

VLAAMS PARLEMENT



vergadering **C80 – WON7**

zittingsjaar 2009-2010

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 7 januari 2010

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de weigering van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen om ex-daklozen toe te laten tot de sociale huisvesting	3
Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het verval van het woonrecht voor permanente bewoners van weekendverblijven indien niet wordt ingegaan op een herhuisvestingsaanbod	7
Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de kwaliteitsnormen van studentenkamers	9
Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over verhuring buiten het sociaal huurstelsel	
Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de verhuring aan marktconforme voorwaarden door sociale huisvestingsmaatschappijen	12
Vraag om uitleg van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de administratieve procedures met betrekking tot de sociale huisvestingsmaatschappijen	17
Vraag om uitleg van de heer Koen Van den Heuvel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het voeren van een doelgroepenbeleid in de sociale huursector	19
Vraag om uitleg van de heer Jan Verfaillie tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het nieuwe Socialehuurbesluit	22

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Jan Penris tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de weigering van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen om ex-daklozen toe te laten tot de sociale huisvesting

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Jan Penris: Mevrouw de voorzitter, het incident dateert al van enige tijd geleden. Het heeft terecht de pers gehaald toen naar buiten kwam dat de huisvestingsmaatschappij Woonhaven aan een aantal van haar huurders of kandidaat-huurders schriftelijk meedeelde dat ze niet welkom zijn als sociale huurders omdat ze rechtstreeks of onrechtstreeks voor leefbaarheidsproblemen zouden kunnen zorgen. Het ging dan over de zogenaamde ex-daklozen, van wie men beweerde dat de ervaringen die de huisvestingsmaatschappij met hen heeft, helaas niet allemaal even positief zijn. De pers is daarop gesprongen en heeft heel verontwaardigd gereageerd. Ook de plaatselijke schepen voor Wonen heeft gereageerd. Ze heeft gezegd dat ze de beslissing betreurt, maar eraan toegevoegd dat ze wel achter het principe bleef staan.

Wat was nu de achterliggende reden voor de beslissing van Woonhaven? Het nieuwe huurbesluit staat toe dat, voor de leefbaarheid, bepaalde groepen voorrang kunnen krijgen en andere misschien minder welkom geheten kunnen worden. Blijkbaar ging Woonhaven ervan uit dat de ex-daklozen voor leefbaarheidsproblemen zouden kunnen zorgen. Haar politiek bestaat er dan in om die mensen zo veel mogelijk te weren.

Mevrouw de minister, ik heb daar een aantal bedenkingen bij. Er is ook nog zoiets als een woonrecht en een discriminatieverbod. Het lijkt me dat men nogal kort door de bocht gaat als wordt gezegd dat ex-daklozen hoe dan ook voor overlast zorgen. Ik ken heel wat andere bewonerscategorieën die voor veel meer overlast zorgen, en dat zijn dan niet de zogenaamde ex-daklozen.

Mevrouw de minister, bent u op de hoogte van deze feiten? Kunt u de gebeurtenissen schetsen, meedelen hoeveel personen geweigerd werden en, indien dat het geval is geweest, de precieze redenen geven waarom deze mensen werden geweigerd? Is de beslissing van Woonhaven Antwerpen in overeenstemming met de Vlaamse sociale huurwetgeving – de Wooncode en het huurbesluit – enerzijds en de antidiscriminatiewetgeving anderzijds? Zo nee, welke maatregelen en initiatieven zullen naar aanleiding van deze weigeringen en de verzonden brieven worden genomen door de minister, de inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) en andere toezichthouders?

De voorzitter: Mevrouw Homans heeft het woord.

Mevrouw Liesbeth Homans: Mijnheer de voorzitter, ik denk dat het hier weer meer om een geval van foute communicatie gaat dan om een fout in het beleid. Als ik goed ben ingelicht, gaat het om slechts één geval. De schepen, die ook voorzitter is van de raad van bestuur van Woonhaven, heeft toegegeven, ook in de pers, dat er een communicatiefout was. We moeten echter ook de positieve zaken in Antwerpen voor ex-daklozen belichten als men deze vraag stelt. Ik denk aan de 45 sociale woningen die 3 huisvestingsmaatschappijen in Antwerpen verhuren aan het OCMW. Het OCMW verhuurt die dan weer aan ex-daklozen, die begeleiding krijgen van het centrum voor algemeen welzijnswerk (caw).

In het Socialehuurbesluit wordt voorzien in de versnelde toewijzing voor de daklozen. Als ik me niet vergis, zijn er in Antwerpen 38 toewijzingen gebeurd door Woonhaven, terwijl er volgens het convenant slechts 35 moesten gebeuren. Dat is een heel positieve zaak, die ook belicht moet worden als men iets negatiefs wil aanhalen. Als ik goed ben ingelicht, kunnen daklozen vanaf 1 januari 2010, dus heel recent, een toewijzing krijgen van appartementen die momenteel leeg staan voor renovatiewerken.

Als er fouten gebeuren door Woonhaven, en die zijn er, hoewel ze enkel te maken hebben met communicatie en niet zozeer met het beleid, en men wil die belichten, dan moet men ook kijken naar de positieve zaken die de huisvestingsmaatschappij in Antwerpen in deze zaak doet.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mijnheer de voorzitter, ik sluit me aan bij uw vraag. Mevrouw Homans zegt dat het over één geval gaat. Elk geval is er echter één te veel.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zouden zich juist moeten focussen op het sociale karakter van het woonaanbod. Ik moet zeggen dat ik na het lezen van verscheidene dossiers, van verscheidene verslagen van ombudsdiensten, na kennis te hebben genomen van ervaringen van mensen op het veld toch enigszins teleurgesteld ben. Ik stel vast dat een en ander moet worden bijgestuurd in de sociale huisvestingsmarkt. Ik zou bijna zeggen dat er een zekere normvervaging optreedt. Ik wil niet elke sociale huisvestingsmaatschappij over dezelfde kam scheren. Er zijn er ongetwijfeld bij die bijzonder goed werk leveren. Maar natuurlijk zijn er die te laks worden en meer geneigd zijn om nieuwe projecten op te starten, zonder daarbij rekening te houden met hun maatschappelijk doel. In mijn ogen is het maatschappelijk doel nog altijd het bieden van een degelijke woning aan degenen die het nodig hebben.

De privésector heeft één segment van de woonmarkt. De sociale huisvestingsmarkt heeft als doel om degenen die het moeilijk hebben of in de marginaliteit verzeild geraakt zijn, te helpen. In dit geval gaat het om de ex-daklozen. Ze zouden nooit geweerd mogen worden.

Ik vind het ook een discriminerend criterium. In die zin vind ik dat het decreet aan een aanpassing toe is. Ik vind het heel erg dat men mensen kan weren wanneer de leefbaarheid in het gedrang komt. Daar zou ik graag een diepgaander debat over voeren, mijnheer de voorzitter. Misschien past dit op een ander moment. Ik sluit me in elk geval volledig aan bij uw opmerking.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, collega's, als niet-Antwerpenaar heb ik hier niet zoveel informatie over teruggevonden. Bij ons is dat namelijk niet in de pers verschenen.

Artikel 22 van het kaderbesluit Sociale Huur gaat niet over groepen. Het gaat over individuen. Als er in het verleden individuele problemen zijn geweest, kan dat allemaal meespelen. Uit de vraagstelling en uit de schaarse persberichten die ik hierover gelezen heb, kan ik echter niet opmaken of dit over een vrij verspreid schrijven ging, dan wel over een doelgericht schrijven. Over hoeveel brieven gaat het hier nu exact, mevrouw de minister? Beschikt de betrokken bouwmaatschappij ook over een leefbaarheidsplan? Ik heb niet kunnen achterhalen of deze maatschappij over een leefbaarheidsplan beschikte.

U bent ook minister van Armoede, mevrouw de minister. We hebben de voorbije weken de discussie gehad over het al dan niet openstellen van het gewezen kabinet van voormalig minister Keulen voor daklozen. Ik weet niet wat de stand van zaken is in dat dossier, maar intussen weten we dat er ook sociale woningen leegstaan. U bent nu tijdelijk ook bevoegd voor Wonen, en dus wil ik u oproepen om op de een of andere manier zo veel mogelijk leegstaande woningen, die nog enig basiscomfort hebben en waar de centrale verwarming nog kan worden aangesloten, in te schakelen in het globale. Tot nu toe heb ik daar nog weinig of niets over gehoord. Ik roep u, als minister van Armoede en tijdelijk minister van Wonen, op om daar snel, misschien via een omzendbrief, een initiatief rond te nemen.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Mijnheer de voorzitter, ik wil uw vraag ondersteunen, omdat dit voor mij een voorbeeld is van hoe de sociale huisvesting steeds meer evolueert naar

huisvesting voor een lagere middenklasse, en steeds meer de echt moeilijke gevallen uitstoot naar de private huurmarkt. De manier waarop de brief werd opgesteld door Woonhaven, toont aan dat sociale huisvestingsmaatschappijen zichzelf zien als een huisvesting voor mensen met een lager inkomen, maar die niet te veel problemen geven.

Ook al gaat het maar om een of twee gevallen, we moeten vanuit dit parlement een duidelijk signaal geven dat de doelstelling van sociale huisvesting wat ons betreft moet blijven dat men mensen die het absoluut niet zelf kunnen betalen, een dak boven het hoofd geeft. Het recht op wonen is trouwens een van de grondrechten.

Mevrouw de minister, geef een signaal aan de sociale huisvestingsmaatschappijen dat dit niet kan.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer de voorzitter, ik ken het concrete dossier niet en weet niet wat daar precies is misgelopen, hetzij in de communicatie, hetzij in de berichtgeving, maar het lijkt mij duidelijk dat weigeringen vanwege ervaringen die men zou hebben gehad met ex-daklozen, niet kunnen op basis van het genoemde artikel in het kaderbesluit Sociale Huur. Daar gaat het over individuen die zwaarwichtige feiten hebben gepleegd in de afgelopen jaren. Het lijkt mij heel duidelijk dat dit niet kan.

Ik zou er toch ook voor hoeden om de sociale huisvestingsmaatschappijen hier, zoals mevrouw De Waele toch wel een klein beetje deed, allemaal over dezelfde kam te scheren. We moeten erover waken dat we in de eerste plaats sociale huisvestingsmaatschappijen hebben. Zij moeten dan de doelstelling hebben om mensen in woonnood een fatsoenlijke woning te bezorgen. Het kan inderdaad niet de bedoeling zijn dat men alleen de lagere middenklasse gaat huisvesten. In de eerste plaats moeten mensen die in echte woonnood verkeren, allemaal over een fatsoenlijke woning kunnen beschikken.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, collega's, ik heb het eens nagevraagd bij de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf, en er zou blijkbaar een andere reden zijn voor de weigering van ex-daklozen. De sociale huisvestingsmaatschappijen willen namelijk niet dat mensen bewust geen domicilie meer nemen, om op die manier sneller recht te kunnen hebben op een sociale woning. Anders zou iedereen zich voor een bepaalde tijd laten uitschrijven, zodat ze geen domicilie hebben en ze als het ware voorrang kunnen krijgen omdat ze in een behoeftige situatie zitten.

