

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2007-2008

14 februari 2008

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR WONEN, STEDELIJK BELEID, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

INHOUD

Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de socialehuurachterstallen

Vraag om uitleg van de heer Kurt De Loor tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het verankeren van een bijkomende sociale opdracht in de erkenningsvoorwaarden van een sociale huisvestingsmaatschappij

1

Met redenen omklede moties

8

Vraag om uitleg van de heer Kurt De Loor tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over belastingvoordelen voor eigenaars die hun woning verhuren aan een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK)

8

Vraag om uitleg van mevrouw Anissa Temsamani tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de leningen bij het Vlaams Woningfonds (VWF)

9

Voorzitter: de heer Jan Penris

Interpellatie van de heer Carl Decaluwe tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de socialehuurachterstallen

Vraag om uitleg van de heer Kurt De Loor tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het verankeren van een bijkomende sociale opdracht in de erkenningsvoorwaarden van een sociale huisvestingsmaatschappij

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, mijn interpellatie gaat specifiek over socialehuurachterstallen. Het is een jaarlijkse gewoonte van mij om cijfers op te vragen en initiatieven te nemen.

Ten opzichte van de voorgaande jaren is in 2006 het totale bedrag aan huurachterstallen, uitgedrukt in percentage van de huren en huurlasten, gestegen. Door de huurstijgingen vergroot uiteraard het risico op hogere huurachterstal. De achterstal in 2006 is met 0,43 percent – weliswaar een laag cijfer – toegenomen tegenover 2005. Toch spreken we daar van een kleine 13 miljoen euro. Dat is een indrukwekkend bedrag.

Er is een enorm verschil in bedragen en evolutie tussen de provincies. In Antwerpen loopt dat op van een 3 miljoen euro in 2003 naar 3,8 in 2006. De provincies Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen hebben in 1 jaar tijd een spectaculaire stijging van de huurachterstal gekend van meer dan 60 percent. Limburg kende een stijging van slechts 40 percent. In heel Vlaanderen bedroeg de stijging gemiddeld 20 percent. Er zijn zelfs provincies die een ommekeer konden realiseren tegenover 2005. Verontrustend is ook dat de cijfers enorm verschillen van bouwmaatschappij tot bouwmaatschappij. We moeten deze gegevens natuurlijk relateren aan de regio, maar er zijn er bij waar het de spuigaten uitloopt. De Nieuwe Haard in Ronse heeft een achterstal van 10 à 11 percent. In Maasmechelen geldt hetzelfde percentage. Daartegenover noteren we in Zwevegem een achterstal van 0,07 percent. Ik veroordeel niemand, maar het verrast me. In absolute cijfers is de grootste huurachterstal te vinden bij De Goede Werkmanswoning uit Gent met 800.000 euro. Dat is toch een pak geld. We moeten dit opvolgen.

De helft van dit verschil tussen 2005 en 2006 zou te wijten zijn aan een verschil in afboeking van achterstallen.

Het is niet onbelangrijk dit te benadrukken. De sociale huisvestingsmaatschappijen zouden in 2006 minder achterstallen hebben afgeboekt ten opzichte van de ontvangen huren dan in 2005. Er zijn daar dus financiële problemen. De bouwmaatschappijen hanteren geen uniforme regels om niet-recupereerbare huurachterstal te boeken. De boekingen van waardeverminderingen, minderwaarden en dergelijke zijn sterk afhankelijk van de procedure die elke SHM hanteert op het vlak van de behandeling van huurachterstallen. Daar mag gerust naar meer uniformiteit worden gestreefd.

Uit de antwoorden op onze schriftelijke vragen blijkt dat steeds meer mensen uit hun sociale woning worden gezet. Dat zijn er honderden meer per jaar. Dat mag niet aan onze aandacht ontsnappen. We moeten dat proberen te stoppen. Een gekende oplossing is het sneller inschakelen van woonbegeleiding. Ik pleit al langer en telkens opnieuw om niet alleen in bakstenen te investeren, maar ook in mensen. Onder de vorige Vlaamse Regering werd in een 7-tal regio's via woonbegeleiding door de centra algemeen welzijnswerk (caw) getracht uithuiszetting van sociale huurders te voorkomen. Deze aanpak bleek vrij succesvol in 80 percent van de situaties. Het is dan ook jammer dat dit tijdens deze legislatuur enkel wordt gecontinueerd in deze 7 regio's. Ik pleit ervoor om dit stap voor stap te verruimen. Ik besef dat u moet overleggen met uw collega van Welzijn om de caw's meer begeleiding te laten doen. Het is de moeite waard om dit verder aan te pakken. De goede samenwerking met het OCMW moet overal worden geïnstitutionaliseerd. In grote steden verloopt deze vaak moeilijker, waarschijnlijk door het aantal te behandelen dossiers. Betreffende het meer investeren in mensen, zou ik de link willen leggen met de lokale adviescommissies (LAC's), al werken deze niet altijd perfect. De schuldenproblematiek is gelijkwaardig. Het gaat ook om achterstallige betaling van energiefacturen. Op welke manier kunnen we aan dit alles meer samenhang geven? We moeten ons beperkt budget efficiënt inzetten, over de bevoegdheden heen.

Ik pleit tevens voor een verstrakken van de procedure bij huurachterstallen. Ik vind dat er al na één maand van huurachterstal een signaal moet komen van de SHM zelf. Ze moeten sneller op de bal spelen, preventief te werk gaan zelfs. De techniek van de afbetalingsakkoorden moet meer worden ingezet. Een volgende stap is dan ook bemiddeling door de OCMW's. We moeten stap voor stap bijsturen.

Welke nieuwe initiatieven kunnen er worden genomen om de socialehuurachterstallen in te dijken? Wat is de reden voor de opgelopen socialehuurachterstal? Waar-

om is er geen uniforme en vergelijkbare procedure bij alle SHM's voor de afboeking en boekhoudkundige verwerking van de niet-recupereerbare huurachterstal? Dat zou al meer duidelijke cijfers geven. Bent u van plan om hieromtrent een initiatief te nemen? Zo ja, welk initiatief? Binnen welke termijn en met welk beoogd resultaat? Zo nee, waarom niet? Waarom wordt de woonbegeleiding niet verruimd naar nog meer regio's? De resultaten zijn immers bevredigend.

De voorzitter: De heer De Loor heeft het woord.

De heer Kurt De Loor: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ook mijn vraag is ingegeven door de stijging van de huurachterstallen. Het totale bedrag aan huurachterstallen in Vlaanderen bedroeg om precies te zijn 12,66 miljoen euro. Hierdoor kregen in 2006 426 sociale huurders hun opzeg zonder uithuiszetting en 337 werden door de SHM's uit hun huis gezet. Dat is voor die mensen vaak de enige betaalbare huisvesting.

Ik vind dat de meeste SHM's zich nog altijd te veel profileren als bouw- en huisvestingsmaatschappijen van een kwaliteitsvol en betaalbaar woningpatrimonium. Ze houden zich weinig bezig met de mogelijke problemen bij hun huurders. Nochtans zouden veel van de problemen zoals wanbetaling, uithuiszetting, slecht woningonderhoud en burencnflict kunnen worden vermeden indien de SHM's een soort interne maatschappelijke cel zouden installeren. Dat rijmt perfect met het lokaal sociaal beleid. De verschillende partners die op lokaal niveau met sociale aangelegenheden bezig zijn, moeten meer naar elkaar toegroeien en samenwerken. Een dergelijke maatschappelijke cel zou heel wat problemen op tijd kunnen detecteren en voorkomen, en indien nodig andere externe diensten kunnen inschakelen. Ik denk aan OCMW, caw, de wijkagent enzovoort. Er zijn vandaag al een aantal praktijkvoorbeelden van sociale huisvestingsmaatschappijen die uit hun cocon komen en een actieve sociale rol opnemen in diverse structuren. Vandaag is die werkwijze echter nog te vrijblijvend.

Mijnheer de minister, in de erkenningsvoorwaarden van de sociale verhuurkantoren zit een sociale opdracht vervat. Kan, gezien de problematiek die de heer Decaluwe en ikzelf hebben geschetst, een dergelijke sociale opdracht ook worden verankerd in de erkenningsvoorwaarden van sociale huisvestingsmaatschappijen? Wat is uw standpunt hierover? Welke andere oplossingen hebt u voor ogen voor de steeds groter wordende problematiek van huurachterstallen bij sociale huurders?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Het probleem van de huurachterstallen is geen nieuw fenomeen. We worden daar al jaren mee geconfronteerd. Ik treed de heer Decaluwe

bij wanneer hij zegt dat woonbegeleiding cruciaal is. We moeten een kat echter een kat durven noemen.

