



Vlaams
Parlement

vergadering **C266 – WON22**
zittingsjaar 2010-2011

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 9 juni 2011

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over leegstaande en onbewoonbare woningen in de centrumsteden - 2069 (2010-2011)	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 mogelijk misbruik bij sociale huurders - 2218 (2010-2011)	6
Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de oprichting van het huurgarantiefonds - 2227 (2010-2011)	9
Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over sancties tegen administratief achterstallige sociale huurders - 2249 (2010-2011)	11
Vraag om uitleg van mevrouw Patricia De Waele tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de concrete invulling van de voorgestelde huursubsidie - 2314 (2010-2011)	
Vraag om uitleg van de heer Marcel Logist tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de tegemoetkoming in de huurprijs - 2327 (2010-2011)	13
Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de stand van zaken met betrekking tot de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur en van het nieuw financieringssysteem (NFS2) en de impact op de financiële leefbaarheid van sociale huisvestingsmaatschappijen - 2343 (2010-2011)	18
Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de huisvesting van seizoenarbeiders - 2344 (2010-2011)	25

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over leegstaande en onbewoonbare woningen in de centrumsteden - 2069 (2010-2011)

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, minister, collega's, de verkrotting en de leegstand in de centrumsteden neemt spectaculair toe. Dat blijkt uit cijfers die ik in antwoord op een schriftelijke vraag van u mocht ontvangen.

Het aantal panden op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de 13 Vlaamse centrumsteden is in de periode 2005-2010 gestegen van 1965 tot 3599. Van alle centrumsteden bevonden de meeste ongeschikte en onbewoonbare woningen zich in Antwerpen (1487), gevolgd door Gent (622), Leuven (384), Mechelen (239) en Oostende (231). Helemaal onderaan op de lijst bevinden zich Turnhout, Brugge en Genk.

Wat het leegstandsregister betreft, heb ik gisteren toevallig nieuwe cijfers gekregen, maar ook daar merk je dat er geen verbetering is. In tegenstelling tot de communicatie van de minister dat het spectaculair was gedaald, stel ik vast dat de cijfers een beetje gezakt zijn maar niet aanzienlijk.

De strijd tegen de leegstand en verkrotting werd ingezet met het decreet van 22 december 1995. Sinds 2010 wordt de leegstandsbelasting op woningen overgeheveld naar de gemeenten en is dit dus geen gewestelijke heffing meer. Maar het feit dat leegstand geen gewestelijke heffing meer is, betekent niet dat er vanuit het Vlaamse Gewest geen inspanningen meer moeten worden geleverd om leegstand en verkrotting tegen te gaan. De gemeenten moeten ertoe worden aangezet om de nodige inspanningen te blijven leveren, want voorbeelden van problemen in de stad als gevolg van verloedering zijn legio.

In Antwerpen en Gent zijn er regelmatig problemen met leegstand en verkrotting. Zo kraakte een handvol Gentenaars eind december het leegstaande beluikje in de Spitaalpoortstraat om er dakloze families in onder te brengen. Ze wilden er de leegstand in de stad en het problematische opvangbeleid van daklozen mee aankaarten. Die huisjes moesten enkele weken geleden ontruimd worden. Om ervoor te zorgen dat de huisjes intussen niet opnieuw gekraakt worden, heeft de stad Gent een gespecialiseerde firma aangesproken en heeft het bestuur al meegedeeld dat ze in de toekomst meer wil samenwerken met dergelijke firma's. Het concept is dat die firma's die leegstaande woningen renoveren en opnieuw aanbieden op de markt.

Minister, hoe wilt u de toenemende leegstand en verkrotting in de centrumsteden aanpakken? Hoe kunt u uw beleid bijsturen?

U zegt in de pers dat de controles op leegstaande en onbewoonbare woningen opgevoerd zijn. Welke maatregelen neemt u om het aantal controles in de toekomst nog verder op te drijven?

De lokale overheden zijn sinds 2010 bevoegd voor het innen van de leegstandsbelasting. Welke afspraken hebt u met de gemeenten gemaakt om de strijd tegen leegstand en verkrotting blijvend te voeren? Aan welke andere beleidsondersteunende maatregelen denkt u?

Hoe staat u tegenover het inschakelen van gespecialiseerde firma's om leegstand tegen te gaan? Hoe staat u tegenover het eventueel uitbreiden van dit initiatief naar andere centrumsteden?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, ik wil me graag deels aansluiten bij de vraagsteller. Leegstand wordt als een probleem gezien. Langdurige

leegstand kan tot kraken leiden, en dat betekent dat we in de centrumsteden nog veel grotere problemen zullen krijgen.

Als het mij is toegestaan, wil ik het cijfermateriaal aanvullen met hoeveel dossiers van leegstand er worden geschorst en hoeveel dossiers er op een snelle wijze kunnen worden geregulariseerd. Die cijfers mogen we ook niet naast ons neerleggen.

Van het aantal dossiers dat de heer Yüksel geeft, kan ongeveer de helft op een snelle manier worden geregulariseerd of geschorst. Een groter achterliggend probleem mag niet vergeten worden: de economische situatie die niet vruchtbaar genoeg is om het vastgoedpatrimonium in grootsteden op peil te houden.

Zoals de heer Yüksel ben ik ook benieuwd naar het antwoord van de minister.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, collega's, niet alleen de leegstandsheffing is sinds januari 2010 op lokaal bestuursniveau georganiseerd, maar ook redelijk veel andere aspecten zijn volledig toevertrouwd aan de steden en de gemeenten. Het gaat over de vaststelling van leegstand, over de opname in het leegstandsregister en de beoordeling van de beroepen. Het Vlaamse Gewest heeft enkel nog een ondersteunende rol. De enige uitzondering is de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. Ik kom daar straks nog op terug.

Alle centrumsteden beschikken ondertussen over een eigen leegstandsreglementering. Dit betekent dat de centrumsteden de leegstand willen aanpakken. Het is bijgevolg niet nodig dat de Vlaamse overheid zelf ingrijpt. Dat betekent natuurlijk niet dat de Vlaamse Regering niets doet.

Boek drie van het Grond- en Pandendecreet bevat een aantal stimulerende en straffende maatregelen om ten aanzien van slapende gronden en panden een activeringsbeleid te kunnen voeren.

De stimulerende maatregelen zijn gericht op de renovatie van panden die gedurende maximaal vier opeenvolgende jaren in het leegstandsregister zijn opgenomen. Het gaat dan onder meer om een subsidiëringsproject, om een belastingvermindering voor renovatie-overeenkomsten en de vermindering van de heffingsgrondslag van de registratierechten.

