aangevuld met 1950 euro per persoon ten laste. Dat is voor de minister geen inkomen dat het permanent bewonen van een sociale woning rechtvaardigt.

Een vergelijking met de situatie in Brussel leert dat een inkomensgrens van 150 percent daar neerkomt op 41.329 euro. De Vlaamse inkomensgrens van 125 percent ligt op 43.750 euro. Dat is reeds hoger dan de inkomensgrens van 150 percent in Brussel en is vanuit sociaal oogpunt best verdedigbaar.

Bij de invoering van tijdelijke contracten werden ook de nodige uitzonderingen op de inkomensgrens voorzien. Mantelzorgers, bijna-gepensioneerden en kinderen onder de 25 jaar werden uitgesloten voor de inkomensstoets.

Momenteel zijn er 5368 huurders die boven de inkomensgrens zitten van 125 percent. Dat zijn evenveel woningen die aan meer behoeftige mensen op de wachtlijst voor sociale woningen kunnen worden toegewezen. Zij hebben daar vanuit een sociaal woonbeleid meer recht op, want zij moeten zich met een veel kleiner inkomen beredderen op de private huurmarkt.

7.5. Verlenging van de huurcontracten met 3 jaar

De minister begrijpt niet waarom in de sociale huisvesting een andere verlengingsduur zou worden gehanteerd dan op de private huurmarkt waar contracten van negen jaar ook worden verlengd met drie en niet met negen jaar. Vooral in de sociale huisvesting is het noodzakelijk om kort op de bal te spelen als er zich belangrijke wijzigingen voordoen in het gezinsinkomen, gezinssamenstelling, in het kader van de onderbezetting enzovoort. Een langdurige verlenging van de huurcontracten geeft te weinig marge om in te spelen op de noodzakelijke doorstroming om sociale woningen te kunnen toewijzen aan de meest behoeftigen.

7.6. Onderbezettingsregeling

De minister vestigt er de aandacht op dat het invoeren van een onderbezettingsregeling een aanbeveling was van het OESO-rapport. Bij de invoering van de onderbezettingsregeling werd een onderscheid gemaakt tussen de zittende en de nieuwe huurders. Zittende huurders zullen een onderbezettingsvergoeding van 25 euro moeten betalen vanaf de derde kamer op overschot. Dat is niet onoverkomelijk. Zij kunnen zelf een interne mutatie vragen naar een sociale woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling.

Voor de nieuwe huurders wordt geen onderbezettingsvergoeding ingevoerd. Zij krijgen een aanbod voor een sociale woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling, binnen een straal van 5 kilometer van de bestaande huurwoning. Indien dit aanbod niet gebeurt, worden zij niet op de straat gezet.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen unaniem aangenomen met 13 stemmen.

Artikelen 2 tot en met 16

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 17

Valerie Taeldeman wijst erop dat dit artikel gekoppeld is aan artikel 32, en handelt over de afschaffing van de subsidiëring van de sociale koop. Het artikel bepaalt dat de regering een subsidie kan verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die nodig is voor de realisatie van gemengde sociale woonprojecten. De Vlaamse Regering zou het minimumaandeel sociale

huurwoningen bepalen dat binnen een gemengd project moet worden gerealiseerd. Zij vraagt of de Vlaamse Regering reeds het standpunt heeft ingenomen over dit 'minimumaandeel'.

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat de Vlaamse Regering nog vóór het zomerreces het minimumaandeel sociale woningen in de zogenaamde gemengde projecten zal bepalen.

Artikel 17 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikelen 18 tot en met 39

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 40

Een amendement nr. 1 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 814/2), voorgesteld door *An Moerenhout*, strekt ertoe om in de voorgestelde tekst van artikel 97bis, §3, in het eerste en het zesde lid, de zinsnede "125%" telkens te vervangen door de zinsnede "150%".

An Moerenhout wijst erop dat de onderkant van de private huurmarkt overbevraagd is. Mensen met een beperkt inkomen zijn niet in staat om een degelijke huurwoning te verwerven. Als men het huurcontract van sociale huurders opzegt omdat ze 125 percent boven de inkomensgrens zitten, zullen zij op de private huurmarkt geen degelijke woning kunnen verwerven. Een verhoging van de inkomensgrens naar 150 percent is daarom aangewezen.

Björn Anseeuw vindt dit geen goed idee. De eerder gemaakte vergelijking met het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest houdt geen steek omdat de inkomensgrenzen in Vlaanderen hoger liggen dan in Brussel, zoals minister Homans reeds heeft aangetoond. Voor samenwonenden komt het erop neer dat men in Vlaanderen, ondanks de inkomensgrens van 125 percent, 3000 euro meer mag verdienen dan in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Het is dus niet nodig om de inkomensgrens aan te passen.