Wanneer bouwmaatschappijen kiezen voor woonbegeleiding, dan wordt dat uiteindelijk betaald door alle huurders. Dat is eigenlijk niet de bedoeling, maar het zijn vandaag de feiten. We worden geconfronteerd met situaties van bewoners die niet vertrouwd zijn met het begrip woencultuur. Zij beseffen soms niet dat het belangrijk is dat eerst de huur wordt betaald en pas dan de rest. Natuurlijk zijn er ook mensen die echt problemen hebben en die eveneens de stap zetten naar die bouwmaatschappijen. Het gaat vooral over die groep die vaak ook gekend is bij de OCMW's.

Ik ben een grote voorstander van woonbegeleiding, maar daar moet een financieel kader tegenover staan. Vandaag betaalt al wie correct betaalt, mee voor al diegenen die niet betalen. Oorspronkelijk was de hoofdpdracht van de sociale verhuurkantoren de begeleiding. Dat was het grote verschil met de bouwmaatschappijen.

Wanneer we de beheerskost van een sociaal verhuurkantoor vergelijken met de beheerskost van een sociale bouwmaatschappij, dan zijn de verschillen groot. Vandaag zijn veel sociale verhuurkantoren vragende partij voor meer samenwerking met bouwmaatschappijen. Het is dan ook allesbehalve een geschenk om vandaag directeur te zijn van een sociaal verhuurkantoor. Iemand met een sociaal hart probeert oplossingen te vinden. Uitzetting is het laatste waartoe men wil overgaan, zowel bij sociale verhuurkantoren als bij bouwmaatschappijen. Vaak is de situatie echter zo erg dat er geen andere uitweg meer is. Het enige wat mijns inziens kan helpen is woonbegeleiding.

De heer Jan Penris: Aan de hand van de cijfers die de heren Decaluwe en De Loor vandaag aanreiken, is een belangrijk probleem blootgelegd. Wanneer huurachterstallen zich in bepaalde regio's en bij bepaalde maatschappijen cumulatief, van jaar tot jaar opstapelen, dan is er een ernstig probleem. Het is aan ons om daar oplossingen voor aan te reiken. Daarvoor moeten we eerst weten wat de oorzaak daarvan is. Een van de oorzaken is het koopkrachtprobleem bij belangrijke delen van onze bevolking.

De heer Decaluwe heeft het onder meer gehad over het interessante spoor van de uniformisering van het uitwinningsbeleid. Wanneer we alle huisvestingsmaatschappijen op hetzelfde spoor zetten, dan kunnen de regionale verschillen tussen de maatschappijen alvast worden weggewerkt. Daarnaast hebben de heer De Loor en mevrouw Heeren een lans gebroken voor een begeleidingsbeleid. Nu is dat beleid onvoldoende aanwezig bij sommige maatschappijen. Daar rijst natuurlijk ook de vraag naar de betaalbaarheid daarvan. De

heer De Loor suggereert hier extra middelen voor ter beschikking te stellen. De vraag is dan welk departement die extra inspanningen zal willen dragen.

Er is echter nog een ernstiger probleem. Ik stel immers vast dat heel wat huurders in de sociale sector momenteel worden geconfronteerd met een woonquote die veel te hoog ligt. Wij gaan ervan uit dat we een goede sociale huisvesting aanbieden maar ik stel vast dat die sociale huisvesting niet echt goedkoop is en dat er in de sector huurprijsstijgingen zijn, zeker in het oude regime, die de index soms ver overschrijden. Dat gebeurt niet in de private huursector.

We weten nog niet welke effecten het nieuwe sociale huurbesluit in dezen zou kunnen hebben. De signalen die ik ontvang van een aantal huurders die met de nieuwe huurprijsberekening worden geconfronteerd, zijn echter niet geruststellend. Mijnheer de minister, in hoeverre kan het nieuwe sociale huurbesluit soelaas bieden?

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Deze problematiek brengt rechtstreeks en onrechtstreeks een aantal andere problemen mee in beeld.

In 2005 bedroegen de huurachterstallen in absolute cijfers 10.463.000 euro. In 2006 was dat 12.657.000 euro. We moeten die cijfers echter bekijken ten opzichte van de totale huurontvangsten. In 2006 was dat ongeveer 440 miljoen euro. Dat is een stijging van de achterstallen met 2.193.000 euro.

Procentueel bedroegen de huurachterstallen in 2005 ten opzichte van de totale huurachterstallen 2,54 percent. In 2006 was dat 2,92 percent. Dat is een stijging met 0,38 percent.

Wanneer we vandaag het profiel bekijken van de huurders in het algemeen en van de huurders met problemen, stellen we vast dat die problemen zich niet voordoen bij de oudere huurders. Oudere gepensioneerde huurders hebben nog de mentaliteit dat eerst de vaste kosten moeten worden betaald, waaronder de huur. Pas dan wordt de rest betaald. Bij een aantal jongere huurders stellen we een omgekeerde mentaliteit vast.

Vaak zijn de huurachterstallen ook slechts een façade waar een heleboel andere problemen achter schuilgaan. Het gaat ook vaak om mensen die heel wat miserie hebben op allerlei vlakken. Als je dat hoort, vraag je je af wat een mens allemaal kan meemaken. Sommigen hebben alle pech.

Als we de evolutie van de voorbije jaren bekijken, zien we dat de huurachterstallen schommelen tussen 2,5 en 3 percent. Verhuurders op de privéhuurmarkt tekenen

daarvoor. Ik zeg niet dat dit niets is, want het is 2,5 tot 3 percent te veel. In 2001 bedroeg de huurachterstal 3,27 percent. De cijfers zijn een momentopname op 31 december. Huurachterstallen fluctueren sterk in de loop van het jaar. De cijfers voor 2005 liggen lager dan normaal. In dat jaar zijn op basis van een richtlijn van de VMSW veel meer historische huurachterstallen afgeboekt. In 2006 zijn er nieuwe richtlijnen van de VMSW ingevoerd waardoor ook de huurschade door iedere maatschappij moet worden opgenomen in de cijfers met betrekking tot huurachterstal. Vroeger stond die huurschade apart. Ik geef voorbeelden. Mensen hangen soms een stereo-installatie aan de muur, die ze dan meenemen als ze verhuizen. Bij het verwijderen ervan komt de helft van het plakwerk los. Sommigen hebben iets op de vloer gelegd dat ze dan willen meenemen naar de nieuwe woning. Ze trekken het los, waardoor een deel van de vloer hersteld moet worden. Die huurschade zit nu bij de huurachterstallen.

Er zijn ook enorme verschillen tussen de maatschappijen onderling. Daar hebt u een punt. Bepaalde maatschappijen werken inderdaad zeer secuur, niet alleen op het vlak van begeleiding maar ook op het vlak van beheer. Ze spelen kort op de bal omdat ze daar kapitaal derven. Daaraan is, wat mevrouw Heeren wooncultuur noemt, gekoppeld. Ze willen mensen discipline bijbrengen om bepaalde problemen aan te pakken. Andere maatschappijen hebben blijkbaar genoeg geld om die bedragen te laten oplopen. Op de een of andere manier doet er zich op het vlak van liquiditeit geen probleem voor, waardoor ze niet kort op de bal spelen. Ze krijgen de lonen van de medewerkers betaald en de kosten van de werking. Er is daar minder druk op de ketel. Mijnheer Decaluwe, het aspect van de huurachterstallen zal ook een element zijn bij de nieuwe erkenningen. Het is ook een element van goed beheer, naast de sociale component. Bij sommige maatschappijen is het niet alleen een verhaal van de mensen niet hebben om de begeleiding te doen, ze hebben blijkbaar genoeg middelen om de achterstallen wat te laten oplopen.

Er zijn dus enorme verschillen tussen de maatschappijen onderling. Bij sommige maatschappijen gaat het om meer dan 10 percent, bij andere om amper 0,2 percent. Het beleid van de maatschappijen in het boeken en opvolgen van de huurachterstallen verschilt ook sterk. Vanaf 2008 moet alles op dezelfde manier worden geboekt. In het nieuwe financieringssysteem zijn normen voor huurachterstal opgenomen. Het gaat om 2 percent. Maatschappijen zullen daar naar werken want in de gewestelijke sociale correctie is dat een aspect om in de werkingskosten eventuele deficits bijgepast te krijgen. Het wordt dus ook een element bij nieuwe erkenningen. Het 'vergemeentelijken' van het toewijzingsbeleid kan maar in de mate dat bij de redactie van het toewijzingsreglement en in de werking, de lokale actoren heel nauw betrokken worden. Daarvoor zitten

de OCMW's mee aan tafel en de lokale afdelingen van de caw's en andere welzijnsinstanties, precies omdat het woon- en huurprobleem maar een van de vele problemen is waar mensen mee geconfronteerd worden. Het is soms onbeschrijflijk en tart alle verbeelding wat mensen aan de hand kunnen hebben. Ik zeg dat niet om mensen te stigmatiseren.