Er is ook in straffende maatregelen voorzien. Naast de reeds vermelde facultatieve mogelijkheid van een gemeentelijke leegstandsheffing, voorziet het decreet ook in een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. Het uitvoeringsbesluit is in voorbereiding. Dat instrument zal niet specifiek op de centrumsteden worden toegepast. De centrumsteden beschikken immers al over een eigen heffing. Het is natuurlijk niet de bedoeling in de plaats van de steden te treden en een beetje onze eigen zin te doen.

Uit de cijfers inzake de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid mag niet zomaar worden afgeleid dat de problematiek van de woningkwaliteit stijgt. Vaak vormen die cijfers een reflectie van het aantal uitgevoerde controles. Hoe gericht de controles worden verricht, hoe sneller een groter aantal woningen op de lijst zal terechtkomen. Dat geldt zeker indien de controlerende instantie weet in welke buurten of straten er moet worden gezocht.

Woningen die niet ongeschikt zijn, komen uiteraard niet op de lijst terecht. Er is, met andere woorden, zeker een verband. Steden en gemeenten met meer woningen op de lijst hebben niet noodzakelijk meer slechte woningen in verhouding tot hun patrimonium. Het is mogelijk dat het gemeentebestuur meer controles uitvoert. Het is in elk geval zeer moeilijk uit dergelijke lijsten algemene conclusies te trekken.

In elk geval is het aantal controles van de woningkwaliteit door het Agentschap Wonen-Vlaanderen en door de Vlaamse Wooninspectie de voorbije jaren sterk gestegen. Deze stijging levert zeker een bijdrage tot de groei van de inventarislijst.

Het decreet van 29 april 2011 is op 14 mei 2011 in werking getreden. De heer Yüksel herinnert zich wellicht ook nog de bespreking in deze commissie. Het gevolg is dat de bewaking van de woningkwaliteit nu efficiënter en krachtiger kan gebeuren. De gemeenten beschikken nu over de mogelijkheid ambtshalve conformiteitsattesten uit te reiken. De gemeenten hebben meer armslag gekregen in de procedure die tot de ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring kan leiden. Ik wil daar in een tweede decreetswijziging graag verder in gaan. Ik geef de lokale overheden graag meer ruimte. Ik ben er immers van overtuigd dat zij de situatie het best kunnen inschatten en aanpakken.

Op een aantal plaatsen wordt het geld van het Stedenfonds gebruikt om de verkrotting aan te pakken. We hebben het in deze commissie al eerder over het voorbeeld van de stad Antwerpen gehad. Daar koopt het autonoom gemeentebedrijf Vastgoed en stadsprojecten voor Antwerpen (AG VESPA) onder meer met middelen van het Stedenfonds woningen op om ze te renoveren en opnieuw op de markt te brengen.

In 2012 zal worden onderzocht op welke manier leegstaande, verwaarloosde, ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen eenvoudiger kunnen worden onteigend. Het Vlaamse gedeelte van de procedure duurt nu soms heel lang. Het is enigszins een kluwen. Indien het om sociale woningen gaat, is slechts één minister hierbij betrokken. In sommige andere gevallen gaat het soms om vijf verschillende checks. We zouden ervoor durven te kiezen dit allemaal bij één enkele minister, bijvoorbeeld bij minister Bourgeois, te centraliseren. Op die manier zouden we er eventueel voor kunnen zorgen dat alles op kortere tijd kan gebeuren. Dat past in ons streven naar een efficiënte overheid. Indien het instrument sneller en eenvoudiger zou werken, zou het ook meer worden toegepast.

Bepaalde steden gaan zeer proactief te werk en wachten niet tot een klacht binnenloopt. Ze gaan zelf op pad om de betrokken woningen te traceren. Om dat te stimuleren, wil ik de gemeenten die dit aankunnen de mogelijkheid bieden de procedures zelf autonoom af te handelen. We onderzoeken nu op basis waarvan de kracht van het bestuur op dit vlak kan worden ingeschat en welke voorwaarden hier al dan niet aan moeten worden gekoppeld.

Tot slot wil ik nog vermelden dat gemeenten vanzelfsprekend ook door middel van een financiële ondersteuning worden aangemoedigd. Er is een tegemoetkoming voor de opmaak en de actualisering van het leegstandsregister. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen ook van deze subsidies gebruik maken. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten bij de opmaak van een heffingsreglement. Sommige gemeenten hebben behoefte aan deze feitelijke ondersteuning.

Met de inschakeling van gespecialiseerde firma's wil ik me niet mengen. De lokale overheden moeten zelf inschatten op welke manier ze de leegstand willen bestrijden. Dit kan zeker een manier zijn. Er zijn wellicht ook andere manieren. Ik wil niet vanuit de Vlaamse overheid een bepaald model als het enig zaligmakend model naar voren schuiven.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Ik dank de minister voor haar antwoord. Ook al betreft het een voorbeeld uit Gent, ze wil er zich blijkbaar toch niet in mengen. Ik heb deze vraag om uitleg gesteld omdat de aanpak van de leegstand en de verkrotting me bekommert. Ik wil dan ook nog twee bijkomende vragen stellen.

Als ik de cijfers bekijk die ik gisteren heb gekregen, valt het me op dat de steden Aalst, Brugge en Oostende met betrekking tot de leegstand een nul vermelden. Dat lijkt me heel vreemd. Gaat het hier om een vergissing of hebben die steden geen cijfers doorgegeven?

Wat de actualisering of de rehabilitering van verkrotte of leegstaande panden betreft, is er ook nog het sociaal beheersrecht. Dit is natuurlijk een zeer zware ingreep. Ik vraag me af of we hier in de strijd tegen verkrotting en leegstand gebruik van maken. Heeft de minister er zicht op of dit instrument de voorbije jaar is gebruikt? Levert deze maatregel ook voldoende op?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het instrument van het sociaal beheersrecht wordt in Antwerpen gebruikt. Ik zou kunnen nagaan wat de ervaringen ginds zijn. Het is mogelijk dat de steden en de gemeenten op dat vlak eventueel iets van elkaar kunnen leren.

Waar er nullen in de tabellen staan, hebben wij nullen doorgekregen. Dat kan ook weer vele verklaringen hebben. Mogelijke verklaringen zijn dat er niet wordt gecontroleerd, dat er enkel wordt gecontroleerd op basis van klachten en dat er geen klachten zijn, dat men geen leegstand kent of niet weet waar die zich zou kunnen bevinden. Om zo'n cijfer te kunnen interpreteren, zou ik bijna op elke plek navraag moeten doen of men controleert en op basis waarvan. Die nullen zijn multi-interpreteerbaar. Het kan vele oorzaken hebben.

Kijk naar een stad als Turnhout, met een belangrijk cijfer voor leegstand. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de problematiek in Turnhout zoveel groter zou zijn dan in andere centrumsteden van vergelijkbare grootte. Ik neem aan dat het ook te maken kan hebben met prioriteiten in controles. Het is bijvoorbeeld in Gent zo – en dat weet ik uit meer eigen informatie – dat er een tijdlang de nadruk is gelegd op ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, en dat er nu versneld extra aandacht komt voor leegstand. Het kan ook zijn dat lokale overheden vooral op één aspect van woningkwaliteit inzetten, om als dat is afgerond, een andere prioriteit te leggen.

Het is niet mogelijk om op basis van zo'n tabel te zeggen dat iemand een slecht woningkwaliteitsbeleid voert. U moet te rade gaan bij de lokale overheid wat ze doet, welke prioriteiten ze legt en hoe ze het aanpakt. Voor alle duidelijkheid: zeer lage cijfers in tabellen kunnen wijzen op een kleinere aandacht voor die specifieke thematiek.

De heer Veli Yüksel: U zegt dat ze meer controleren. Dan denk ik: ofwel is er geen probleem in steden als Aalst, Brugge of Oostende, ofwel doen ze hun werk niet. Die vraag blijf ik hebben. U zegt dat alles multi-interpreteerbaar is. Als ze niets opgeven, kan ik er één conclusie uit trekken: er is geen probleem. U zegt dat er meer wordt gecontroleerd, maar misschien wordt er niet gecontroleerd. Wat is het eigenlijk?

Minister Freya Van den Bossche: Daar wil ik op antwoorden, want u maakt mij een beetje uit. Er wordt in het algemeen meer gecontroleerd. De cijfers van het aantal controles lokaal en bovenlokaal tonen aan dat er meer controles zijn en dus zijn er meer vaststellingen. Maar dat betekent niet dat elke gemeente afzonderlijk meer controles uitvoert dan in het verleden. Het betekent vaak dat gemeenten prioriteiten leggen en op één vlak meer controleren, maar op het andere niet noodzakelijk.

U moet niet doen alsof ik op een of andere manier de conclusies zou willen sturen. Het is overigens de reden dat ik bij u altijd die multi-interpreteerbare aspecten moet meegeven, omdat u er nogal een handje van weg hebt om zaken te interpreteren zoals het u uitkomt. Om u gerust te stellen en te tonen dat ik dat zelf uiteraard erg belangrijk vind, zal ik bij de steden met nullen of heel lage cijfers, zoals de vier van Genk, nagaan wat hun aanpak is voor de bestrijding van leegstand. Dan krijgen we er allemaal een beter zicht op. Dat is interessant. Maar u moet opletten met de manier waarop u feiten en gegevens interpreteert.

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 mogelijk misbruik bij sociale huurders
- 2218 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Tienduizenden gezinnen staan nog steeds op een wachtlijst om een sociale huurwoning te betrekken. Om in aanmerking te komen, moet uiteraard aan een aantal eisen worden voldaan. Zo zijn er maxima voor het jaarlijkse belastbare netto-inkomen, maar ook voor de gezinssamenstelling. Dit laatste laat ruimte voor misbruik. Zo lazen we in een artikel in De Morgen dat het bij het OCMW in Hasselt schering en inslag is dat mensen doen alsof ze niet samenwonen om zo een hogere uitkering te kunnen innen.

Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen is het even gemakkelijk om de regels te omzeilen. Wanneer je als koppel met kind bijvoorbeeld aanklopt bij een sociale huisvestingsmaatschappij ligt het maximuminkomen een stuk lager dan wanneer je als single met kind aanklopt en pas later de partner laat verhuizen. Met enige creativiteit heb je een dubbel voordeel: een sociaal huur- of kooptarief en een economisch voordeel door het samenwonen.

Dergelijk misbruik is al aangeklaagd via de media. Minister, hebt u weet van dergelijk misbruik binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen? Over hoeveel gevallen zou het gaan? Is er binnen de sociale huisvestingssector een manier om regelmatig te controleren? Hoe wordt er opgetreden bij dergelijke misbruiken? En hoe zijn dergelijke misbruiken uit te sluiten, zodat de meest kwetsbare kandidaat-huurders in aanmerking komen voor een sociaal huurhuis?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er zijn verschillende vormen van misbruik tegen artikel 92 van de Vlaamse Wooncode, dat stelt dat men zijn sociale huurwoning als hoofdverblijfplaats dient te betrekken en er gedomicilieerd moet zijn. De twee vormen van misbruik zijn: ofwel bewoont de sociale huurder de woning niet werkelijk, ofwel bewoont de sociale huurder de woning met meer personen dan aangegeven. De huurder is er zelf toe gehouden om iedere wijziging in zijn gezinssamenstelling mee te delen. Het is eigenlijk niet zo eenvoudig voor de verhuurder, die die verantwoordelijkheid heeft, om vast te stellen of iemand werkelijk ergens woont of er leegstand is, dan wel wat de gezinssamenstelling precies is. Ik leg u eerst even de procedure uit en dan de praktijk.

Als er een blijvend probleem wordt vastgesteld, kan de verhuurder het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) verzoeken om een onderzoek. Dat komt er enkel als blijkt dat de verhuurder eerst alle nodige stappen heeft ondernomen. De inspectie schrijft de huurder aan, wijst hem op de verplichtingen, kan een hoorzitting organiseren en huiszoekingen verrichten. Een huurder die niet in regel is en zich niet in regel wil stellen, riskeert een geldboete of strafrechtelijke vervolging.

Ik beschik enkel over cijfers van het Agentschap Inspectie RWO over die dossiers waar effectief om een tussenkomst is verzocht van de huisvestingsmaatschappij, nadat zij zelf pogingen heeft ondernomen en de procedure heeft gevolgd. In 2009 en 2010 werden er dertien dossiers van vermoedelijke bijwoning of niet-bewoning aangemeld. In twee dossiers heeft dat geleid tot administratieve maatregelen, die ervoor hebben gezorgd dat het dossier opnieuw in regel werd gesteld. Er was zeven keer een verzoek tot strafrechtelijke vervolging. Al deze verzoeken werden geseponneerd wegens gebrek aan bewijzen.

Ik geef één voorbeeld om te illustreren hoe absurd dat is. In dat geval had de bewoner bekend dat hij daar met iemand extra woonde, maar de rechter vond dat een onvoldoende bewijs om te stellen dat hij daar niet alleen woonde. Wij vonden dat eigenaardig. Ik heb dan ook op 24 maart 2011 een brief geschreven naar het College van procureurs-generaal. In mei 2011 kreeg ik een antwoord – dat was een vrij snel antwoord, ik was daar blij mee. In dat antwoord staat helaas dat het bestrijden van domiciliefraude geen prioriteit is voor het College van procureurs-generaal binnen het openbaar ministerie, en dat men van mening is dat het probleem beter zou worden opgelost met werkstraffen dan met de huidige voorziene sancties. Dat is vervelend. Wij controleren, stellen vast, sturen er de inspectie op af, maken dossiers en

laten vervolgen, en dan zeggen zij dat ze het niet zo interessant of niet bewezen genoeg of niet belangrijk genoeg vinden.

Ik hoop en denk te mogen veronderstellen dat het indirecte effect van het feit dat we ter plaatse gaan, burens ondervragen en onderzoeken doen misschien een afschrikkend effect heeft, op zijn minst in die woonomgevingen waar men weet dat dit gebeurt. Als men weet dat er controles gebeuren, heeft dat vaak een beetje een afschrikkend effect op anderen. Vooral dat indirecte, afschrikkende effect is het resultaat van onze controles, en helaas niet de werkelijke bestraffing van wie in de fout gaat.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik ben blij met uw antwoord omdat het redelijk wat informatie bevat. Het blijft een probleem. Als een huurder niet eerlijk is en zijn gezinssamenstelling niet correct aangeeft, kom je als verhuurder altijd een stap te laat. Ik hoor dat er moeite wordt gedaan om via het Agentschap Inspectie RWO onderzoeken te laten verrichten. Maar dat zijn maar enkele gevallen, misschien zijn er nog meer misbruiken.

U geeft een zeer ludiek voorbeeld. Het wijst op de scheiding der machten. Wat is het parlement als de rechter een totaal ander oordeel velt? Wat kunt u met uw decreten en uw regelgeving bijsturen en dergelijke zaken in goede banen willen leiden als de rechter zegt dat de in het decreet vastgelegde beboeting voor hem niet telt en dat er op een andere manier, met werkstraffen, gestraft moet worden? Dan zijn we, als we met ons beleid willen bijsturen, ver van huis.

Dat is jammer. Dat moet een belletje doen rinkelen. We moeten nagaan hoe we die domiciliefraude op een aanvaardbare en eenvoudige manier kunnen detecteren en liefst kunnen uitsluiten.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Ik kan beamen dat het parket er vaak een vreemd seponeringsbeleid op nahoudt of dat het niet overgaat tot vervolging, of dat de rechter vaak vrijsprekt op basis van vreemde redeneringen. Maar dat moet ons niet beletten om met de sociale huisvestingsmaatschappijen en de inspectie een heel stringent en strikt opvolgingsbeleid te voeren. We moeten ons niet verschuilen achter de mogelijke strafrechtelijke immuniteit van mensen die zulke overtredingen op onze regelgeving begaan om niet zelf streng op te treden. Het blijft de primordiale taak van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de inspectie om op te treden.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, minister, collega's, ik volg de heer Hendrickx: iedere sociale huisvestingsmaatschappij moet zo veel mogelijk controleren. Het zou spijtig zijn dat een sociale huisvestingsmaatschappij in een negatief daglicht komt te staan door één geval, dat dan in de pers komt. In de maatschappij waarvan ik voorzitter ben, gebeuren er zeer regelmatig controles als we klachten van burens krijgen met betrekking tot domiciliefraude. Ik vind ook dat wij dat moeten doen om correct te zijn ten aanzien van de mensen die juiste aangiftes doen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben zeker middelen om te controleren. Denken we maar aan de domiciliecontrole via de diensten Burgerlijke Stand, die ook de gezinssamenstellingen kunnen doorgeven. Deze bezorgdheid komt later aan bod in de vraag van mevrouw Heeren. Als we veel controleren, wat we trachten te doen, vergt dat inspanningen en personeelsinzet. We hopen dat de nodige middelen er zijn om een sociale huisvestingsmaatschappij op een goede manier te kunnen runnen.

Minister Freya Van den Bossche: Misschien moeten we nog eens extra onderzoeken op welke manier we die zaken beter zouden kunnen afhandelen met administratieve geldboetes. Ik wil dat wel laten nagaan. Zo kunnen wij het Agentschap Inspectie RWO eerder die weg

laten volgen dan de gerechtelijke weg. Die biedt weinig soelaas. We kunnen het misschien beter bestuurlijk, administratief laten afhandelen.

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 de oprichting van het huurgarantiefonds - 2227 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, er is al veel gesproken over de intentie om een huurgarantiefonds op te richten.

Een van de grote problemen in de relatie tussen huurder en verhuurder is het niet naleven van de contractuele voorwaarden. Financiële problemen liggen dikwijls aan de basis van een laattijdige of niet-betaling van de huur door de huurder.

Het niet naleven van de contractuele voorwaarden is een reden om de verbreking van een huurovereenkomst te vragen. Na een vrij lange gerechtelijke lijdensweg volgt meestal de uithuiszetting. Daarmee is het probleem voor de in gebreke gebleven huurder niet opgelost. Gezien het ontoereikende aanbod op de sociale huurmarkt zal het moeilijk zijn een nieuwe woning te vinden.

In De Morgen van 18 mei en Het Laatste Nieuws van 19 mei vernamen we dat u overweegt om een huurgarantiefonds op te richten. Het fonds zou kunnen worden aangesproken om betaalachterstand aan te zuiveren en zo uithuiszettingen uit te stellen of te vermijden.

Het is merkwaardig dat net de aangekondigde huursubsidie ook hetzelfde doel nastreeft: huurders met betaalproblemen tijdelijk hulp bieden om geen verdere huurschulden te maken. Men kan echter slechts aanspraak maken op een huursubsidie als men vijf jaar op een wachtlijst staat om een sociale huurwoning te huren.

Minister, hoe ziet u dit huurgarantiefonds? Hoe en door wie zal dit fonds gefinancierd worden? Wie zal in aanmerking komen voor dit huurgarantiefonds en vanaf wanneer?

Wat als er sprake is van een structurele huurachterstand? Blijft het huurgarantiefonds maand na maand huurders financieel ondersteunen of zullen er beperkingen worden vastgelegd?

Beoogt het huurgarantiefonds niet hetzelfde als een huursubsidie, namelijk ervoor zorgen dat de huurders met betaalproblemen in staat zijn om hun verplichtingen als huurder na te komen zodat de contractuele verplichtingen alvast op dat vlak kunnen worden nageleefd en eventuele uithuiszettingen kunnen worden uitgesteld?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het idee is ontstaan naar aanleiding van de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars van de vorige regering. Dat is een verzekering voor het risico dat noch een bank, noch de eigenaar kan voorzien, namelijk plots inkomensverlies door ziekte of werkloosheid. Dat risico is uiteraard moeilijk op voorhand in te schatten. Die verzekering leidt tot een grotere woonzekerheid van de eigenaar.

Die grotere woonzekerheid willen we ook proberen te garanderen op de private verhuurmarkt. Maar daar is er natuurlijk een extra dimensie, het gaat namelijk niet enkel om de woonzekerheid van de huurder, maar ook om de inkomenszekerheid van de verhuurder. Het Algemeen Eigenaarsyndicaat schat het risico op het niet ontvangen van inkomen door verhuurders steeds groter in. De inschatting van het risico kan een doorslaggevende reden

zijn om wel of niet actief te blijven op die private huurmarkt. Die huurmarkt is bovendien al eerder krap in Vlaanderen.

Het is dus langs twee kanten belangrijk om te proberen tegemoet te komen aan die bezorgdheden. We hebben echter nog niet uitgemaakt op welke manier we dat moeten doen. Er zijn een aantal denkpistes en mogelijkheden die ik even zal overlopen, zonder zelf een voorkeurspiste naar voren te schuiven.

Zo zouden we kunnen werken met een fonds, waarop eigenaars vrijwillig kunnen intekenen. Die eigenaars en de overheid zouden een bepaalde bijdrage betalen. Wanneer de eigenaar dan geconfronteerd wordt met een betalingsachterstand, kan hij een beroep doen op dat fonds. Dat model heeft het voordeel dat geïnteresseerde eigenaars zich op een eenvoudige manier kunnen verzekeren tegen dat risico. Het nadeel is misschien dat je als huurder moet hopen dat je een eigenaar treft die zich heeft verzekerd, omdat er geen rechtstreeks verband is met de huurder of met de reden dat de huurder niet meer betaalt. Het loutere feit dat er niet meer betaald wordt, volstaat om een tegemoetkoming te krijgen. Er is geen link met de situatie van de huurder zelf.

In een ander systeem vertrekt men eerder van de situatie van de huurder. In dat model kan een huurder met plots inkomensverlies door ziekte of werkloosheid tijdelijk worden geholpen om die huur te overbruggen. Dat is natuurlijk goed voor die huurder, maar dan moet je als verhuurder hopen dat de niet-betaling van de huurder te maken heeft met een plots inkomensverlies en niet met een ander financieel probleem. In dat laatste geval zou de huurder namelijk geen beroep kunnen doen op die tegemoetkoming.

Een algemeen systeem, waarbij alle partijen verzekerd zijn, zou ideaal zijn, maar wel duurder. De vraag is dan hoe we dat moeten betalen. In dat geval zal, ook volgens het Algemeen Eigenaarssyndicaat, een bijdrage van de verhuurder onontbeerlijk zijn. Omdat het in dat geval een algemeen systeem is, zou het dan bovendien geen vrijwillige bijdrage zijn, zoals in het eerste model. Dan zou iedereen, bij de registratie van het huurcontract, een kleine bijdrage moeten betalen. Een praktisch probleem is daar dat de registratie nog steeds federaal gebeurt. Je zou dat dus niet zo eenvoudig kunnen organiseren. Maar dat zou wel de weg zijn met de minste administratieve omwegen.

Een andere piste zou zijn om het te koppelen aan de voorwaardelijke ontbinding bij de vrederechter. Als de eigenaar naar de vrederechter stapt, kan die vrederechter beslissen om de huurder daar, onder bepaalde voorwaarden, nog een tijd te laten wonen. Als die huurder die voorwaarden naleeft, blijft de huurovereenkomst bestaan. Als hij die voorwaarden niet naleeft, loopt de huurovereenkomst ten einde.

We zouden aan het naleven van die voorwaarden ook een financiële bijdrage kunnen koppelen, waarbij we er dan van uitgaan dat de vrederechter zeer zorgvuldig alle elementen zal afwegen om te bepalen of iemand al dan niet een beroep kan doen op dat fonds. Het nadeel dat ik daaraan zie, is dat men eerst naar de vrederechter moet stappen voor er geld uit dat fonds kan worden geput.

U ziet dus dat er aan alle varianten voor- en nadelen zijn. Er is niet één systeem dat ideaal is op alle manieren. Er zijn echter dus wel veel mogelijke systemen, die we even aftoetsen met alle actoren in die sector. Ook moeten we natuurlijk enkele financiële simulaties maken. Voorzitter, suggesties ter zake van deze commissie zijn ook heel erg welkom.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik leer eruit dat er nog hard wordt gewerkt aan dit huurgarantiefonds. Mijn ervaring leert me dat er nog heel wat praktische problemen moeten worden opgelost voor een dergelijk garantiefonds sluitend en voor iedereen werkbaar, maar ook betaalbaar zal zijn. Ik heb met belangstelling de door u belichte mogelijkheden beluisterd. De eerste mogelijkheid bestond erin dat eigenaars

vrijwillig zouden kunnen intekenen. Die vrijwilligheid vind ik een zeer valabel principe. Nu bestaat er vandaag ook al wel een zekere vorm van rechtsbijstand voor eigenaars. We moeten dus ook niet altijd proberen het warm water opnieuw uit te vinden. Als er wordt nagedacht over de vraag hoe dit garantiefonds kan werken, wil ik ervoor pleiten het principe van de vrijwilligheid hoog in het vaandel te hebben. Anders vrees ik dat de discussie over de rendementsvermindering voor eigenaars misschien alweer ter sprake zal komen, en dat er opnieuw minder huiseigenaars zullen zijn.

Minister, op het einde van uw betoog zei u dat suggesties van deze commissie zeker welkom zullen zijn. Ik vraag me alleen af of het de bedoeling is dat we hier daarover zullen spreken. Bestaat daar een moment voor, of verwacht u die bijdrage bijvoorbeeld via voorstellen van resolutie? Hoe kan de commissie volgens u meewerken aan het oprichten van een huurgarantiefonds?

De voorzitter: Mevrouw De Waele, laten we dat straks bespreken, bij de regeling van de werkzaamheden. Ik meen niet dat u de minister daarover moet uitdagen. Dat is een initiatief dat we zelf moeten nemen.