An Moerenhout nuanceert dat haar amendement vooral wordt ingegeven om de positie van alleenstaanden te versterken. Als alleenstaanden met een aantal kinderen ten laste op de privémarkt een woning moeten zoeken, kunnen zij zelden een huurwoning betalen met voldoende kamers. Uit armoedeonderzoeken blijkt dat kinderen nood hebben aan een aparte ruimte om te studeren. Met slechte studieresultaten wordt de armoede van generatie op generatie doorgegeven. De inkomensgrens van 125 percent is voor alleenstaanden te laag om hen uit een sociale woning te duwen.

Björn Anseeuw begrijpt deze bekommernis, maar stelt dat de inkomensgrens van 125 percent ook voor alleenstaanden voldoende is om bescherming en woonzekerheid te garanderen.

Ter stemming voorgelegd wordt amendement nr. 1 verworpen met 11 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

Een amendement nr. 2 van dezelfde indiener strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 97bis, §3, in het tweede, derde, vijfde en zesde lid en in §4, in

het tweede lid, de woorden "drie jaar" telkens te vervangen door de woorden "negen jaar".

An Moerenhout verduidelijkt dat het ontwerp van decreet contracten voor sociale woningen voorziet voor negen jaar, maar de verlenging ervan beperkt tot contracten van drie jaar. Dat is een ernstige inperking van de woonzekerheid. Daarom wordt voorgesteld om de woonzekerheid te versterken via contractverlengingen van negen jaar. In de hoorzitting verdedigde de vertegenwoordiger van de SHM's dit standpunt eveneens, maar dan vanuit het standpunt van de administratieve vereenvoudiging voor SHM's die anders duizenden contracten moeten monitoren. Dat is een bijkomend argument.

Björn Anseeuw vindt de woonzekerheid geenszins bedreigd. De inkomensgrens van 125 percent garandeert immers woonzekerheid voor de meest kwetsbare huurders. Een grotere mobiliteit boven de inkomensgrens zorgt ervoor dat de sociale woningen worden voorbehouden voor de laagste inkomens. De verlenging van huurcontracten voor sociale woningen met drie jaar en niet met negen jaar is evenmin een probleem, want op de private huurmarkt is dit een gangbare praktijk.

Ter stemming voorgelegd wordt amendement nr. 2 verworpen met 11 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

Een amendement nr. 3 van dezelfde indiener strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 97bis, §3, het zesde lid te vervangen door een nieuwe tekst.

An Moerenhout stelt dat de voorgestelde wijziging tot doel heeft om administratieve rompslomp te vermijden. Iedereen moet automatisch alle voordelen kunnen genieten waar men recht op heeft, zonder dat daar expliciet om verzocht moet worden. Daarnaast moet de mogelijkheid bestaan voor zittende huurders die een opzegging krijgen, om opschorting te bekomen wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte. Personen met een handicap die zittende huurders zijn, moeten sowieso kunnen blijven wonen in hun sociale woning.

Björn Anseeuw merkt op dat *An Moerenhout* een extra bescherming voor sociale huurders wenst in te voeren. De bescherming van inwonende kinderen, vijfenzestigplussers en mantelzorgers is reeds geregeld in het ontwerp van decreet. Een uitbreiding van de beschermingsmaatregelen is niet nodig.

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding. Artikel 40 wordt ongewijzigd aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

Artikelen 41 tot en met 55

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 56

Dirk de Kort wijst erop dat dit artikel wijzigingen aanbrengt aan het Grond- en Pandendecreet, en meer bepaald aan de criteria waaraan moet worden voldaan als de gemeente geheel of gedeeltelijk kan worden vrijgesteld van de specifieke inhaalbeweging. Tot op heden stelt het Grond- en Pandendecreet dat dit onder meer kan als de gemeente reeds belangrijke inspanningen heeft geleverd onder meer op het vlak van de semi-residentiële voorzieningen. Die mogelijkheid blijkt

niet langer te zijn opgenomen, terwijl de memorie van toelichting daar geen uitleg over geeft. Heeft de minister daar een verklaring voor?

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat die specifieke vrijstelling in het kader van de inhaalbewegingen nog vóór het zomerreces voor beslissing zal worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Artikel 56 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikelen 57 tot en met 65

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 11 stemmen bij 2 onthoudingen.

IV. Eindstemming

Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

Lorin PARYS,
voorzitter

Björn ANSEEUW
Michèle HOSTEKINT
An CHRISTIAENS,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

btw	belasting over de toegevoegde waarde
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
EVRM	Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden
FOD	Federale Overheidsdienst
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (beleidsdomein van de Vlaamse overheid)
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale Woningen
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen