



Vlaams
Parlement

vergadering **C108**
zittingsjaar 2018-2019

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke
Kansen

van 21 februari 2019

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de opzegmogelijkheden bij studentenhuurovereenkomsten – 564 (2018-2019)	3
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de wachtlijst voor sociale huurwoningen voor kandidaat-huurders met een handicap – 603 (2018-2019)	6
VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de onderbezettingsvergoeding in de sociale huisvesting – 689 (2018-2019)	13

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de opzegmogelijkheden bij studentenhuurovereenkomsten – 564 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Artikel 64 van het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet bepaalt dat een student voor de inwerkingtreding van het contract onder bepaalde voorwaarden de overeenkomst kosteloos kan opzeggen. De voorwaarde is dat de opzeg drie maanden of meer voor de inwerkingtreding plaatsvindt. Indien de opzeg plaatsvindt op minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding, dan is men een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd.

Deze bescherming van de student-huurder vond zijn oorsprong in het besef dat men door marktomstandigheden gedwongen kan worden een contract af te sluiten vooraleer men de definitieve studiekeuze heeft gemaakt. We kennen die problematiek allemaal: studenten gaan op tijd op zoek, maar beslissen dan nadien om iets anders te gaan studeren. Soms komen er ook andere zaken tussen. En dan is er ook nog de positie van de verhuurder.

De voorwaarde die decretaal werd vastgelegd, is iets strenger dan die die werd opgenomen in het ontwerp van decreet, waar nog sprake was van een periode van minder dan twee maanden voor de inwerkingtreding. Omdat de vrees bestond dat studenten meerdere huurcontracten tegelijkertijd zouden afsluiten en pas twee maanden op voorhand zouden beslissen welk kot ze zouden nemen, werd deze termijn op drie maanden gebracht. Op die manier werd de verhouding tussen student-huurder enerzijds en verhuurder anderzijds evenwichtiger.

Nu bereiken ons berichten dat dit evenwicht voor verhuurders nog steeds moeilijkheden zou opleveren, en dat er al bepaalde ontwikkelingsmechanismen circuleren. Dat zal u ook bekend zijn, minister. Het maakt me toch wat voorzichtig. Men heeft nog steeds schrik dat studenten een veelvoud aan contracten zouden afsluiten en pas op het laatste moment de knoop definitief zouden doorhakken.

Dat zou tot gevolg hebben dat heel wat studentenkoten fictief en tijdelijk zouden worden bezet. Pas drie maanden voor de start van het academiejaar wordt dan duidelijk welke studentenkoten er al dan niet effectief verhuurd zijn. Dat is dan weer evenmin in het belang van de studenten, die in hun zoektocht geen reëel zicht krijgen op het aanwezige aanbod.

Zo wordt de piste gesignaleerd om de termijn van inwerkingtreding van de huurovereenkomst te vervroegen. Dit zou voor de studenten net het omgekeerde effect hebben van wat de regelgeving voor ogen heeft, namelijk het meer laten samenvallen van het moment waarop men de studiekeuze maakt en het moment waarop men het kot definitief contractueel moet vastleggen.

De vraag stelt zich op welke manier het juiste evenwicht kan worden gevonden tussen de situatie van de studenten en die van de verhuurder. Hoe kunnen we vermijden dat studenten of hun ouders meerdere studentenkamers huren, vanuit de overweging dat men toch kosteloos kan afzien van de overeenkomst tot drie maanden voor de inwerkingtreding?

Enerzijds is het billijk en evenwichtig dat studenten die een kot zoeken, nog voor hun studiekeuze definitief vast staat, de overeenkomst nog moeten kunnen opzeggen zonder grote kosten. Anderzijds moeten we misschien toch een kleine

drempel inbouwen om neveneffecten uit te sluiten, zodat studenten niet tegelijkertijd meerdere overeenkomsten sluiten om nadien te shoppen in functie van wat hun het best uitkomt.

Een van de mogelijkheden die ik naar voren wil schuiven, is het vragen van een beperkte forfaitaire vergoeding bij een opzegging voor de termijn van drie maanden voor inwerkingtreding. Zo zou men het bezet houden van koten kunnen tegengaan, maar toch meer rekening houden met het moment waarop de studenten hun studiekeuze vaststaat. Het blijft vanzelfsprekend een moeilijke evenwichtsoefening, daar zijn we ons allemaal van bewust.

Ik zou u de volgende vragen willen stellen: bent u op de hoogte van deze problematiek en van het feit dat er ontwikkelingsmechanismen circuleren met betrekking tot de decretale bepaling dat een overeenkomst voor de huur van een studentenkamer kosteloos kan worden opgezegd tot drie maanden voor de inwerkingtreding? Zo ja, hoe kan hieraan een oplossing worden geboden, waarbij een goed evenwicht wordt gevonden tussen de belangen van de huurders en verhuurders? Wat is uw standpunt met betrekking tot een maximale beperkte forfaitaire vergoeding bij opzegging voor drie maanden voor de inwerkingtreding van de overeenkomst? Bent u bereid een parlementair initiatief in die zin te steunen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Schryvers, u vraagt of ik op de hoogte ben van deze problematiek. U hebt er in uw vraagstelling al naar verwezen: Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet legt een dwingend kader vast voor bepaalde aspecten van de studentenhuurovereenkomst. De mogelijkheid voor de student om de studentenhuurovereenkomst te beëindigen voor de inwerkingtreding ervan is een van die aspecten en is dus dwingend geregeld. Indien verhuurders bepaalde clausules opnemen in studentenhuurovereenkomsten, zal wel steeds moeten worden nagegaan of die al dan niet in overeenstemming zijn met het dwingende kader ervan.

Indien deze ontwikkelingsconstructies in strijd zijn met de dwingende bepalingen van het Vlaamse Woninghuurdecreet, zijn ze niet toegelaten en kunnen ze betwist worden voor de rechter. Dat wist u ook al, want het kwam min of meer tot uiting in de vraag.

Kan er een oplossing worden geboden waarin er een beter evenwicht wordt teweeggebracht tussen de belangen van de huurders en die van de verhuurders, tussen die van de studenten en die van de kotbazen – als ik het zo even kort door de bocht mag zeggen? Ben ik bereid een beperkte forfaitaire vergoeding in te voeren? Alles hangt af van de praktijken die circuleren en of die in strijd zijn met het decreet. Wat nu al verboden is, moet niet opnieuw worden verboden. Dat lijkt me logisch.

