



Vlaams
Parlement

vergadering **C187**
zittingsjaar 2016-2017

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke
Kansen

van 23 maart 2017

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Jelle Engelbosch aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de evaluatie van het sociaal beheersrecht – 1302 (2016-2017)	3
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de rentabiliteit van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) – 1589 (2016-2017)	5
VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de certificatie, opgelegd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) aan kredietbemiddelaars, waaronder de sociale koopmaatschappijen in Vlaanderen – 1390 (2016-2017)	10

VRAAG OM UITLEG van Jelle Engelbosch aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de evaluatie van het sociaal beheersrecht – 1302 (2016-2017)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, het sociaal beheersrecht is ons allen welbekend. Het is een systeem dat eigenlijk zeer nuttig zou kunnen zijn, ware het niet dat het eigenlijk tot op de dag van vandaag zeer zelden wordt gebruikt, wat u zelf in het verleden ook al hebt gezegd. U hebt in 2015 ook aangekondigd dat u dit eens wou evalueren.

Minister, mijn vraag is heel kort en heel concreet. Is de evaluatie van het sociaal beheersrecht intussen gebeurd? Zo neen, tegen wanneer wordt ze verwacht? Zo ja, wat zegt de evaluatie en welke zijn de verdere stappen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Ja, de evaluatie is intussen afgerond. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft de evaluatie van het sociaal beheersrecht intussen afgerond. In een eerste fase zijn alle elementen in detail onderzocht: het toepassingsgebied, de mogelijke initiatiefnemers, de procedure om een woning in sociaal beheer te nemen, de rechtsverhoudingen tussen de initiatiefnemer en de eigenaar, de problemen en vragen die kunnen opduiken tijdens het uitoefenen van het sociaal beheer en ten slotte het beëindigen ervan.

Vervolgens organiseerde Wonen-Vlaanderen hierover rondetafelgesprekken, onder andere met een aantal steden en gemeenten met een proactief woningkwaliteitsbeleid, zoals Antwerpen, Leuven en Gent. De conclusie van die rondetafels was dat het sociaal beheer in bepaalde situaties een zeer effectief en efficiënt instrument zou kunnen zijn op voorwaarde dat de juridische knelpunten zouden worden weggewerkt, de toepassing eenvoudiger zou worden en Wonen-Vlaanderen een ondersteuningsaanbod zou uitwerken.

Wonen-Vlaanderen bracht naar aanleiding van de evaluatie en de rondetafelgesprekken daarom voor elk onderdeel de knelpunten en praktische problemen in kaart. Vervolgens worden waar mogelijk oplossingen voorgesteld.

De knelpunten waren de volgende: op welke panden is het sociaal beheersrecht van toepassing, welke instanties kunnen panden in sociaal beheer nemen, problemen met betrekking tot de procedure om panden in sociaal beheer te nemen, de beëindiging van het sociaal beheersrecht. Normaal gezien is dat negen jaar, maar er valt nog wel wat discussie over te voeren. De antwoorden op de gesitueerde problemen zouden de praktische haalbaarheid en toepasbaarheid van het sociaal beheersrecht daarmee in de toekomst aanzienlijk moeten vereenvoudigen.

Mijnheer Engelbosch, ik vind het net als u een waardevol en zeer interessant instrument, maar er zijn nog wel een paar kinderziektes. Gelet op de evaluatie die is gebeurd, gelet op de rondetafelgesprekken die Wonen-Vlaanderen heeft georganiseerd, gelet op het feit dat er goede praktijkvoorbeelden zijn uitgewisseld tussen verschillende gemeenten en steden, hebben we met Wonen-Vlaanderen ook afgesproken dat we dit jaar nog met decretale aanpassingen zullen komen zodat het op een zeer degelijke manier kan worden gebruikt in diverse Vlaamse steden en gemeenten.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben vooral blij dat u er ook in gelooft en dat u zegt dat het een systeem is dat wel zeer nuttig zou kunnen zijn, maar dat het vandaag veel te weinig – om niet te zeggen niet – wordt gebruikt. Ik hoop dat in de toekomst, dankzij de evaluatie, de knelpunten effectief zullen worden weggewerkt. Ik ben zeer blij dat u blijkbaar dit jaar nog een decretaal kader wilt uitwerken. Hoe sneller we dit aanpakken, hoe sneller de lokale besturen er intensief mee aan de slag kunnen gaan.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, ik wou vragen of het mogelijk is om aan de commissie cijfers te bezorgen over hoeveel keer het sociaal beheersrecht de voorbije jaren werd gebruikt. Ik denk dat collega Engelbosch er ook op heeft gewezen dat het op zich een zeer interessant instrument is om in te zetten. In de commissie is al verschillende keren gezegd dat het vooral in steden wordt gebruikt en dat het sociaal beheersrecht vanwege juridische obstakels niet zo heel vaak wordt ingeroepen.

We kijken uit naar het decretaal initiatief. Minister, loopt het parallel met de algemene evaluatie die is gepland rond het instrumentarium voor woonkwaliteit? Ik wou ook even polsen naar de timing omdat in het regeerakkoord staat dat het hele instrumentarium van woonkwaliteit zou worden geëvalueerd. Dit past daar natuurlijk in.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Ik wil vanuit Groen de vraag naar het decretaal initiatief van de heer Engelbosch ondersteunen. Onze partij gelooft ook heel sterk in het sociaal beheersrecht. Op papier is het een fantastisch instrument om de verloedering en de huisjesmelkerij tegen te gaan. Het is heel jammer dat er pijnpunten zijn zoals te duur en te omslachtig zodat het amper wordt gebruikt.

Groen ondersteunt de vraag naar een snel decretaal initiatief zodat het instrument kan worden verbeterd en er vol kan worden op ingezet.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman, wat de cijfers betreft, weet u dat het sociaal beheersrecht eigenlijk een lokaal instrument is waar de steden en gemeenten autonoom over kunnen beslissen. We zullen zeker de lokale besturen bevragen. Omdat ik ook minister van Binnenlands Bestuur ben, kunnen we dat via verschillende kanalen doen. Zodra we de cijfers hebben, zullen we u die ook bezorgen. Ik maak me weinig zorgen dat de lokale besturen niet bereid zouden zijn om die cijfers te geven. Ik zal ze dus laten opvragen.

De tweede bijkomende vraag ging over de timing van de evaluatie van de woonkwaliteit. Het onderzoek zit in de eindfase en is bijna afgerond. Een suggestie is om het een eerste keer toe te laten lichten door de onderzoekers zelf in deze commissie nog voor het zomerreces. Ik hoef en mag me zelfs niet moeien met de regeling van de werkzaamheden, maar het zou misschien wel goed zijn om dat hier te doen.

Voor de rest ben ik blij dat alle aanwezige collega's hier het ermee eens zijn dat het sociaal beheersrecht een efficiënt middel kan zijn tegen verloedering, tegen verkrotting, tegen aanpak van stadskankers en dat we dus decretaal werk kunnen doen dat min of meer kamerbreed zou kunnen worden gesteund.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Voorzitter, 'kamerbreed' gesteund door de drie partijen die hier aanwezig zijn. Ik kijk er ook naar uit.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de rentabiliteit van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)

– 1589 (2016-2017)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, de aanleiding voor mijn vraag om uitleg is een studie die vorige week werd voorgesteld door een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen. Mijn inleiding gaat eigenlijk over de wachtlijsten in de sociale huisvestingssector.

Iedereen kent de aantallen op die wachtlijsten, en iedereen weet ook dat er grote inspanningen gebeuren om die wachtlijsten weg te werken, aan de hand van bijkomende middelen die er zijn gekomen in het budget voor Wonen. Ook met het bindend sociaal objectief dat wordt opgelegd aan elk lokaal bestuur, wordt er een grote inspanning geleverd om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in elke stad en gemeente. Voor dat realiseren van die bijkomende sociale huurwoningen rekenen we uiteraard op de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), die tot op vandaag de unieke partner zijn om sociale huurwoningen te bouwen.

Vorige week werden de resultaten bekendgemaakt van een studie naar de rendabiliteit van sociale verhuurprojecten. De studie gebeurde in opdracht van een 8-tal SHM's, die samen een patrimonium hebben van ongeveer 20.000 sociale huurwoningen. De studie werd uitgevoerd door KPMG. Uit die analyse van KPMG blijkt dat de rendabiliteit van sociale huurprojecten in de loop der jaren is gedaald. Er werd een balans opgemaakt van huurprojecten die werden opgestart in de periode 1990-1999, en daaruit blijkt dat er toen nog een licht positief rendement was, terwijl huurprojecten opgestart na 2010 gemiddeld een negatief verwacht rendement hebben. Een van de conclusies van die studie was dan ook dat SHM's aan rendement verliezen door te investeren in projecten van sociale woningbouw, terwijl, zoals ik al heb gezegd, Vlaanderen hen natuurlijk blijft stimuleren om nieuwe sociale huurprojecten op te starten en op die manier tegemoet te komen aan de grote vraag.

In de communicatie naar aanleiding van de lancering van de resultaten van de studie werden een aantal oplossingen aangereikt. Er werd gepleit voor een doorgedreven ondersteuning bij het aankopen en bouwen van sociale woningen, in combinatie met een aanpassing van de bouwvoorschriften, met een pleidooi om te gaan naar kleinere woonoppervlaktes. Er werd ook gepleit voor een uitbreiding van mogelijke alternatieve bouwopties. Dan denk ik onder meer aan cohousing. Ook een van de voorstellen die vorige week werden gelanceerd, was dat projecten op een locatie met een hoge marktwaarde zouden kunnen worden opgedeeld in privaat-publieke wooneenheden. Dat gebeurt blijkbaar nu reeds in Duitsland en in het Verenigd Koninkrijk.

Minister, naar aanleiding van de studie had ik u graag een aantal vragen gesteld. Wat is uw reactie op de resultaten van deze studie inzake rendabiliteit? In het regeerakkoord en de beleidsbrief Wonen wordt ook een evaluatie van de huurprijsberekening aangekondigd. Hoe ver staat men met die evaluatie? Kunt u daar al iets over zeggen? Ziet u nog andere mogelijke oplossingen om de rendabiliteit op lange termijn van SHM's te verzekeren?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voor de leden die niet helemaal mee zijn, wil ik concreet een en ander situeren. Ik neem aan dat die studie van KPMG wel ergens openbaar beschikbaar is. Die is uitgevoerd in opdracht van 9 huisvestingsmaatschappijen. U weet dat we in Vlaanderen 90 SHM's hebben, waarvan 75 zuiver en 15 gemengd.

Mevrouw Taeldeman, u vroeg wat mijn reactie is op de resultaten van deze studie. Ik wil wel aangeven dat ik enkel kennis heb kunnen nemen van heel summiere resultaten van een aantal rendabiliteitsparameters. De studie maakt een vergelijking tussen de rendabiliteit van woningen opgestart in de periode 2010-2016 en die van woningen opgestart in de periodes 1990-1999 en 2000-2009. De resultaten van de studie leveren eigenlijk weinig informatie en worden ook niet geduid. Ik vind het wel jammer dat dat niet is gebeurd. Ik wil ook nog meegeven dat rendabiliteit niet het eerste doel is van sociale huisvesting. De eerste doelstelling is betaalbaar en kwalitatief wonen mogelijk maken voor mensen met een laag inkomen. Uiteraard is de financiële leefbaarheid voor de SHM's ook een aandachtspunt. Dat spreekt voor zich.

De problematiek is wel bekend en is ook eigen aan de socialehuurprijsberekeningen en het financieringssysteem. Voor nieuwbouw en renovatie geeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) goedkope leningen tegen -1 procent, dus met een negatieve rente.

Bouwen en renoveren is de jongste jaren duurder geworden, onder andere door de strenge energienormen, maar die strenge energienormen zijn in mijn ogen ook terecht. Die hebben natuurlijk ook wel een behoorlijk effect op je energiefactuur. Voor energetische maatregelen worden de SHM's ook nog bijkomend ondersteund met REG-middelen (rationeel energiegebruik) en middelen uit het Vlaams Klimaatfonds. Wat dat laatste betreft, en dat is in deze commissie ook al wel aan bod gekomen, zal er 80 miljoen euro van de beschikbare 324 miljoen euro uit het Vlaams Klimaatfonds in de periode 2016-2019 worden ingezet binnen het beleidsveld Wonen voor de doorgedreven renovatie van de sociale huisvesting. Doordat de huurprijs voornamelijk op basis van het inkomen, namelijk een 55e van het jaarinkomen of ongeveer 22 procent van het maandinkomen, wordt berekend, compenseren de huurprijzen de financieringslasten op de bouwkoop prijs niet.

Als sluitstuk voor de financiering en de financiële gezondheid van een SHM komt sinds 2009 de gewestelijke sociale correctie (GSC) in globo tegemoet als de lage huurprijzen de financiële en operationele lasten met betrekking tot het totale patrimonium van de SHM niet kunnen dragen. Om die GSC te kunnen berekenen, kijken we naar het volledige patrimonium van een SHM. Dat is belangrijk, want op het oudere patrimonium rusten natuurlijk veel minder terugbetalingslasten, wat betekent dat er eigenlijk minder kosten zijn, maar SHM's halen uit dat oude patrimonium uiteraard ook nog huurinkomsten, die op dezelfde hoogte liggen als voor recent gebouwd patrimonium. Hierbij geldt dus het omgekeerde van de nieuwe investeringen, waardoor het oude en het nieuwe patrimonium elkaar financieel in evenwicht houden. Is dat evenwicht echter doorbroken, dan is er de GSC. Het verhogen van de GSC is vanuit het standpunt van de Vlaamse overheid een rationelere aanpak dan het nogmaals verhogen van de subsidies of het interessanter maken van de financiering, omdat de GSC rekening houdt met de rendabiliteit van alle projecten van een SHM.

Ik kom tot uw volgende vraag, over de evaluatie van de huurprijsberekening. In de beleidsnota 2014-2019 heb ik inderdaad beloofd de bepaling van de marktwaarde en de patrimoniumkorting grondig te evalueren en desgevallend bij te sturen. In mijn beleidsbrief 2016-2017 staan drie concrete initiatieven die ik nog dit jaar in regelgeving zal omzetten. Ik zal ze alle drie eventjes noemen.

Voor huurders die niet langer voldoen aan de toepasselijke inkomensgrens laat ik onderzoeken of het opportuun is om een solidariteitsvergoeding in te voeren. We hebben dat ook besproken tijdens de bespreking van de beleidsbrief, denk ik. Wat betekent dat concreet? Als er bij bepaalde SHM's huurders zijn die boven de toegelaten inkomensgrenzen zitten, dan zou er een soort solidariteit zijn tussen alle SHM's in Vlaanderen, dus solidariteit met de SHM's die niet met mensen worden geconfronteerd die boven die inkomensgrenzen zitten en die veeleer met lagere huurinkomsten zitten, gelet op het profiel van hun huurders.

Om de energiezuinigheid van de woning een rol te kunnen laten spelen, zijn we aan het nagaan in welke mate de huurprijs kan worden aangepast op basis van de aanwezige energetische componenten die een duidelijke impact hebben op de energieprestatie van de woning. Zo kan in de huurprijs een grotere differentiatie tussen nieuwbouw en recent gerenoveerde woningen en bestaande oudere woningen worden gemaakt. U weet dat de zogenaamde energiecorrectie ook al heel lang in de regelgeving staat ingeschreven, maar gewoon niet wordt toegepast in de praktijk.

Dan hebben we nog een derde punt, maar dat is ook al ruimschoots aan bod gekomen, niet alleen in de commissie, maar ook in de plenaire vergadering. Dat is het begrip van de onderbezettingsvergoeding per overtollige kamer voor huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur indien ze tweemaal weigeren te verhuizen. Dat bedrag wordt aan de reële huurprijs toegevoegd. Voor huurders met een huurovereenkomst van bepaalde duur zal er dus geen onderbezettingsvergoeding worden opgelegd, maar is de bezettingsgraad een van de criteria om te bepalen of de huurovereenkomst al dan niet kan worden verlengd.

Uw laatste vraag was of ik nog andere mogelijke oplossingen zie om de rendabiliteit van de SHM's op middellange of lange termijn te kunnen verzekeren. Ik moet dan opnieuw verwijzen naar de GSC, die voor de Vlaamse overheid en de Vlaamse Regering de meest rationele aanpak is. Ik zorg er dan ook voor dat ik hiervoor voldoende budget vrijmaak. Voor 2017 is er al 2 miljoen euro toegevoegd aan het budget van de GSC. Dat is gestegen van 2,8 miljoen euro naar 4,8 miljoen euro. Ik blijf erover waken dat dat volstaat. Mocht dat niet volstaan, dan zal ik tijdens de begrotingscontrole op zoek gaan naar extra middelen. Ik kan u ook nog meegeven dat die begrotingscontrole maandag van start gaat.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Voor alle duidelijkheid, ik ben het natuurlijk volmondig eens met uw stelling dat rendabiliteit niet de eerste of de prioritaire doelstelling mag zijn van SHM's, maar dat hun hoofdplicht erin bestaat betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aan te bieden aan diegenen die het niet gemakkelijk hebben om zo'n woning te vinden op de private huurmarkt.