Het incident is gesloten.

■

**Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over sancties tegen administratief achterstallige sociale huurders
- 2249 (2010-2011)**

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, minister, in het verleden heb ik u al vragen gesteld over het modelhuurcontract voor sociale huurders, dat een verplichting bevat voor de huurder om een aantal financiële gegevens te verstrekken aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Bij de verhuurkantoren is deze kwestie nog steeds prangend, omdat zij, als er sprake is van een gebrekkig klassement van een kandidaat, niet zelfs diens gegevens kunnen ontsluiten bij de belastingdiensten, terwijl sociale huisvestingsmaatschappijen dat wél kunnen.

Nu hebben een aantal uitspraken van vrederechters in Vlaanderen en een recent optreden van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) de zaken eigenlijk omgekeerd. De sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken over sanctiemogelijkheden indien hun huurder niet voldoet aan zijn informatieverstrekkingsplicht. Zo is er het voorbeeld van een zittend huurder die haar gegevens twee maanden te laat had verstrekt en daardoor werd beboet: zij moest de basishuurprijs voor twee maanden betalen. Het departement heeft de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie er toen op gewezen dat de reglementering van het kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat die informeringsplicht in de eerste plaats bij de huisvestende partij komt te liggen. De interventie van het departement heeft de sociale huisvestingsmaatschappij doen afzien van een effectieve toepassing van de sanctie.

Nog een aantal andere, gelijkaardige disputen tussen huurder en sociale verhuurder over deze straf bij het niet naleven van de informeringsplicht zijn voor de rechtbank gekomen. Daarbij hebben diverse vrederechters verschillende oordelen gevelde. Dat is natuurlijk eigen aan ons systeem. Zo sprak de kantonale vrederechter in Roeselare zich in dezelfde zin uit als het Departement RWO. Hij concludeert dus dat een sociale huisvestingsmaatschappij niet het recht heeft om een straf op te leggen, indien ze zelf niet alle onderzoeksmiddelen heeft uitgeput. Bovendien dient er een vermoeden van bedrog te zijn en mag een loutere administratieve nalatigheid geen reden zijn voor sancties. Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) haalt nog een aantal andere vonnissen aan die ongeveer op dezelfde lijn zitten.

Als we de houding van het Departement RWO en de vonnissen van de vrederechters bekijken, is de conclusie duidelijk: de sociale huisvestingsmaatschappijen mogen eigenlijk niet ten volle gebruik maken van de sanctiemogelijkheden die het kaderbesluit Sociale Huur hun biedt voor deze problematiek. Meer zelfs, het opvragen van de fiscale gegevens bij de overheid, dat door de sociale huisvestingsmaatschappijen nu als gunst wordt verleend aan cliënteel met een gebrekkig klassement, wordt door deze uitspraken eigenlijk omgevormd tot een verplichting. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij niet zelf de nalatigheid van haar huurder spontaan ‘compenseert’, mag ze de huurder dus niet bestraffen.

Volgens mij zet dit de huidige decreetgeving behoorlijk op losse schroeven. Het modelcontract voorziet nu eenmaal in een sanctiemogelijkheid, die kan worden toegepast bij elke vorm van manifeste nalatigheid. Als die mogelijkheid niet mag worden uitgeoefend, heeft ze weinig zin meer. Bovendien wordt de plicht tot informatievergaring prioritair bij de verhuurder gelegd. Daarmee wordt de verstrekingsplicht die nu in het contract wordt vastgelegd, mijns inziens eigenlijk uitgehold.

Een duidelijk standpunt van de regering daarover lijkt me dan ook wenselijk. Als het de bedoeling is – impliciet of expliciet – om de taak van het verzamelen van fiscale gegevens volledig bij de huisvestende partij te leggen, dan moet dat ook decretaal zo worden bepaald. Bovendien is dat dan opnieuw een bijkomende taaklast voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die is daarnet al even aan bod gekomen. Dat moet dan misschien op een of andere manier worden gecompenseerd.

Minister, welk standpunt neemt de regering in met betrekking tot bovenstaande problematiek? Is ze van mening dat een ‘huisvester’ niet mag sanctioneren als hij zelf niet alle informatiemogelijkheden heeft benut waarover hij beschikt? Zo ja, resulteert dat dan in een verhoging van de effectieve takenlast van de sociale ‘huisvesters’? Voorziet u in een dergelijk geval in maatregelen om die verhoging van de takenlast te compenseren of de procedure te vereenvoudigen?

Bent u van mening dat de procedure ‘gebrekkig klassement’, die een verhuurder kan invoeren indien de huurder hem onvoldoende of te laat de nodige fiscale informatie verstrekt, een gunst is die door de sociale huisvestingsmaatschappij wordt verleend, of een feitelijke verplichting?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijnheer Hendrickx, ik denk dat er rond een aantal zaken in uw eerste vraag misschien sprake is van een misvatting. Artikel 52, alinea 2, van het kaderbesluit Sociale Huur is nogal duidelijk op dat punt. Het bepaalt dat de sociale verhuurder in de eerste plaats verplicht is om een beroep te doen op de informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Het is dus vandaag al een taak en een verplichting om dat zo te doen. Dat past natuurlijk ook in de hele e-government-werkwijze.

Enkel als de informatie langs elektronische weg ontoereikend, onvoldoende of onbestaande blijkt, wordt informatie opgevraagd bij de huurder. Zo staat het omschreven in het kaderbesluit Sociale Huur.

In de typehuurovereenkomst wordt bepaald dat de huurder die nalaat om informatie te verstrekken, de basishuurprijs moet betalen vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op het verzoek van de verhuurder. De verhuurder kan dus zeker niet sanctioneren als hij niet eerst zijn eigen werk heeft gedaan om alle aanvragen te doen.

De sanctie van het betalen van die markthuurbedrag wordt inderdaad door veel rechters vernietigd of gematigd. Zij maken vooral gebruik van hun matigingsbevoegdheid, omdat ze vinden dat die vaak disproportioneel hoog is. Daardoor zou geen enkele sanctie meer over

kunnen blijven, of een andere sanctie, wat natuurlijk niet tot de grootste zekerheid leidt voor huisvestingsmaatschappijen.