Zoals u hebt vermeld in uw vraag, is de huidige tekst van artikel 64 van het Vlaamse Woninghuurdecreet met betrekking tot de beëindiging van de studentenhuurovereenkomst door de student voor de inwerkingtreding ervan, tot stand gekomen door amendementen van uw collega's in deze commissie, namelijk collega's Engelbosch, Partyka, De Vroe, Parys, Christiaens en De Bruyn. Zij hebben deze bepaling ingevoerd. In de verantwoording bij dat amendement wordt gesteld dat de voorgestelde wijziging het evenwicht tussen verhuurder en student beter tot stand brengt. U kent die amendementen, ik zal het dus niet helemaal voorlezen. Er werd door uw collega's dus uitdrukkelijk niet gekozen voor de optie om de student steeds een opzeggingsvergoeding te laten betalen wanneer hij of zij de huurovereenkomst voor de inwerkingtreding ervan beëindigt. Dat stond dus niet in het initiële ontwerp, maar is wel toegevoegd aan het amendement.

Zal ik nog regelgevende initiatieven nemen? Neen, maar het staat het parlement uiteraard altijd vrij om dat al dan niet te doen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben natuurlijk op de hoogte van het voorgaande in dezen. U zult ook wel weten dat ik al eerder in een conceptnota met betrekking tot de huur van studentenkamers mee deze problematiek onder de aandacht heb gebracht en een aantal voorstellen heb gelanceerd om mogelijk te komen tot een aanvaardbaar evenwicht.

Er is inderdaad, bij amendement, een nieuwe regeling ingevoerd in het ontwerp-decreet, zoals ik ze daarnet ook heb geschetst en waarnaar de minister ook heeft verwezen, net om dit evenwicht te vinden.

Maar, minister, u weet natuurlijk zelf heel goed dat we hier regelgeving maken vanuit bepaalde achtergronden en met bepaalde doelstellingen. Op sommige momenten constateer je dat de regelgeving ook een aantal neveneffecten kan hebben en dat er daardoor niet helemaal wordt bereikt wat je had beoogd. En dan moet je natuurlijk allemaal bereid zijn om dat onder ogen te zien en te kijken waar je moet bijsturen. Dat is inherent aan het voeren van een beleid. Het is geen goed beleid om geen oog te hebben voor de neveneffecten.

Het is natuurlijk nog heel vroeg. Dat erken ik. De nieuwe regelingen bestaan pas.

U zegt dat er een dwingend kader is. Dat is waar. Maar de vraag is natuurlijk of alle ontwijkingsmechanismen die ontstaan, wel ingaan tegen dat dwingende kader. Want er zijn er natuurlijk ook die strikt juridisch niet ingaan tegen het dwingende kader, maar die wel een aantal neveneffecten hebben die we niet hadden beoogd. Dat moet u toch ook erkennen. De vraag is dan of we bereid zijn op zoek te gaan naar hoe we die problematiek kunnen herstellen en eventueel tot een nieuw evenwicht kunnen komen.

U zegt dat u zelf geen initiatief zult nemen, maar dat het het parlement vrijstaat dat te doen. Wel, we zullen verder bekijken hoe we daarmee omgaan.

Ik wil u alleszins toch vragen dat in de toekomst vanuit het beleid, hoe dat er ook mag uitzien en wie ook de verantwoordelijkheid heeft, wordt gemonitord welke eventuele neveneffecten een aantal bepalingen hebben zodat er nieuw initiatief kan worden genomen om tegemoet te komen aan de initiële doelstellingen. In casu gaat het dan enerzijds over een student die op zoek gaat naar een kot, heel vaak in het voorjaar rond de paasvakantie, ergens een kot vastlegt maar vaak nog geen definitieve studiekeuze heeft gemaakt, en anderzijds over de verhuurder die er, wanneer hij een huurovereenkomst ondertekent, op rekent dat zijn kamer verhuurd is en niet het risico loopt dat die achteraf leeg blijft staan.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Schryvers, uw analyse is terecht. Ik onderschrijf wat u zegt. Ik wil er wel op wijzen dat het de rechter is die beoordeelt of al dan niet wordt ingegaan tegen het dwingend kader. Ik kan gewoon ook niets meer doen. Een ontwerp van decreet moet een heel traject afleggen, een voorstel van decreet gaat veel sneller. Wanneer er dus binnen de meerderheid een consensus kan worden gevonden om dat alsnog aan te passen, kan dat gebeuren. Men zou ook kunnen opteren om even aan te zien hoe het in de toekomst zal verlopen maar dat laat ik volledig aan de vrijheid van het parlement. Ik kan echter geen decretaal initiatief meer nemen omdat alle ontwerpen van decreet vóór 1 februari ingediend moesten zijn. Vandaag is het 21 februari, dus dat gaat niet meer. Uw analyse is dus wel terecht maar misschien moet u nog een klein beetje geduld hebben om te zien hoe het in de praktijk concreet zal verlopen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, u zult niet gehoord of gelezen hebben dat ik u heb gevraagd om een initiatief te nemen als minister, maar u hebt zelf gezegd dat u het niet meer zult doen. De timing is natuurlijk ook bekend. Ik had u gevraagd of u eventueel bereid bent om een parlementair initiatief te steunen.

Het minste dat we moeten doen, is heel goed nagaan wat er op het terrein gebeurt en of die evenwichten wel worden bewaard en de neveneffecten waar we nu voor vrezen er effectief komen, en dan eventueel ingrijpen. We zullen dat doen na verder overleg vanuit het parlement.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de wachtlijst voor sociale huurwoningen voor kandidaat-huurders met een handicap – 603 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Eind januari berichtte De Standaard dat de wachtlijst voor een sociale huurwoning 135.000 Vlamingen bedraagt, waarvan 16.543 kandidaat-huurders met een handicap. De definitie van een handicap is vrij ruim. Het gaat over mensen met een psychische beperking, een fysieke beperking of over veteranen of mensen die een bepaalde voorrang verdienen.

De algemene wachtlijst voor sociale woningen wordt nog altijd langer. We zijn deze legislatuur gestart met 120.000 wachtenden, vandaag zijn het er 135.000, dat is 15.000 meer. Minister, wij hebben altijd erkend dat u veel inspanningen hebt gedaan maar als we dan zien dat er aan het eind van de legislatuur 15.000 meer wachtenden zijn, een stijging met 12 procent, dan is dat toch een niet te negeren cijfer.

Van al die wachtenden kregen deze legislatuur 1680 kandidaat-huurders met een handicap een sociale huurwoning toegewezen. Dat is ongeveer evenveel als alle wachtenden met een handicap voor 2014 die een woning kregen toegewezen. Dat is zeker een inspanning geweest, maar feit blijft dat er nog een tienvoud van het aantal wachtenden op die lijst staat.

Bovendien blijkt ook uit de cijfers dat er van de meer dan 154.000 sociale woningen 2605 geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Dat is bijna 2 procent van het sociaal woonpatrimonium. Dat is niet zo heel veel.

Zoals gezegd, u hebt inspanningen gedaan, maar het eindresultaat is vandaag aan het einde van de legislatuur voor ons onvoldoende, zowel de algemene wachtlijsten als de wachtlijsten specifiek voor personen met een handicap.