En dat is het net. Waar zijn de mensen die echt dakloos zijn en een prangende nood hebben, en welke mensen maken misbruik van het systeem? Er moet een oplossing worden gevonden voor dit probleem, maar het moet met enige omzichtigheid benaderd worden.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer de voorzitter, collega's, net als u ik heb op 27 november in De Morgen gelezen dat Woonhaven aan een ex-dakloze een sociale woning zou weigeren. In het artikel stond dat een aantal mensen een brief kreeg, met onder meer de volgende vermelding: "Gezien uw verleden van thuisloosheid is de vrees gegrond dat u rechtstreeks of onrechtstreeks voor leefbaarheidsproblemen kunt zorgen." Woonhaven beroept zich hiervoor op artikel 22 van het kaderbesluit Sociale Huur, waarin staat: "In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder, voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners."

In de motivatie wordt ook uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Hoewel in het krantenartikel wordt verwezen naar verschillende mensen, zijn we slechts op de hoogte van één concreet geval. De minister heeft ook de bewuste brief opgevraagd.

Er zijn uiteraard een aantal ethische en juridische kanttekeningen te maken bij het schrijven van Woonhaven Antwerpen. Het kaderbesluit Sociale Huur heeft in artikel 24 terecht in een versnelde toewijzing voorzien voor dakloze kandidaat-huurders. De Vlaamse Wooncode bepaalt dat het Vlaamse woonbeleid in het bijzonder aandacht moet hebben voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Daklozen zijn uiteraard bij uitstek woonbehoeftig. Daarom heeft het beleid ook beslist om in een versnelde toewijzingsmogelijkheid voor deze groep te voorzien binnen het standaardluik van het kaderbesluit Sociale Huur, in tegenstelling tot andere meer kwetsbare doelgroepen die ondergebracht worden binnen het luik lokaal toewijzingsreglement.

De voorwaarden om een versnelde toewijzing aan daklozen wel te weigeren, zijn limitatief opgesomd in het besluit. Woonhaven stelt zich te kunnen beroepen op artikel 22. Artikel 22 kan uitsluitend worden aangewend om individuele gezinnen in uitzonderlijke situaties te weigeren, zoals recidiverende pyromanen. In de motivatie van de weigering moeten dan ook specifieke redenen worden aangehaald. Ook moet worden aangetoond dat voor de kandidaat-huurder een proefperiode, tijdens welke de huurder nauw wordt opgevolgd en indien nodig bijgestuurd, niet kan volstaan.

Het artikel kan in geen geval worden ingeroepen om een groep van mensen uit te sluiten, temeer daar dit in strijd zou zijn met de antidiscriminatiewetgeving. Ook voor daklozen geldt dit en bovendien druist dergelijke uitsluiting in tegen het feit dat er elders in het kaderbesluit in een expliciete voorrangregeling is voorzien voor daklozen.

De manier waarop de reden tot weigering werd omschreven in de brief is dus duidelijk onvoldoende. De minister heeft dan ook onmiddellijk een brief gestuurd aan Woonhaven Antwerpen met de vraag om meer uitleg te verschaffen. Ook is er aan de toezichthouder de opdracht gegeven deze weigering nader te bekijken. Volgens de verklaringen van Woonhaven Antwerpen was het persartikel gebaseerd op één individueel geval. De personen in kwestie werden geweigerd op basis van artikel 22. De maatschappij vreesde dat een toewijzing aan betrokkenen de leefbaarheid voor de andere bewoners in het wooncomplex in het gedrang zou brengen.

Deze beslissing was onder meer gesteund op het verslag van een voorafgaand bezoek door een maatschappelijk werker aan de betrokkene in zijn huidige leefomgeving. De juiste motivatie van de beslissing blijkt echter niet correct te zijn weergegeven in de brief die betrokkene ontving.

Woonhaven Antwerpen verduidelijkte verder nog dat zij hoegenaamd niet systematisch daklozen of ex-daklozen uitsluit van toewijzing. Samen met de andere Antwerpse huisvestingmaatschappijen verhuurt zij 45 woningen buiten het sociaal huurstelsel aan het OCMW, waarbij het caw zorgt voor de begeleiding van de onderhuurders die meestal ex-daklozen zijn.

Daarnaast behoudt Woonhaven Antwerpen volgens een convenant met de stad Antwerpen, het OCMW en de caw's, 35 toewijzingen per jaar voor aan daklozen, via de mogelijkheid tot versnelde toewijzing die in artikel 24 mogelijk is gemaakt. In 2009 werd dit aantal overschreden en werden er 38 woningen toegewezen aan daklozen. Vanaf januari 2010 kunnen daklozen ook terecht in sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie, met begeleiding van caw De Terp.

Inmiddels blijkt dat het directiecomité van de huisvestingsmaatschappij tweemaal een andere woning heeft willen toewijzen aan het betrokken gezin. Beide keren heeft het gezin de aangeboden woning echter geweigerd, eenmaal omdat de aangeboden woning te ver lag en eenmaal omdat de aangeboden woning niet mooi genoeg was, dixit Woonhaven.

Volgens onze informatie is er inderdaad maar één keer een brief met een weigering en met die motivering verstuurd. Er is geen leefbaarheidsplan volgens onze informatie. In december is er een brief verstuurd aan de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (V VH)

met de vraag om bij de leden aan te dringen om, gezien de precaire situatie en de weersomstandigheden, de leegstaande woningen die wachten op renovatie, beschikbaar te maken voor daklozen. Dit moet uiteraard gebeuren in overleg met het OCMW en onder begeleiding van het OCMW.

Ik wil toch nog eens benadrukken dat we, met de hele heisa die er geweest is rond daklozen, niet wild in het rond moeten schieten. We moeten blijven inzetten op structurele oplossingen en op structuren, maar de OCMW's en de sociale huisvestingsmaatschappijen verrichten heel degelijk en goed werk.

De heer Jan Penris: Mevrouw de minister, ik dank u voor uw antwoord. U hebt het verhaal genuanceerd weten te duiden. We weten nu dat het nu over één individueel geval gaat, waar we met de nodige omzichtigheid mee moeten omgaan, gezien het persoonlijke dossier. Ik ben blij dat u ons kunt medelen dat het niet de strategie is van de betrokken woonmaatschappij om daklozen, omwille van hun dakloosheid, te weren. Ik weet ook dat er nog geen leefbaarheidsplan is. Er wordt er de facto één toegepast in de Silvertopblokken, zonder dat het bekrachtigd is. Het schijnt daar te werken.

In de loop van het debat heb ik een aantal bijkomende interessante opmerkingen gehoord. Mevrouw Vogels heeft nog eens gevraagd wat de aard van ons huisvestingsbeleid is. Zijn we een maatschappij die sociale huisvesting beschouwt als een instrument voor volkshuisvesting, of beschouwen we het sociaal woonbeleid als een instrument om de allerzwaksten in onze samenleving op te vangen? In het verleden bestonden hierover verschillende meningen, en die zullen blijven bestaan. Ik hoop dat we het debat ooit nog eens ten gronde zullen kunnen voeren. Dit is natuurlijk een zeer belangrijke optie die eerst moet worden gelicht alvorens een beleid uit te tekenen.

Vandaag neem ik vrede met uw antwoord, mevrouw de minister. Ik noteer dat de daklozen niet omwille van hun dakloosheid alleen uitgesloten worden, en daar was het ons om te doen.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mevrouw Van Volcem, u stelt dat sociale huisvestingsmaatschappijen daklozen zouden weigeren omdat mensen zich soms bewust zouden laten uitschrijven om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Ik vind dat een beetje vergezocht. Ik zeg niet dat er nooit misbruiken zijn, maar het lijkt me nogal sterk dat mensen zich bewust zouden laten uitschrijven. Het lijkt me ook stigmatiserend voor daklozen zelf. Als dat gebeurt, kan het in elk geval niet. Maar sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen geen daklozen weigeren omwille van problemen die zich eerder zouden hebben gesteld en al helemaal niet op basis van het bewuste artikel in het kaderbesluit.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het verval van het woonrecht voor permanente bewoners van weekendverblijven indien niet wordt ingegaan op een herhuisvestingsaanbod

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: De problematiek van de weekendverblijven is genoegzaam gekend. Al jaren bestaat er voor eigenaars van weekendwoningen een rechtsonzekerheid. De decreetgever heeft daaraan willen tegemoetkomen, maar volgens mij is dat niet voldoende gebeurd.

Op 1 september 2009 trad het aangepaste decreet Ruimtelijke Ordening onder de noemer Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking. De regelgeving bepaalt voor de permanente bewoning van weekendverblijven een uitdovend woonrecht als basisprincipe. De

decreetgever heeft getracht tegemoet te komen aan de problematiek van mensen die in een weekendverblijf wonen, maar is misschien iets te ijverig geweest.

Enerzijds is men van oordeel dat er op billijke wijze voor een geschikte herhuisvesting moet worden gezorgd. Anderzijds zien we in het artikel 5.4-3 dat het verregaande gevolgen kan hebben. Dat artikel luidt als volgt: “Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege op straffe van verval van hun woonrecht.” Dat laatste kan heel wat onzekerheid scheppen. In de memorie van toelichting zien we dat het woonrecht of de permanente bewoning geen aanleiding kan geven tot enige vervolging. Dat lijkt me misschien wel contradictorisch met het genoemde artikel.

Het toekennen van het uitdovend woonrecht is al strikt geregeld met een aantal voorwaarden. Zo moet een weekendverblijf uiteraard vergund zijn. Anders geldt het woonrecht niet. Zo moet de woning zelf voldoen aan een zekere woonkwaliteit zoals we ze besproken hebben in de Vlaamse Wooncode. Men moet ook minstens een jaar ingeschreven zijn in de gemeente. Men mag niet over andere eigendommen beschikken.

En dan is er dat laatste bewuste artikel waarbij men moet ingaan op een eerste aanbod van herhuisvesting door de overheid. Dat laatste artikel is heel ruim geformuleerd. Er worden zelfs geen vereisten vermeld waaraan de nieuwe woning moet voldoen, zoals een maximum-huurprijs.

Mevrouw de minister, in de praktijk zorgt dit voor tal van problemen. Mensen die in die situatie zitten, zijn onzeker over hun woonrechten. Hoe gaat dit precies in het werk? Moeten de mensen zich zelf op een lijst zetten? Of worden zij van overheidswege op een lijst gezet? Mensen die hun woonsituatie wensen te plannen en zich bijvoorbeeld zelf inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij zouden het slachtoffer kunnen worden van hun eigen planning. Mevrouw de minister, worden er aanbevelingen gegeven aan sociale huisvestingsmaatschappijen om rekening te houden met de herhuisvesting van bewoners van weekendverblijven en na te gaan of dit een prioritaire regeling is?

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Ik wil me graag aansluiten bij de vraag naar informatie. Belangrijk is dat er meer verduidelijking komt. Waar wonen alle mensen die op een wachtlijst staan op dit moment? We weten allemaal dat een deel van die groep op campings zit en in weekendzones. Zij leven in omstandigheden die niet beantwoorden aan de Vlaamse Wooncode. Er bestaat behoefte aan informatie voor die groep.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: In artikel 19 van het kaderbesluit Sociale Huur zijn de voorrangsregels in het kader van de toewijzing van sociale huurwoningen opgenomen. De enige voorrangsregel die in deze context relevant kan zijn, is opgenomen in artikel 19.1-5. De kandidaat-huurder, die in een gemeente waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat door de wooninspectie geverbaliseerd is als een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, heeft voorrang op een sociale huurwoning.

Om op deze voorrang een beroep te kunnen doen, moet de kandidaat-huurder dat onroerend goed bovendien sinds ten minste zes maanden bewoond hebben en moet hij zich binnen maximaal twee maanden na de verbalisering hebben ingeschreven voor een sociale huurwoning. Deze voorrangsregel zal slechts een geringe toepassing kennen aangezien de wooninspectie slechts verbaliseert wanneer het weekendverblijf rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd. De overgrote meerderheid van de weekendverblijven wordt door de eigenaars bewoond en valt bijgevolg niet onder deze voorrangsregeling. Er zijn momenteel geen gegevens beschikbaar over het aantal huurders van weekendverblijven die al

een beroep hebben gedaan op de betreffende voorrangsregeling. Er wordt echter van uitgegaan dat het een zeer gering aantal zal betreffen.

We kunnen dus besluiten dat de voorrangsregels uit het kaderbesluit Sociale Huur een eerder marginale rol spelen in deze problematiek. De bewoners van weekendverblijven kunnen zich uiteraard altijd inschrijven voor sociale huurwoningen voor zover ze voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Zodra hun een woning wordt aangeboden, zullen ze op grond van de reguliere toewijzingsregels moeten ingaan op het aanbod. Zo niet, vervalt hun woonrecht in het weekendverblijf overeenkomstig artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mevrouw de minister, ik dank u voor het antwoord. De essentie is dus dat de bewoner die eigenaar is van een weekendverblijf zelf de sleutel in handen heeft om zich te registreren op de lijst van een sociale huisvestingsmaatschappij. Zij kunnen hun woonrecht niet verliezen. Dat verduidelijkt de zaak.

Ik vraag me wel af in hoeverre zo'n artikel op zijn plaats is in het decreet. Is dat niet overbodig aangezien de vraag van de bewoner zelf moet uitgaan? Ik vind dit een nogal verregaand artikel, dat voor nogal wat onzekerheid kan zorgen.

Minister Ingrid Lieten: We moeten de twee zaken scheiden. In het decreet staat een voorrangsregeling voor mensen die een weekendverblijf huren en daar verblijven maar waarbij de wooninspectie heeft beslist dat zij daar niet langer kunnen blijven. Dat is de benadering vanuit het huidige decreet.

In het decreet Ruimtelijke Ordening staat dat wie eigenaar is, zich op eigen initiatief ingeschreven heeft en een sociale woning toegewezen krijgt, zijn recht verliest om in dat weekendverblijf te blijven wonen bij weigering van die sociale woning.

Het gaat hier dus om twee verschillende regelgevingen met een andere optiek die op elkaar inwerken.

Mevrouw Patricia De Waele: Wanneer iemand geverbaliseerd wordt en dus moet verhuizen, beschikt hij niet over dezelfde rechten als iemand anders die op een lijst staat van sociale huisvestingsmaatschappijen. Mensen die in een andere situatie zitten, kunnen beslissen dat een woning of appartement hen niet zint of past om bepaalde redenen. In het decreet over de weekendverblijven heeft met zelfs niet eenmaal de kans om een woning of appartement te weigeren.

Minister Ingrid Lieten: We moeten hier de parallel trekken met de onbewoonbaarverklaring. Wanneer wij volgens onze regelgeving beslissen dat een woning om een of andere ruimtelijke of kwalitatieve reden niet geschikt is voor bewoning, dat zijn er voorrangsregels om mensen die daar nu wonen, onder te brengen in een sociale woning. Zij moeten die woning dan wel aanvaarden. Dat is een consequente en logische redenering.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de kwaliteitsnormen van studentenkamers

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Mevrouw de minister, ik heb nog niet zo lang geleden al een vraag gesteld over de kwaliteitsnormen van studentenkamers en over de conformiteitsattesten. Ik wil daar vandaag nog even op terugkomen.

Het decreet van 4 februari 1997 somt de normen op waaraan kamers, studentenkamers en studentenwoningen moeten voldoen inzake veiligheid en kwaliteit. Artikel 9 van het decreet stelt dat de gemeente bij verordening van de gemeenteraad strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen kan opleggen en het te huur stellen of het verhuren van kamers aan een voorafgaande vergunning kan onderwerpen, met het oog op de naleving van deze normen.

In principe is het verboden om kamers die niet voldoen, te verhuren. Het conformiteitsattest is echter niet decretaal opgelegd. U hebt gezegd dat de stad of gemeente dat zelf kan doen. Nu blijkt er een probleem te zijn met de uitvoeringsbepalingen die zijn vastgesteld in de besluiten van 23 juli 1998 en van 3 oktober 2003. In de bijgevoegde aanstiplijsten worden een aantal normen strenger gesteld dan in het decreet op zich. Een aantal studentenkamers beschikken over sanitaire voorzieningen maar daarom niet, binnen de kamer zelf, over warm en koud water. In het decreet staat dat er stromend water moet zijn. In de aanstiplijst wordt men streng gesanctioneerd als men enkel over koud water beschikt. Dat brengt het verkrijgen van zo'n conformiteitsattest in het gedrang.

Mevrouw de minister, bent u op de hoogte van deze discrepantie? Is het eigenlijk een echte discrepantie? Welke gevolgen heeft deze discrepantie op de eventuele sancties? Kan hieraan worden verholpen? Die besluiten dateren al van enkele jaren geleden, maar kan er voor de overgangsbepalingen een onderscheid worden gemaakt tussen kamers die dateren van voor een bepaald bouwjaar of aanpassingsjaar en nieuwe kamers?

Mevrouw de minister, op 15 oktober 2009 stelde ik een vraag over het conformiteitsattest. Er was discussie over het al dan niet verplicht maken van dit attest. U hebt toen gezegd dat u dit verder zou uitzoeken en laten weten. Bestaat hierover al duidelijkheid?

Het Kamerdecreet bepaalt dat richtprijzen kunnen worden georganiseerd. Tot op heden is dit niet gebeurd. Wat is de reden daarvoor? Is het de bedoeling om dat alsnog te doen?

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik wil mevrouw Schryvers ondersteunen in haar vraag om uitleg. We hebben deze discussie al eens gevoerd in deze commissie. Het is geen geheim dat de privéhuurmarkt niet altijd even goed scoort inzake kwaliteit. De slechtste woningen bevinden zich op de privéhuurmarkt. Inzake elementaire kwaliteit en veiligheid kunnen we niet streng genoeg zijn.

Anderzijds moeten we ervoor zorgen dat op de krappe huurmarkt niet steeds meer eigenaars afhaken. Dat fenomeen doet zich op zeer grote schaal voor. De werking van de SVK's is een zeer goede zaak. We moeten dat volop stimuleren. Veel gemeenten hebben al een eigen verordening die strenger is en zo'n conformiteitsattest oplegt. Maar ik dacht dat er een juridisch probleem was met het opleggen van een conformiteitsattest. Wij hebben die bevoegdheid niet. Mevrouw de minister, misschien kunt u hier vandaag een juridisch sluitend antwoord op geven en verduidelijken of dat al dan niet mogelijk is.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Het Kamerdecreet bevat de basisnormering voor kamers of studentenkamers die te huur worden gesteld. In artikel 4 van dit decreet wordt uitdrukkelijk bepaald dat de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen door de Vlaamse Regering nader moeten worden vastgelegd. Dit gebeurde in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003, waarin de kwaliteits- en veiligheidsnormen werden ingevuld. Deze manier van werken laat toe de nodige aanpassingen te doen aan de normen op basis van gewijzigde maatschappelijke behoeften en technische inzichten, zonder daarvoor telkens een zware administratieve procedure van decreetswijziging te moeten doorvoeren.

Juridisch gezien gebeurde de invulling van de normen correct, aangezien de decreetgever de Vlaamse Regering hiertoe uitdrukkelijk heeft gemachtigd en de Vlaamse Regering de invulling van het besluit deed binnen het door het decreet geschetste kader. De minister beschouwt het besluit niet als een strengere invulling van de normen, maar wel als een meer gedetailleerde invulling binnen de gestelde wettelijke marges. Ook de verfijnde norm dat een wastafel is uitgerust met warm en koud water voldoet daaraan.

Hierbij wil ik toch benadrukken dat het steeds gaat over minimale vereisten waaraan studentenkamers moeten voldoen en geenszins over het opleggen van luxenormen. Er is dan ook geen discrepantie tussen het uitvoeringsbesluit en het decreet. Er moeten dus ook geen maatregelen worden getroffen inzake de bevoegdheidsregeling.

Mevrouw Schryvers, uw vraag om een overgangsmaatregel verwondert de minister enigszins. Het decreet dateert namelijk van 4 februari 1997 en trad in werking op 1 september 1998 met uitzondering van de bepaling over de richtprijzen. Het uitvoeringsbesluit is van 3 oktober 2003 en trad in werking op 10 december 2003. De bepaling werd voor het laatst gewijzigd op 30 juni 2006. Ondertussen zijn we al meer dan tien jaar bezig.

Wat de verplichte invoering van conformiteitsattesten betreft wil ik nogmaals benadrukken dat een beslissing hierover weloverwogen moet gebeuren. Oorspronkelijk was het de bedoeling om in het Kamerdecreet een vergunningensysteem voor kamers en studentenkamers in te voeren. De decreetgever heeft echter geoordeeld dat de invoering van een niet-verplicht gesteld conformiteitsattest de beste oplossing bood. De Raad van State signaleerde namelijk een bevoegdheidsoverschrijding met betrekking tot de federale huurwetgeving. Het conformiteitsattest is momenteel geen voorwaarde voor het verhuren van een woning. Door het verplicht te stellen zou het dat wel worden en dreigen we opnieuw in het debat van de bevoegdheidsverdeling te komen. Daarover moet er eerst volledige duidelijkheid bestaan.