Ik heb nog enkele bijkomende opmerkingen of vragen. U stelt dat u de studie hebt gelezen, maar dat de gegevens u weinig informatie of duiding hebben opgeleverd. Kunt u dat nog wat meer verduidelijken?

Het is eigenlijk wel jammer dat de gekoppelde vragen over het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) die op de agenda stonden, zijn weggevallen, want eigenlijk kan ook mooi de link worden gemaakt met dat BRV. Daarin wordt verwezen naar het feit dat we in de toekomst toch allemaal iets compacter zullen moeten gaan wonen, wat compacter zullen moeten gaan bouwen. Ik denk dat er daar misschien ook toch nog wel een oplossing is, als de SHM's op een of andere manier iets kleiner, iets compacter zouden kunnen bouwen, zonder natuurlijk afbreuk te gaan doen aan de woonkwaliteit en de duurzaamheid. Als we rekening houden met de evoluties in het BRV, dan zit daar toch ook wel iets in voor de

sector van de sociale huisvesting, namelijk toch iets soepeler kunnen omgaan met die woonoppervlaktes. Ik weet ook dat SHM's op dit moment niet worden gefinancierd of ondersteund als ze voorzien in gemeenschappelijke ruimtes. Daar zijn geen middelen voor. Als een SHM beslist om dat toch te doen, dan is dat op eigen kosten. Met de evolutie van cohousing, nieuwe woonvormen enzovoort lijkt het me echter toch ook interessant te kunnen zijn voor een SHM om ook te worden ondersteund bij het uitbouwen van een gemeenschappelijke ruimte in een grote woonblok.

Een volgende opmerking die ik wou meegeven, gaat terug op een eerdere vraag om uitleg, die ik een aantal weken terug heb gesteld. U zet voluit in op het betrekken van private actoren in de sector van de sociale verhuurkantoren (SVK's). Er komt een draaiboek van de VMSW. U zult met de private actoren rond de tafel gaan zitten om hen aan te moedigen ook aan boord te gaan in de sociale huisvestingssector. Als u dit jaar start met het betrekken van private actoren bij de SVK-woningbouw, en dat loopt goed, dan wil ik er ook nog eens voor pleiten dat u in 2018 en 2019 toch ook bekijkt of u de SHM's en de private actoren kunt samenbrengen, zodat zij ook samen projecten kunnen realiseren.

Collega Coppé heeft in het verleden vragen gesteld over de Financiële Gezondheidsindex (FiGi). Dat is een nieuwe indicator die werd opgemaakt om de financiële gezondheid van een SHM weer te geven.

Maar natuurlijk gaat dat over de drie voorbije boekjaren. Kan er ook zo geen bijkomende factor worden ingebouwd om die indicator op lange termijn uit te zetten? De indicator gaat nu over de voorbije boekjaren, maar ik denk dat we toch ergens rekening moeten houden met de rentabiliteit op lange termijn. Misschien kan de indicator daar een verwijzing naar zijn.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Voorzitter, minister, dit is een heel interessante vraag. Het onderzoek laat heel weinig aan de verbeelding over. Als er vanuit het beleid niet tegemoet kan worden gekomen, stevenen de SHM's af op grote problemen met betrekking tot de rentabiliteit op lange termijn.

Minister, u sprak zelf over de onderbezettingsvergoeding. Dat is voor mijn partij niet de weg die we moeten bewandelen. Waar wij onder andere meer heil in zien, is een oplossing die ook door de studie is aangereikt en ook is aangehaald door mevrouw Taeldeman, en dat is het opdelen in kleinere wooneenheden of het inzetten op nieuwe woonvormen. We hebben daar recent een resolutie en daarna een decreet rond goedgekeurd: rond de projectoproep, rond nieuwe woonvormen voor de komende zes plus vier jaar.