De betaalbaarheid van de huur gebeurt in het nieuwe systeem op basis van het inkomen en veel minder zoals vroeger op basis van de waarde van de woning. Toen was er een basishuurprijs, waardoor diegenen met de kleinste portemonnee steeds het gelag moest betalen als de huurprijs verhoogde. Wat betreft de huurprijsverhogingen, stelt zich soms het probleem dat sommige maatschappijen er jaren niets aan hebben gedaan. Ze zijn nu bezig met een inhaalbeweging waardoor we de minister de schuld krijgt terwijl die maatschappijen het zelf jarenlang voor zich uit hebben geschoven. Er moet bij verhogingen ook altijd rekening worden gehouden met renovaties of andere werken.

Ik wil de berichten van de heer Decaluwe enigszins relativeren. Het klopt dat de totale huurachterstallen licht gestegen zijn, maar het is ook duidelijk dat de inhoud van die cijfers niet helemaal eenduidig is. Daar kunnen dus moeilijk conclusies aan worden gekoppeld. Met betrekking tot de uitdrijvingen, spreken de cijfers waarover ik beschik tegen dat de aantallen zouden stijgen. Het aantal effectieve uitdrijvingen bedroeg 1112 op een totaal van 136.000 in 2004, 989 in 2005 en 960 in 2006. Dat is een daling met 11 percent in 2005 en nog eens 4 percent in 2006. Hoewel evoluties op dergelijke korte termijn statistisch weinig relevant zijn, neem ik dus uitsluitend dalingen waar.

Ik kan wel bevestigen dat er telkens in 90 percent van de gevallen van uitdrijving sprake was van huurachterstal, wat echter nog niet betekent dat dit de enige aanleiding was voor de uithuiszetting. Voor iemand uit huis wordt gezet, moet er al heel veel zijn gebeurd. Dat gebeurt niet bij de eerste huurachterstal. Soms wordt het beeld opgehangen dat maatschappijen geen hart hebben voor de huurders. Huurders krijgen altijd herkansingen, ook om de maatschappijen hierin te beschermen. Mevrouw Heeren heeft gelijk dat, als een huurder op voorhand zegt dat er een probleem kan zijn, de maatschappij meteen bereid is om een afbetalingsplan af te spreken. Ze vinden het wel een probleem als er al hopen huurachterstallen bestaan en de huurder dan begint te vragen naar een afbetalingsplan. Als mensen op tijd aankomen dat er problemen kunnen ontstaan met het betalen van de huur, zijn de maatschappijen vaak heel inschikkelijk en klantvriendelijk in het opstellen van een afbetalingsplan.

Met betrekking tot bijkomende initiatieven om de huurachterstallen in te dijken, wil ik graag herinneren aan het belang van de responsabilisering van de actoren. Het is

in eerste instantie aan de verhuurders zelf om in de eigen, lokale context in te schatten wat de beste aanpak is van dit probleem. Ik wil dan ook voornamelijk dit eigen initiatief stimuleren en mogelijk maken. Zo is in de nieuwe financiering in een budget voorzien voor het inzetten van maatschappelijke assistenten. Het gaat om een halve kracht per 500 woongelegenheden. Dat kunnen zowel appartementen als woningen zijn. Ze worden belast met een aantal begeleidingstaken. In die begeleidingstaken is onder meer het tijdig en nauwgezet opvolgen van huurders met huurachterstallen opgenomen die zonodig voor budgetbegeleiding moeten worden doorverwezen naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie.

Daarnaast beschouw ik het als de voornaamste prioriteit om de informatie met betrekking tot de achterstallen transparant te maken. Op het ogenblik dat die informatie van verschillende verhuurders vergelijkbaar en voor iedereen toegankelijk wordt, wordt het vanzelf duidelijk waar de echte pijnpunten zitten. De betrokken verhuurders worden op dat ogenblik veel directer geconfronteerd met die realiteit en ik verwacht dat dit in belangrijke mate kan volstaan om hen te activeren. Ook de best presterende verhuurders komen dan in beeld zodat er duidelijker kan worden nagegaan welke aanpak het meest effectief kan zijn.

Ik wil eerst echt betrouwbare cijfers zien alvorens te concluderen dat de achterstallen sterk zijn opgelopen. Ik wijs er alleszins op dat de cijfers zoals we ze hanteren weinig of geen onderscheid maken tussen de achterstallen met betrekking tot de zuivere huur en met betrekking tot de huurlasten. In die huurlasten zitten de kosten inzake energie en waterverbruik. Deze zaken zijn de voorbije jaren duidelijk duurder geworden. We moeten elkaar ook niets wijsmaken: ze zullen nooit meer goedkoper worden. We kunnen verwachten dat ook die lasten de druk op de achterstallen verhogen. Het spreekt voor zich dat investeren in energiebesparende maatregelen een rol kan spelen in de bestrijding van de achterstallen.

Daarnaast wordt ook de huurprijsberekening zelf veel objectiever na afloop van de overgangsperiode. Tot en met 2011 lopen de twee systemen door elkaar. Vanaf dan krijgen we het nieuwe systeem in zijn zuivere vorm. Onder meer voor de huurders met de laagste inkomsten ontstaan er betere beschermingsmechanismen die de betaalbaarheid voor deze mensen beter moeten garanderen. Ik hoop ook daarmee de druk te verlagen.

De voorbije jaren lagen de prioriteiten inzake vernieuwing van de regelgeving voor sociale huisvesting in het veld van het huurbesluit met de huurprijsberekening en bij de financiering. Dat was de eerste prioriteit. Daar wordt al tien jaar over gepraat. Al in de periode

van Vlaams minister Leo Peeters werd over het nieuwe socialehuurbesluit gesproken. We hebben dat nu eindelijk doorgevoerd. Het was een moeilijke bevalling, maar het is er wel. In het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het socialehuurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode – we spreken dan over het kaderbesluit sociale huur – is nu echter wel opgenomen dat ik het rekeningstelsel voor de boekhouding van de sociale huisvestingsmaatschappijen verder kan regelen.

Mijn administratie is momenteel een voorstel van dergelijk rekeningstelsel aan het uitwerken. Hierin zullen een aantal relatief ingrijpende maatregelen plaatsvinden, gericht op een versterkte transparantie van de financiële werking van de sector. Precies omwille van het feit dat dit relatief ingrijpend wordt, zal een en ander pas in werking kunnen treden in 2009. Maar met betrekking tot de boeking van huurinkomsten en -achterstallen is er wel degelijk nu al gecommuniceerd dat ik over de achterstallen van dit jaar een gedetailleerder rapportering zal vragen. Die zal het mogelijk maken om inzicht te krijgen in de ouderdom van de achterstallen en om te kunnen afzonderen welke bedragen er in de loop van het jaar werden afgeboekt. Er moet nog worden nagegaan of het haalbaar is om dit al te bekomen voor de cijfers met betrekking tot het boekjaar 2007. In het andere geval zullen de cijfers uit de jaarrekeningen van 2008 het eerste resultaat leveren van deze ingreep. Deze cijfers zijn medio 2009 beschikbaar.

Ik kan inderdaad bevestigen dat de samenwerkingsprojecten omtrent woonbegeleiding met de caw's zeer succesvol zijn en ik zou deze graag uitgebreid zien naar de andere regio's. De caw's hebben hiervoor echter middelen nodig, voornamelijk om het nodige personeel te kunnen inzetten. Momenteel liggen de prioriteiten bij het beleidsdomein Welzijn mogelijk elders. Zoals u weet, is de rol van het lokale overleg en de lokale samenwerking sterker geaccentueerd sinds de wijziging aan de Vlaamse Wooncode van 15 december 2006 en de invoering van het kaderbesluit sociale huur. Ik hoop dan ook dat deze ondersteunende initiatieven daardoor hernieuwde aandacht zullen krijgen.

Door het vergemeentelijken van het toewijzingsreglement waarbij de lokale welzijnsactoren zoals OCMW, caw, de sociale dienst van de gemeente en andere worden betrokken, kan er korter op de bal worden gespeeld. Een groot deel van de problemen waarmee huurders worden geconfronteerd, kunnen van in het begin worden opgevolgd en geremedieerd.