De richthuurprijzen staan niet alleen ingeschreven in het Kamerdecreet. Ook in de beleidsnota engageert minister Van den Bossche er zich toe dat er bij overheidsinvesteringen aan verhuurders over zal worden gewaakt dat de huurprijs eerlijk en redelijk is. Daarvoor zal een maatstaf worden ontwikkeld. Er is aan het steunpunt Ruimte en Wonen opdracht gegeven om een stelsel van richthuurprijzen uit te werken, niet alleen voor kamers maar ook voor andere woningtypologieën. Er wordt daarbij ook rekening gehouden met de studies uit het verleden. Ook de studie over de invoering van richthuurprijzen voor kamers in het Vlaamse Gewest van 9 augustus 2000 van PricewaterhouseCoopers, in opdracht van het vroegere AROHM, wordt in de voorbereiding mee opgenomen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Ik begrijp perfect en onderschrijf ook dat men een soepele werkwijze moet kunnen hanteren, en dat het van daaruit veel gemakkelijker is om bij uitvoeringsbesluit normeringen aan te passen, die dan in het Kamerdecreet passen. Als dat elke keer opnieuw decretaal moet gebeuren, dan is dat bijna niet werkbaar. Daarom was mijn vraag over de overgangsbepalingen niet zozeer gericht op het decreet, dat al heel wat jaren oud is. Als men bij uitvoeringsbesluit normeringen wijzigt, moet men daar toch rekening mee houden. U zegt zelf dat we soepel moeten kunnen werken. De maatschappij verandert, dus kunnen kwaliteitsnormen ook wijzigen. Het is mogelijk dat we volgend jaar of binnen twee jaar strengere normen zullen opleggen. Dat kan terecht zijn.

Ik vind niet dat eigenaars niet hun best moeten doen en aanpassingen moeten doorvoeren. Ik onderschrijf vanzelfsprekend de eis dat men aan de kwaliteitsnormen voldoet. Maar men moet ook rekening houden met het tekort aan studentenkamers, en men moet de mogelijkheid krijgen om aan de normen te voldoen.

Het is me bekend dat er een juridische discussie gaande is over het conformiteitsattest. Als dat attest verplicht is, dan wordt de verhuring eigenlijk afhankelijk van het verkrijgen van een

vergunning, en dat is dan een zaak van de federale huurwetgeving. Spijtig dus, maar voorlopig kunnen we daar niets aan doen, gezien de bevoegdheidsregeling.

Wat de righthuurprijzen betreft, noteer ik dat men werk zal maken van een maatstaf. Vanzelfsprekend juichen we dat toe.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Ik wil nog even zeggen dat men een goed evenwicht moet vinden tussen de kwaliteitseisen en de betaalbaarheid. Hoe strenger men wordt inzake de kwaliteit – en men kan daar zeer ver in gaan –, hoe duurder de ‘koten’ worden. We stellen toch vast dat de prijzen stijgen, tot 300 of 350 euro. Er wordt gezegd dat studentenkamers niet meer betaalbaar zijn. Ik hou mijn hart vast als het gaat over de richtprijzen. Ik pleit ervoor om eens na te denken over de uitbouw van de sociale huisvesting van studenten.

De heer Carl Decaluwe: Dat bestaat al.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Sociale tehuizen voor studentenhuishuizing bestaan aan sommige universiteiten, maar niet elke universiteit of hogeschool biedt die mogelijkheid aan. In mijn stad bestaan die sociale tehuizen niet. En een individuele sociale huur kan niet.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over verhuring buiten het sociaal huurstelsel

Vraag om uitleg van mevrouw Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de verhuring aan marktconforme voorwaarden door sociale huisvestingsmaatschappijen

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, collega's, momenteel ontbreekt er een decretale basis voor de verhuring van niet-residentiële ruimtes. Verhuring buiten het sociaal huurstelsel is geregeld in het ministeriële besluit van 19 december 2008.

Dat is in dit geval evenwel niet van toepassing. Ik heb het hier niet over situaties waarin de verhuring aan kandidaat-huurders behorend tot de doelgroep niet mogelijk is; over de tijdelijke opvang van mensen in noodsituaties; over het vermijden van leegstand; over het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid; over huisbewaarders of over mensen die ondersteunende functies ter bevordering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid uitoefenen.

Ik heb het dus over niet-residentiële ruimtes, zoals een sociaal wooncomplex waarin een aantal kantoorruimten zijn ondergebracht, bijvoorbeeld in het kader van een pps-constructie. Verschillende bouwmaatschappijen beschikken over dergelijke ruimtes. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) raadt hen aan te wachten met verhuring tot er een decreetswijziging is. Inmiddels gaan wel belangrijke huurinkomsten verloren.

Verder is het zo dat er sociale woningen leegstaan, in afwachting van de realisatie van bepaalde projecten. Ze kunnen niet via het systeem-Lancelot worden verhuurd. Ik heb hier al enkele keren een lans gebroken voor de aanwending ervan. U hebt me gezegd dat u het zult bekijken. Ik heb begrip voor uw situatie. Strikt genomen is er geen decretale basis voor. Ik denk dus dat het nodig is om op dat vlak zo snel mogelijk actie te ondernemen.

Men geeft dus de toestemming om het hele complex, inclusief niet-residentiële ruimtes, te bouwen. Men doet dat, goed wetende wat dat inhoudt. Maar tegelijkertijd zegt men dat er geen decretale basis is voor de verhuring van de niet-residentiële ruimtes. De VMSW raadt aan om voorlopig niets te ondernemen. De VMSW schrijft de bouwmaatschappijen aan met de mededeling dat een decretale wijziging in de maak is. In afwachting kan de VMSW naar eigen zeggen enkel aanraden om te wachten.

Mijn eerste vraag is dan ook deze: als bouwmaatschappijen de toelating krijgen om te bouwen, waarom krijgen ze dan niet een toelating om te verhuren? Is dat niet bijzonder merkwaardig? Twee: hoeveel van dergelijke dossiers zijn er in de sociale woningbouwsector? Inbreidingsgerichte projecten en pps-constructies die toch multifunctioneel worden uitgebouwd zullen wellicht in dat geval verkeren. Ik ken alleszins heel wat gevallen in West-Vlaanderen. Drie: kan men niet de stelling verdedigen dat men mits de goedkeuring van de VMSW een initiatief kan nemen als er geen decretale regeling voorhanden is, in afwachting van een decretale regeling?

Ten slotte heb ik ook nog een vraag die een beetje los staat van dit thema: welke stappen kunnen we ondernemen om op een selectieve manier het systeem-Lancelot in de sociale woningbouw te gebruiken? Dat is een actuele vraag. De heer Reekmans lijst op zijn website alle leegstaande sociale woningen op. Alle bouwmaatschappijen en de VMSW kennen natuurlijk die gevallen. Veel bouwmaatschappijen zijn vragende partij om te kunnen verhuren. Ook omwille van de veiligheid van het patrimonium is dat zo. De heer de Kort zei het al: in sommige gevallen kan men uiteindelijk toch verhuren, maar inmiddels is de badkamer al leeggehaald.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, collega's, mijn vraag heeft voor een groot deel een andere inhoud dan de vraag van de heer Decaluwe en sluit in feite beter aan bij de vraag om uitleg van de heer Penris. Mijn vraag betreft immers de verhuringen die een sociale huisvestingsmaatschappij kan doen aan mensen die niet voldoen aan de criteria, of met andere woorden de voorwaarden voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel. Artikel 5 van het ministerieel besluit van 19 december 2008 stelt dat slechts 1 percent van het woningenbestand van de sociale huisvestingsmaatschappij mag worden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel.

Het is natuurlijk begrijpelijk dat er quota zijn en dat de 'gewone' verhuring van huurwoningen wordt beperkt, aangezien dit het aanbod van huurwoningen aan het doelpubliek anders te veel zou beperken en er al veel te weinig sociale woningen zijn. Anderzijds kan die strikte bepaling fnuikend werken op een samenwerking tussen OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen.

In heel wat gemeenten hebben OCMW's een samenwerkingsovereenkomst of een huurovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij om een aantal woningen vrij te houden waarin men mensen, vaak heel tijdelijk, kan huisvesten. Ik denk onder andere aan de opvang van daklozen, aan mensen die werden geconfronteerd met een zware brand of mensen die uit hun huis werden gezet, aan vluchtelingen. Meestal komen die mensen om diverse redenen immers niet of niet in nuttige volgorde aan bod voor het huren van een sociale huurwoning of een sociaal appartement. Nochtans gaat het vaak om groepen van mensen die nog kwetsbaarder zijn en die nog meer risico lopen op armoede. Ik verwijs hiervoor ook naar de discussie die we bij de eerste vraag om uitleg hebben gevoerd.

Mevrouw de minister, kunt u meer duiding geven bij de motivatie die aan de basis lag van de beperking van het stikte percentage: maximaal 1 percent?

Waren er voor het besluit van december 2008 op dit vlak andere gebruiken of misbruiken bekend waardoor men tot die strikte bepaling is gekomen?

Bent u eventueel bereid om een uitzondering toe te staan voor verhuring aan OCMW's, of een andere speciale categorie en om in een ander contingent te voorzien voor die heel kwetsbare groepen? Kan dit mee een oplossing bieden voor het groot aantal uithuiszettingen dat vandaag gebeurt?

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer de voorzitter, ik wil me graag even aansluiten bij de vraag van de heer Decaluwe, want tijdens de vorige legislatuur hebben we hier een heel groot debat gevoerd over de verhuring van niet-residentiële ruimten buiten het sociaal huurstelsel. Er was toen een kamerbrede consensus over de verhuring van bijvoorbeeld winkels in grote complexen. Een buurtwinkeltje of een kapperszaak bijvoorbeeld, kan de leefbaarheid alleen maar ten goede komen in grote complexen, maar ook in sociale woonwijken of zelfs in plattelandsgemeenten.

Hierover kan er dus een consensus ontstaan, maar ik herinner me dat toenmalig minister Keulen zei dat het probleem eigenlijk zit in de Europese regelgeving hierover. Er werd vanuit Europa immers heel argwanend gekeken naar de verhuring van commerciële ruimten door sociale huisvestingsmaatschappijen. Ik ondersteun zeker de vraag, want het zou een goede zaak zijn om te voorzien in een bepaalde dienstverlening of in bepaalde winkeltjes in sociale wooncomplexen.

Ik heb heel veel sympathie voor het project-Lancelot. Het is een waardevol project, maar volgens mij kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen perfect, via het systeem van verhuring buiten het sociaal huurstelsel, zelf die leegstaande woningen of woningen die leegstaan voor renovatie, ter beschikking stellen.

De heer Carl Decaluwe: Ze krijgen daarvoor geen toestemming van de inspectie.