De voorbije jaren hebben ons, studie na studie, ook geleerd dat net die kandidaat-huurders, die op de private huurmarkt zitten terwijl ze wachten op een sociale woning, extra vatbaar zijn om in armoede te vallen, omdat zij heel veel kosten hebben. Hun huurprijs is een prijs die zij niet zo eenvoudig kunnen betalen, en bijgevolg moeten zij op het einde van de maand beknibbelen op de ene of andere factuur, waardoor de armoede om de hoek loert.

Die wachtenden met een handicap hebben natuurlijk heel veel extra kosten, qua vervoer, qua omkadering en dergelijke, waardoor zij nog eens meer kans hebben

om in armoede te belanden. Dat is de bezorgdheid van onze fractie. We denken dat wij als politici of als overheid daaraan tegemoet moeten komen.

Minister, wat is uw standpunt inzake het hoge aantal personen met een handicap op de wachtlijsten voor een sociale woning?

Wat is het perspectief? Zult u bijkomende maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat deze personen sneller en beter toegang zullen krijgen tot een sociale woning?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Aangezien de vragen van collega Moerenhout en collega Van Volcem eigenlijk soortgelijk waren, heb ik gewoon één algemeen antwoord, en bij deze is de vraag van collega Van Volcem dan ook beantwoord.

Een eerste vraag van collega Van Volcem was: wat is de algemene verklaring voor de aangroei van de wachtlijsten, maar dan in het algemeen, niet specifiek voor mensen met een beperking?

Er zijn verschillende verklaringen voor. Ten eerste neemt het aantal huishoudens in Vlaanderen toe. Dat heeft met de demografische groei te maken, maar natuurlijk ook met het feit dat er jammer genoeg meer echtscheidingen zijn, meer alleenstaanden, en dergelijke meer. In 2014 is de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale woning, met 13 procent verhoogd. Dat heeft natuurlijk ook wel een impact gehad op de wachtlijsten, want er kwamen ook meer mensen in aanmerking, dat is de logica zelve. Het aantal sociale huurwoningen is wel degelijk ook gestegen. Mevrouw Moerenhout, ik ben blij dat u ook constructief oppositie kunt voeren – ik zeg dat ook regelmatig en meen dat oprecht –, dat u ook erkent dat er goede zaken en toch wel stevige investeringen zijn gebeurd, wat sociale huisvesting betreft.

Wat de personen met een beperking betreft, daar is de zogenaamde persoonsvolgende financiering ingevoerd, het zogenaamde rugzakje, als ik het zo mag noemen. Gelet op het feit dat die mensen nu een rugzakje krijgen met hun geld in – ik druk het nu heel plastisch uit – zullen die natuurlijk ook wel heel gemakkelijk hun weg vinden naar een sociale woning, omdat zij dikwijls ook in aanmerking komen voor een sociale woning. Onze partij is altijd wel absoluut vragende partij geweest voor die persoonsvolgende financiering – en nu kijk ik even naar de specialisten van de commissie Welzijn –, maar het perverse effect voor de sociale huisvesting is wel dat heel veel mensen met hun rugzak komen aankloppen bij de sociale huisvesting, maar dat ik wel geen euro van de VIPA-middelen (Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden) krijg. Daar wringt wel het schoentje wat de personen met een beperking betreft.

Collega Van Volcem had nog de vraag gesteld waarom er zo weinig woningen geschikt zijn voor mensen met een beperking. Je moet natuurlijk de juiste terminologie gebruiken – mevrouw Van Volcem is hier nu niet, maar ze kan het verslag lezen. Aangepaste woningen zijn woningen voor mensen die door een bepaalde beperking niet in een basiswoning terecht kunnen, maar met hulp wel zelfstandig kunnen wonen. Maar niet elke kandidaat-huurder met een beperking of een handicap heeft natuurlijk nood aan een aangepaste woning. Men kan verschillende soorten van beperking, verschillende soorten van handicap hebben. Niet elke beperking strekt ons ertoe om ook een aangepaste woning te moeten voorzien. Dat is nogal logisch, denk ik. Bepaalde mensen met een beperking of handicap kunnen dus ook terecht in een basiswoning. Dat is mogelijk mits enkele beperkte en zeer specifieke aanpassingen, waardoor je niet over de zogenaamde echte aangepaste woningen moet spreken.

Of en hoeveel aangepaste woningen er worden gebouwd, hangt natuurlijk af van de specifieke nood bij de lokale sociale woonactor en gebeurt in samenspraak met het

lokaal bestuur. Op lokaal niveau kan immers beter worden ingeschat wat de lokale noden zijn. Het aanbod wordt alvast geleidelijk uitgebreid. Zo ligt het aandeel aangepaste woningen in het nieuw gebouwde patrimonium op ruim 13 procent. Maar nogmaals, collega's, mensen met een beperking of een handicap moeten niet per definitie in een aangepaste woning terechtkomen. Ze kunnen ook in een basiswoning terechtkomen.

Mevrouw Van Volcem vroeg of er hiervoor extra investeringen zullen gebeuren. Het financieringssysteem FS3 voorziet in de financiering van maximaal 10 procent extra woonoppervlakte voor een aangepaste woning plus een extra financiering van 1 procent als aanmoediging. Waarom maximaal 10 procent extra woonoppervlakte? Voor mensen die in een rolstoel zitten of minder mobiel zijn, moet er in bredere gangen en deuropeningen worden voorzien, moet de badkamer worden aangepast enzovoort. Dat wordt ook gefinancierd vanuit het financieringssysteem FS3. Deze extra's zijn bedoeld voor de bouwkundige meerwerken die een aangepaste woning met zich meebrengt. Het is ook mogelijk om specifieke ergonomische uitrustingen voor personen met een handicap of een beperking volgens kostprijs te financieren binnen FS3, indien het toegekende kostprijsverhogingspercentage van 1 procent onvoldoende is.

Mevrouw Van Volcem vroeg verder hoe mensen met een beperking het best voorzien kunnen worden van een aangepaste woning. Hoeveel procent van de sociale huurmarkt wil ik aangepast zien voor rolstoelgebruikers? Zal de huurpremie voor kandidaat-huurders van een sociale woning uitgebreid worden? Zal deze aangepast worden voor de subgroep van mensen met een beperking?

Hier wordt van alles op één hoop gegooid, maar ik zal proberen om redelijk duidelijk te antwoorden. De behoefte aan aangepaste woningen wordt het best op lokaal niveau ingeschat. Dat heb ik daarnet ook al gezegd. Ik herhaal nog eens dat aangepaste woningen één ding zijn, maar basiswoningen met zeer beperkte aanpassingen zijn ook toegankelijk voor mensen met een beperking of een handicap. Dan zijn er natuurlijk ook nog de SHM's, de welzijns- of zorgactoren en de gemeentes. Zij kunnen plaatselijke noden het best in kaart brengen en een zeer gericht beleid voeren. De doelgroepen kunnen die ook afbakenen en zo voorzien in gericht passende aangepaste woningen.