Bij de evaluatie van het kaderbesluit zouden we ook dat moeten kunnen herbekijken. Een van de mogelijke pistes in dat verband is te bekijken of de eerste dag van de tweede maand die volgt op het verzoek niet te snel is. Veel mensen houden hun administratie niet bijzonder nauwkeurig bij. Dat is zeker zo bij mensen die wij ontmoeten in sociale woningen. Misschien is die periode een beetje krap voor mensen die het wel goed menen, om alle informatie te kunnen opvragen als ze die zelf niet goed hebben bijgehouden.

Het zou ook kunnen dat we de huisvestingsmaatschappijen beter zelf het bedrag laten bepalen en dat zij dat als huur opleggen aan de huurder die niet of niet tijdig de documenten inlevert. Wellicht kunnen de huisvestingsmaatschappijen op een correcte manier iets bepalen dat tegelijk een sanctie inhoudt, maar ook als proportioneel zou worden ervaren door een rechter.

Dat zijn een aantal denkpistes voor de aanpassing bij het kaderbesluit Sociale Huur. Dat behandelt meteen ook het tweede aspect van uw vraagstelling.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik noteer dat we dat gaan herbekijken bij de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur. Ik verneem hier al een aantal interessante denkpistes. Ik denk dat we daar samen moeten naar zoeken, om zo aan die problematiek tegemoet te komen ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

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 de concrete invulling van de voorgestelde huursubsidie - 2314 (2010-2011)

Vraag om uitleg van de heer Marcel Logist tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de tegemoetkoming in de huurprijs - 2327 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, in uw beleidsbrief Wonen 2010-2011 stelt u dat het huursubsidiestelsel zal worden uitgebreid om tegemoet te komen aan de noden van personen die te lang op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Om de beloften in uw beleidsbrief na te komen, zo konden we recentelijk in verschillende kranten lezen, zult u voor 2012 zo'n 7,5 miljoen euro vrijmaken om huurders te steunen die al ruim vijf jaar wachten om een sociale woning te betrekken, dit om hen financieel bij te staan op de private huurmarkt. Vanaf de jaarwissel kunnen gezinnen die voldoen aan het wachtlijstcriterium, aanspraak maken op een premie van 120 euro per maand, vermeerderd met 20 euro per kind.

Eerder al plaatste ik vraagtekens bij het criterium dat u hanteert om huursubsidies toe te kennen. Bovendien bestaat de kans dat deze huursubsidie hetzelfde lot wacht als de vroegere OCMW-steunen, namelijk dat het geld niet altijd daaraan besteed wordt waarvoor het dient.

Daarom had ik graag een antwoord op de volgende vragen, minister. Hoe ziet u de toekenning van deze huursubsidie concreet? Wordt de subsidie rechtstreeks aan de verhuurder betaald? Zo ja, hoe ziet u dat gebeuren? Zo neen, wordt nagegaan of de huursubsidie daadwerkelijk naar de betaling van de huur gaat? Of is de huurder vrij te bepalen wat hij met de subsidie doet?

Op welke manier wordt de termijn van de huursubsidie bepaald? Is het met andere woorden een verworven recht als je eenmaal in aanmerking komt voor de huursubsidie? Zo niet, wanneer wordt de toekenning van een huursubsidie herzien? Wordt er met andere woorden gecontroleerd of de financiële situatie van de huurder wijzigt? Hoe zullen die controles dan gebeuren? Dient de huurder de eventueel onterecht geïnde subsidies terug te betalen?

Wat gebeurt er als men langer dan vijf jaar op een wachtlijst staat, maar toch over voldoende inkomsten beschikt in verhouding tot de huur die men moet betalen? Hoe lost deze subsidie acute problemen op van de huurders die meteen nood hebben aan een beperkte financiële hulp?

De voorzitter: De heer Logist heeft het woord.

De heer Marcel Logist: Voorzitter, minister, collega's, voor al maar meer mensen wordt het vandaag onmogelijk om nog een kwaliteitsvolle woning op de private huurmarkt te vinden. De prijzen zijn vaak te hoog voor wie moet rondkomen met een laag inkomen. Een uitbreiding van de huursubsidie dringt zich dan ook op. In dat opzicht is de principiële beslissing van de Vlaamse Regering van 27 mei 2011 om een Vlaamse huurpremie toe te kennen, een belangrijke stap.

Naar aanleiding van deze uitbreiding heb ik een aantal vragen over het bestaande systeem van huursubsidies van 2007, over de nieuwe Vlaamse huurpremie en over andere mogelijke uitbreidingen van huurtoelagen. De huidige tegemoetkoming in de huurprijs bestaat uit een maandelijkse huursubsidie en een eenmalige installatiepremie. Een van de criteria is dat de maandelijkse huurprijs van de woning niet hoger is dan 530 euro. Per persoon ten laste mag men 37,10 euro bij dat bedrag tellen, met een maximum van vier personen. Deze grens werd ook overgenomen voor de nieuwe Vlaamse huurpremie, met een verhogingspercentage van 10 procent in centrumsteden en in Vlabinvest-gebied.

Als burgemeester van een middelgrote stad als Tienen – en ik hoop dat de middelgrote steden wat meer aan bod zullen komen in het Vlaams beleid – merk ik dat het niet zo gemakkelijk is om een kwalitatieve woning, goedkoper dan 530 euro, te vinden in Tienen en gelijkaardige steden. De strenge bovengrens van 583 euro duwt nogal wat minderbedeelden vanuit grote steden naar middelgrote steden zoals Tienen, wat daar deels zorgt voor een scheefgroei van de sociale mix en een grotere belasting op de diensten en de financiën.

Minister, mag ik u daarom vragen welke obstakels er zijn om de bovengrens van 530 euro ook in steden als Tienen naar omhoog te trekken?

Waarom is in de nieuwe Vlaamse huurpremie de termijn op vijf jaar gesteld? Er zijn heel wat gemeenten waar de wachtlijst drie tot vier jaar bedraagt. Dat betekent dat geen enkele inwoner van zo'n stad of gemeente gebruik kan maken van deze uitbreiding. Kan de termijn niet naar drie jaar gebracht worden? En zo niet, waarom niet?

Momenteel wordt een groep mensen over het hoofd gezien, namelijk de mensen die niet verhuizen, maar die vanwege een beperkt inkomen of een plotse inkomensterugval – echtscheiding, ontslag van een van de partners, technische werkloosheid enzovoort – problemen krijgen met het betalen van hun huur. Ook voor hen zou een huursubsidie steun kunnen bieden. Plant u initiatieven die kunnen tegemoetkomen aan de woonnoden van deze doelgroep?

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Voorzitter, minister, collega's, het stelsel van de huursubsidie zoals het nu is uitgewerkt, is binnen de meerderheid een goed compromis geweest. Onze partij heeft een aantal voorstellen gedaan om het werkbaar te houden en vooral om het mogelijk te maken binnen de budgettaire contouren.