Mevrouw Michèle Hostekint: Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen toch zelf hun leegstaande woningen of woningen die leegstaan voor renovatie, buiten het sociaal huurstelsel verhuren aan mensen die zich in een crisissituatie of in een noodsituatie bevinden? *(Opmerkingen)*

De heer Jan Penris: De informatie van mevrouw Hostekint klopt. Tijdens de vorige legislatuur hebben we daar een heel uitgebreid debat over gehad en toen was er ook een consensus over de meerderheid en de oppositie heen dat het vrijhouden van niet-residentiële ruimten in complexen van sociale woningen voor onderverhuring, de leefbaarheid alleen maar kan versterken. We hebben toen de voorbeelden aangehaald van een aantal Antwerpse wooncomplexen waar er beneden winkeltjes zijn. Zo heeft in het complex Silvertop de architect van het gebouw een kantoor op de gelijkvloerse verdieping. Dat heeft niet voor problemen gezorgd, maar het is nu blijkbaar zo dat dit niet langer mag bij projecten die op stapel staan.

De heer Carl Decaluwe: Neen, het probleem doet zich voor bij projecten die al uitgevoerd zijn.

De heer Jan Penris: Excuseer, projecten die al uitgevoerd zijn, krijgen blijkbaar niet meer de zegen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Ik vermoed een beetje – en de minister zal ons dit wellicht bevestigen – dat de VMSW zich inderdaad achter de Europese regelgeving ter zake zal moeten verstoppen. Dit mag ons echter niet tegenhouden om het politieke signaal dat we vorige legislatuur hebben gegeven, vandaag te herbevestigen door te stellen dat we geen tegenstander zijn van het vrijhouden van commerciële ruimten in sociale wooncomplexen.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer de voorzitter, ik heb toch twee aparte antwoorden gemaakt omdat de twee vragen wel over dezelfde problematiek gaan, maar toch een andere finaliteit hebben.

Mijnheer Decaluwe, in uw vraag geeft u twee afwijkingen van de klassieke sociale verhuring aan, namelijk de verhuring buiten het sociaal huurstelsel en de verhuring van niet-residentiële ruimtes. De eerste afwijking gaat om de verhuring van woningen en dit werd intussen wettelijk geregeld via het ministerieel besluit van december 2008 tot bepaling van de voorwaarden inzake verhuringen buiten sociaal huurstelsel. De tweede betreft de verhuring van ruimtes zoals kantoren en winkels, waarvoor er momenteel inderdaad nog geen reglementaire basis beschikbaar is.

Het zogenaamde toezichtbesluit van 2008 voorziet wel in een artikel 7, paragraaf 4 dat de sociale huisvestingsmaatschappijen in afwachting van de inwerkingtreding van de nadere regels, dienen te overleggen met de VMSW over de verhuring van niet-residentiële ruimtes.

Wegens het voorlopig ontbreken van een nieuwe regelgeving baseert de VMSW zich voor dit verplicht overleg op de vroegere bepalingen van de voormalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), in combinatie met de algemene huurwetgeving, de handelshuur of het gemeen huurrecht. De VMSW hanteert die werkwijze om vooral langdurige leegstand en de daaruit voortvloeiende verliezen te vermijden.

Sinds de publicatie van het voornoemde toezichtbesluit van 2008 heeft de VMSW tot op heden aan vrijwel elk voorstel tot verhuring van een niet-residentiële ruimte een gunstig advies gegeven. In slechts twee vroege dossiers werd een sociale huisvestingsmaatschappij aangeraden om de modaliteiten van het nieuwe ministerieel besluit af te wachten. De nadere bepalingen zullen we dan ook zo spoedig mogelijk in een ministerieel besluit proberen te vatten.

Sinds de publicatie van het toezichtbesluit van 2008 heeft de VMSW tien voorstellen tot verhuring van niet-residentiële ruimten ontvangen. Wat uw vraag betreft om op een selectieve manier het systeem-Lancelot in te schakelen: in de sociale woningbouw is in het kaderbesluit Sociale Huur opgenomen dat de bepalingen van de sociale verhuring niet van toepassing zijn voor woningen die aan de volgende categorieën worden verhuurd. Ten eerste zijn er de openbare besturen, welzijnsorganisaties en organisaties die daartoe door de Vlaamse Regering zijn erkend. Ten tweede zijn er de categorieën van personen die de minister, mits voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering, bepaalt. Hieraan is op 24 oktober 2008 verder uitvoering gegeven, met het ministerieel besluit tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel en de terbeschikkingstelling van die sociale huurwoningen. Er is bepaald dat leegstaande huurwoningen in afwachting van een renovatie tijdelijk buiten het stelsel worden verhuurd. Om de verhuring van die woningen via Lancelot mogelijk te maken, moet Lancelot daartoe worden erkend door de Vlaamse Regering.

De minister geeft er persoonlijk echter de voorkeur aan om in die situaties te zoeken naar mogelijkheden om woningen, bijvoorbeeld voor noodopvang, ter beschikking te stellen van OCMW's of centra voor algemeen welzijnswerk. Voor de verhuring van niet-residentiële ruimtes wordt binnenkort een regeling getroffen. In dat kader zal de minister opnemen dat er, bij tijdelijke leegstand in afwachting van renovatie, oplossingen kunnen worden gezocht die buiten de normale doelstellingen vallen. Verhuringen via Lancelot zullen daarmee mogelijk worden gemaakt. Tot op heden heeft de VMSW echter nog geen vraag voor een dergelijke tijdelijke verhuring van een niet-residentiële ruimte ontvangen.

Ik ga dan in op de inzichten van mevrouw Schryvers. Graag situeer ik even het ministerieel besluit van december 2008. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan een sociale woning buiten het stelsel verhuren aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een organisatie die de Vlaamse Regering daartoe erkent, als de verhuring de volgende doeleinden heeft: de huisvesting van een bijzondere doelgroep; de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren; het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie; het onderbrengen van een gemeenschapsvoorziening in het kader van de leefbaarheid. Mevrouw Schryvers, uw vragen hebben volgens mij betrekking op de verhuring buiten het stelsel aan een OCMW, in het kader van de huisvesting van een bijzondere doelgroep en de

crisisopvang. Als een sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt aan een OCMW, met de huisvesting van een bijzondere doelgroep als doel, is de huurprijs die het OCMW moet betalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder zou moeten betalen, overeenkomstig de huurprijsberekening van het kaderbesluit Sociale Huur.

Hierop bestaat één uitzondering: als de woning een groepsgebouw is waarin meerdere onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren, dan is de huurprijs niet hoger dan de marktwaarde en niet lager dan de helft van de marktwaarde, maar alleszins kostendekkend. Ook bij een verhuring aan een OCMW dat onderverhuurt aan mensen in een noodsituatie, is de huurprijs dus niet hoger dan de marktwaarde, maar ook niet lager dan de helft van de marktwaarde en dus kostendekkend. De reden waarom er maximaal 1 percent van het patrimonium buiten het stelsel kan worden verhuurd, is ingegeven door de beleidsbeslissing dat er zo veel mogelijk sociale huurwoningen binnen het sociaal huurstelsel moeten worden verhuurd. Met het nieuwe kaderbesluit Sociale Huur van 2007 heeft de gemeente immers de mogelijkheid om een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt, af te bakenen, waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen. Dan gaat het bijvoorbeeld over personen met een handicap, ouderen, daklozen en ex-psychiatrische patiënten.

In het ministerieel besluit van 2008 wordt dan ook bepaald dat enkel indien kan worden aangetoond dat een woning niet rechtstreeks kan worden verhuurd aan een kandidaat-huurder van een bijzondere doelgroep, de verhuring buiten het sociaal huurstelsel kan plaatsvinden. Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan een welzijnscentrum dat mentaal en fysiek gehandicapten wil huisvesten die geen onderlinge relatie hebben. Daarnaast zijn er ook een aantal mogelijkheden binnen het 'standaardonderdeel' van het kaderbesluit Sociale Huur. Op basis van artikel 24 kan een sociale huisvestingsmaatschappij een versnelde toewijzing doen, als bijzondere omstandigheden van sociale aard daartoe aanleiding geven, ofwel op verzoek van een OCMW ten behoeve van een dakloze. Door al die mogelijkheden binnen het sociaal huurstelsel mag het maximumpercentage van 1 percent in de praktijk eigenlijk geen probleem opleveren.

Vroeger werden de voorwaarden voor de verhuring buiten het sociaal huurstelsel door de raad van bestuur van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij vastgesteld. Met de wijziging op 1 januari 2008 van artikel 91 van de Vlaamse Wooncode diende de Vlaamse Regering de voorwaarden vast te stellen. Via het kaderbesluit Sociale Huur werd die opdracht gedelegeerd aan de minister. Er waren voordien inderdaad andere voorwaarden, maar de bepaling van de voorwaarden moet dan ook in een totaal andere juridische context worden geplaatst. Er was toen nog geen mogelijkheid om lokale toewijzingsreglementen op te maken, met ook die bijzondere aandacht voor specifieke doelgroepen.

Zoals ik al op de eerste vraag antwoordde, is het de bedoeling om zo veel mogelijk binnen het sociaal huurstelsel te verhuren. De Vlaamse Wooncode bevat een afzonderlijke titel over de sociale huurreglementering. Hij regelt alle essentiële elementen van het sociaal huurstelsel. Het kaderbesluit Sociale Huur, goedgekeurd door de Vlaamse Regering, werkt die elementen voort uit. In principe kunnen de sociale verhuurders de sociale huurwoningen niet verhuren buiten dit decretaal bepaalde sociaal huurstelsel. Zoals u weet, is het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen ontoereikend om nu al tegemoet te komen aan de bestaande behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen, waardoor het noodzakelijk is om prioriteiten te stellen. De toewijzings- en voorrangsregels vormen de vertaling van die moeilijke oefening en werden uitgewerkt met het oog op het bieden van een transparant en objectief kader voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan de kandidaat-huurders die aan de gestelde voorwaarden voldoen. Ik ben er dan ook van overtuigd dat de verhuring buiten het sociaal huurstelsel veeleer beperkt moet blijven.

De voorzitter: De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe: Ik dank de minister voor het antwoord. Met betrekking tot een aantal zaken ben ik in blijde verwachting. Het rechtskader zal blijkbaar worden gecreëerd.

Ik heb nog voor het Europees Parlement gewerkt, en ik weet hoe het er daar aan toe gaat. Het moet marktconform zijn. Dat is heel de discussie. Uiteindelijk is er echter geen probleem. De discussie over marktconformiteit wordt met betrekking tot de media en andere sectoren ook gevoerd. Dit kan snel worden opgelost.