Ik ben er absoluut geen voorstander van om één percentage op te leggen voor heel Vlaanderen. Niet elke gemeente heeft dezelfde nood. Het bindend sociaal objectief voor gewone sociale huurwoningen is 9 procent. Het zou onverstandig zijn om vanuit Vlaanderen in onze ivoren toren tegen elke gemeente te zeggen dat ze in zoveel procent aangepaste woningen moet voorzien. Dat is niet goed. Dat moet in overleg gebeuren met het lokale bestuur dat het beste kan inschatten wat de noden ter plaatse zijn.

Dan kom ik tot het optrekken van de inkomensgrens van de huurpremie naar de inkomensgrenzen die vandaag voor de inschrijving bij een SHM van toepassing zijn. Dat is een belangrijke inspanning om de doelgroep van de huurpremie uit te breiden. Meer personen met een beperking kunnen in aanmerking komen voor deze premie.

Ik krijg in het parlement, in deze commissie en via andere wegen vaak de vraag om een bepaalde doelgroep te huisvesten. Nu gaat het al over zoveel doelgroepen die ik moet huisvesten in de sociale huisvesting, dat ik door het bos de bomen niet meer zie. Er wordt aandacht gevraagd – ik zeg niet dat dit onterecht is – voor mensen met een beperking, ouderen, alleenstaanden, alleenstaande ouders met kinderen, af en toe ook voor al dan niet erkende vluchtelingen – daar is mijn antwoord altijd heel duidelijk over geweest. Het is onmogelijk om vanuit sociale huisvesting voor al die doelgroepen een extra specifiek kader te scheppen, laat staan voorrang te geven. U kent de voorrangsregels en er kan 5 procent worden afgeweken van de wachtlijsten in functie van zeer kwetsbare doelgroepen en dergelijke.

Doen wij iets voor mensen met een beperking en/of een handicap die op de wachtlijst staan? Ja, absoluut. Maar waarom is er een aangroei? Ik heb u uitgelegd dat de persoonsvolgende financiering – waar deze meerderheid en wij als partij zeker voorstander van zijn – het effect heeft dat iemand die een rugzakje krijgt in aanmerking komt voor een sociale woning. Die komt dan op de wachtlijst. De VIPA- middelen voor infrastructuur die bij Welzijn zitten, zijn niet overgekomen naar de sociale huisvesting. Ik krijg er dan ook geen eurocent voor.

Maar gaan we die mensen een billijke en eerlijke kans geven? Uiteraard, maar ze zullen wel moeten aanschuiven op de wachtlijst.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Bedankt voor uw antwoord, minister. U verwijst naar de expertise van de commissie Welzijn van CD&V. *(Opmerkingen)*

De voorzitter: Voor het verslag: het was de expertise van de N-VA die bedoeld werd. *(Opmerkingen)*

An Moerenhout (Groen): Het was wel de expertise van CD&V die de voorbije zomer, in 2018, aan de alarmbel heeft getrokken betreffende dit thema, minister. Het was mevrouw Schryvers die u toen opgeroepen heeft om meer te focussen op kandidaat-huurders met een beperking, omdat dat toch een grote uitdaging is waar we voor staan. Mevrouw Schryvers zei toen dat u te weinig engagement toonde. Dat is een niet te onderschatten case om op te volgen.

Bovendien werd er toen terecht op gewezen dat onze bevolking vergrijst. Als gevolg van die vergrijzing zal er alleen maar meer vraag zijn. Er zullen meer mensen met een beperking zijn die nood hebben aan een aangepaste sociale woning.

U bent in uw antwoord eigenlijk vooral ingegaan op de oorzaken van het aantal. U hebt daarover twee zaken gezegd waarmee ik zelf helemaal niet akkoord ga. U zegt: de rol zit vooral bij het lokale bestuur. Het gebeurt wel in samenspraak, maar het wordt het best op het niveau van het lokale bestuur ingeschat. Ik ga daar deels mee akkoord, in de zin dat die lokale besturen er inderdaad een goed zicht op hebben en dat goed kunnen inschatten. Anderzijds kan het toch absoluut niet de bedoeling zijn in een Vlaanderen waar vandaag 135.000 Vlamingen op die wachtlijst staan, waar we zien dat die armoedecijfers ongezien hoog zijn, waar dit toch een grote sociale uitdaging is, dat Vlaanderen zijn handen daarvan aftrekt. Ik ben er dus wel absoluut een voorstander van dat Vlaanderen hier de rol heeft van monitoring. Niet alleen voor personen met een handicap, met een beperking, of het nu een fysieke is of een andere. Maar tout court, in heel de oplossing en de uitdaging qua sociaal wonen denk ik dat de rol van Vlaanderen absoluut aangepakt en gepakt moet worden. Uiteraard moet dat gebeuren in samenspraak met de lokale besturen, maar Vlaanderen mag absoluut niet weglopen van die verantwoordelijkheid.

U hebt ook een algemener beeld geschetst. Er zijn veel alleenstaanden met een groot armoederisico, er zijn veel mensen met een beperking met een groot armoederisico, er zijn veel ouderen met een groot armoederisico. Dat klopt. Maar het kan niet zijn, omdat dat aantal stijgt en stijgt en stijgt, dat dat een reden is om er niet over na te denken hoe we dat kunnen aanpakken en hoe de overheid dat aantal naar beneden kan krijgen. Daar zie ik bijvoorbeeld wel een rol voor het bso of differentiatie van het bso. Ik denk dat we moeten nadenken over hoe we de armoede kunnen laten dalen. Ik denk dat het bso daar wel degelijk een rol kan spelen. Vandaag is het inderdaad 9 procent. Elke stad, elke gemeente, geen specificering over doelgroepen, over kamers en dergelijke.

Ik geef een voorbeeld, dat niet gaat over personen met een handicap. In steden moeten grote gezinnen vaak langer dan tien jaar wachten op een sociale woning.

Waarom zou Vlaanderen dan niet kunnen zeggen dat er eerst ingezet moet worden op de bouw van kamers voor een groot gezin? Het debat van vandaag gaat niet over die differentiatie, die wij vragen in zo'n bso, maar ik denk wel dat we daarover moeten nadenken. Ik denk niet dat de toenemende cijfers een reden kunnen zijn om er minder over na te denken, maar om er meer over na te denken, om dat als Vlaanderen volop aan te pakken en aan te vatten, zowel die monitoring van die lokale besturen, als het aantal, als die differentiatie van het bso.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Ik wil me graag aansluiten bij de vraag van collega Moerenhout. Het is een thema dat hier al meermaals ter sprake is gekomen, en waarvan ik een aantal pijnpunten al meermaals heb aangekaart, minister.