Mijnheer De Loor, ik heb voor een groot deel al op uw vragen geantwoord. Het Steunpunt Ruimte en Wonen is momenteel bezig met de voorbereiding van de nieuwe erkenningsronde voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale koopmaatschappijen. Ik heb aan

de onderzoekers de opdracht gegeven een onderzoek te doen naar het uitwerken van criteria voor de performantiemeting bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. De resultaten van dit onderzoek zullen nuttig zijn als insteek bij het bepalen van de voorwaarden tot erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Het ministerieel besluit van 21 december 2007 regelt onder meer de opvolging van de huurachterstallen en de begeleiding van de betrokken huurders. Uiteraard zijn eveneens blijvende inspanningen nodig om huurachterstallen te voorkomen. Vanuit mijn bevoegdheid tracht ik de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. Voor de sociale huurwoningen werd recent, met het kaderbesluit sociale huur, de huurprijsberekening gerelateerd aan de financiële draagkracht van de huurder en de kwaliteit van de woning. Er wordt dus meer dan vroeger gekeken naar het inkomen van de huurder. De betaalbaarheid van het huren bepaalt de huurprijs. Na een overgangperiode zal het effect van deze nieuwe huurprijsberekening op de betaalbaarheid ten volle uitwerking kennen vanaf 2011. Daarnaast worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen inspanningen geleverd om de energiezuinigheid van hun patrimonium te verbeteren, bijvoorbeeld door het vervangen van verouderde verwarmingsketels door hoogrendementstoestellen. Dit draagt eveneens bij tot de globale betaalbaarheid van het wonen, in het bijzonder met de huidige hoge energieprijzen.

De problematiek van de huurachterstallen kan mijns inziens evenwel niet los gezien worden van de ruimere maatschappelijke context. Om hieraan tegemoet te komen zijn inspanningen nodig op velerlei domeinen en beleidsniveaus. De tweedeling in de samenleving is op de eerste plaats te zien in huisvesting. We doen grote inspanningen, maar het is bijna een horizontale opdracht waar iedereen vanuit zijn departement mee verantwoordelijkheid voor draagt.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de minister, ik heb uw antwoord aandachtig beluisterd, maar ik ben niet onverdeeld gelukkig. U hebt uzelf op een aantal punten tegengesproken. Iedereen deelt de analyse, maar de verantwoordelijkheid om iets te doen wordt van de minister of de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) te gemakkelijk afgeschoven naar andere echelons. Ik zal daar straks dieper op ingaan. Het klopt voor een groot deel dat de verantwoordelijkheid hoofdzakelijk bij de bouwmaatschappijen ligt, maar u spreekt ook over erkenningsvoorwaarden. Er kan voor mij maar over erkenningsvoorwaarden worden gepraat als er performante indicatoren worden uitgewerkt waardoor er een goede controle kan gebeuren. Het kan niet dat een bouwmaatschappij de erkenning kwijtspeelt omdat die een bepaald percentage haalt. De

bouwmaatschappij van Zwevegem is deze niet van Gent. De aanpak en de regels zijn compleet verschillend. Via performante indicatoren moet het Vlaamse niveau zijn verantwoordelijkheid nemen. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering kan dan bij de bouwmaatschappijen worden gelegd, maar niet omgekeerd.

Ik vind het initiatief met betrekking tot de gemeenten positief, maar de gemeentebesturen beseffen het nog niet. De Vlaamse overheid moet daartoe misschien ook initiatieven nemen. De gemeente heeft de regiefunctie gekregen in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Minister Marino Keulen: Die had ze.

De heer Carl Decaluwe: Ze had die, maar die regiefunctie wordt vooral ingevuld op het vlak van bakstenen. De invulling van de regiefunctie op het vlak van woonbegeleiding is geen algemeen succes. De minister van Wonen kan samen met de minister van Welzijn initiatieven nemen naar de lokale besturen. Het is te gemakkelijk om de gemeenten maar hun plan aan hun lot over te laten. Meestal is er ook niet in bijkomende middelen voorzien. Er zijn vaak discussies met de LAC's en de OCMW's. Als de Vlaamse overheid taken oplegt, moet die de gemeentebesturen ook bijstaan. Het is te gemakkelijk om dit af te schuiven.

Ik treed de heer Penris bij in wat hij zegt over huurachterstallen. Het is een beetje een voorafname van het debat dat we zullen houden op de gedachtewisseling over het nieuw socialehuurbesluit volgende week. In het nieuwe stelsel zullen de zwaksten in de overgangsperiode elk jaar 5 percent meer betalen. Dat is meer dan het dubbele van de index. Er wordt vaak gesproken over verminderde koopkracht. Dat is vooral bij een bepaalde zwakke categorie.

De Vlaamse Regering moet initiatieven nemen om die categorie te steunen. *(Opmerkingen)*

Ik meen wat ik zeg. De regering moet geen vast bedrag per Vlaming spenderen. Het zijn de zwaksten die we moeten helpen in plaats van met geld te gooien. Dat is electoralisme. Ik zal dat in de plenaire vergadering nog herhalen. Ik ben blij dat u bijkomend onderzoek gaat doen. We moeten precies weten hoe en waar die huurachterstallen zitten en wie de zwaksten zijn.

Ik heb hier nu geen cijfers over de uithuiszettingen. U hebt toegegeven, eerder in een antwoord op een schriftelijke vraag van mij, dat ze jaar na jaar stijgen. Nu verklaart u het tegendeel. We moeten dat later misschien nog eens bekijken. Misschien geven we een andere invulling aan de cijfers.

We zullen het er volgende week in de Commissie Energiearmoede nog over hebben, en het werd gisteren

bevestigd door mevrouw Cleymans van Samenlevingsopbouw. Wij krijgen de kritiek dat de motie van het Vlaams Parlement niet werd nageleefd. De bouwmaatschappijen hebben niet de gevraagde bijkomende investeringen gedaan in energiebesparende maatregelen. Het budget 2008 voor sociale woningbouw bevestigt dat, er werd geen euro extra gevraagd. *(Opmerkingen van minister Marino Keulen)*

Als u het geld niet opkrijgt, dan moet u maar investeren in woonbegeleiding. Daar pleit mevrouw Heeren ook voor. De bouwmaatschappijen beweren dat dit onder Welzijn valt. Zo eenvoudig is het niet. Dit valt ook onder uw bevoegdheid, mijnheer de minister. Ik pleit ervoor dat ook op het budget Wonen inspanningen worden gedaan voor woonbegeleiding en voor de bouwmaatschappijen. Wat het financieringsstelsel op dit vlak doet, is een doekje voor het bloeden. Men moet een meerjarenprogramma voor energiebezuiniging opstellen. Dat u het geld niet op krijgt, gaat niet meer op. Voor nieuwbouw en renovatie klopt dat misschien, maar de Confederatie Bouw spreekt de cijfers tegen. We zitten momenteel in een dalende lijn. De overheid moet nu bijkomende inspanningen leveren en de bouwsector op peil houden. We hebben dit toch zien aankomen.

Mijnheer de minister, elk bedrag aan huurachterstal is te groot of te veel. U moet er iets aan doen. De politiek moet samen met de bouwmaatschappijen optreden. Ik kondig een met redenen omklede motie aan.

De voorzitter: De heer De Loor heeft het woord.

De heer Kurt De Loor: Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister.

Ik ben ervan overtuigd dat huurdersbegeleiding en een sociale cel binnen de SHM's perfect aansluiten bij het lokaal sociaal beleid. De lokale actoren kunnen het best samen rond de tafel gaan zitten. Huurachterstal is vaak een teken aan de wand. Vaak zijn er nog andere betalingsproblemen of problemen inzake woonattitude.

Er zijn goede praktijkvoorbeelden zoals de huurdersbegeleiding en de bemoeizorg. Maar die zijn te vrijblijvend, ze moeten worden verankerd. Zeker voor de bemoeizorg moet er eerst een procedure van uithuiszetting of een uitspraak van de vrederechter gebeurd zijn. Ze vertrekt vanuit een crisissituatie. We moeten ook preventief kunnen te werk gaan. U hebt net gezegd, mijnheer de minister, dat de SHM's bij de uithuiszettingen niet over één nacht ijs gaan. Dat klopt. Ze kunnen mogelijkerwijs al naar oplossingen zoeken als mensen hun huur één maand niet kunnen betalen. Als OCMW-voorzitter kan ik u – vanuit de praktijk – echter vertellen dat de doelgroep waarvoor een uithuiszetting dreigt, vaak elke vorm van hulp weigert, laat staan dat ze een hulpvraag zou indienen bij instanties als het OCMW. Ik

ben niet van mening dat het prijskaartje moet worden doorgeschoven naar de huurders. Ik vraag wel om een sterke verankering van de lovenswaardige initiatieven.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: In het begin van deze legislatuur hebben we een bezoek gebracht aan het project bemoeizorg in Genk. Dat was het eerste in zijn soort en draait zeer succesvol.

Mijnheer de minister, ik ben grotendeels tevreden over uw woonbeleid. Ik betreur echter dat het niet gelukt is om Wonen en Welzijn te laten samenwerken. Ik moet met rode kaken toegeven dat er van samenwerking weinig te merken valt. Ik weet niet of we dat nog in een stroomversnelling kunnen krijgen voor het komende jaar.

Woonbegeleiding moet gebeuren vanuit de bouwmaatschappijen. Dat is de evidentie zelf. Men vraagt dat ook. In sommige gemeenten, die ooit SIF-gemeente waren, worden die extra middelen ingezet voor woonbegeleiding. Andere hebben nooit SIF-middelen gehad. Zelfs met SIF-middelen kan die woonbegeleiding alleen bestaan dankzij de solidariteit van alle huurders. Hou het eenvoudig, mijnheer de minister. De huurders die stipt en regelmatig betalen, betalen mee voor de woonbegeleiding van huurders met betalingsproblemen. Dat klopt niet.

Er komt een budgetwijziging in 2008. In elk geval zult u in ons partners vinden om de vraag om bijkomende middelen te ondersteunen, zodat we de woonbegeleiding volop kunnen implementeren en uitbreiden. We moeten niet verwachten dat alle bouwmaatschappijen dat zelf gaan doen. Ik wil een lans breken voor extra middelen. Als die er komen, moeten de bouwmaatschappijen ook hun verantwoordelijkheid nemen.

De heer Jan Penris: Ik wil even ingaan op het driesporenbeleid van de heer Decaluwe. Wat het uitwinningsbeleid betreft, mogen we niet blijven bij de vrijblijvende vaststelling dat sommigen zoveel liquiditeit hebben dat ze de achterstallen niet als een probleem zien. Het is niet omdat de maatschappijen dat niet problematisch vinden, dat wij het niet problematisch moeten vinden. Ik durf ervoor pleiten dat de politiek zijn verantwoordelijkheid opneemt en sturend optreedt tegenover de maatschappijen. We moeten een beleid ontwikkelen dat vrijblijvendheid uitsluit.

We hebben hier een kamerbrede consensus dat de woonbegeleiding moet worden uitgebreid. Laat ons dat dan ook maar eens hard maken. Als we daar allemaal voorstander van zijn, moeten we maar een politiek initiatief nemen.

Wat de Vlaamse Wooncode betreft, zal het nieuwe besluit misschien verbetering brengen in een aantal geval-

len. Maar in heel wat concrete gevallen, die ons bereiken op ons dienstbetoon, wordt de huurprijsberekening nog problematischer onder het nieuwe regime. Ook hier moeten we initiatieven nemen. Vandaar dat ik een met redenen omklede motie aankondig.

Minister Marino Keulen: Het is een goede zaak dat we een fundamenteel debat voeren over sociale huisvesting. Hoe we het ook draaien of keren, het komt altijd neer op de centen en, daarmee samenhangend, de visie.

Mijnheer Decaluwe, als bij één SHM de huurachterstal slechts 0,2 percent bedraagt en bij een andere meer dan 10, gaat die laatste er laks mee om. Ik wil dat aspect deel laten uitmaken van de erkenningscriteria. We zijn bezig een steunpunt met performantiecriteriën te ontwikkelen. Ik ga dat niet uit de losse pols doen. Zwevegem is niet Kortrijk en Maasmechelen is niet Genk. Aan de andere kant is Vlaanderen niet zo gigantisch groot dat we een verschil van 9,8 percent logisch mogen vinden. Dat geloven wij allebei niet. Daar zitten we op dezelfde golflengte. Het gaat er niet alleen om mensen te begeleiden, vooruit te helpen en problemen te beperken, het gaat ook om goed bestuur. Dit geld moet worden gebruikt voor de sociale doeleinden, nog altijd de hoofdprijs van de SHM.

De gemeente krijgt volgens artikel 1 van de wooncode de regie. We doen daar nu ook iets aan. Het budget voor het lokaal woonbeleid is in 2008 opgelopen tot 2,8 miljoen euro. Ik ben het met u eens, mijnheer Decaluwe, dat dit moet groeien. Wonen staat voor veel gemeenten nog altijd gelijk met Ruimtelijke Ordening. Ze leveren een bouwvergunning af en punt, daar stopt het. Limburg heeft het Steunpunt Buurtopbouw, en elders lopen er andere projecten, om de lokale besturen te helpen bij de ontwikkeling van de woonfunctie. Er moet een actief lokaal huisvestingsbeleid komen. Dat is nog te zeer een blanco terrein. Zelfs gemeenten van een grotere omvang zijn enkel bezig met de ruimtelijke ordening en niet met een huisvestingsbeleid. Vandaar de projecten lokaal woonbeleid. Die zijn vaak intergemeentelijk georganiseerd. Dat is een groeiproses. De projecten moeten dienen om de regierol te helpen invullen, niet omdat wij dat belangrijk vinden, maar omdat dat een basisbehoefte is. Gemeenten en steden trekken behoorlijke budgetten uit voor cultuur, sport, jeugd en toerisme, voor heel de sector van de vrije tijd dus. Voor een sleutelement als huisvesting gaat men dan schrapeerig te werk. Zowel in Lanaken, Kortrijk, Zwevegem als Antwerpen doen zich huisvestingsproblemen voor. In de ene stad of gemeente meer uitgesproken dan in de andere, maar ze zijn er overal.

In het nieuwe huurstelsel vertrekken we van de betaalbaarheid. We kijken meer naar het inkomen en werken met een andere formule. Mijn kabinet doet een soort

permanentie voor huurprijsproblemen. Als u vindt dat de huurprijzen te zeer stijgen, kunt u daar terecht. Tot nu toe zijn de huurstijgingen logisch gebleken. Er zijn redenen voor, zoals renovatie, of het inkomen van de huurder is gestegen door de stijgende conjunctuur of door een nieuwe baan.

Mijnheer Decaluwe, ik heb de cijfers van de uithuiszettingen enkel geciteerd. Waarom zou ik die manipuleren? Dat doe ik nooit. In 2004 waren er 1112, in 2005 989 en in 2006 960 op een totaal van 136.000. Uithuiszetting gebeurt alleen na herhaalde aanmaningen. Het is slechts een ultiem middel. De trend is dalend, maar uiteraard vind ik dat aantal nog altijd schrijnend.

We bouwen 4000 woningen en appartementen per jaar. We renoveren er 7000. De renovaties gaan in eerste instantie om isolatie en ventilatie. We hebben verder nog een programma, samen met minister Crevits, onder meer vanuit het Energiefonds, van 8 miljoen euro, waarmee we vooral investeren in hoogrendementsketels. Op die manier pogen we én de energiefactuur te laten dalen voor de huurders, én de energiezuinigheid te doen verhogen van de woningen en appartementen.

Inzake woonbegeleiding staat in het nieuwe huurbesluit dat er een halve maatschappelijke assistent komt per vijfhonderd woongelegenheden. Hij moet problemen detecteren en de huurder doorverwijzen naar de gespecialiseerde instellingen en instanties die berekend zijn op de taak van verdere begeleiding. Het gaat immers om meer dan de huurachterstal. Het gaat vaak om een autostrade aan problemen: met de kinderen, met de woon-situatie, met overheden en dergelijke. We hebben al veel gedaan, en we doen nog heel veel. Sommige initiatieven moeten nog op kruissnelheid komen.

Het lokale woonbeleid wordt een van de grote uitdagingen. We moeten die 308 gemeenten en steden wapenen en bijstaan. Ze moeten leren besturen op het vlak van de hyperbelangrijke sector huisvesting.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Dit debat zal nog voortgaan, onder meer in de Commissie Energiearmoede. De regering wordt daar uitgenodigd.

U relativeert de cijfers van de socialehuurlasten. Ik wil ook het budget voor de totale aanpak relativeren. 2,8 miljoen euro lijkt gigantisch veel, maar gedeeld door 308 gemeenten is dat nog ongeveer 9000 euro. *(Opmerkingen van minister Marino Keulen)*

Ik weet het, het moet nog groeien. Ik wil nogmaals pleiten voor investeringen in mensen in plaats van in bakstenen, mijnheer de minister. Dan pas kunnen we de zaak ten gronde aanpakken.

Met redenen omklede moties

De voorzitter: Door de heer Decaluwe en door de heer Penris werden tot besluit van deze interpellatie met redenen omklede moties aangekondigd. Ze moeten zijn ingediend uiterlijk om 17 uur op de tweede werkdag volgend op de sluiting van de vergadering.

Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Kurt De Loor tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over belastingvoordelen voor eigenaars die hun woning verhuren aan een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK)

De voorzitter: De heer De Loor heeft het woord.

De heer Kurt De Loor: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, SVK's zijn samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen de belangrijkste lokale actoren die het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor kwetsbare groepen in de samenleving waarmaken. Uit het jaarverslag 2006 van de SVK's blijkt dat hun aantal blijft toenemen, het zijn er nu 46. Het aantal woningen dat ze beheren, blijft eveneens stijgen. Het overgrote deel daarvan, 86 percent, wordt ingehuurd van een particuliere verhuurder. Tegenover 2005 betekent dat een groei van 10,34 percent. De SVK's vervullen hun sociale opdracht met stijgend succes.

Zowel de Vlaamse als de federale overheid hebben recent stimulerende maatregelen genomen om nog meer eigenaars naar de sociale huurmarkt toe te leiden. De Vlaamse overheid deed dit door de Vlaamse Aanpassings- en Verbeteringspremie (VAP) en de renovatiepremie toegankelijk te maken voor eigenaars/verhuurders die aan een erkend SVK willen verhuren. De federale overheid deed dit met belastingverlagende maatregelen. Op basis van gegevens van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vernemen we dat wie een woning – in beheer van een erkend SVK – renoveert, kan rekenen op een belastingverlaging van 5 percent inbreng van de gedane renovatiekosten, gedurende negen jaar en een bevrozing van het kadastraal inkomen voor een periode van maximaal negen jaar.

Ik vraag me echter af wat de effectieve belastingvermindering zal zijn, omdat we in de nota van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen eveneens lezen dat: “deze bevrozing van het KI enkel geldt voor het vaststellen van het belastbare inkomen uit de verhuring van de woning, doch geen garanties biedt dat het kadastraal inkomen voor de bepaling van de onroerende

voorheffing wordt bevroren omdat dit een bevoegdheid van de gewesten is.”

Mijnheer de minister, is er hierover voorafgaandelijk overleg geweest tussen de Vlaamse en de federale overheid? Zo ja, wat zijn de resultaten van dat overleg?

Is de Vlaamse overheid bereid om de federale overheid te volgen in de maatregel van belastingvermindering ten gunste van eigenaars die verhuren aan SVK's?

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Mijnheer De Loor, ik ben zelf altijd een pleitbezorger geweest van de SVK's. Ik kreeg daar aan het eind van de vorige legislatuur voor onder mijn voeten omdat ik te zwaar inzette op SVK's ten opzichte van de SHM's. Ik geloof dat we het er nu over eens kunnen zijn dat de twee complementair zijn. Het profiel van de SVK-huurder is vaak nog zwakker en kwetsbaarder dan dat van de SHM-huurder. De SVK's zijn een goede zaak voor huurders die betaalbaar willen huren op de privéhuurmarkt. Evenzo is het voor de kleine verhuurder een goede zaak. Hij is altijd zeker van zijn centen, de woning krijgt regelmatig een groot onderhoud, en er is een brandverzekering afgesloten.

De federale maatregelen voor eigenaars die via een SVK verhuren, bieden volgens de programmawet van 27 december 2006 een fiscale aftrek van 45 percent van de renovatiekost. Dat wordt opgedeeld in 9 keer 5 percent en is dus over 9 jaar gespreid. Het maximumbedrag is 8640 euro, het minimum 4392 euro. In die periode van 9 jaar komt dat neer op een maximum van 960 euro per jaar. De woning moet minstens 15 jaar bestaan als woning. De werken moeten worden uitgevoerd via een geregistreerde aannemer. De eigenaar krijgt een bevroering van het KI gedurende 9 jaar voor deze woningen.

Nee, er is hierover geen voorafgaandelijk overleg geweest tussen de gewesten en de federale overheid.

Deze federale maatregelen sluiten aan bij de beleidsopties van het Vlaamse woonbeleid. We hebben daarover een actualiteitsdebat gevoerd en ik heb ze toen met hand en tand verdedigd. Ik zie dat als een verlengstuk van ons eigen beleid. We waren toen unaniem vragende partij voor de regionalisering van de huurwet. Op Vlaams niveau bestaan reeds stimulerende maatregelen ten gunste van eigenaars die hun woning verhuren aan een SVK, los van de Vlaamse subsidies voor sociale verhuurkantoren en de huursubsidies voor huurders van een SVK. Ik verwijs hier naar de mogelijkheid voor eigenaars-verhuurders om een renovatiepremie of een verbeteringspremie aan te vragen voor werkzaamheden aan de woning die zij langdurig verhuren aan een SVK. Dat is recente wetgeving. Ik heb daarover beslist met steun van het parlement en de regering.

Daarnaast wil ik erop wijzen dat, aangezien de heffingsgrondslag van de onroerende voorheffing het geïndexeerd kadastraal inkomen is, de bevroering hiervan ook doorspeelt in de Vlaamse fiscaliteit. Met andere woorden, als het KI wordt bevroren, dan gaat de onroerende voorheffing ook niet stijgen. Ik vermoed dat ik daarmee een antwoord geef op uw vragen.

De voorzitter: De heer De Loor heeft het woord.

De heer Kurt De Loor: Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de minister.

Ik vind dat alle mogelijke maatregelen moeten worden genomen om de verhuur via SVK's te stimuleren, dit ook met het oog op de wachtlijsten voor woningzoekenden. Dat zijn er 1100, of 3 woningzoekenden per SVK-woning.

Uit het jaarverslag blijkt bovendien dat de SVK's moeilijk grote woningen vinden. Dat heeft natuurlijk te maken met de hogere huurprijs.

U zegt dat er fiscale voordelen zijn als men werkt met geregistreerde aannemers. Ik wil een suggestie doen, namelijk om die voordelen ook toe te kennen als men werkt met projecten van sociale economie.

Minister Marino Keulen: Het gebrek aan grote woningen heeft volgens mij te maken met de crisis op de privéhuurmarkt. De grote huurwoningen zijn de eerste die worden verkocht als een verhuurder problemen krijgt met de huurinkomsten, namelijk als ze te laat of niet worden betaald. Het hangt samen met de globale problematiek waar de privésector mee worstelt. We proberen daaraan te remediëren via de VAP en de renovatiepremie.

We zullen de renovatiepremie evalueren. Uw suggestie inzake sociale-economieprojecten zal daarbij worden bekeken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Anissa Tamsamani tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de leningen bij het Vlaams Woningfonds (VWF)

De voorzitter: Mevrouw Tamsamani heeft het woord.

Mevrouw Anissa Tamsamani: Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, de voorwaarden van de sociale hypotheaire leningen die worden toe-

gekend door het Vlaams Woningfonds, worden bepaald door de besluiten van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 en van 29 juni 2007. Met beide besluiten werd gezorgd voor een gevoelige uitbreiding van het doelpubliek van de sociale leningverstrekkers, in het bijzonder van het VWF. In 2005 werd het mogelijk om slechts met één kind ten laste een lening bij het VWF aan te vragen. Met het besluit van juni 2007 werd een minstens even fundamentele maatregel genomen, omdat sindsdien een woning voor de volle 100 percent van de aankoopssom financierbaar is met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dat was een zeer logische verruiming omdat we mogen veronderstellen dat wie een beroep moet doen op een sociale lening, des te minder in staat is om zelf een deel van de aankoopssom op tafel te leggen. Het gaat niet alleen over mensen met een laag inkomen, maar ook over jonge gezinnen en tweeverdieners die de prijzen op de privéhuurmarkt veel te hoog vinden en bij het VWF aankloppen.

In uw antwoord op eerdere vragen over de financierbaarheid van dit leningstelsel en in uw beleidsbrieven, mijnheer de minister, stelde u een gevoelige uitbreiding van het budget in het vooruitzicht. Er kwam 100 miljoen euro bij in 2007 en in 2008 doet men eenzelfde inspanning specifiek voor die mensen waaraan de banken een hypothecaire lening weigeren.

