



Vlaams
Parlement

vergadering **C32**
zittingsjaar 2018-2019

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke
Kansen

van 8 november 2018

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare – 68 (2018-2019)	
VRAAG OM UITLEG van Katrien Partyka aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare – 118 (2018-2019)	3
VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de toekomstige huurwaarborg voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) – 86 (2018-2019)	10
VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de eigendomsvoorwaarde bij scheidende wettelijk samenwonenden en andere samenleefvormen – 87 (2018-2019)	14
VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de toekomst van SVK-woningen na de hervorming van het huursubsidiestelsel – 88 (2018-2019)	15

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare – 68 (2018-2019)

VRAAG OM UITLEG van Katrien Partyka aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare – 118 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, Vitare werd in 2008 opgericht en kon in 2013 maar liefst 53 hectare onbebouwde grond aankopen voor het bedrag van 35,5 miljoen euro. Die deal werd gefinancierd met een lening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Vitare kreeg echter geen toelating van heel wat lokale besturen om de gronden aan te snijden en te ontwikkelen. Naast de problematiek van het aankopen van moeilijk aansnijdbare gronden, kan men zich natuurlijk ook afvragen hoe het komt dat één sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) zo veel gronden op korte termijn kon aankopen. Naar verluidt zou de VMSW zelf geen inspraak hebben gehad in de transactie, ondanks de lening die ze daarvoor op tafel legde. Ook de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen was niet op de hoogte van de deal. De gronden werden voor alle duidelijkheid reeds in de vorige legislatuur, in 2013, aangekocht en gefinancierd. De Visitatieraad merkte de problematiek wel op, maar natuurlijk na de aankoop.

Dit voorjaar werd Vitare in vereffening gesteld, waardoor de lening niet meer kon worden terugbetaald en de Vlaamse overheid met een miljoenenput achterbleef. Ondertussen is er na een klacht van Toezicht een gerechtelijk onderzoek gestart naar de grondtransacties van Vitare.

Ik heb daar een aantal vragen over. Hoe komt het dat Vitare toch wel controverse grondaankopen heeft kunnen doen, zeker in die hoeveelheid? Hoe komt het dat er bijvoorbeeld geen limiet stond op die aankopen in zo'n korte tijdspanne? Krantenartikels zeggen dat de VMSW geen inspraak zou hebben gehad in de transactie, ondanks de lening die ze daarvoor op tafel legde. Hoe kan dat? Wat is de verklaring daarvoor? Waar ligt volgens u de oorzaak? En vooral: wat kunnen we hieruit leren om gelijkaardige uitschuivers in de toekomst te vermijden?

De voorzitter: Mevrouw Partyka heeft het woord.

Katrien Partyka (CD&V): Minister, ik sluit me aan bij de vragen van collega Anseeuw. Hij heeft de context geschetst. Er zijn verschillende vragen: hoe het is kunnen gebeuren, het stilzitten bij de erkenning en bij de aankoop van de gronden, de verantwoordelijkheid van de bestuurders. Er loopt momenteel ook een gerechtelijk onderzoek. Ik denk dat we dat ook moeten afwachten om een antwoord op die vragen te krijgen.

Los van de politieke verantwoordelijkheid wil ik bijkomend vragen wat u de beste strategie lijkt om zo veel mogelijk te vermijden dat er effectief een put van 42 miljoen euro ontstaat. Op welke manier kunnen we zo veel mogelijk recupereren voor de maatschappij? In De Tijd wordt er geopperd dat het al veel zou zijn als we 15 miljoen euro zouden kunnen recupereren, maar ik denk dat er toch

manieren zijn om de schade te beperken. Dat doet niets af van de verantwoordelijkheid van het verleden en het feit dat we dat moeten onderzoeken, maar de vraag is vooral hoe we dat zo goed mogelijk kunnen recupereren.

Om duidelijkheid te scheppen over het verleden, is er al een gerechtelijk onderzoek. Als ik het goed begrijp, is er ook al een onderzoek gebeurd door het Intern Toezicht. Maar misschien moeten we eens kijken of we daar als parlement niet nog meer duidelijkheid in kunnen krijgen, door bijvoorbeeld een onderzoek door een externe instantie te vragen. Misschien moeten we eens kijken of er mogelijkheden zijn via een audit of via het Rekenhof, om daar bijkomend nog meer duidelijkheid over te scheppen.

We willen allemaal vermijden dat dit in de toekomst nog gebeurt. Ook maatschappelijk is het relevant om een onderzoek te laten voeren naar hoe dat is kunnen gebeuren en hoe we dat in de toekomst kunnen vermijden. Misschien moeten we met de collega's in het parlement eens bekijken welke mogelijkheden er zijn via het Rekenhof of een andere auditinstantie.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Collega Partyka, wat die laatste suggestie betreft: dat valt natuurlijk onder de regeling van de werkzaamheden van deze commissie. Ik ga mij daar dus niet mee bemoeien en ga me daar ook niet over uitspreken.

Dit is een belangrijk dossier, collega's, dat ook heel veel interesse opwekt bij heel veel mensen, niet het minst bij jullie, parlementsleden die bezig zijn met de problematiek. Het is belangrijk om, zoals collega Anseeuw ook al heeft gedaan in zijn vraagstelling, de voorgeschiedenis van het dossier nog kort even mee te geven.

Vitare heeft op 20 januari 2009 een aanvraag tot erkenning ingediend. De rechtbank van eerste aanleg in Brussel oordeelde op 19 oktober 2012, ruim drie jaar later, en het was collega Van den Bossche die toen bevoegd was, dat de nv Vitare met ingang van 22 april 2009 diende te worden beschouwd als een sociale huisvestingsmaatschappij.

Er was een schadeclaim vanuit Vitare wegens de jaren die men door de niet-erkenning verloren had om te kunnen ontwikkelen. Op 27 maart 2013 hebben beide partijen te kennen gegeven het geschil te beëindigen en een dading op te stellen, met wederzijdse toegevingen. Die beide partijen, dat waren de toen verantwoordelijke minister en Vitare. De VMSW was daar inderdaad niet bij betrokken.

In 2013 heeft de VMSW de gronden aan schattingsprijzen beleend aan Vitare. Dat alles dateert dus van voor mijn aantreden als minister bevoegd voor het wonen, wat natuurlijk niet wil zeggen dat ik de problemen niet moest oplossen. Ik werd er natuurlijk ook mee geconfronteerd.

Doordat Vitare zijn erkenning via de rechtbank heeft afgedwongen, moesten het Vlaamse Gewest en de VMSW Vitare toegang geven tot de sociale huisvestingsmarkt en Vitare op dezelfde manier behandelen als elke andere SHM.

Indien de VMSW en het Vlaamse Gewest Vitare rechtstreeks of onrechtstreeks hiertoe verhinderden, moesten zij een dwangsom van 1000 euro per dag en per overtreding betalen vanaf de betekening van het vonnis. Om die toegang tot de sociale woningmarkt te geven, heeft de VMSW in 2013 leningen voor grond-aankopen verstrekt aan Vitare. Het betreft de gronden die in de bijlage bij de dading waren opgenomen. Ik heb u daarnet al gezegd dat de VMSW niet betrokken is geweest bij die dading. Ik vind het ook zeer bizar dat die gronden als bijlage bij die dading in 2013 zijn opgenomen. Maar dat is nu eenmaal een

feit. En daarbij was en is het een autonome beslissing van de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij, in casu Vitare, welke gronden zij wanneer, waar en van wie aankoopt. Het is aan de SHM om een correcte inschatting te maken of een aankoop financieel en qua aansnijding interessant is of niet. Het opportuniteitsoordeel over een grondaankoop valt dus binnen de rol van de huisvestingsmaatschappij, niet binnen die van de VMSW.

En ook hierbij moet worden opgemerkt dat de positie van SHM Vitare in het landschap van de huisvestingsmaatschappijen natuurlijk wel een zeer uniek gegeven is. Er zijn bij mijn weten geen andere problemen met SHM's omtrent deze problematiek. De VMSW heeft er natuurlijk wel op toegezien dat de aankoopprijs van de gronden – en dus de prefinanciering – niet hoger was dan de officiële schattingsprijs. Van alle gronden was er dan ook een schattingsverslag van een externe en beëdigde schatter of een lokale ontvanger van registratie. Alle gronden zijn beleend voor maximaal de schattingsprijs, dus niet hoger. Hiermee was het onderpand van de lening in principe gedekt.

Uit de projectprognose van Vitare werd het financieel evenwicht op middellange termijn bereikt. Dit bleek ook uit de financiële planning opgesteld door de VMSW op basis van de projectinformatie verstrekt door Vitare. De financiële planning gaf bij de opstart van de aankopen aan dat op middellange termijn de leningen konden worden terugbetaald.

Collega's, belangrijk om op te merken is evenwel dat Vitare bij aanvang opteerde om heel sterk in te zetten op sociale koopwoningen. Het financieel model van Vitare ging dan ook uit van de toenmalige financieringsmodaliteiten waarbij er nog werd voorzien in subsidie sloop en infrastructuur (SSI) voor de infrastructuurwerken bij sociale koopwoningen.

Wat is concreet de rol van de VMSW? Ik heb al een en ander gezegd, namelijk dat ze niet betrokken waren bij de dading, maar dat ze nadien wel hun verantwoordelijkheid hebben opgenomen. Wat is dus de rol van de VMSW? Geen inhoudelijke screening van de aankopen met een veto als gevolg, wat sinds Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) in 2006 niet meer de opdracht is van de VMSW. Het is de verantwoordelijkheid van de SHM, in casu Vitare, om de aankopen te beoordelen op hun opportuniteit.

De begeleidingscommissie voor Vitare is opgestart in december 2014, redelijk snel nadat ik ben aangetreden. Door het wegvallen van de SSI-financiering voor sociale koopwoningen en het bijstellen van de planning van de projectrealisaties door Vitare, kwam de 'going concern' van de maatschappij in het gedrang. Vanuit de begeleidingscommissie heeft de VMSW Vitare op eenzelfde wijze behandeld als de overige SHM's en geen aankopen meer toegestaan. Twee mogelijke grondaankopen zijn tegengehouden, en één bouwproject dat te duur was, is evenzeer geweigerd.

Waar ligt de oorzaak volgens mij en wat kunnen we leren om gelijkaardige uitschuivers in de toekomst te vermijden? Collega's, ik wil nogmaals benadrukken dat Vitare echt wel een uniek dossier is. Gelukkig maar. Het is geen leuk, maar wel een uniek dossier. Het gaat om een nieuwe huisvestingsmaatschappij die van nul is moeten starten en dus geen inkomsten had om leningen te kunnen terugbetalen. Er was toen ook nog geen sprake van een rollend karakter. Dat is evident, als men nog geen andere sociale woningen heeft en nog geen leningen kan terugbetalen.

Volgens de raad van bestuur van Vitare konden zij niet rekenen op bereidwilligheid bij lokale besturen om de gronden, die mee als bijlage bij de dading zaten, te ontwikkelen, waardoor een snelle projectrealisatie in het gedrang kwam. De VMSW heeft intussen wel al bijkomende maatregelen genomen om

grondaankopen door SHM's strenger te beoordelen. Sinds midden 2016 kan geen enkele SHM een grond boven 1,5 miljoen euro kopen zonder dat de VMSW eerst nagaat of de SHM dit financieel wel aankan. De regels van de begeleidingscommissie van de VMSW zijn intussen ook verscherpt. Dat weet u. Zo is er door de instelling van de financiële gezondheidsindicatoren (FiGi) voor SHM's een meer constante opvolging van de financiële situatie van de SHM's.

De VMSW kijkt nu ook naar de financiële meerjarenplanning van de SHM's en heeft twee nieuwe categorieën ingesteld om niet alleen te kijken naar de huidige situatie van de SHM's, maar ook naar de toekomstige evolutie. Hierdoor kunnen de SHM's die dreigen in de financiële problemen te komen, verplicht in de financiële begeleiding komen.

Huisvestingsmaatschappijen die we financieel opvolgen in de begeleidingscommissie, mogen zelfs sinds 2015 geen enkele grondaankoop meer doen zonder de goedkeuring van de VMSW. Door deze maatregelen zijn intussen een aantal mogelijk riskante aankopen door SHM's geannuleerd.

Collega's, dit zijn evenwel allemaal initiatieven die bijzonder nuttig zijn bij SHM's die reeds een langer bestaan kennen, maar die een nieuw scenario van een opstartende SHM zoals Vitare niet zouden voorkomen. Daarom heb ik de VMSW opgedragen de nodige stappen te ondernemen om bij een opstartende SHM sowieso in te staan voor begeleiding van de SHM en extra waakzaam te zijn bij kredietverstrekking aan de nieuwe SHM.

Welke acties onderneem ik om het maximale bedrag te recupereren van Vitare? U weet dat de vereffening op dit moment loopt. Het is de taak van de vereffenaar om zo veel mogelijk te kunnen recupereren. Het is mijn bedoeling om deze gronden in eerste instantie maximaal te behouden voor sociaal wonen. Daarom is de VMSW reeds akkoord gegaan met de verkoop van een grond in Leuven en de verkoop van de appartementen in Roeselare aan de lokale SHM. Deze verkoop is lopende. Collega's, ik vind het wel jammer dat al die gronden en hun prijzen publiek in een krant hebben gestaan. Want dat brengt natuurlijk wel met zich mee dat het moeilijk onderhandelen wordt om de beste prijs uit de brand te slepen. Maar goed, het is wat het is. We zijn ermee geconfronteerd.

Ik kan u ook nog meegeven dat de gronden die niet op korte termijn, voor de financiering van de vereffening, verkocht kunnen geraken, overgedragen worden aan de VMSW in ruil voor de kwijtschelding van de openstaande leningen van Vitare bij de VMSW.

We opteren er ook expliciet voor om de gronden niet koste wat het kost nu van de hand te moeten doen – ik heb u daarnet al gezegd dat alle prijzen en gronden in de krant stonden –, net omdat dit een negatieve impact zou kunnen hebben op de prijs. De VMSW kan die gronden dus langere tijd aangehouden indien ze dat nodig acht.

De VMSW zal in eerste instantie de gemeenten en de SHM's ook bevragen over de ontwikkelingsmogelijkheden van deze gronden. Zijn de lokale besturen bijvoorbeeld geïnteresseerd? Zijn de andere SHM's geïnteresseerd om die gronden over te nemen? Hebben zij projecten op hun planning staan waarbij de gronden eventueel van nut zouden kunnen zijn? Wanneer dit niet mogelijk zou zijn, kan de VMSW binnen het beleidsdomein Omgeving onderzoeken wat de alternatieve mogelijkheden zouden kunnen zijn.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, ik dank u voor u omstandig antwoord. U hebt een paar keer in uw antwoord gezegd dat Vitare, gelukkig maar, een uniek geval

is, al hebt u er zelf terecht bij gezegd dat uniek is tot op vandaag. Er is niemand die zegt dat het in de toekomst niet nog eens zou kunnen gebeuren, al hoop ik natuurlijk dat het niet snel zal gebeuren. We moeten proberen om er toch lessen uit te trekken, zeker ook omdat er al een juridisch precedent is. De uitspraak van oktober 2012 van de rechtbank heeft het een stuk makkelijker gemaakt voor een tweede Vitare als er mensen zijn die enthousiast zouden zijn om het nog eens te proberen. Uiteindelijk is dat een stukje van de strijd die al is gestreden voor een nieuwe SHM die in hetzelfde geval zou zijn. We moeten dus waakzaam zijn.

U geeft in uw antwoord ook aan dat u, en met de VMSW, meer doet dan het in de voorgaande bestuursperiode het geval was. Er wordt wel degelijk gekeken naar de financiële draagkracht van het ogenblik dat er gronden worden gekocht vanaf minstens 1,5 miljoen euro. Die waakzaamheid is heel erg belangrijk. Tegelijk is het ook zo dat, toen Vitare zijn financieel plan voorlegde, het er op dat moment wel goed uitzag.

U hebt ook gezegd dat, ofschoon de financiële draagkracht van een SHM nu door de VMSW wel wordt onderzocht zodra er een lening voor een betekenisvolle aankoop van gronden wordt gevraagd, de opportuniteit daarvan niet wordt getoetst. Een van mijn vragen is of het toch niet nuttig zou zijn om vanaf het moment dat er een financiering wordt gevraagd voor een behoorlijk grote aankoop, bijvoorbeeld vanaf 1,5 miljoen euro, toch een opportuniteitstoets in te voeren. De financiële draagkracht kan er op het eerste moment wel goed uitzien, maar wat de toekomst betreft, is het vaak koffiedik kijken. Bij Vitare is het wel grondig fout gelopen. Ik wil natuurlijk wel de nuance aanbrengen dat we niet snel snel de regelgeving moeten gaan aanpassen op basis van wat een uitzonderlijk exces is geweest waardoor we andere SHM's het leven moeilijker zouden maken terwijl zij al wel lange tijd op een ordentelijke en verstandige manier te werk gaan.

Minister, lijkt een opportuniteitstoets vanaf een bepaald ogenblik nuttig te zijn naast de toets van de financiële draagkracht?

Het zou goed zijn dat we nader onderzoeken wat we kunnen doen om dit unieke geval dat Vitare toch is, uniek te houden.

De voorzitter: Mevrouw Partyka heeft het woord.

Katrien Partyka (CD&V): Minister, ik dank u voor het antwoord. De belangrijkste les die we moeten trekken, is dat ieder systeem, hoe goed het ook wordt bewaakt of hoe goed het ook werkt, altijd vatbaar is voor oneigenlijk gebruik. Aangezien het gaat over heel wat overheidsmiddelen in een belangrijke sector, sociale huisvesting, is het echt belangrijk dat we klaarheid krijgen en dat we er geen twijfel over laten bestaan dat we ook klaarheid willen. We moeten met de collega's eens nagaan hoe we dit zo objectief mogelijk kunnen bereiken, eventueel via een onderzoek van het Rekenhof.

U zegt dat u de gronden zo goed mogelijk gaat verkopen. Dat betekent dat eigenlijk het actief en passief van die maatschappij wordt overgenomen en dat u het in handen neemt om het zo goed mogelijk te beheren. Ik denk dat dat de juiste keuze is om de schade te beperken.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Voorzitter, minister, collega's, heel graag wil ik even verwijzen naar een schriftelijke vraag die mijn collega Van Volcem lange tijd geleden heeft gesteld aan uw voorganger in 2013. Het ging over het verstrekken van leningen. Uw voorganger heeft toen geantwoord dat de VMSW geen kredieten mag verstrekken aan een SHM als dat kan leiden tot een financieel onevenwicht van de maatschappij. Dat is dus effectief wel gebeurd. U hebt het

heel duidelijk gesteld. Het is toch wel een zeer zware fout onder het ministerschap van uw voorganger, die we ten eerste moeten betreuren.

Minister, persoonlijk vind ik het goed dat u komt te stellen dat er toch al wel belangrijke stappen zijn gezet voor een strengere beoordeling, dat men meer gaat kijken naar de financiële draagkracht van de SHM's en dat men verdere maatregelen gaat nemen om dit in de toekomst niet meer voor te hebben. U spreekt over een uniek dossier en laat ons hopen dat het nooit meer kan gebeuren.

Ik heb het persoonlijk ook moeilijk met de verkoop an sich. Enerzijds is er de financiële draagkracht van de SHM, maar anderzijds kan ik moeilijk begrijpen dat men gronden aankoopt zonder dat men zekerheden heeft voor de ontwikkeling. Ik denk dat elke projectontwikkelaar die toch wel wat visie heeft, toch zekerheden gaat inbouwen, de risico's gaat indekken en gaat werken met andere voorwaarden in compromisovereenkomsten.

Ik wil besluiten met daar toekomstgericht de nodige aandacht aan te geven, niet alleen aan de financiële draagkracht van de SHM's, maar ook aan het inbouwen van die ontwikkelingszekerheden bij aankopen. Verder hoop ik natuurlijk dat de financiële put door toekomstige verkopen in de zaak Vitare zo veel mogelijk gedicht zal kunnen worden.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp-a): Ik heb nog twee bijkomende vragen. Minister, ik heb u horen zeggen dat er al een aanvraag geweest is in 2009, nog onder het ministerschap van Marino Keulen. Er is daartegen altijd verzet geweest, zowel in die legislatuur als in de legislatuur erna. Het bewijs daarvan is dat de erkenning gerechtelijk is afgedwongen, zoals u ook gezegd hebt, onder oplegging van een dwangsom, retroactief tot 2009. Daarop is inderdaad een dading getroffen. Kenmerkend aan een dading is natuurlijk dat niemand precies weet wat daarin staat, en dat ook niet mag worden uitgesproken wat daarin staat. Als er dwangsommen zijn opgelegd tot een aantal jaren terug, ga ik ervan uit dat men inderdaad heeft gekeken hoe men door een dading daar een regeling over kon treffen. U insinueert op een bepaald ogenblik dat er een bijlage is waarin die gronden zijn opgenomen, en u lijkt daarmee te insinueren dat daar een engagement is genomen. Minister, mijn vraag is heel duidelijk: houdt die opname van die gronden in bijlage van de dading een engagement in op dat ogenblik of niet? Ik zou daar graag een duidelijk antwoord op krijgen.

Een tweede vraag: u hebt de historiek geschetst, maar u bent gestopt aan 2014; we zijn ondertussen 2018, en ik wil graag nog een kleine aanvulling daarop geven in aanloop naar mijn vraag. In 2015 zijn hier al kritische vragen gesteld, onder anderen door mijn collega Vandenbroucke. Hierin werd gezegd dat er geruchten waren dat het hele verhaal van Vitare een constructie zou zijn, waarbij er toch een aantal alarmbellen zouden moeten afgaan. Wat gaat u daarmee doen? In februari 2015 hebt u daarop geantwoord in de commissie dat u het visitatierapport zou afwachten, dat in 2016 er een visitatiecommissie zou langsgaan en dat u dan de nodige maatregelen zou nemen als bleek dat daar iets aan de hand was. In 2016 is er inderdaad een visitatiecommissie geweest, met als gevolg een zeer kritisch visitatierapport, waarin gezegd werd dat de grondaankopen zeer risicovol waren, dat Vitare niet financieel leefbaar was. Dat bleek trouwens ook uit de cijfers. Dus u had in 2016 al weet van het rapport van de visitatiecommissie – dit bleek ook uit een antwoord op een schriftelijke vraag van de heer Somers. In 2017 hebt u blijkbaar beslist dat u daar niet moest ingrijpen, dat u geen maatregelen moest nemen. U zou in een brief hebben gezegd dat u ondanks dat kritisch visitatierapport niet ging ingrijpen. Ik citeer: "Mits op korte termijn het beleidsplan wordt geactualiseerd acht ik het niet noodzakelijk om

andere maatregelen te nemen.” Waarop of waardoor was die beslissing geïnspireerd, waarom acht u het niet nodig om andere maatregelen te nemen en waarom is er daar geen verdere opvolging gebeurd? Het was toen begin 2017, het is nu eind 2018. Wat is er ondertussen gebeurd?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Ik zal misschien met de tussenkomst van mevrouw Hostekint beginnen. U hebt mijn antwoord gehoord en ik denk dat u ook hebt kunnen opmerken dat ik zo weinig mogelijk naar mijn voorganger heb verwezen, maar uw vraag vind ik toch wel van enig bedenkelijk allooi. Als u mij verwijt niets gedaan te hebben, dan zou ik veel kunnen zeggen over wat er in 2013 is gebeurd. U zegt dat niemand weet wat er in de dading staat; er zijn wel mensen die weten wat er in de dading staat, mensen van uw partij en mensen van Vitare. Die weten zeer goed wat er in de dading staat.

De gronden zaten inderdaad als bijlage in die dading. Mevrouw Van den Bossche heeft dat dan ook zo geïnterpreteerd. Wij hebben een juridisch onderzoek besteld. Dus als u zegt dat ik ondertussen niets gedaan heb: ik heb heel duidelijk uitgelegd welke stappen er wel zijn gezet. We hebben in 2016 een juridisch onderzoek over de draagkracht van de dading laten doen, en daaruit is gebleken dat de Vlaamse overheid die dading niet zomaar moest uitvoeren. Dus die gronden moesten eigenlijk niet mee opgenomen worden in de dading; maar die dading is wel afgesloten tussen twee partijen, u wel bekend.

Over de uitspraak van de rechtbank in oktober 2012: dit had alles te maken met het feit dat in 2009 een erkenning door Vitare was aangevraagd, en men de termijn gewoon had laten verlopen. Dus men had evengoed ook gewoon geen erkenning kunnen geven, maar men heeft gewoon niet gereageerd. *(Opmerkingen van Michèle Hostekint)*

De voorzitter: Laat ons even luisteren naar de uitleg. Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Er was dus in 2009 een erkenning aangevraagd. De toenmalige minister Keulen heeft de termijn laten overschrijden, zodanig dat het juridisch is afgedwongen kunnen worden om erkend te worden.

Wat de concrete vraag van de heer Anseeuw betreft over de opportuniteitsbeoordeling: dat is natuurlijk de verantwoordelijkheid van de SHM zelf. Zoals iedereen hier aanwezig heb ik vertrouwen in de SHM's, en dan hebben we het niet over Vitare voor alle duidelijkheid, maar over alle andere SHM's in Vlaanderen, en ook in de lokale besturen, die dikwijls ook heel veel verwevenheid hebben met die SHM's. Maar ik zal ook wel kunnen meegeven dat de VMSW ook meer waakzaam zal zijn in de toekomst om zulke problemen te kunnen vermijden, als ze natuurlijk op de hoogte worden gebracht van dadingen die gesloten worden.

Dan denk ik op alle bijkomende vragen te hebben geantwoord, behalve de vraag van collega Partyka om binnen de schoot van het parlement iets op te zetten. Dat is voor jullie beoordeling, niet die van mij.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Bedankt voor uw antwoord, minister. Ik was ook wel enigszins verrast door de schaamteloze hypocrisie van collega Hostekint, die doet alsof haar partij hier geen rol in heeft gespeeld, terwijl zij waarschijnlijk het best op de hoogte zijn als het gaat over de dading en dat soort dingen. Dan moet u hier niet de vermoorde onschuld komen spelen, mevrouw Hostekint. Weinig mensen geloven dat. Ik alvast niet.

Ik leer uit uw antwoord, minister, dat u de situatie zoals u ze hebt aangetroffen, zo goed en zo kwaad mogelijk hebt trachten te hanteren, en dat vandaag nog altijd doet, ook met het oog op het algemeen belang. Het is verstandig dat u de gronden niet zo snel mogelijk van de hand probeert te doen. We moeten inderdaad tijd kunnen nemen om de schade zo veel mogelijk te beperken. Ik denk dat er binnen deze commissie ook een consensus is om verder te laten onderzoeken hoe we dit in de toekomst kunnen vermijden, om ervoor te zorgen dat Vitare een uniek geval blijft. Ik denk dat dat ieders betrachting is.

Het verheugt mij dat u de nodige waakzaamheid aan de dag hebt gelegd, waar voorgangers dat blijkbaar niet hebben gedaan. Ik heb vandaag toch wel iets nieuws geleerd, namelijk dat de kiem voor de juridische uitspraak blijkbaar twee legislaturen geleden te zoeken is, in het niet zo strikt opvolgen van de aanvraag van Vitare door toenmalig minister Keulen. Maar goed, we moeten ons niet verliezen in het vingerwijzen. We moeten onze tijd en energie vooral steken in het zoeken naar oplossingen. Ik heb het gevoel dat bij de meeste mensen die bij deze vraag aan het woord zijn gekomen, de wil er is om daar samen aan te werken. Dat belooft.

De voorzitter: Mevrouw Partyka heeft het woord.

Katrien Partyka (CD&V): Ik sluit me aan bij collega Anseeuw. Ik wil nog eens herhalen dat het belangrijkste de alertheid is die we moeten hebben als we overheidsmiddelen besteden, in welk systeem dan ook, voor algemeen nut. Die alertheid voor malversaties en misbruiken in een systeem is ontzettend belangrijk. Ook in toekomstige samenwerkingen of subsidiesystemen die we opzoeken in deze sector, is dat de belangrijkste les. *(Opmerkingen van Michèle Hostekint)*

De voorzitter: Mevrouw Hostekint, u hebt uw vraag kunnen stellen, de minister heeft erop geantwoord. Als u andere vragen hebt, dan mag u een nieuwe vraag om uitleg indienen. Dan zal die beoordeeld worden op haar merites. Of u dient een schriftelijke vraag in.

De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de toekomstige huurwaarborg voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) – 86 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, de private huurwaarborg is met het nieuwe Woninghuurdecreet opgetrokken naar maximaal drie maanden. Private verhuurders kunnen ervoor opteren om een lagere huurwaarborg te vragen. Sociale verhuurkantoren (SVK's) vragen zich ondertussen af of zij hun waarborg ook moeten optrekken of dat ze ervoor mogen kiezen om die op twee maanden te houden. Bij sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zullen ongetwijfeld dezelfde vragen worden gesteld. Het interne debat gaat vooral over de keuze van de hoogte van de huurwaarborg. Een verhoogde huurwaarborg geeft immers aan de verhuurders, in dit geval SHM's en SVK's, wat meer zekerheid om kosten en schulden te recupereren op het einde van de huur.

Als we SVK's en sociale huurwoningen op dezelfde manier willen behandelen als de woningen op de private huurmarkt, dan moeten we natuurlijk oppassen dat we de afstand tussen de private en de sociale huurmarkt niet vergroten met een

lagere huurwaarborg. Daarenboven kan het extra bescherming bieden voor SVK's en SHM's tegen schadegevallen. Vlaanderen heeft al voor een bijkomende financiering van SVK's gezorgd. U hebt daar de voorbije jaren stevast werk van gemaakt. De huursubsidie is ook opgetrokken.

Als de ene SVK voor twee maanden kiest en een andere voor drie maanden, dan wordt natuurlijk niet elke huurder bij een SVK op dezelfde manier behandeld, en kan dat ook een impact hebben op onder andere de autofinanciering. En dus is het goed dat we ons afvragen of het een goed idee is om SVK's en SHM's de keuze te bieden. Als sommige SVK's ervoor kiezen om de huurwaarborg op twee maanden te houden, om vervolgens een deel van de openstaande schulden niet te kunnen recupereren bij de huurders, wie gaat dan die kosten moeten dragen? Ofwel is het Vlaanderen dat opnieuw zal moeten bijpassen, zoals al is gebeurd, ofwel zal het de huurder zijn die wel correct betaalt en op die manier eigenlijk de schulden van een ander zal moeten afbetalen via hogere huurprijzen. En dan is de vraag natuurlijk wie je dan straft.

Ik weet natuurlijk dat het niet gemakkelijk is om een evenwicht te vinden waarbij de langetermijnfinanciering van SHM's en SVK's wordt gegarandeerd en de huurders hun betaalbaarheid en de financiering vanuit de overheid onder controle blijven, maar ik denk dat het goed is voor de transparantie ten aanzien van de sociale huurders om zo veel mogelijk uniformiteit te hebben. Daarom heb ik enkele vragen. Verandert er iets aan de huurwaarborg van SVK's en SHM's voor nieuwe huurders? Zo ja, wordt dat een algemene verplichting of zullen die verhuurders een keuze hebben? Wat als er een verplichting komt en de SVK's die niet opvolgen? Zijn er dan sancties of niet? Gaan SVK's en SHM's ook een beroep kunnen doen op de diensten die aan de huurwaarborglening verbonden zijn? En tot slot, in de marge van dit debat: hoe is het gesteld met het aantal dubieuze debiteuren bij SVK's en SHM's? Wat is de evolutie daar in de afgelopen jaren?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Collega Anseeuw, in het ontwerpbesluit tot instelling van een huurwaarborglening wordt een wijziging van het kaderbesluit Sociale Huur opgenomen met betrekking tot de waarborg in de sociale huur. Dat ligt momenteel bij de Raad van State voor advies.

De voorgestelde wijziging komt erop neer dat wat de waarborgregeling betreft, de SVK-huurders enerzijds volledig onder het toepassingsgebied van het Vlaamse Woninghuurdecreet, dat twee weken geleden plenair is goedgekeurd, zullen vallen, maar anderzijds ook gebruik zullen kunnen maken van de anonieme renteloze huurwaarborglening.

Wat de SHM's betreft, verandert er in wezen niet zoveel. De SHM kan de waarborgregeling van het Vlaams Woninghuurdecreet volgen. In dat geval zal de waarborg op een geblokkeerde rekening ook een uitbreiding naar drie maanden van de basishuurprijs kunnen betekenen, maar SHM's zijn niet verplicht om de maximale huurwaarborg te vragen.

Daar hoort ook onmiddellijk een nuancering bij. De huurder kan er momenteel immers al voor kiezen om de waarborg bij een SHM met achttien maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs.

In plaats van de waarborgregeling van het Vlaams Woninghuurdecreet te volgen, kan een SHM beslissen dat de waarborg in haar handen wordt gestort. De waarborg wordt dan verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De waarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een begrenzing op 967 euro in 2018. Ook hier kan de huurder gebruikmaken van de afbetalingsfaciliteit,

dus de achttienmaandelijke betalingen om de waarborg samen te stellen. Bijna alle SHM's verkiezen momenteel die laatstgenoemde werkwijze. Daardoor zal de huurwaarborg voor SHM-huurders in de praktijk twee maanden de basishuurprijs blijven, met dus een begrenzing op 967 euro in 2018.

Tot slot heeft de huurder van een SHM het recht om zijn of haar waarborg te vervangen door ofwel een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst, ofwel een schriftelijke borgstelling van het OCMW. De huurwaarborglening wordt, gelet op de bestaande afbetalingsfaciliteiten die ik net heb geschetst, niet opengesteld voor huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen – dus wel voor SVK-huurders, niet voor SHM-huurders.

Dan kom ik bij uw laatste vraag, over het aantal dubieuze debiteuren bij SVK's en SHM's. Ik beschik niet over het precieze aantal dubieuze debiteuren van SHM's en SVK's, maar kan u wel een aantal gegevens meedelen. Wat de SHM's betreft, daalden in de periode 2015-2017 de totale huurachterstallen van ongeveer 7,8 miljoen euro in 2015 naar ongeveer 6,1 miljoen euro in 2017. Die dalende trend is onder meer te verklaren door de verdere professionalisering van de SHM's wat de opvolging van hun huurders betreft. Dat is dus een zeer goede zaak. Ook de visitaties van de visitatiecommissie hebben daar natuurlijk toe bijgedragen. Ze hebben daar elke keer de nadruk op gelegd en hebben de SHM's die niet zo goed scoorden op dat punt, aangemaand om dat te verbeteren. Zo zijn de SHM's er zich meer van bewust dat begeleiding van huurders met financiële problemen door de diensten van de SHM's en de partners waarmee zij samenwerken, ook loont. Men krijgt immers de inkomsten waar men eigenlijk al van bij het begin recht op had.

Bij de SVK's was het sectorgemiddelde van huurachterstand in 2015 9,99 procent, in 2016 9,12 procent en in 2017 9,63 procent. We kunnen dus, wat de SVK's betreft, vaststellen dat de huurachterstand procentueel ongeveer stabiel blijft. Het risico op huurachterstand bij de SVK's hangt natuurlijk ook gedeeltelijk samen met de specifieke methodiek van de SVK's. De huurprijs bij een SVK wordt immers bepaald door de onderhandelde huurprijs die het SVK aan de eigenaar-verhuurder moet betalen. Niettegenstaande dat een aanzienlijk deel van de SVK-huurders ook een huursubsidie ontvangt, blijft de te betalen huurprijs relatief hoog in relatie tot het socio-economische profiel van de huurders. Daarom heb ik in de lopende herziening van het huursubsidie- en huurpremiebesluit ook in een verhoging van de huursubsidie voorzien. Maar dat neemt natuurlijk niet weg dat er een blijvende inspanning nodig is om de huurachterstanden te beperken.

In het kader van de begeleiding van de SVK's bij hun financieel beheer werd in de loop van 2016 ook een actieprogramma rond het beheersen van huurachterstallen opgestart. De VMSW heeft, in samenspraak met de afdeling Toezicht, een modelprocedure huurachterstal uitgewerkt, die SVK's kunnen gebruiken. Die werd verspreid via een nieuwsflash en ter beschikking gesteld op het intranet. Daarnaast is er twee keer per jaar intervisie voor huurdersbegeleiders. De opvolging van huurachterstallen vormt voor deze medewerkers een cruciaal onderdeel van hun takenpakket. In het voorjaar was huurachterstal het thema voor de intervisies.

De afdeling Toezicht voert onder meer tijdens de globale onderzoeken controle uit op de correcte toepassing van de waarderingsregels, het debiteurenreglement en op de boekhoudkundige verwerking van de huurachterstal.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Bedankt voor uw antwoord, minister. Het is een goede zaak dat de huursubsidie wordt opgetrokken, maar ook dat die huurachterstallen bijzonder goed worden opgevolgd. Dat is heel erg belangrijk, niet alleen om de

financiering van de verhuurder te garanderen, maar natuurlijk ook om de huurders te behoeden voor veel ellende.

De essentie van mijn vraag was de gelijke behandeling van SHM-huurders, maar ook de gelijke behandeling van SVK-huurders. Ik leer uit uw antwoord dat SHM-huurders in de praktijk eigenlijk wel op eenzelfde manier zullen worden behandeld en dat hetzelfde geldt voor SVK-huurders. Ik ben dus zeer tevreden met uw antwoord.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Ik dank de heer Anseeuw voor de pertinente vragen en de minister voor de antwoorden.

Wat betreft de bezorgdheid van de gelijke behandeling, minister, hebt u geantwoord dat voor de SHM's die twee maanden gegarandeerd blijven. Dan blijft de gelijke behandeling voor iedereen. Met betrekking tot de SVK's zijn we tevreden dat u de drie maanden niet verplicht gaat opleggen. Ze mogen dat wel, maar het zal geen verplichting worden die op de private huurmarkt wel de mogelijkheid is.

Zijn er vanuit de SVK's vragen gesteld om dat wel als een verplichting op te leggen? Ik dacht dat collega Anseeuw zei dat er vragen vanuit de sector kwamen. Is de sector zelf überhaupt vragende partij?

Zal het dan ook niet kunnen dat bijvoorbeeld een private eigenaar-verhuurder, die een overeenkomst heeft met een SVK, wel drie maanden huurwaarborg wil en dat het SVK aan de huurder in kwestie een huurwaarborg van twee maanden vraagt? Zo zou er een kloof bestaan tussen de vraag van de private verhuurder-contractant met het SVK, en het huurcontract tussen het SVK en de huurder. Dan bouwen we voor de SVK's natuurlijk een financieel probleem op.

Tot slot heb ik ook nog een vraag in verband met de dubieuze debiteuren, maar misschien stel ik die vraag beter nog eens apart.

Wat is de oorzaak van het stijgen of gelijk blijven van het aantal debiteuren? Worden ze sneller uit huis gezet? Is er soms ook echt een betere betaling? Hebt u zicht op de oorzaken?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Christiaens, ik raad u aan om die vraag gewoon schriftelijk te stellen, dan kunnen we er ook een goed overzicht van geven. Want wij kunnen dat hier niet zomaar produceren.

Wat de SVK en de huurwaarborg betreft, heb ik duidelijk aangegeven dat een SVK mee kan instappen in de waarborgregeling zoals bepaald in het nieuwe Woninghuurdecreet, dat twee weken geleden is goedgekeurd in de plenaire vergadering en waarmee men per definitie drie maanden waarborg vraagt. Maar tegelijkertijd kan men dan ook aanspraak maken op de huurwaarborglening.

Voorzitter, collega's, wat ik in dit debat wil benadrukken, is dat een SVK de huurder is, niet diegene die erin komt wonen, maar de SVK is de huurder in kwestie. Meestal bedingt een SVK ook bij de verhuurder-eigenaar dat er eenvoudigweg geen waarborg moet worden betaald. Dat is een zeer goede zaak. De SVK's blijven de keuze hebben om al dan niet mee in het nieuwe systeem in te stappen, met alle voor- en nadelen van dien.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Ik ben bijzonder tevreden met de aanvullende antwoorden van de minister, waarvoor dank.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de eigendomsvoorwaarde bij scheidende wettelijk samenwonenden en andere samenleefvormen – 87 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, de eigendomsvoorwaarde voor sociale huur voor scheidende koppels werkt opschortend. Bijgevolg kan een of kunnen beide ex-partners zich inschrijven op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij indien men voldoet aan de andere inschrijvingsvoorwaarden. Een scheidende kandidaat-huurder krijgt zo één jaar om zich van het eigendom te ontdoen. Voor wettelijk en feitelijk samenwonenden die samen een huis kochten, maar niet meer kunnen samenleven, is dit momenteel niet het geval. Om hen gelijk te behandelen als gehuwden zou artikel 3 van het kaderbesluit Sociale Huur moeten worden aangepast.

Minister, klopt het dat wettelijk en feitelijk samenwonenden die een eigendom verwierven en hun relatie beëindigden, geen beroep kunnen doen op de opschorting van de eigendomsvoorwaarde?

Acht u het, net zoals ik, opportuun om artikel 3 van het kaderbesluit Sociale Huur aan te passen zodat gehuwden en wettelijk samenwonenden gelijk worden behandeld op het vlak van de eigendomsvoorwaarden?

Is het mogelijk om een oplossing uit te werken voor die betrokkenen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mijnheer Anseeuw, het klopt inderdaad dat volgens de huidige reglementering wettelijk en feitelijk samenwonenden die een eigendom verwierven en hun relatie ondertussen beëindigden, geen beroep kunnen doen op de opschorting van de eigendomsvoorwaarde. Het kaderbesluit Sociale Huur beperkt die regeling inderdaad tot echtgenoten, in de artikelen 3 en 14.

Mijnheer Anseeuw, ik ben het absoluut met u eens dat gehuwden, wettelijk samenwonenden en feitelijke partners gelijk behandeld zouden moeten worden op het vlak van de eigendomsvoorwaarden. In dat kader heb ik in het ontwerpbesluit dat het kaderbesluit Sociale Huur zal wijzigen en dat op 20 juli principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering, die gelijkschakeling voorgesteld.

In artikel 3 – de inschrijvingsvoorwaarden – en artikel 14 – de toelatingsvoorwaarden – van het kaderbesluit Sociale Huur zal worden bepaald dat een persoon zich kan inschrijven voor en toegelaten worden tot een sociale huurwoning, ook al heeft hij met zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner of zijn ex-echtgenoot, ex-wettelijke samenwoner of ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom. Dat is natuurlijk wel op voorwaarde dat die personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen, want het zijn ex-partners van elkaar. De huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing, zoals de regelgeving momenteel voorschrijft voor

echtgenoten. Maar u weet ook dat, als de huurder gegronde redenen kan aanvoeren, hij of zij de verhuurder kan verzoeken om de termijn te verlengen.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, ik leer uit het begin en het einde van uw antwoord dat het echt uw streven is om mij blij te stemmen. Ik zal u niet verrassen: u hebt mij heel erg blij gestemd. Ik ben blij dat we het met elkaar eens zijn: het kan niet de bedoeling zijn dat we anno 2018 een regelgeving willen aanhouden waarbij je strikt genomen zou kunnen stellen dat we met die regelgeving sturend gaan optreden in het relationele leven van sociale huurders. Die gelijke behandeling komt er dus op tijd. U hebt me blij gestemd, maar ik denk ook dat u vooral de betrokkenen tevreden zult hebben gestemd. We moeten de regelgeving laten meegaan met de tijd. Ik dank u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de toekomst van SVK-woningen na de hervorming van het huursubsidiestelsel – 88 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, het hervormingsbesluit van de huursubsidie en huurpremie heeft tot doel – ik citeer: “de doelgroep van de SVK-huurders voortaan onder te brengen onder een en dezelfde subsidieregeling waardoor de verhuring via sociale verhuurkantoren verder kan uitgroeien tot een volwaardige en betekenisvolle speler op de sociale huurmarkt en het aanbod via sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen meer op gelijke voet geplaatst kan worden.”

De kwetsbare huurders zullen voortaan onder dezelfde subsidieregeling vallen, ongeacht deze op een wachtlijst voor een SHM of SVK staan. Het besluit voorziet onder andere in een substantiële verhoging van de huursubsidie en huurpremie, een tegemoetkoming in functie van het inkomen en een extra inspanning voor huurders van nieuwe woningen die de SVK aanbieden.

Minister, klopt het dat de maatschappelijke kosten – want daar is wel wat rond te doen geweest – bij SVK-woningen door de huursubsidie veel hoger zullen liggen dan de maatschappelijke kosten van sociale woningen? Of heeft men zich bij de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) rijk gerekend en de kostprijs van een sociale huurwoning onderschat? Mijn vraag is dus: hoe evalueert u deze uitspraak? Ik zal u vertellen waarom ik die vraag stel. Ik vind het belangrijk dat er voor sociaal wonen – of het nu bij SVK's is of bij SHM's – voldoende maatschappelijk draagvlak is. Het lijkt mij dan ook belangrijk dat we de juiste draagwijdte en het waarheidsgehalte van dat soort beweringen toch eens toetsen aan de realiteit.

Hoever staat het Steunpunt Wonen met de vergelijking van de integrale kosten verbonden met een SVK-woning met die van een sociale huurwoning? Als er al conclusies zijn, welke zijn de conclusies die we hieruit kunnen trekken?

Na de hervorming van het huursubsidie- en premiebesluit zullen er nog steeds discrepanties bestaan tussen een sociale en een SVK-woning. Hoe groot is het verschil nog voor de huurders en hoe wilt u dergelijke discrepanties tussen SVK- en SHM-huurders verder aanpakken?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mijnheer Anseeuw, ik vermoed – ik weet het niet, maar ik ga daarvan uit – dat u verwijst naar de uitspraken die Björn Mallants van de VVH op 10 augustus deed in Apache. In dit artikel gaf hij aan dat de overheidskost van een SVK-woning op 33 jaar 100.000 euro zou bedragen, terwijl de kost van een SHM-woning over die periode maar half zo hoog zijn, met name 50.000 euro.

Ik denk niet dat het zo eenvoudig is om het op die manier te formuleren. Er zijn immers grote verschillen inzake de financiering en de subsidiëring, de organisatie, de doelgroep en de dienstverlening. Een financiële vergelijking van beide systemen is bijgevolg zeer moeilijk te maken op een objectieve manier. Om de discussie te kunnen objectiveren, heb ik een onderzoek besteld bij het Steunpunt Wonen. U hebt daaraan gerefereerd in uw vraagstelling.

Het ontwerprapport is inmiddels afgerond. Mijn administratie heeft haar laatste opmerkingen bij het rapport aan de onderzoekers bezorgd. Zodra die zijn verwerkt, kan het onderzoek worden vrijgegeven. Dat zal nog deze maand gebeuren. Nog in de maand november zal het onderzoek dus worden vrijgegeven. Ik stel dan ook voor – maar nogmaals, ik heb mij niet te moeien met de regeling van de werkzaamheden, voorzitter – dat we op dat moment in deze commissie een discussie kunnen voeren. In november zal het rapport worden opgeleverd en zal het ook onmiddellijk ter beschikking worden gesteld van jullie, parlementsleden.

Met de hervorming die vlak voor het zomerreces voor de eerste maal principieel werd goedgekeurd, werd binnen de marges van het budgettaire haalbare een stap gezet in de richting van een meer gelijke huurprijsberekening voor SVK- en SHM-huurders.

Ik kan wel bevestigen dat er nog steeds discrepanties zullen bestaan tussen de sociale huurprijs die een huurder van een sociale woning verhuurd door een SHM moet betalen en de huurprijs na aftrek van de huursubsidie die een SVK-huurder moet betalen.

Wat houdt de hervorming precies in? De hervorming trekt de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een huursubsidie of huurpremie op tot het niveau van de inkomensgrenzen die gelden in het kaderbesluit Sociale Huur, dus om in aanmerking te komen voor een sociale woning. De hervorming introduceert ook in de berekening van de huursubsidie of -premie dezelfde basis voor de betaalbaarheid als bij de huurprijsberekening bij SHM's, met name 1/55 van het inkomen.

Maar er zijn nog wel wat verschillen. Zo kunnen sociale huurders van een SHM een patrimoniumkorting krijgen, terwijl die niet bestaat voor SVK-huurders. De huursubsidie voor een SVK-huurder wordt dan weer geplafonneerd, via de maximale tussenkomst en indirect via de maximale referentiehuurprijzen, terwijl deze plafonds niet gelden bij SHM's. Ook de aftrek voor kinderlast verschilt.

Daardoor zal de nettohuurprijs die een SVK-huurder moet betalen, nog steeds hoger zijn dan de sociale huurprijs die een SHM-huurder betaalt. Een eerste voorzichtige berekening van mijn administratie schat de budgettaire impact van een volledige gelijkschakeling – waarbij de huursubsidie wordt gelijkgesteld aan de tussenkomst die er nu in de sociale huurprijs bestaat – op ongeveer 11 miljoen euro. Maar ik heb u al gezegd dat wij een hervorming hebben gedaan door de inkomensgrenzen op te trekken, waardoor er eigenlijk veel meer in aanmerking zullen komen, voor enerzijds een huursubsidie en anderzijds een huurpremie. We hebben niet alleen de doelgroep uitgebreid door het optrekken van

de inkomensgrenzen, maar tegelijkertijd hebben we ook de bedragen verhoogd. Dat is algemeen gezien dus een zeer goede en terechte hervorming geweest.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik leer dat het vandaag eigenlijk bijzonder moeilijk is om uitspraken te doen over een vergelijking tussen integrale kosten verbonden enerzijds aan SVK-woningen en anderzijds aan SHM-woningen. Het onderzoek is nog niet af, dus wachten we dat heel geïnteresseerd af.

Wat we wél al weten, is dat die vergelijking inderdaad niet gemakkelijk is. U hebt inderdaad aangehaald dat de doelgroep verschilt, dat de werking van beide soorten woonactoren fel verschilt en het dus al te gemakkelijk is om hierover uitspraken te doen.

De resultaten van het onderzoek komen eraan. We weten vandaag dat, als de vergelijking al kan worden gemaakt, de uitspraken die zijn gedaan over die integrale kosten, minstens voorbarig waren.

Ik sluit af. Ik denk dat het ons aller verantwoordelijkheid is om vooral het draagvlak voor sociaal wonen – ongeacht of het SVK- of SHM-woningen zijn – te vergroten in onze uitspraken en in wat we doen. Dat onderzoek past daar natuurlijk in.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Voorzitter, minister, we moeten nog wat wachten op die studie van het steunpunt. Het is alvast een goede suggestie – we gingen die eigenlijk ook doen – om, als de studie rond die maatschappelijke kostenvergelijking tussen SVK en SHM is afgerond, het Steunpunt Wonen uit te nodigen. Dan kunnen we in één beweging ook de sector zelf uitnodigen voor een gedachtewisseling.

Onze fractie wil nogmaals duidelijk maken dat wij de voorbije jaren of deze legislatuur in deze commissie er heel veel voor hebben gepleit om meer op zoek te gaan naar de synergieën tussen SHM's en SVK's. Ik verwijs ook naar de conceptnota rond woonmaatschappijen die we hierover hebben ingediend. We moeten veel meer de synergie tussen SHM en SVK benutten. Ook het nieuwe huursubsidiesysteem speelt daar zeer goed op in. Er is gezocht naar een gelijke basis tussen ondersteuning van diegene die een SVK-woning betreft en diegene die sociaal woont, via een SHM.

Minister, deze zomer is er misschien – ik leg de nadruk op 'misschien' – wat fout gelopen in de communicatie. Het leek misschien alsof het nieuwe huursubsidiesysteem enkel en alleen gericht was op SVK en dat de modaliteiten waren aangepast gericht op SVK. Zo is de communicatie misschien gebeurd. Maar als alles rond is – het advies van de Inspectie Financiën, het advies van de Woonraad enzovoort – en er kan definitief worden afgeklopt rond het nieuwe huursubsidiesysteem, moet er ook worden bewaakt dat het heel belangrijk is dat die huursubsidie er ook nog altijd is om de private huurmarkt te versterken.

Bewoners die een ongeschikt verklaarde of onbewoonbaar verklaarde woning verlaten voor een conforme woning op de private huurmarkt, gaan ook in aanmerking komen voor de huursubsidie. Dat is belangrijk om te benadrukken.

Minister, er is nu een nieuwe stap gezet in de synergie tussen SHM en SVK. Er zijn nieuwe stappen gezet in het nieuwe huursubsidiesysteem die we voluit steunen. In een volgende stap – en het is maar een suggestie – moet misschien

eens worden onderzocht hoe de modaliteiten rond het inschrijven op de wachtlijst voor een SHM en SVK kunnen worden onderzocht. Het kan misschien ook een opdracht worden voor het steunpunt. Aangezien de inkomensgrenzen nu opgetrokken zijn, staat er volgens mij niet veel meer in de weg om toch eens die modaliteiten voor inschrijving op de wachtlijst onder de loep te nemen.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Wat collega Taeldeman heeft aangevuld, klopt. Ik ben blij dat ook u tevreden bent over de hervormingen die gebeurd zijn, namelijk de verhoging van de inkomensgrenzen en de verhoging van de bedragen.

Wat uw laatste suggestie betreft, denk ik dat ze voer moet zijn voor nieuwe onderhandelingen die na de verkiezingen in mei worden gevoerd. U weet dat het niet zo eenvoudig is. U weet dat er grote verschillen zijn. Bij de SHM's bijvoorbeeld werkt men met een chronologische wachtlijst, terwijl men bij het SVK met een puntensysteem werkt waardoor men al dan niet kan springen. Ik zeg zeker niet neen tegen een eventuele gelijkschakeling van die twee toelatingsvoorwaarden, van die twee verschillende modaliteiten. Maar ik denk dat dat best in een volgend regeerakkoord, wie er ook rond de tafel zal zitten, wordt opgenomen.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Ik was daarstraks al bijzonder voldaan met het antwoord van de minister.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.