Ik heb daarover een concrete vraag in deze casus, want het is natuurlijk interessant, die projectoproep is net bekendgemaakt of zal worden bekendgemaakt. Hoe gaat u dat promoten? Is het geen interessant idee om dan een extra tandje bij te steken inzake de bekendmaking van die projectoproep naar de sociale huursector? Dan kunt u op die manier toch al interessante projecten op touw zetten.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Ik vind het altijd interessant om studies te lezen die bevestigen dat wij als Vlaams Parlement en Vlaamse Regering initiatieven nemen die noodzakelijk of nuttig zijn. Ik stel vast dat de drie voorstellen van KPMG initiatieven zijn waar Vlaanderen actief mee bezig is. Met betrekking tot de huurprijsberekening hebben we de resolutie met de woonkostbenadering goedgekeurd. De Vlaamse Regering werkt aan een aanpassing van de bouwnormen.

En, de collega verwees er al naar, we hebben het decreet goedgekeurd om inderdaad met die 'samenhuisvormen' te experimenteren. Vlaanderen neemt wel degelijk initiatieven en de studie bevestigt dat deze noodzakelijk en zeer nuttig zijn.

Een korte bijkomende vraag. Minister, wat is volgens u eigenlijk het rendement dat een SHM op eigen kapitaal zou moeten halen op lange termijn? Is de 3 procent zoals KPMG voorschrijft haalbaar? Wordt daarbij rekening gehouden met opkomende evoluties of niet?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Collega's, er zijn heel veel vragen gesteld die niets te maken hebben met deze vraag om uitleg. Ik ga me beperken tot de bijkomende vragen die gelinkt zijn aan deze vraag, anders wordt het een echte wirwar.

Mijnheer Engelbosch, welk rendement moeten ze halen? Voor mij geen. Ze mogen financieel gezond zijn, en dat heb ik in het begin van mijn repliek gezegd, want het is in eerste instantie een taak van de SHM's om gewoon goede en kwaliteitsvolle en betaalbare woningen te bouwen voor mensen die het moeilijk hebben in onze samenleving. Het is niet de bedoeling dat de SHM's behoorlijke winsten maken. Zeg ik dat ze verlies moeten maken? Neen, natuurlijk niet, maar het is niet de bedoeling dat ze veel winsten maken. Dat is nogal contradictorisch met de definitie van een SHM en haar taken.

Mevrouw Taeldeman, wat ik concreet bedoel met 'weinig duiding' is dat de achterliggende data in de studie ontbreken. Ik weet dus totaal niet op basis van welke cijfers men tot bepaalde conclusies komt. Dat staat er allemaal niet in.

Kleiner bouwen zou misschien een oplossing zijn volgens u. Ik verwijs naar het nieuwe procedurebesluit dat klaar is en waar de constructienormen van de VMSW aan gelinkt zijn. Die worden opgenomen in nieuwe constructienorm. Het nieuwe procedurebesluit treedt in werking op 1 juli. Er is dus wel degelijk rekening gehouden met kleiner bouwen.

Private actoren, dat sluit een beetje aan bij mijn ontwerp van decreet. Het Performantiedecreet gaat niet alleen over de schaalgrootte van de SHM's, maar bevat ook bepalingen en artikelen over SVK's die gemakkelijker kunnen gaan bouwen in samenwerking met de overheid en dergelijke meer.

Ik kan nu nog meegeven, mevrouw Taeldeman, dat dat echt wel goed zit, dat ik maandag nog persoonlijk een aantal mensen uit de private sector heb gezien, ook institutionele beleggers en dergelijke, die zeer enthousiast zijn om hiermee te starten. Vandaar dat het belangrijk is om dit ontwerp van decreet zo snel mogelijk goed te keuren zodat we de decretale gronden hebben om daarmee aan de slag te kunnen gaan. U weet, en dat geef ik nog eventjes mee, dat de btw al federaal geregeld is: die wordt verlaagd van 21 naar 12 procent.

De essentie van de FiGi is juist dat deze op korte termijn werkt. Ik geef u wel mee, mevrouw Taeldeman, dat er ook al een financiële meerjarenplanning bestaat waarop de VMSW toezicht heeft. Er is wel degelijk enerzijds controle op korte termijn, en anderzijds ook op lange termijn door die financiële meerjarenplanningen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de certificatie, opgelegd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) aan kredietbemiddelaars, waaronder de sociale koopmaatschappijen in Vlaanderen – 1390 (2016-2017)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Minister, eind november werden de sociale huisvestingsmaatschappijen op de hoogte gesteld dat zij, in het kader van het verlenen van sociaal woonkrediet, verplicht worden om tegen 1 mei 2017 een FSMA-certificatie (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) aan te vragen. De leden van de raden van bestuur van de betrokken huisvestingsmaatschappijen zouden allen een examen 'bemiddeling hypothecair krediet' moeten afleggen.