Ook met een persaankondiging van november 2007 toonde u uw bereidheid om dit stelsel verder te actualiseren en op rechtvaardige wijze bij te sturen. Toen werd immers een verfijning van het stelsel van sociale leningen in het vooruitzicht gesteld die het mogelijk moest maken voor gescheiden ouders die hun kinderen in co-ouderschap opvoeden, om allebei een gedeeltelijke sociale lening te krijgen. Dit heeft natuurlijk alles te maken met het feit dat sinds 2006 co-ouderschap de wettelijke standaard is wanneer mensen scheiden. Ouders dragen daardoor vaak in de feiten wel het co-ouderschap, maar op papier en in fiscale zin niet. De kinderen zijn immers meestal ingeschreven bij een van de co-ouders. We geven toe dat dit budgettair en praktisch geen eenvoudige oefening zat zijn, maar binnenkort moet het zo. Het is een maatschappelijk realiteit dat mensen niet alleen meer scheiden dan vroeger, maar ook dat relaties steeds korter duren. Tegelijk is de kans om financieel in de problemen te komen, bij eenoudergezinnen vele malen groter dan in een tweeverdienersgezin.

De huisvestingskost speelt hierin een grote rol. Zoals we in de aangehaalde persmededeling lezen, doet het Vlaams Woningfonds er alles aan om eenoudergezinnen te helpen met hun huisvestingsproblemen. Toch is er iets gewijzigd in de reglementen die het Vlaams Woningfonds toepast, wat volgens mij in strijd is met uw intenties en met de intenties van het Vlaams Woningfonds zelf.

Sinds november 2007 kent het Vlaams Woningfonds geen leningen meer toe aan personen die minder dan tien

jaar geleden een hypothecair krediet van het Vlaams Woningfonds kregen. Dat blijkt toch uit de telefonische informatie die ik bij het Vlaams Woningfonds kreeg en uit de informatie die op de website staat. Ik vind geen ministeriële besluiten of schriftelijke reglementen die deze wijziging invoeren in de door het Vlaams Woningfonds gehanteerde voorwaarden.

Door deze regel is het voor eenoudergezinnen niet meer mogelijk om hun woonst te behouden of om een nieuwe woning te verwerven met een lening van het Vlaams Woningfonds. Voor november 2007 bestond die regel niet. Ouders die alleen kwamen te staan, konden meestal een bijkomend krediet krijgen om hun partner uit te kopen of om zich een andere bescheiden woning aan te schaffen. Dat was ook zeer op zijn plaats gezien de sociale doelstelling van het Vlaams Woningfonds om “er alles aan te doen om eenoudergezinnen te helpen”.

Mijnheer de minister, op welk niveau is de beslissing genomen om personen die de voorbije tien jaar een lening kregen bij het Vlaams Woningfonds geen uitbreiding meer te geven van hun bestaande lening, noch de mogelijkheid om een nieuwe lening te bekomen? Werd dit geregeld bij ministerieel besluit, door een besluit van de Vlaamse Regering of is dit een wijziging die het Vlaams Woningfonds eigenhandig heeft doorgevoerd? Hoe rechtvaardigt u deze wijziging?

Op 31 januari stelde de heer Bart Martens een vraag over de eigenheid van de schuldsaldoverzekering voor mensen die een lening bij het Vlaams Woningfonds hebben. Wat gebeurt er met die schuldsaldoverzekering als die volledig op naam staat van de ex-partner die uit de eigendomsakte wordt geschreven? Moet de andere ex-partner, die de volle eigendom krijgt, een nieuwe schuldsaldoverzekering afsluiten?

Als de ene ex-partner de andere uitkoopt, wordt de eigendomsakte herschreven. Vaak volgt daaruit bijna automatisch een aanpassing van de leenakte. Het Vlaams Woningfonds hanteert echter een andere procedure. De ex-partner die wordt uitgekocht, krijgt door een verklaring van het fonds de garantie dat hij of zij pas na uitputting van alle andere mogelijkheden waaronder een openbare verkoop, aansprakelijk wordt gesteld voor de wanbetaling van de ex-partner. In de praktijk betekent dit, zeker met de toenemende immobielienprijzen, dat eventuele achterstallen nooit op de ex-partner verhaald worden. Tegelijk wordt de ex-partner die afstand doet van het eigendom geschrapt uit de centrale databank waar wanbetalers geregistreerd worden. Hierdoor komt de ex-partner bij wanbetaling niet in de problemen bij het afsluiten van een lening bij een andere kredietinstelling.

Op papier blijven beide ex-partners echter in de leningakte staan. Dat heeft het voordeel dat er geen

bijkomende kosten zijn voor een nieuwe leenakte. Aan de andere kant is het voor die ex-partner niet zo eenvoudig om een nieuwe lening bij het Vlaams Woningfonds te krijgen. Bovendien stel ik me vragen bij de rechtszekerheid van de ex-partners. In welke regelingen voorziet u om hieraan te verhelpen? Of ziet u geen gratten in die procedure?

Als een ouderkoppel binnen de tien jaar na het verwerven van een gezinswoning uit elkaar gaat en de samen aangekochte woning verkoopt, moet het niet alleen een boete betalen omdat het bij het Vlaams Woningfonds het geleende kapitaal voortijdig aflost, maar hebben beide ex-partners niet meer de mogelijkheid om de eerste jaren, als alleenstaande ouders, eventueel zelf een nieuwe lening aan te gaan. Is dat niet in strijd met de in het vooruitzicht gestelde regeling voor co-ouders? In de praktijk zal het erop neerkomen dat deze specifieke groep van ouders die relatief snel scheiden, geen sociale lening kunnen aangaan op het moment dat hun woningnood het grootst is. Welke alternatieve regeling stelt u voor?

De regeling voor co-ouderschap zou er komen begin dit jaar. Wat is de stand van zaken vandaag?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veele Heeren: Heel wat van die zaken behoren tot de prerogatieven van de raad van bestuur van het Vlaams Woningfonds zelf, en niet zozeer tot die van de Vlaamse Regering. De vraag is ook in welke mate men zich uitkoopt op een lening. Ik weet niet in welke mate er een verschil is tussen een lening die is aangegaan bij het Vlaams Woningfonds, een kredietvennootschap of een Vlaamse huisvestingsmaatschappij en een lening die een koppel is aangegaan bij een bank, en waar zich op termijn co-ouderschap voordoet. Ik kan me moeilijk voorstellen dat een regeling bij het Vlaams Woningfonds zo zou verschillen van die bij andere instellingen.

De voorzitter: Mevrouw Guns heeft het woord.

Mevrouw Dominique Guns: Mevrouw Tamsamani, u zegt dat een koppel dat tien jaar geleden een hypothecair krediet afsloot bij het Vlaams Woningfonds, dat nu niet meer kan. Gaat het dan over mensen die hun vorige lening niet hebben afbetaald? Wie zijn lening mooi afbetaalt, kan in principe zonder problemen een tweede krijgen.

Mevrouw Anissa Tamsamani: De zaken waar ik het over heb, betreffen koppels die uit elkaar gaan en waarbij de ene partner de andere uitkoopt. Wie wordt uitgekocht, blijft betrokken bij de afbetaling van de lening. Voor die partner is het vaak heel moeilijk om een nieuwe lening aan te gaan.

De voorzitter: Minister Keulen heeft het woord.

Minister Marino Keulen: Als er iets is waar we trots moeten op zijn, dan zijn het de sociale leningen, waar-

onder die van het Vlaams Woningfonds. We hebben daar een pak extra belastinggeld in gestopt.

De voorwaarden zijn versoepeld. Zo komen nu ook gezinnen met één kind in aanmerking. Vroeger moesten er twee kinderen zijn. Daarnaast hebben we de maximale verkoopwaarde van de woningen opgetrokken tot 180.340 euro. Die kan nog worden verhoogd per kind ten laste. Verder hebben we de mogelijkheid gecreëerd om voor de waarde van de woning voor 100 percent te lenen. Dat is niet evident. Bij een bank is dat onbestaande. Ik heb de indruk dat de commerciële banken onderling nog nauwelijks met elkaar concurreren. Het maakt dus niet zoveel verschil uit of je een lening afsluit bij Fortis, KBC, Dexia of welke bank dan ook.

We willen voor mensen met een bescheiden inkomen de mogelijkheid creëren om hun eigendomsdroom te helpen realiseren. Voor een eenverdiener is dat moeilijk geworden. Wie een behoorlijk vast inkomen heeft, maar op een bepaald moment alleen komt te staan, krijgt bij geen enkele bank nog een lening, tenzij de hele familie zich borg stelt. En dat is de beste garantie op familieruzies. Ons stelsel van sociale leningen, niet alleen via het Vlaams Woningfonds maar ook via de VMSW, is erop gericht net die mensen te helpen. Die mensen hebben geen afbetalingsproblemen. Zij hebben een afbetalingsdiscipline. Het gaat dus over risicoloze leningen.