U verwijst in eerste instantie naar de persoonsvolgende financiering. U zegt: meer en meer mensen met een beperking gaan op zoek naar een eigen woning. Die zetten zich dan ook op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Wat voor mij daarbij absoluut vooropstaat, is inclusie.

We vinden allemaal dat een vermaatschappelijking van zorg belangrijk is en dat mensen met een beperking, welke die beperking ook moge zijn, erbij horen. Dat betekent dat we dus inderdaad meer gaan inzetten op het wonen binnen de leefgemeenschappen en niet meer op het wonen in afzonderlijke voorzieningen. Dat heeft inderdaad een aantal effecten.

Dat is niet het enige. Mensen worden ook alleen maar ouder. Dan spreek ik niet alleen over de instroom binnen de sociale huisvesting waar u vooral naar verwijst, minister, maar ook over de mensen die al in een sociale woning wonen. Zij moeten daar zo lang mogelijk in kunnen blijven wonen. We zeggen vaak dat we mensen moeten leren om aangepast te bouwen, zodat ze in de woning kunnen blijven wonen als er iets gebeurt of als ze ouder worden. Dat is natuurlijk ook voor de sociale huisvestingssector van belang.

Wat mij de voorbije periode gefraspeerd heeft, telkens wanneer we hier een discussie over hielden, was het grote aantal mensen op de wachtlijst enerzijds en het gebrek aan een correct overzicht van de aangepaste woningen anderzijds. Ik wil heel graag erkennen dat er daar een grote differentiatie in bestaat. Het is waar dat niet iedereen met een erkenning nood heeft aan een aangepaste woning. Het is ook waar dat niet iedereen met een beperking nood heeft aan dezelfde soort aanpassingen. Vandaag hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) echter geen reëel zicht op het aantal aangepaste woningen. We moeten er natuurlijk bijkomend op inzetten dat het aantal stijgt. U zegt dat er wel cijfers zijn voor de nieuwbouwwoningen, maar dan is de vraag wel waaraan de woningen zijn aangepast.

We moeten vooral focussen op de voorrangsregeling die bepaalt vanaf wanneer iemand recht heeft om een beroep te doen op een voorrangsregeling voor een aangepaste woning. Dat zou immers betekenen dat een bepaalde beperking inderdaad aanleiding geeft tot de nood aan een aangepaste woning.

Als antwoord op mijn laatste vraag hierover hebt u gezegd, minister: " Het aantal aangepaste woningen binnen het patrimonium van de SHM's en SVK's wordt momenteel niet geregistreerd bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Mijn administratie zal in overleg met de sector nagaan of een registratie van de aangepaste woningen door de SHM's en SVK's werkbaar is." Mijn vraag aan u is hoever het daarmee staat.

De voorzitter: De specialiste van de N-VA, mevrouw van der Vloet, heeft het woord.

Tine van der Vloet (N-VA): Minister, bedankt voor uw uitgebreide antwoord. Daar zitten heel wat items in.

Het klopt dat mensen dankzij de persoonsvolgende financiering, het rugzakje richting zorg, de regie meer in eigen handen nemen. We hebben dat dinsdag in cijfers gezien: veel meer mensen nemen een budget in cash op. Zeker die doelgroep die in een sociale woning gaat wonen, gaat niet meer richting de voorzieningen. Ik denk dat een overleg met Welzijn hier wel op zijn plaats zou zijn om na te gaan hoe we dit in de toekomst gecombineerd kunnen bekijken, zowel voor het wonen als voor de zorg.

U zegt dat de lokale noden ingeschat moeten worden en ik ben daar wel voorstander van. Ik denk dat maatwerk zeker en vast meer vruchten zal afwerpen dan vanuit een ivoren toren een procent opleggen, zoals u het ook stelt. Ik denk dat er lokaal nog heel wat werk is om alles goed in kaart te brengen. Collega Schryvers, u haalde ook de vergrijzing aan. Het gaat inderdaad niet enkel om mensen met een beperking, maar ook om ouderen. Je kunt dat als één grote groep zien. De vergrijzing is er. Mensen worden ouder. We willen dat mensen langer thuis kunnen blijven, zoals u aanhaalde, collega Schryvers. Dat geldt ook voor deze woningen.

Er gebeurt al heel wat. We zien dat 13 procent van de nieuwbouwwoningen aangepast is, maar ik vroeg me wel af hoe het met renovatie zit. Als appartementen of huizen gerenoveerd worden, wordt er dan ook al gekeken naar toegankelijkheid? Daar lijkt mij niets mis mee te zijn. We vragen heel vaak waarom elke woning, niet alleen sociale woningen, niet gewoon standaard een deur van 1 meter kan krijgen.

Op zich maakt het niet uit of je daar nu woont als alleenstaande ouder, als ouder of als persoon met een beperking. Maar voor de persoon met een beperking is dat natuurlijk wel een meerwaarde.

Er moet ook voldoende ruimte zijn in de badkamers. Het is niet omdat die badkamer er al is, dat die ook al volledig moet worden geïnstalleerd met een stoeltje in de douche of eender wat. Dat zijn slechts kleine aanpassingen. Ik vind het wel belangrijk dat men daar oog voor heeft, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, maar het moet niet doelgroepgebonden zijn. Als we zien dat de woning al is aangepast, dan gaan we daar in de toekomst veel minder problemen mee hebben. Inter-Vilvoordse werkt daar ook heel veel aan. Het is misschien iets om mee te nemen.

Het kan op lokaal niveau ook een werkpunt zijn om beter te kijken naar wat de vraag is. Hoe kunnen we inspelen op de vraag, en waar moeten we ons verder in inwerken?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Ik wil herhalen wat ik in mijn antwoord al heb aangegeven. Het gaat om 13 procent aangepaste woningen in het nieuw gebouwde patrimonium. Ik weet niet of iedereen beseft wat 13 procent is. Dat is eigenlijk heel veel. Ik ben het er absoluut mee eens dat de mensen ouder worden, zo lang mogelijk in hun eigen woning willen blijven en zo laat mogelijk naar een woonzorgcentrum willen gaan. In het licht van het levenslang wonen is die 13 procent echt een statement dat we hebben kunnen realiseren.

Indien er hier Vlaamse volksvertegenwoordigers zijn die vinden dat dit percentage naar boven moet, zou een bijkomende financieringslijn, bijvoorbeeld van het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA), natuurlijk meer dan welkom zijn. In dat geval wil ik daarover nadenken.

Als we natuurlijk voorrang vragen voor allerlei doelgroepen, houden we op den duur alleen nog doelgroepen over en dreigen de mensen die niet tot een specifieke doelgroep behoren en gewoon voor een sociale woning in aanmerking komen uit de boot

te vallen. Ik maak er een beetje een karikatuur van, maar dat is de weg die we opgaan met al die doelgroepen die voorrang moeten krijgen. Aan deze specifieke doelgroep, de mensen met een beperking of een handicap, werken we wel degelijk en 13 procent van het nieuw gebouwde patrimonium bestaat uit aangepaste woningen.