Met betrekking tot het systeem-Lancelot zijn er in Brussel geen aanvragen ingediend. Dit begint immers steeds met een vraag die plaatselijk wordt gesteld. De zaakvoerders antwoorden dan steeds dat het voorlopig nog niet mogelijk is. Daarom bereiken die vragen Brussel niet. Zodra het wel mogelijk wordt, zou dit kenbaar moeten worden gemaakt. Het moet in elk geval op vrijwillige basis gebeuren. Op die manier kan dit nieuwe systeem het grote probleem misschien voor een klein beetje oplossen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Mevrouw Katrien Schryvers: Ik dank de minister voor het antwoord. Indien ik het goed begrijp, kan een OCMW die bijzondere doelgroepen afbakt perfect een overeenkomst met een SHM afsluiten om een aantal woongelegenheden te huren en zelf verder onder te verhuren. In dat geval zou het maximumpercentage van 1 percent niet gelden. Dit is belangrijke informatie. Er zijn immers SHM's die tijdens besprekingen met OCMW's naar dit maximumpercentage verwijzen.

Minister Ingrid Lieten: Ik wil nogmaals benadrukken dat dit in het stelsel en door middel van een lokaal toewijzingsreglement moet gebeuren. In dat geval kan het.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Ik zou de vraag van de heer Decaluwe wat beter willen begrijpen. Uiteindelijk heeft hij het over de leegstand van commerciële ruimtes. In welke mate is een SHM onderhevig aan de leegstandsheffing? Is die van toepassing op dergelijke zaken?

De heer Carl Decaluwe: Voor zover ik weet, wordt dit een probleem als het te lang duurt. Eenmaal iets op de leegstandslijst is terechtgekomen, zal het onmogelijk worden daar onderuit te raken.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Die zijn vrijgesteld.

Mevrouw Patricia De Waele: Wie is precies vrijgesteld? Zijn de SHM's vrijgesteld van leegstandsheffing?

Minister Ingrid Lieten: Voor zover ik weet, zijn ze niet door de Vlaamse overheid vrijgesteld. Het lokale bestuursniveau heeft de mogelijkheid tot een vrijstelling over te gaan.

Mevrouw Patricia De Waele: Dit betekent dat SHM's op een of andere manier wel aan de leegstandsheffing onderworpen zijn. Ze lopen op dit vlak een risico.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Mercedes Van Volcem tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de administratieve procedures met betrekking tot de sociale huisvestingsmaatschappijen

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Mijnheer de voorzitter, mijn vraag om uitleg betreft een vrij algemene klacht binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Sedert de invoering van beter bestuurlijk beleid (BBB) zijn de administratieve procedures nog veel ingewikkelder geworden. Er zijn nieuwe verplichtingen in verband met de sociale huurcontracten, de bouwwerken en het woningonderhoud. Ten gevolge van de verzelfstandiging van de SHM's is de ondersteuning echter sterk afgenomen.

Het gevolg is dat de regisseurs van het lokaal woonbeleid klagen. Volgens hen wordt de werkdruk steeds groter en worden de zaken steeds ingewikkelder. Ze vinden dat hun werknemers uitgeblust geraken en vervroegd op pensioen gaan. Ik zou de minister dan ook een aantal constructieve vragen willen stellen.

Mevrouw de minister, beschikt de Vlaamse overheid over cijfers die aantonen dat de demotivatie binnen de SHM's een algemene trend is? Is er cijfermateriaal? Is dit al eens onderzocht? Wordt er werk gemaakt van enige administratieve vereenvoudiging binnen de werking van de SHM's? Ik denk dan onder meer aan de bestekken. In het licht van het Grond- en Pandendecreet hebben de SHM's meer taken gekregen. Ze vragen zich af hoe ze dit allemaal moeten klaarspelen. Hoe wilt u hiermee omgaan? Bent u er zich van bewust dat hier meer aandacht aan moet worden besteed? Hoe wilt u dit praktisch organiseren? Wordt de sector in feite voldoende gemotiveerd? Wat zult u hieraan doen? Behoort samenwerking met de cel Administratieve Vereenvoudiging van de Vlaamse overheid tot de mogelijkheden?

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer de voorzitter, mevrouw Van Volcem heeft in eerste instantie gevraagd of ik over cijfers beschik over de demotivatie in de sociale huisvestingssector en over de hieruit voortvloeiende vervroegde pensioneringen en ziekteverzuimen.

Eigenlijk is dit in zekere zin de vraag naar de kip of het ei. Wat de rechtsvorm betreft, zijn de SHM's geen overheidsentiteiten. Daardoor vallen ze niet onder de bepalingen van BBB en zijn ze niet verplicht om over ziekteverzuim, vervroegde pensioneringen of tijdskrediet aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of andere entiteiten binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) te rapporteren. Dit betekent dat we geen cijfers hebben. We hebben ook nog geen cijfers opgevraagd. Indien we meer informatie zouden willen krijgen, zouden we in feite meer regels en verplichtingen moeten opleggen en meer bureaucratie moeten creëren. Dat is dus de vraag naar de kip of het ei.

Ik zal ook nog even op de vraag naar administratieve vereenvoudiging ingaan. We zijn ons ondertussen bewust van het belang van administratieve vereenvoudiging, ook in de sociale huisvestingssector. De Vlaamse overheid grijpt onder meer de formele evaluatiemomenten voor belangrijke decreten en besluiten, zoals het kaderbesluit Sociale Huur en het nieuw financieringssysteem sociale huur (NFSH), aan om na te gaan of we bepaalde zaken in het licht van een administratieve vereenvoudiging kunnen optimaliseren.

In het Vlaams regeerakkoord staat hierover een heel duidelijke passage: "De werking van het Socialehuurbesluit zal grondig geanalyseerd, geëvalueerd en zo nodig bijgestuurd worden met het oog op het betaalbaar houden van de sociale huurprijzen, het beheersen van de administratieve overlast en het versterken van de lokale autonomie van de gemeente en de sociale verhuurder, ook met betrekking tot het toewijzingsbeleid. Daarbij moet uitgegaan worden van de oorspronkelijke uitgangspunten van het nieuwe financieringssysteem, dat samen met het Socialehuurbesluit volledig geëvalueerd zal worden. Het nieuwe financieringssysteem en het sociale huurstelsel zullen afgestemd worden op het nieuwe decreet Grond- en Pandenbeleid, waarbij de gewestelijke sociale correctie (GSC) alleen objectieve tekorten kan opvangen bij een huurderspopulatie met een te laag inkomen." Hier staat duidelijk een doelstelling naar administratieve vereenvoudiging.

De minister heeft in haar beleidsbrief gesteld dat een globale evaluatie van de nieuwe regelgeving, in casu het kaderbesluit Sociale Huur, noodzakelijk is. De evaluatie zal grotendeels steunen op de ervaringen uit het werkveld. Momenteel loopt de dataverzameling, en daarna zal het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) instaan voor de verdere verwerking van de gegevens en de opmaak van het eindrapport. De timing van de evaluatie is het voorjaar 2010. Op basis van de evaluatie zal de werking van het Socialehuurbesluit zo nodig worden bijgesteld, ook in functie van een administratieve vereenvoudiging.

In 1997 gaf de Vlaamse Wooncode de lokale besturen de eindverantwoordelijkheid voor het lokale woonbeleid. Sindsdien nemen gemeenten de regisseursrol op zich. Overleg met lokale besturen zal uitwijzen op welke manier ze ten volle ondersteund kunnen worden bij hun opdrachten. Om lokale besturen maximale slagkracht te geven, zal worden nagegaan waar de regelgeving beter op elkaar kan worden afgestemd of vereenvoudigd. Om snellere en betere resultaten op het terrein te boeken bij complexe en gemengde woonprojecten, moeten we in het kader van het stedenbeleid de techniek van enveloppefinanciering als experimenteel instrument ontwikkelen.

Ook de globale doorlooptijd van infrastructuur- en bouwdoSSIers draagt de bijzondere aandacht van de minister weg, en ik denk ook van u allen. De minister meldde dit aandachtspunt reeds in haar beleidsnota. In dit kader plant de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) in dit voorjaar een doorlooptijdanalyse van alle recente wooninfrastructuurdoSSIers die vervolgens zal worden aangevuld op basis van besprekingen met diverse sociale woonactoren, met evaluaties en eventueel suggesties ter verbetering.

Een woonbeleid is een beleid dat constant de vinger aan de pols houdt. Dat vertaalde zich de afgelopen jaren inderdaad in nieuwe regelgeving en snelle opeenvolgende wijzigingen. Zo snel dat de sector amper de kans kreeg om gelijke tred te houden. Om tegemoet te komen aan een gevraagd rustmoment, wordt ruimte gemaakt voor aanpassingen in de regelgeving die lokale initiatieven stimuleren. Naast wetmatige coherentie wordt nieuw leven geblazen in tal van bestaande wetten die momenteel onderbenut zijn of dode letter bleven. Er wordt ingezet op coherente, kwaliteitsvolle en transparante regelgeving, wat moet leiden tot minder administratieve lasten en een grote efficiëntie.

De sociale huisvestingssector wordt via de koepelorganisaties Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en de Vlaamse Erkende Maatschappijen (VLEM) betrokken bij de evaluatie van belangrijke sectorspecifieke regelgeving zodat voldoende kans wordt geboden om vanuit de koepelorganisaties zelf voorstellen te formuleren inzake administratieve vereenvoudiging. Bovendien organiseert de VMSW driemaandelijks structureel overleg met de koepelorganisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen waarop concrete voorstellen van de sector kunnen worden geformuleerd. De regelgeving met betrekking tot het verloningsbeleid geeft raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen een ruime autonomie in het creëren van financiële stimulansen als motivator.

De dienst Wetsmatiging ressorteert onder het departement van het beleidsdomein Bestuurszaken. Wij staan open voor ondersteuning van de cel administratieve vereenvoudiging en wij zullen nagaan of die ondersteuning mogelijk is.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Koen Van den Heuvel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het voeren van een doelgroepenbeleid in de sociale huursector

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Van den Heuvel heeft het woord.

De heer Koen Van den Heuvel: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, sinds 2009 hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen niet langer de mogelijkheid om een zogenaamde bejaardenwoning bij voorrang toe te wijzen aan 55-plussers. Dat kan nog slechts indien er in de betreffende woningen investeringen gebeurd zijn om die aan te passen aan de huisvesting van senioren, zoals een betere toegankelijkheid van de badkamer en het toilet.

Het beleid dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen tot op die dag aanhielden, waarbij zij woningen die geen enkel officieel statuut als aangepaste seniorenwoning hadden, in een aantal gevallen toch voorbehielden voor ouderen, kwam daarmee ten einde.

Op basis van lokale noden en behoeften kunnen lokale besturen nu echter een toewijzingsreglement opstellen, en hierin een doelgroepenbeleid opnemen. Hierdoor kan bij toewijzing van sociale woningen alsnog voorrang gegeven worden aan bepaalde doelgroepen, zoals die van de senioren.

Vanuit de sector vernam ik evenwel dat de procedure ongeveer zes maar veeleer twaalf maanden kan duren. In afwachting van het opstellen van een dergelijk sociaal toewijzingsplan en de goedkeuring ervan door het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO), kunnen de zogenaamde bejaardenwoningen, dus de niet-officieel aangepaste maar veeleer kleinere woningen, niet langer voorbehouden worden voor senioren. Het agentschap Inspectie RWO heeft inmiddels aangekondigd om hieromtrent inspecties te laten gebeuren.

Verder spreekt het vanzelf dat de afhandeling van deze procedures de nodige tijd van de betrokken actoren vraagt. Als de gemeenten geen initiatief zouden nemen, dan staan de sociale huisvestingsmaatschappijen wel voor een probleem omdat ze hun huidige doelgroepenbeleid voor senioren, om veeleer kleinere woningen voor te behouden aan 55-plussers – wat door de toenemende vergrijzing geen dom beleid is –, niet kunnen voortzetten en zitten ze in een patsituatie.

Wat is de motivering geweest voor de invoering van artikel 19, paragraaf 1, in het Socialehuurbesluit? Leidt dit niet tot een inperking van de handelingsvrijheid van de SHM's inzake de toekenning van sociale woningen?

Wat dient er exact verstaan te worden onder “woningen die aangepast zijn aan de huisvesting van ouderen”? Zijn daar criteria of modaliteiten voor bepaald? Spelen er nog andere elementen naast de toegankelijkheid?

Hoe lang duurt de procedure om een lokaal toewijzingsreglement in te stellen? Zijn er gemeentes die hier al werk van hebben gemaakt?

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer Van Den Heuvel, zoals u in uw vraag aangeeft, zijn er twee mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan ouderen. Ten eerste door het bouwen van aangepaste woningen vermeld in artikel 19, eerste lid; ten tweede door het opmaken van een doelgroepenplan voor ouderen binnen het gemeentelijk toewijzingsreglement.

Artikel 19, eerste lid, werd ingevoerd om te vermijden dat woningen, waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze toegankelijk te maken voor personen met een handicap of voor ouderen met mobiliteitsproblemen, zouden moeten worden toegewezen aan kandidaat-huurders die geen nood hebben aan een dergelijke aangepaste woning. Op deze manier wordt vermeden dat de bijkomende financiële investeringen in deze woningen bij wisseling van huurders niet ten volle zouden worden benut. Bij mijn weten zijn er geen sociale huisvestingsmaatschappijen die er problemen mee hebben dat deze aangepaste woningen met voorrang moeten worden toegewezen aan de kandidaat-huurders voor wie ze werden aangepast, zijnde personen met een handicap of ouderen.

Over de opmaak van het doelgroepenplan voor senioren en de beoordeling ervan door de minister bestaat er meer discussie. De gemeente krijgt hierbij de trekkersrol, stelt de procedure voor de totstandkoming van het toewijzingsreglement vast, en overlegt met de verschillende lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Deze opmaak leidt niet zozeer tot een beperking van de handelingsvrijheid van de SHM's. Wel moet er in een breder kader een dergelijk doelgroepenplan worden opgemaakt om bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen voor te behouden voor 55-plussers. Dit staat echter los van de voorrang voor aangepaste woningen vermeld in artikel 19, eerste lid.

De reden waarom een aantal lokale toewijzingsreglementen waarin de toewijzing van gelijkvloerse woningen of woningen toegankelijk met een lift waren opgenomen, werden afgekeurd, was net omdat gezinnen van alleenstaanden of koppels onder de 55 nog weinig kans hadden op een toewijzing in die gemeente. Het buitenproportioneel deel van de een- en tweeslaapkamerwoningen werd immers voorbehouden voor 55-plussers. Het kan uiteraard niet de bedoeling zijn dat een voorrang voor een bepaalde doelgroep, andere kwetsbare kandidaat-huurders verdringt. In bepaalde toewijzingsreglementen was dit het geval. Bovendien gaven de doelgroepenplannen weinig blijk van samenwerking met de zorgsector en van een globale visie op de afstemming van woon- en zorgbeleid in de gemeente. Daarom werden die dan ook afgekeurd.

Uw tweede vraag handelt over wat we exact moeten verstaan onder het aangepast zijn van woningen voor ouderen. In het kader van de responsabilisering van de sector werd er echter bij de invoering van artikel 19, eerste lid, juist voor geopteerd om niet exhaustief op te lijsten wat wordt verstaan onder 'aangepaste woning'. Het is aan de verhuurder om te oordelen welke woningen uit zijn patrimonium aangepast zijn aan de specifieke noden van ouderen. In de meeste gevallen zal het wellicht duidelijk zijn, maar algemene uitspraken over de grensgevallen zijn bijzonder moeilijk. De verhuurder kan bij de beoordeling wel de volgende richtlijnen in acht nemen.

Het moet duidelijk zijn dat het gaat om specifieke investeringen die gericht zijn op het aanpassen van de woning aan de woonnoden van ouderen. Het feit dat een woning gelijkvloers is, is bijgevolg onvoldoende om te spreken van een aangepaste woning. Het doorvoeren van deze specifieke 'fysieke ingrepen' in de woning moet ook een duidelijke meerkost hebben gehad tegenover een niet-aangepaste woning. Hierbij moet worden gewaakt over de proportionaliteit van de investeringen om die voorrang te laten spelen. Zo is bijvoorbeeld het plaatsen van één enkel handvat aan het toilet onvoldoende om deze woningen bij voorrang aan ouderen toe te wijzen. Ook hier zal de verhuurder zelf moeten uitmaken wat hij proportioneel juist acht. De toezichthouder zal erop toezien dat de voorrang correct wordt toegepast.

Betreffende uw vraag over de duurtijd van de procedure is in artikel 26 van het kaderbesluit bepaald dat de minister negentig kalenderdagen heeft na ontvangstmelding van de vraag tot goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement. Binnen deze termijn wordt het dossier behandeld en beoordeeld. Alle ingediende dossiers werden tot op heden binnen deze vooropgestelde termijn van negentig kalenderdagen beoordeeld en goed- of afgekeurd. Hoe lang de procedure van totstandkoming duurt, verschilt van gemeente tot gemeente en hangt samen met de inhoud van het lokaal toewijzingsreglement. Indien men enkel werkt rond lokale binding, zal dit sneller afgerond zijn dan wanneer men bijvoorbeeld een leefbaarheidsplan moet opmaken. Wij hebben geen overzicht van de tijd die de gemeenten er over doen vanaf het ogenblik van de beslissing over de totstandkomingsprocedure tot de datum van indiening van het dossier.

Ik wil er u wel op wijzen dat het de bedoeling is dat bij de totstandkoming van een lokaal toewijzingsreglement een lokaal overleg wordt opgestart tussen woon-, welzijns- en zorgactoren. Dit lokaal overleg moet ertoe bijdragen dat de gemeenten een globale visie ontwikkelen rond de afstemming van woon-, welzijns- en zorginitiatieven. Niet alle

gemeenten hebben daarin een traditie. Het is dan ook logisch en zelfs wenselijk dat daarvoor de nodige tijd wordt uitgetrokken.

Tot op heden werden 44 dossiers ingediend bij de administratie. Hiervan werden 26 dossiers afgewerkt, acht dossiers werden onontvankelijk verklaard omdat de vereiste stukken ontbraken. Tien dossiers kregen een ontvangstmelding en zijn in behandeling op de administratie of mijn kabinet. Hoeveel gemeenten een procedure hebben ingesteld maar nog geen dossier hebben ingediend, is mij niet bekend.

Tot slot vraagt u me hoe ik wil voorkomen dat ouderen het hierdoor extra moeilijk krijgen om een sociale woning te vinden. Allereerst wil ik duidelijk stellen dat ik uw bekommernis deel. De nakende vergrijzing verplicht ons specifieke antwoorden te formuleren, ook in de sociale huisvesting. Het is immers van belang dat ouderen aangepast kunnen wonen en dat ze vanaf een bepaalde leeftijd niet meer hoeven te verhuizen. De voorrang van ouderen in aangepaste woningen en de opmaak van doelgroepenplannen voor ouderen binnen het gemeentelijk toewijzingsreglement worden daarom zeker opgenomen in de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur. Ook moet er een koppeling worden gemaakt met het uitvoeringsprogramma voor sociale woningen, bijvoorbeeld door gemeenten en SHM's in meer een- en tweeslaapkamerwoningen in hun toekomstige woningbouwprojecten te laten voorzien. Ook de VMSW speelt een trekkersrol voor een betere toegankelijkheid van woningen en levenslang wonen in de sociale huisvesting.

Tot slot ben ik samen met mijn collega bevoegd voor Welzijn aan het bekijken hoe we een antwoord kunnen bieden op verscheidene uitdagingen. Zo werden in het kaderbesluit Sociale Huur en het Woonzorgdecreet al de eerste stappen gezet en krijgen sociale huisvestingsmaatschappijen bijvoorbeeld de kans om assistentiewoningen te bouwen. Maar de toepassing van beide regelgevingen stoot op dit moment wel nog op heel wat praktische problemen. Deze problemen worden in kaart gebracht door een denktank Wonen-Welzijn. Deze inventaris legt de pijnpunten in de samenwerking tussen Wonen en Welzijn bloot en vormt de basis om de wetgeving bij te stellen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Jan Verfaillie tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het nieuwe Socialehuurbesluit

De voorzitter: Het antwoord wordt gegeven door minister Lieten.

De heer Verfaillie heeft het woord.

De heer Jan Verfaillie: Mevrouw de minister, ik ben geen vaste commissieganger, daardoor is de problematiek voor mij, net als voor u, niet een eigen materie. Zij werd mij gesignaleerd, net als bij de heer Van den Heuvel, door de goede lokale verankering: de lokale woonmaatschappij, die mij er attent op maakte. Ik vraag er uw aandacht voor.

Mevrouw de minister, in het nieuwe huurbesluit wordt een onderscheid gemaakt tussen vier categorieën huurders. De persoon die het huurcontract van bij de aanvang ondertekent, is de oorspronkelijke huurder (categorie A). Bij gehuwden of feitelijk samenwonenden tekenen beide partners samen. Ook meerderjarige inwonende kinderen tekenen mee. Zij hebben allen het recht om in de woning te blijven.

Wanneer inwonende kinderen in de loop van de huurovereenkomst meerderjarig worden, kunnen zij een bijvoegsel tekenen en worden dan huurder categorie D. Dit is enkel van toepassing als de ouders vrijwillig verhuizen en niet als ze overlijden. Bij het overlijden van de langstlevende ouder moeten de kinderen in principe de woning verlaten indien ze meerderjarig geworden zijn tijdens het huurcontract. De ontbinding van de huurovereenkomst

gebeurt van rechtswege op de laatste dag van de zesde maand na kennisgeving van het overlijden. Er kan geen nieuw contract worden afgesloten op naam van de meerderjarige kinderen voor dezelfde woning, waardoor zij huurder categorie A zouden worden.