Die verplichting leidt tot wat onrust en vragen bij de bestuurders van de diverse lokale huisvestingsmaatschappijen. Deze bestuurders komen eigenlijk niet in contact met de aanvragers van het hypothecair krediet en behandelen ook de aanvraagdossiers niet. Het zijn ook niet de bestuurders die uiteindelijk beslissen over het al dan niet toekennen van een hypothecair krediet. We kunnen ons dus toch wel enige vragen stellen over deze verplichting die opgelegd zal worden aan alle bestuurders van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen.

Minister, klopt de informatie dat alle bestuurders van een sociale huisvestingsmaatschappij die sociaal woonkrediet bemiddelen, een examen moeten afleggen? Binnen welk kader is die verplichting te situeren? Is er enige verklaring waarom dit een verplichting is voor de bestuurders van de huisvestingsmaatschappijen en bij uitbreiding voor alle bestuurders? Werd er over deze aangelegenheid enig overleg gepleegd met de VLEM (Vlaamse Erkende Maatschappijen), de koepelorganisatie van de koopmaatschappijen in Vlaanderen? Acht u het aangewezen dat dergelijk examen afgelegd moet worden? In welke vorm moet dat gebeuren?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Christiaens, ik hoop dat ik uw dag zal goedmaken, want ik heb goed nieuws – altijd leuk op een donderdagochtend om half elf na in de file te hebben gestaan.

Klopt de informatie dat alle bestuurders van een sociale huisvestingsmaatschappij die sociaal woonkrediet bemiddelen een examen moeten afleggen? Ja, dat klopt inderdaad. Op basis van de huidige federale wetgeving moeten de leden van het wettelijk bestuursorgaan van een kredietbemiddelaar inderdaad het attest behalen van een door de FSMA erkend examen inzake hypothecair krediet, en dat voor 30 april 2017. Dat is gebaseerd op een Europese beleggingsrichtlijn.

U vroeg naar een verklaring voor de verplichting. Enerzijds is er de complexe staatstructuur en anderzijds de Europese beleggingsrichtlijn. De federale overheid is overeenkomstig artikel 6, §1, VI, vijfde lid, 2°, van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen bevoegd voor onder meer het hypothecair krediet en het consumptiekrediet. De ter zake geldende federale wetgeving is terug te vinden in hoofdstuk 2 van titel 4 van boek VII van het Wetboek van Economisch Recht. De verplichting dat alle bestuurders moeten slagen in een examen 'bemiddeling hypothecair krediet' vloeit voort uit artikel 12 van het koninklijk besluit van 29 oktober 2015 tot uitvoering van titel 4, hoofdstuk 4, van boek VII van het Wetboek van Economisch Recht.

Nu komt het goede nieuws. U vroeg of er overleg is gepleegd met de koepelorganisaties. Ja, uiteraard. Dit is besproken met de koepelorganisaties van de huurmaatschappijen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), en met die van de koopmaatschappijen, de VLEM. Dat gebeurde zowel schriftelijk, mondeling als via mail. Niet alleen door het feit dat ze ons hebben gecontacteerd maar ook omdat we al op de hoogte waren van het feit dat dit een probleem was, hebben we contacten gehad met onze federale vrienden aan de overkant van de straat.

Ik kan u meedelen dat er een koninklijk besluit in opmaak is waarin deze toch wel zeer bizarre situatie gewijzigd wordt en waarbij de beroepskennis van de bestuurders als voldoende wordt beschouwd als zij beschikken over een diploma hoger middelbaar onderwijs. Het attest zal dus wegvallen. Ik heb ook de bevestiging gekregen dat ondertussen het advies van de Raad van State binnen is. Het zal vóór 30 april 2017 gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad. Het probleem is dus van de baan.

Ondanks de file vanuit het verre Limburg hoop ik dat ik uw dag hiermee al een klein beetje heb goedge maakt.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Ik kan dat bevestigen. Ik heb geen bijkomende vragen aangezien het duidelijk is dat de situatie tijdig wordt uitgeklaard. Ik heb begrepen dat de vereiste wordt omgezet naar een diploma secundair onderwijs voor alle bestuurders.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.