Mevrouw van der Vloet, wat de renovaties betreft, wordt hier elke keer naar gekeken, maar het moet technisch mogelijk zijn. Ik geef een simpel voorbeeld. In een klein appartementsgebouw zonder lift moet dit op het gelijkvloers mogelijk zijn. We kunnen iemand in een rolstoel moeilijk verplichten met de trap naar boven te gaan. Het moet bouwtechnisch mogelijk zijn, maar we doen dit wel degelijk bij renovaties.

Wat de rol van de lokale besturen betreft, volg ik u volledig. Ik heb gezegd dat het niet goed zou zijn centraal een bepaald percentage aan aangepaste woningen op te leggen dat elke gemeente of elke stad moet realiseren. De noden zijn immers niet overal dezelfde. Als we een percentage, bijvoorbeeld 5 procent, zouden opleggen, zouden ze die woningen in een gemeente moeten bouwen waar absoluut geen nood is, terwijl dit wel een meerkost betekent. Daar moeten we ook duidelijk over zijn. In andere gemeenten zouden er dan misschien meer noden zijn. We moeten de lokale besturen in samenwerking met andere actoren, zoals welzijnsactoren en SHM's, zelf laten beslissen in welke soort al dan niet aangepaste woningen ze, afhankelijk van de noden, willen investeren.

Mevrouw Moerenhout, u bent nog eens over de wachtlijsten begonnen. Ik zal niet alles herhalen. We kennen elkaars vragen en antwoorden. We werken al lang samen en beginnen elkaar een beetje te kennen. Gelet op uw opmerking, kan ik niet anders dan nogmaals naar mijn recordinvestering van 4 miljard euro in sociale huisvesting te verwijzen. U hebt erkend dat dit zeer goed is, maar ik heb het nog altijd moeilijk met het betoog dat u net hebt gehouden. Het is natuurlijk het volste recht van uw partij om zich als oppositiepartij zo op te stellen, maar in mijn ogen strookt dit niet echt met de houding van uw partij tegen de tijdelijke contracten en tegen de onderbezettingsvergoeding, waar uw partij niet voor heeft gestemd. Ik vind dat zeer vreemd, want ik ben nog altijd van oordeel dat de sociale woningen die we bouwen er moeten zijn voor de mensen die het echt nodig hebben en dat zijn niet altijd de mensen die er nu inzitten. Om die reden hebben we de tijdelijke contracten en de onderbezettingsvergoeding ingevoerd.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Dat laatste is een beetje flauw, minister. U weet dat wij voorstander zijn van tijdelijke contracten. We hebben ons onthouden omdat er ook andere artikelen in stonden, maar goed.

Het lokaal niveau speelt inderdaad een belangrijke rol, dat ontken ik niet. Ik heb alle vertrouwen in de ervaring, de expertise en vooral het inzicht van de lokale besturen. Die besturen spelen dus zeker een rol. Maar als er iets is wat ik de voorbije vijf jaar wat te vaak heb gehoord, dan is het dit: we schuiven het door naar de lokale besturen, en zij zullen het wel regelen. Ik wil aanhalen dat de verantwoordelijkheid van de lokale besturen in dezen geen excuus mag zijn voor Vlaanderen om zelf geen verantwoordelijkheid op te nemen. Vlaanderen mag zijn handen er niet van afhouden.

Ik geloof in differentiatie, maar we moeten differentiëren naargelang het armoederisico. Dat wil niet zeggen dat we heel Vlaanderen een bepaald percentage opleggen. Het wil zeggen dat we op lokaal niveau kijken waar de grootste nood ligt inzake armoederisico. Hoe kun je daar het best op inzetten? Dat is een ondersteuning die de lokale besturen graag zouden hebben vanuit Vlaanderen. Elke hulp is welkom. Die lokale besturen krijgen ook graag de hulp van partners om de grote sociale uitdagingen aan te pakken. Dat is mijn pleidooi.

Minister, die 13 procent is zeker een straffe inspanning, zeker als je ziet wat er voor 2014 is gebeurd. Dat wil ik zeker niet tenietdoen. Maar als we naar het breder kader kijken, dan zien we dat er meer dan 16.000 kandidaat-huurders aan het wachten zijn. Dat is toch een niet te negeren cijfer, en een niet te negeren uitdaging.

Ik wil tot slot mijn pleidooi herhalen. Het grote probleem is dat die wachtende mensen nu op de private huurmarkt zitten, en dat die daar extra kosten hebben, en niet alleen door hun beperking. Het zijn kosten die ze niet kunnen dragen, en daardoor belanden zij in de armoede. De huurders met een beperking hebben ook een extra armoederisico. Er zijn nog meer Vlamingen – het gemiddelde is al hoog – die in de private huurmarkt in de armoede belanden.

Onze partij denkt dat een huurtoelage zin kan hebben, in afwachting van een al dan niet aangepaste sociale woning. De overheid steunt de kandidaat-huurders die op het einde van de maand niet rondkomen, met een toelage. Ze moeten dan geen vier jaar wachten op een toelage; ze krijgen die vanaf dag één.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de onderbezettingsvergoeding in de sociale huisvesting – 689 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp.a): Minister, we hebben de discussie over de onderbezettingsvergoeding hier ruim een jaar geleden al eens gevoerd. In maart vorig jaar werd die onderbezettingsvergoeding effectief ingevoerd: men kan een onderbezettingsvergoeding – een vergoeding of boete – aanrekenen zodra een sociale huurder meer dan twee slaapkamers meer heeft dan dat er bewoners zijn. Zo is er voor een alleenstaande een onderbezetting vanaf drie slaapkamers.

We zijn natuurlijk allemaal voorstander van een zo rationeel mogelijke bezetting van sociale woningen. We vinden allemaal dat sociale woningen zo efficiënt mogelijk moeten worden ingezet. In casu is het zo dat de huurders ook pas kunnen worden gesanc-tioneerd zodra ze tweemaal een aangepast aanbod hebben geweigerd. Dat aangepast aanbod moet bovendien binnen een straal van 5 kilometer liggen, en het totaal aan kosten en lasten mag niet hoger liggen dan bij de woning die ze dienen te verlaten.

Voor mensen die in een nieuw contract zitten – we gaan de discussie over de tijdelijke huurcontracten hier niet voeren, want ook daar kennen we elkaars standpunt – is het zo dat men telkens een contract heeft van negen jaar. Dat huurcontract kan worden stopgezet indien men een aangepast aanbod weigert.

Voor wie in de andere situatie zit is er een overbezettingsvergoeding voorzien van 31 euro per overtoollige slaapkamer. Daar zijn drie uitzonderingen voor bepaald: renovatieplannen, een bezoekregeling voor kinderen voor wie men een bezoekrecht heeft, en adl-woningen (activiteiten van het dagelijks leven).