Mevrouw Tamsamani, mevrouw Heeren en mevrouw Guns, het besluit van 29 juni 2007 heeft geen betrekking op de leningen die door het Vlaams Woningfonds worden verstrekt, maar op de sociale leningen die door de erkende kredietmaatschappijen onder gewestwaarborg worden aangeboden. Door die gewestwaarborg kunnen ze nog goedkoper zelf aan geld geraken. Daardoor liggen de intresten nog lager en worden ze nog klantvriendelijker. Ik heb het dan over intresten tussen 1,5 en 3,5 percent, terwijl die bij een commerciële bank tussen 5 en 6 percent liggen.

Voor die sector heb ik, net zoals ik voor het Vlaams Woningfonds in 2005 al heb gedaan, de voorwaarden aangepast om het product voor de sociale ontleners aantrekkelijker te maken. De aanpassingen die voor het Vlaams Woningfonds in 2005 werden doorgevoerd, waren drieledig. De eerste aanpassing betrof de uitbreiding van de doelgroep naar gezinnen met een kind ten laste. Ten tweede werd de maximale verkoopwaarde van de woningen opgetrokken. Die waarde bedraagt nu 180.340 euro voor een gezin met een of twee kinderen ten laste, te verhogen met 9.020 euro per bijkomend kind ten laste. Een derde versoepeling betrof het afschaffen van het absoluut maximaal te ontfangen bedrag. Men kan nu tot 100 percent van de aankoopverrichting belenen.

Voor deze uitbreiding was voorzien in extra geld. In 2006 werd het budget voor het Vlaams Woningfonds

opgetrokken met 100 miljoen euro. Dat was ook nodig, want de maatregelen die ik heb genomen, hebben hun effect niet gemist. Ik geef u de cijfers. In 2005 waren 1429 leningen toegekend voor een totaalbedrag van 129.695.000 euro. Daarbij ging het over 434 eenoudergezinnen. In 2006 werden 2018 leningen toegekend voor een totaalbedrag van 234.825.000 euro. Daar zaten toen 635 eenoudergezinnen tussen. In 2007 zijn 2780 leningen toegekend voor een totaalbedrag van 347.648.000 euro. Daar zaten 851 eenoudergezinnen tussen.

Het succes van de maatregel was zo groot dat ik in 2007 van het Vlaams Woningfonds het signaal kreeg dat de voorziene extra 100 miljoen euro niet volstond. In 2007 is dan in overleg met de minister van Financiën een extra eenmalige verhoging doorgevoerd om mogelijke tekorten op te vangen. In de begroting 2008 is er opnieuw een recurrente verhoging van 100 miljoen euro ingeschreven. Dit betekent dus dat het budget voor het Vlaams Woningfonds sedert 2005 gestegen is met meer dan 200 miljoen euro. Dat is dus maal 2,7. Dit is niet gering.

Aan het Vlaams Woningfonds is dan ook de garantie gevraagd dat het toegekende budget zal volstaan om alle leningsaanvragen in 2008 te honoreren. Om die garantie te kunnen geven, heeft de raad van bestuur van het Vlaams Woningfonds beslist om geen leningen meer toe te staan aan gezinnen die de voorbije tien jaar al een lening bij het Vlaams Woningfonds gekregen hebben, behalve in uitzonderlijke en gemotiveerde gevallen, die individueel aan de raad van bestuur worden voorgelegd. Deze beslissing ligt in de lijn van de in de Vlaamse Wooncode opgenomen bepaling dat het Vlaams Woningfonds in zijn activiteiten voorrang moet geven aan de woonbehoeften van woonbehoeftige gezinnen. Dit gaat dus in de eerste plaats om gezinnen die nog geen eigen woning hebben. Dat is de prioritaire groep.

De periode van tien jaar is gekozen omdat bij het toestaan van een eerste lening als voorwaarde is opgenomen dat het moet gaan om een volwaardige, goede en aangepaste woning, zodat redelijkerwijs kan worden verondersteld dat hiervoor in de eerste tien jaar geen nieuwe lening meer nodig is. Ik wil wel nogmaals benadrukken dat in gemotiveerde gevallen uitzonderingen kunnen worden toegestaan op deze regel. Bovendien wordt deze maatregel permanent opgevolgd en geëvalueerd. Indien in de loop van 2008 zou blijken dat deze maatregel niet langer nodig is, kan de raad van bestuur van het Vlaams Woningfonds beslissen deze beperking op te heffen.

Wat de schuldsaldoverzekering betreft, is de andere ex-partner, dus degene die in de woning blijft wonen en de lening verder afbetaalt, niet verplicht een nieuwe schuldsaldoverzekering af te sluiten. Dat wordt evenwel aanbevolen, al is het maar ter bescherming van het gezin en zeker van de kinderen. In de praktijk wordt dit vaak

opgelost doordat het resterende deel van de schuldsaldoverzekering of de afkoopsom wordt overgedragen aan de partner die in de woning blijft.

Bij de banken wordt gemakkelijk 200 à 300 euro gevraagd voor een ‘herschikking’ van de leenakte, waarbij een van de oorspronkelijke ontleners van zijn verplichtingen wordt vrijgesteld. Met het oog op de kostenbesparing en de efficiënte werking wordt de partner die na een definitieve echtscheiding de woning verlaat, ‘feitelijk’ ontslagen van zijn verplichtingen door hem te schrappen als ontleners bij de Nationale Bank van België en hem tegelijkertijd te bevestigen dat hij slechts aangesproken wordt tot betaling indien alle andere middelen, inclusief de verkoop van de woning, uitgeput zijn.

Deze regeling, die volledig rechtsgeldig, administratief eenvoudig en vlug af te handelen is, heeft in de praktijk nooit tot enig probleem geleid. De rechtszekerheid in hoofde van de ex-partner/ontleners is volledig gewaarborgd aangezien het een geldige verbintenis van het Vlaams Woningfonds betreft.

Bij een vervroegde terugbetaling van de lening, gedeeltelijk of volledig, is enkel de gebruikelijke wederbeggingsvergoeding verschuldigd. Het principe om geen nieuwe leningen toe te kennen aan gezinnen die in de afgelopen tien jaar al genoten hebben van de voordelen van een sociale lening, is gerechtvaardigd. De betrokkene heeft immers al een sociale lening benut om een gezinswoning te verwerven. Dit principe geldt evenwel niet absoluut, net vanwege de realiteit waarin bijzondere omstandigheden een uitzondering kunnen rechtvaardigen.

Deze afweging moet door het Vlaams Woningfonds worden gemaakt op basis van de aangereikte elementen. Tevens moet worden benadrukt dat bij een echtscheiding of het uit elkaar gaan van de partners, in de meerderheid van de gevallen, een van de gewezen partners in de woning blijft wonen en de lening verder afbetaalt.

De problematiek van de regeling voor co-ouderschap is opgenomen in de ambtelijke werkgroep harmonisatie van sociale leningen. Ik verwacht daarover midden dit jaar voorstellen.

De voorzitter: Mevrouw Tamsamani heeft het woord.

Mevrouw Anissa Tamsamani: Mijnheer de minister, ik dank u voor uw verduidelijking. Ik vind die uitbreiding heel positief.

Mevrouw Heeren, uiteraard ben ik het ermee eens dat de raad van bestuur autonoom kan beslissen, zolang die beslissingen niet in strijd zijn met die van het Vlaamse beleid.

Mijnheer de minister, het feit dat er binnen de tien jaar geen leningen meer worden verstrekt aan een aantal mensen, zelfs wanneer er geen probleem van kredietwaardigheid is, betreft veeleer een budgettair probleem van het Vlaams Woningfonds.

Minister Marino Keulen: Het systeem is zo succesvol dat daar een gigantische druk op komt. We hebben het systeem zo klantvriendelijk gemaakt dat het uitermate aantrekkelijk is geworden. Daardoor leiden de sociale leningen nog een schaduwbestaan. Vanuit budgettaire overwegingen heeft de raad van bestuur die maatregel genomen. Niettemin blijven die voorwaarden superinteressant.

Wanneer mensen door omstandigheden de dupe worden van dit verhaal, worden binnen die termijn van tien jaar nog altijd sociale leningen toegestaan. Het gaat hier om een instelling waar de beheerders het hart op de juiste plaats hebben. Zij zijn zich terdege bewust van hun sociale opdracht.

De voorzitter: Het incident is gesloten.