Ik vertaal dit kort in mensentaal. Ik neem een heel concrete situatie van – en ik zal mij voorzichtig uitdrukken – een ietwat minder mobiele, minder begaafde dochter, die meerderjarig is en inwoont bij haar ouders in een sociale woning. De ouders overlijden en dus moet de huurovereenkomst worden opgezegd en moet de dochter binnen de zes maanden de woning verlaten. De familie maakt daar problemen rond, maar ook de sociale huisvestingsmaatschappij zit met de handen in het haar.

Ik weet, mevrouw de minister, dat er een regelgeving nodig is om domiciliefraude te vermijden en om te voorkomen dat op het laatste moment domicilies worden verplaatst naar ouders die stervende zijn of dat er andere situaties voorkomen waarbij men probeert te kunnen blijven wonen in een sociale woning. Ik ken de kanttekeningen en ik heb lokaal genoeg ervaring om te weten dat daar soms nogal inventief mee wordt omgesprongen en dat de woonmaatschappij daarin rechtlijnig moet zijn. Maar in een aantal situaties is er een oplossing nodig, bijvoorbeeld de situatie waarover ik het heb, maar er bereiken mij berichten dat er zich ook in andere huisvestingsmaatschappijen gelijkaardige situaties voordoen.

Mevrouw de minister, bent u op de hoogte van deze problematiek? Het antwoord zal waarschijnlijk bevestigend zijn. Dus vervalt mijn eerste vraag.

Waarom worden kinderen die als minderjarige met het gezin intrekken in een sociale woning zonder meer uit huis gezet bij overlijden van de ouders?

Werden er vanuit uw diensten stappen ondernomen om deze toestand op te lossen?

Ziet u de mogelijkheid om maatregelen te nemen zodat de inwonende kinderen bij het overlijden van hun ouders niet uit hun woning worden gezet?

En aangezien ik de eerste vraag heb geschraapt, stel ik nog een bijkomende vraag: mevrouw de minister, hebt u er zicht op over hoeveel concrete situaties het vandaag zou gaan?

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mevrouw de minister, ik sluit mij hier graag bij aan omdat de problematiek niet nieuw is en heel vaak voorkomt. Er wordt inderdaad een onderscheid gemaakt tussen kinderen die meerderjarig zijn bij aanvang van het huurcontract en die dus kunnen meetekenen en zo categorie A worden, en kinderen die minderjarig zijn bij de aanvang van het huurcontract en uiteraard niet kunnen meetekenen omwille van hun minderjarigheid en die meetekenen in de loop van het huurcontract op het moment dat ze meerderjarig worden en dan categorie D worden.

Hoewel die twee categorieën dezelfde huurverplichtingen hebben, hebben ze niet dezelfde huurrechten: zij worden uitgezet op het moment dat de langstlevende ouder overlijdt. Dat leidt inderdaad soms tot zeer onrechtvaardige praktijken of zeer pijnlijke situaties. Ik zal hier geen pleidooi houden voor overerving van sociale woningen. Ik denk niet dat dat de bedoeling is – misbruiken moeten worden uitgebannen –, maar het onderscheid is eigenaardig en niet echt billijk.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mijnheer de voorzitter, de door mijn collega geschetste situatie is in mijn ogen onrechtvaardig voor zover diegene die blijft wonen, de minderjarige die meerderjarig is geworden, niet voldoet aan een aantal criteria.

De toekenningsvoorwaarden zijn decretaal vastgelegd. Huizen of appartementen in de sociale sector moeten worden toegewezen aan diegenen die het het hardst nodig hebben. Mijnheer Verfaillie, u haalt daar een schrijnend geval als voorbeeld aan, maar volgens mij zal de

persoon in kwestie sowieso in aanmerking komen onder een of andere toekenningsvoorwaarde, waardoor zij niet uit de boot kan vallen.

Het is ook nog de vraag of de woningen aangepast zijn. Als een woning die dienstig is voor vier of zes personen ineens wordt bewoond door één persoon, dan moeten wij kijken naar de bezettingsgraad. Worden die woningen dan niet onderbemand?

Het is een moeilijke kwestie, maar in dit geval moeten we de problematiek van de huisvesting van de sociaal zwakkeren toch op een zeer algemene basis bekijken.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Mijnheer de voorzitter, mevrouw de minister, ik ga niet herhalen wat de collega's al ter kennis hebben gebracht. Ik vraag wel bijzondere aandacht voor deze problematiek, die de komende jaren steeds vaker zal voorkomen. Het is een maatschappelijk gegeven dat kinderen – of beter: descendente – steeds langer thuisblijven, vaak tot hun dertigste of nog langer. De problematiek is dus acuut en zal nog acuter worden.

De voorzitter: Minister Lieten heeft het woord.

Minister Ingrid Lieten: Mijnheer de voorzitter, collega's, wij waren inderdaad op de hoogte van deze problematiek. Artikel 98 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat bewoners die in de loop van een huurovereenkomst toetreden, waaronder kinderen die meerderjarig worden, de woning moeten verlaten wanneer de laatste oorspronkelijke bewoner overlijdt, maar ook wanneer de laatste oorspronkelijke huurder vertrekt.

De discussie hieromtrent wordt inderdaad al vele jaren gevoerd. Het principe is dat sociale huurwoningen geen artificiële erfeniswoningen mogen worden. Als de sociale huurwoning zonder meer zou overgaan van de ouders op de kinderen, kan de verhuurder geen rekening meer houden met de persoonlijke kenmerken van de huurder, wat nu, met de sociale huurwetgeving, juist wel een basisprincipe is.

In principe komen alleen personen die voldoen aan de voorwaarden en die de normale procedure via de wachtlijst hebben doorlopen, in aanmerking voor een sociale huurwoning. Niets zegt immers dat deze meerderjarige kinderen meer nood aan een sociale woning zouden hebben dan de vele mensen die vaak al jaren op de wachtlijst staan. Anderzijds is er met de invoering van de nieuwe definitie van het begrip 'huurder' inderdaad een onaanvaardbare vorm van discriminatie ontstaan tussen kinderen die bij het aangaan van de huurovereenkomst al meerderjarig zijn en zij die later meerderjarig worden. De eersten worden beschouwd als oorspronkelijke huurder, die het recht hebben om de woning te blijven bewonen na het vertrek of overlijden van de ouders, en de laatsten niet. Minister Van den Bossche zal in elk geval onderzoeken op welke manier die discrepantie kan worden opgelost.

De problematiek zal ook aan bod komen in de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur. De minister vindt het echter niet voor de hand liggen dat daarmee automatisch een veralgemeend erfrecht moet worden ingevoerd. Ik heb begrepen dat die mening ook niet verdedigd wordt in deze commissie. Merk op dat intussen ook de mogelijkheid bestaat tot individuele afwijkingen. Het is immers duidelijk dat een uitdrijving van kinderen van overleden of vertrekkende ouders in sommige gevallen bijzonder schrijnend is. In dergelijke gevallen kan de verhuurder overwegen om een versnelde toewijzing aan de kinderen te doen. Het kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat dit gemotiveerd moet worden op basis van uitzonderlijke omstandigheden van sociale aard.

De oorspronkelijke huurovereenkomst wordt dus hoe dan ook ontbonden, maar de mogelijkheid bestaat om uitzonderlijk meteen een nieuwe overeenkomst af te sluiten. Desgevallend kan die ook betrekking hebben op een andere woning: vaak is het omwille van de rationele bezetting immers niet verantwoord dat de kinderen de betrokken woning blijven bewonen.

De minister is dan ook van mening dat de verhuurders wel degelijk over de mogelijkheid beschikken om een oplossing te overwegen, rekening houdend met de specifieke situatie en met de woningen die op dat moment ter beschikking kunnen worden gesteld. We kunnen de verhuurders alleen maar aanmoedigen om de mogelijkheden die er zijn, ten volle te benutten. Dat betekent natuurlijk ook dat het betrokken meerderjarige kind een andere woning, die eventueel ter beschikking wordt gesteld, moet willen aanvaarden. En daar ligt in sommige praktijkgevallen het kalf gebonden, zeker in een aantal gevallen die recent de pers hebben gehaald.

De minister is zeker en vast van plan om dit samen met u mee te bespreken bij de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur.

De voorzitter: De heer Verfaillie heeft het woord.

De heer Jan Verfaillie: Mevrouw de minister, ik dank u voor uw omstandig en uitvoerig antwoord. Ik denk dat de collega's dezelfde mening zijn toegedaan. Enkel adellijke titels gaan nog over op het nageslacht. *(Opmerkingen)*

In bepaalde politieke partijen is dat ook het geval, dat klopt. Maar voorlopig hoort mijn partij daar nog niet bij. *(Opmerkingen)*

Bij ons zijn er maar een paar uitzonderingen. Van andere partijen kan dat niet gezegd worden.

Mevrouw de minister, adellijke titels gaan automatisch over, behalve, als ik me niet vergis, als ze zijn toegekend door de koning. Hier gaat het om een heel specifieke problematiek. We moeten zeer omzichtig te werk gaan om te vermijden dat een erfrecht wordt gecreëerd en externen nooit meer recht zouden hebben op een sociale woning. Vooraleer de zaak in globo wordt bekeken, zouden de sociale huisvestingsmaatschappijen misschien uw suggestie kunnen opvolgen en gebruik maken van die uitzonderingsregel om tot een versnelde toewijzing over te gaan. Indien de persoon in kwestie de volledige wachttijd moet doorlopen, zijn we voor een aantal jaren vertrokken. Die persoon moet dan een andere huisvesting zoeken. Op zich is dat ook al niet simpel.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mevrouw de minister, u zei daarnet dat sociale huisvestingsmaatschappijen vandaag wel uitzonderingen kunnen toestaan op de huidige regel. In welke gevallen kan dat?

Minister Ingrid Lieten: Dat kan op basis van artikel 24 voor dringende redenen van sociale aard. U vindt dat ook in het antwoord.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Mevrouw de minister, u zegt terecht dat als kinderen na het overlijden van hun ouders in de woning zouden blijven, het dikwijls gaat om een probleem van de rationele bezetting. Stel dat er een maatschappij is met een aantal typewoningen, waardoor men de dame of heer die moet verhuizen evenmin een perfect op maat gesneden woning kan aanbieden. Wat gebeurt er dan? Het is een hypothetische vraag, maar die gevallen kunnen zich wel regelmatig voordoen.

Minister Ingrid Lieten: Dat geldt natuurlijk ook voor alle andere mensen op de wachtlijst: ook zij moeten wachten tot er een woning beschikbaar is die beantwoordt aan wat zij nodig hebben.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■