Ik heb daar een aantal vragen over, minister. We zijn bijna een jaar verder; hebt u ondertussen al zicht op een eventuele evaluatie? Is er al een bevraging gebeurd bij de sociale huisvestingsmaatschappijen? Ik herinner mij dat we bij de discussie destijds zeiden dat er geen voorafgaand overleg is geweest met de sector. U hebt toen gezegd dat dat overleg er zeer spoedig komt. Als dat gesprek of overleg al heeft plaatsgevonden, wat zijn dan de bevindingen?

Zoals ik daarstraks al zei, zijn er drie uitzonderingen op de onderbezettingsvergoeding bepaald. Er bereikte mij vanuit de sector ook een vraag of het niet wenselijk is dat je ook voor 65-plussers, die dus misschien al een heel leven lang op dezelfde plaats wonen, een uitzondering zou instellen, omdat zij misschien al vergaande renovaties of verbeteringen aangebracht hebben aan de woning, en die vertrouwde woonomgeving voor hen misschien een stuk belangrijker is, ook naar sociale cohesie, ook naar een spilfiguur te zijn in de buurt. Vandaar heb ik dus deze bijkomende vraag, minister.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Collega Hostekint, wat uw eerste vraag betreft, of althans een deel ervan, denk ik dat het voor een evaluatie nog te vroeg is. U zegt zelf dat het nog niet zo lang in werking is. Op basis van de informatie die de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) jaarlijks moeten bezorgen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), is er in 2017 in één geval een onderbezettingsvergoeding aangerekend. Dat is natuurlijk zeer logisch, aangezien de regeling nog maar pas in voege is vanaf 1 maart 2017, en er eerst ook nog twee valabele aanbiedingen in dezelfde buurt, met dezelfde huurprijs en huurlasten, in een straal van 5 kilometer, aangeboden moeten worden. Voor 2018 heb ik dus nog geen cijfers. Ik kan u wel meegeven dat die eind april beschikbaar zullen zijn.

Daarnaast moet de SHM in het intern huurreglement vermelden op welke wijze ze de onderbezetting zal aanpakken. De SHM heeft daar ook wel heel veel vrijheidsgraden in. De afdeling toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft de opvolging van die verplichting opgenomen in het project Basistoezicht Sociale Huur voor 2018. Op basis van die resultaten, die ik in de loop van de maand maart verwacht, zal ik een evaluatie kunnen maken van dat aspect van deze maatregel.

Uw tweede vraag is: zou het niet wenselijk zijn om een leeftijdsgrens in te stellen voor de toepassing van de onderbezettingsvergoeding, zodat huurders vanaf de leeftijd van bijvoorbeeld 65 jaar in een huurwoning kunnen blijven wonen? Voorafgaandelijk wil ik toch ook wel zeggen dat ik ervan overtuigd ben dat die sociale woningen terecht moeten komen bij de mensen die ze het meest nodig hebben. Ik vind ook dat de sociale woningen die voorhanden zijn, ook moeten beantwoorden aan de bezetting, of het gezin, of de alleenstaande, die in de sociale woning komt. Ik vind het zeer belangrijk dat we dat doen.

U kent ook heel veel voorbeelden. Ik heb ook wel begrip voor mensen die al quasi heel hun leven in dezelfde sociale woning gewoond hebben, want dit gaat over de reeds bestaande contracten, vooraleer de tijdelijke zijn ingevoerd. Voor de duidelijkheid wil ik dat toch nog eens benadrukken. Ik begrijp ook wel dat het niet leuk is om te moeten verhuizen, maar per slot van rekening kennen we allemaal voorbeelden van mensen die een sociale woning gehad hebben, die drie of vier kinderen hadden, voldoende slaapkamers hadden, en wanneer de kinderen het huis uit zijn, in een huis zitten met drie, vier, of soms vijf slaapkamers die eigenlijk niet gebruikt worden, tenzij wanneer de kleinkinderen eens komen slapen.

Mevrouw Moerenhout, u zegt ook terecht dat we dan wel mensen hebben die nood hebben aan grotere woningen, en op de wachtlijst moeten blijven staan. Dat vind ik toch wel een zeer belangrijke nuance om in dit debat ook in te brengen.

Om in te gaan op uw concrete vraag, heeft de SHM ook hier een vrijheidsgraad om al dan niet bepaalde zaken toe te passen. Ik wil ook nog de doelstelling van het instellen van een onderbezettingsvergoeding en het niet verlengen van de tijdelijke overeenkomst als een woning onderbezet is, eens toelichten. Los van wat ik daarnet gezegd heb over de filosofie van de juiste woning bij de juiste kandidaat-huurder te brengen, werd er in het Vlaams regeerakkoord ook bepaald dat er ingezet moest worden op een betere bezettingsgraad van het bestaand

woonpatrimonium, en natuurlijk ook van het bijkomend patrimonium dat we gerealiseerd hebben en nog realiseren. We stelden toen vast dat er in de geldende regelgeving geen dwingende maatregelen waren om huurders die te ruim wonden – dus het voorbeeld van de ouders wiens kinderen het huis uit zijn en die met vier of vijf slaapkamers zitten – te laten verhuizen naar kleinere woningen, zodat gezinnen op de wachtlijst in die ruimere woningen zouden kunnen instromen. Die dwingende maatregelen bestonden niet. Het aanrekenen van een onderbezettingsvergoeding of het niet verlengen van de tijdelijke huurovereenkomst werd als oplossing naar voren geschoven, zoals u weet.

Aan die maatregelen werden uiteraard voorwaarden gekoppeld die maken dat het evenwichtige maatregelen zijn. Zo moet de huurder tot tweemaal toe een valabel aanbod in dezelfde omgeving, dus binnen een straal van 5 kilometer, met maximaal dezelfde – het mag natuurlijk ook minder zijn – huurprijs en huurlasten, hebben geweigerd.

De SHM zal bij de aanpak van de onderbezetting ook rekening kunnen houden met de kenmerken van haar patrimonium, de kenmerken van de kandidaat-huurders op haar wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten. Ze zal op basis daarvan beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaat doen. Dat bedoel ik dus met de vrijheidsgraad die de SHM heeft. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen bijvoorbeeld erg groot is, kan de verhuurder bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komt om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van de kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn.

Het stimuleren van verhuisbewegingen past ook in het Woonbeleidsplan Vlaanderen waarin gepleit wordt om de woonmobiliteit te faciliteren. Het komen tot een soepelere woonmobiliteit maakt bovendien deel uit van het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven. Een leeftijdsgrens instellen waarvoor de regeling niet zou gelden, is in die context niet te verantwoorden.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp.a): Minister, ik denk dat we allemaal te vinden zijn voor het stimuleren van verhuisbewegingen en het efficiënt inzetten van sociale woningen. De vraag is: hoe kun je dat op een efficiënte manier doen?

Mijn vraag was daardoor geïnspireerd. Stel dat je die mensen, die 65-plussers, dan een boete oplegt. Dat betekent dan nog niet dat ze die woning ter beschikking hebben. Ze kunnen zeggen: 'Oké, ik zal die 31 euro per kamer betalen.' Maar dan is dat patrimonium nóg niet efficiënt ingezet. We hebben die discussie reeds gevoerd in het verleden. Een vergoeding is geen sluitende manier om er effectief voor te zorgen dat die woningen op een rationele manier worden bezet.

Minister, u zegt dat we eind april daarover meer cijfers zullen hebben. U zegt dat er reeds één keer een onderbezettingsvergoeding werd toegepast. Dat inspireert mij dan meteen tot de volgende vraag: welk effect verwacht u daar eigenlijk van? U zegt dat het nog maar één keer werd toegepast in dat jaar. Hoeveel mensen zijn dan eigenlijk al aangeschreven om te zeggen: 'U woont in een woning die te groot is, we zouden willen dat u verhuist. We hebben een aangepaste woning voor u, binnen een straal van 5 kilometer, zonder bijkomende kosten daarvoor.' In hoeverre is dat systeem al toegepast? Hoeveel keer is er al aan mensen gezegd 'Alstublieft, verhuis', los van het feit dat er nog geen boete werd opgelegd?

Ik verwijs even naar uw cijfers. Er wonen vandaag 15.000 mensen in zo'n onderbezette woning. Er zouden dus eigenlijk 15.000 alternatieven moeten worden aangereikt aan die mensen die vandaag niet in de meest rationeel bezette woning als mogelijk wonen.

Minister, ik vat samen. Welk effect verwacht u van deze maatregel? Hoeveel keer is die tot nu toe al toegepast, los van het feit dat er geen boete werd opgelegd? Wat is er al gebeurd om ervoor te zorgen dat die rationele bezetting zou kunnen worden gestimuleerd?

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, ik heb de voorbije jaren vaak gepleit voor de onderbezettingsvergoeding. Uiteindelijk is die dan ook ingevoerd.

Ik hoor mevrouw Hostekint zeggen dat die wat haar betreft niet de meest efficiënte maatregel is en dat die ook niet altijd als even billijk zou worden ervaren door diegene die erdoor zou kunnen worden getroffen.

Er is natuurlijk wel een belangrijke nuance. Eerst krijgt men wel, tot tweemaal toe, de keuze om binnen een – toch wel aanvaardbare – straal van 5 kilometer een andere, wel gepaste woning te betrekken. Het is pas wanneer men twee keer dat aanbod naast zich neerlegt, dat die onderbezettingsvergoeding kan worden aangerekend. Dat betekent dat er op dat ogenblik echt wel rekening wordt gehouden met wat mensen willen. Meer nog, ze kunnen inderdaad die keuze maken. En ik denk dat het zeer billijk is dat ze tot twee keer toe een gepast aanbod krijgen.

Als we natuurlijk enkel oog zouden hebben voor de beleving van een aantal mensen die zeggen 'Ik wil echt niet verhuizen binnen een straal van 5 kilometer en ik wil die onderbezettingsvergoeding ook niet betalen', dan betekent dat dat we aan alle andere wachtenden – en zo zijn er wel wat – eigenlijk zeggen: 'Trek uw plan.' Dit is een zeer pragmatische en goede oplossing, want we houden toch rekening met de schaarste van de sociale woningen.

Het is al vaak gezegd en ik zal het nog eens zeggen: er is nooit meer geïnvesteerd in renovatie en nieuwbouw in het sociale woningaanbod dan de voorbije jaren. Met andere woorden, daar zal het niet aan liggen, maar goed, dat haal je niet op enkele jaren in. Intussen kunnen we het ons echter niet veroorloven om die vele wachtenden met een kluitje in het riet te sturen omdat we rekening moeten houden met de diepste zielenroerselen van een aantal mensen, terwijl we dat eigenlijk wel al op een billijke manier doen. Ik denk dus dat dit een zeer pragmatische, goede maatregel is. We moeten het effect ervan evalueren, maar de indruk wekken dat we geen rekening houden met de belangen en de beleving van de huurders vandaag, dat lijkt me een foute indruk wekken. We doen dat zeker wel. Ik zeg het: tot twee keer toe krijgt men een passend aanbod binnen een aanvaardbare straal. Ik denk dat dat meer dan menselijk genoeg is, ten aanzien van de huidige huurders, maar ook ten aanzien van die huurders die wachten op een geschikte woning.

Minister Liesbeth Homans: Collega's, ik denk dat we allemaal voorstanders zijn van de rationele bezetting. Ik ga daar toch van uit. Ik heb geen tegengeluiden gehoord. De SHM's hebben natuurlijk wel gevraagd om ook een stok achter de deur te krijgen om naar die rationele bezetting te kunnen gaan, en één stok achter de deur is inderdaad die onderbezettingsvergoeding. Mevrouw Hostekint, u schetst de situatie van mensen die een onderbezettingsvergoeding betalen en dan ook niet weggaan uit hun huis, maar gewoon betalen. Dat is natuurlijk wegens het feit dat we juridisch niet kunnen inbreken in lopende contracten. Dat is nu eenmaal de consequentie. Dat gaat niet. Mochten we dat hebben gedaan, dan zou de Raad van State brandhout hebben gemaakt van onze maatregel, denk ik. Daarom hebben we een onderscheid gemaakt tussen reeds lopende contracten, met de onderbezettingsvergoeding, en nieuwe contracten, met het invoeren van de tijdelijke contracten. Dat is de reden. Dat is puur juridisch, maar u hebt een punt. We moeten echter natuurlijk ook rekening houden met wat juridisch mogelijk is en wat juridisch absoluut niet mogelijk is.

Voorzitter, ik onthoud echter dat iedereen hier absoluut een voorstander is van de rationele bezetting van al onze sociale woningen, en dat is goed.

Michèle Hostekint (sp.a): Minister, dat was de reden waarom ik vroeg welk effect u daarvan verwacht. Ik ga ervan uit dat we dat zullen horen bij een verdere evaluatie. Ik zal dat inwachten. U hebt gezegd dat dat eind april zal zijn. Daarom ook mijn vraag: in hoeveel van die 15.000 gevallen heeft men daadwerkelijk een alternatief voorgesteld? Daar gaat het immers natuurlijk over. Als er 15.000 mensen zijn die vandaag in een onderbezette woning wonen, moeten er 15.000 alternatieven worden gezocht. Heeft men die vandaag? Kan men zomaar een alternatief aanbieden? Dat zou ik dus eigenlijk heel graag eens weten, dus ik kijk uit naar de cijfergegevens daaromtrent. Ik ga ervan uit dat u die ook spoedig zult hebben, aangezien de regeling dan bijna een jaar in werking zal zijn.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.