Dat wil niet zeggen dat de vraag die hier gesteld is, niet interessant is. Wat doe je met mensen die vandaag of morgen financiële hulp nodig hebben maar die nog geen vijf jaar op de

wachtlijst staan? Het is een bedenking die we zelf ook hebben aangebracht tijdens de voorbereiding. De termijn geeft anderzijds ook het grote voordeel van duidelijkheid en biedt de mogelijkheid om de budgettaire contouren van het stelsel voor een bepaald jaar in te schatten.

‘The sky is the limit.’ Als het budget onbeperkt is, kun je natuurlijk het meest ideale systeem van West-Europa uittekenen. Er is slechts een bepaald budget, dus moeten er ook bepaalde keuzes worden gemaakt. De vorige regering heeft de beslissing van vijf jaar genomen. Het is aan ons om die beslissing te respecteren. In die zin is het stelsel ook uitgewerkt.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, minister, collega’s, ik wil me aansluiten bij mevrouw Heeren. Deze beslissing is de verdienste van deze regering en uiteraard moest ze rekening houden met de budgettaire beperkingen. Het is toch wel moedig dat we tot een besluit zijn gekomen. Het is een meerderheidsbeslissing die weloverwogen is gebeurd. Als er in de toekomst meer budgettaire ruimte is, kan er misschien worden gedacht aan een uitbreiding.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, minister, collega’s, de huursubsidie is een instrument om de wachtlijsten aan te pakken. Er is een inhaalbeweging om sociale woningen te bouwen. We moeten uiteraard aandacht hebben voor mensen die problemen hebben, maar de huursubsidie is geen instrument om te gebruiken voor mensen die problemen hebben om hun huur te betalen. Dat is nog een andere zaak. Het gaat hier over mensen die op de wachtlijst staan. Het criterium is vijf jaar. Drie jaar zou ook kunnen, zeven jaar ook. Er is een consensus bereikt over vijf jaar. We moeten dat evalueren, maar de termijn nu verkorten zou geen goed signaal zijn om de betrokkenen te stimuleren om aan de afbouw van de wachtlijsten te werken.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, collega’s, er zijn inderdaad grenzen ingebouwd met betrekking tot de maximumhuurprijs voor de Vlaamse huurpremie. Er is een grens voor het inkomen en een grens voor de huurprijs. Het gaat over een inkomen lager dan 15.830 euro, vermeerderd met 1420 euro per persoon ten laste. Dat zijn wel mensen met een heel laag inkomen. Het lijkt me bijzonder moeilijk, zo niet onmogelijk voor die mensen om een huis te kunnen betalen dat duurder zou zijn dan de maximumhuurprijs zoals die is vastgelegd. Hun budget laat dat niet toe.

Daarnaast onderzoekt het Steunpunt Ruimte en Wonen de richthuurprijzen. Op basis van dat onderzoek zullen we weten hoeveel het kost welk woningtype te huren. Die informatie kunnen we natuurlijk gebruiken om het bestaand huursubsidiestelsel te evalueren en na te gaan of de huidige bedragen en de huidige grenzen van de maximale huurprijzen heel actueel zijn. Ongeacht de resultaten van dat onderzoek, denk ik dat het voor die specifieke groep van mensen met een heel laag inkomen moeilijk tot haast onmogelijk zal blijken een huis te betalen dat meer kost dan de maximale grenzen van de huurprijzen.

We hebben de wachttijd op vijf jaar vastgelegd. De reden is zeer eenvoudig. We koppelen dit aan de wachttijd omdat we een laag inkomen en een reële woonneed samen willen bekijken. Mensen die hiermee worden geconfronteerd, schrijven zich in en komen op een wachtlijst terecht. We zien hoe lang het duurt voor we die mensen kunnen helpen. Personen die gebruikmaken van een huurpremie, mogen geen enkele woning meer weigeren. Indien ze toch een aanbod zouden weigeren, leiden we hieruit af dat de woonneed blijkbaar niet zo acuut is. Er is, met andere woorden, een duidelijke koppeling aan de woonneed.

Op basis van het beschikbaar budget hebben we een aantal voorzichtige schattingen gedaan. Hieruit blijkt dat ons budget minstens toereikend is om de huurpremie gedurende het eerstvolgende jaar en gedurende de daaropvolgende jaren te betalen voor al de mensen die minstens vijf jaar op een wachtlijst staan. We kunnen de volgende jaren immers een groei

verwachten. Indien we nu plannen maken om nieuwe woningen te bouwen, mogen we niet vergeten dat die plannen pas binnen enkele jaren effectief tot meer bewoning leiden.

Het is belangrijk steeds goed te berekenen wat voor de Vlaamse overheid haalbaar is. Ik ben binnen het beleidsdomein Wonen al een paar keer met voluntaristische maatregelen geconfronteerd. Hoewel ik achter die maatregelen sta, moet ik soms vaststellen dat initieel niet in voldoende budgetten is voorzien. Dit kan pijnlijke gevolgen hebben. We hebben dat met betrekking tot de energievoorzieningen ook al meegemaakt. Indien we bepaalde zaken naderhand moeten aanpassen, worden de mensen ongelukkig. Ik speel steeds op veilig. We hebben hier zeker voldoende geld voor.

Daarnaast wil ik het bestaande geld aanwenden om een specifiek stelsel te ontwikkelen voor mensen die met pech worden geconfronteerd. Het gaat dan om huurders die, bijvoorbeeld ten gevolge van ziekte, plots een inkomensverlies lijden en hun huur niet langer kunnen betalen. Dit staat los van de vraag of ze al dan niet op een wachtlijst staan. We zoeken een systeem om die mensen te helpen. Dit hoeft niet aan een wachtlijst te worden gekoppeld.

In het licht van onze bezorgdheid en onze budgetten lijkt een wachttijd van vijf jaar ons het meest logische. Dit lijkt in elk geval logischer dan de wachttijd te verkorten. We willen daarnaast immers een complementair systeem ontwikkelen.

Indien ik ooit over bakken geld zou kunnen beschikken, zou ik dat geld met plezier uitgeven aan de mensen die dat het meest nodig hebben. Nu lijkt het verstandig naast het systeem van de huurpremie, die aan een wachttijd van vijf jaar is gekoppeld, een complementair systeem te ontwikkelen voor mensen die echt met problemen worden geconfronteerd en die, bijvoorbeeld, het risico lopen door de vrederechter uit hun huis te worden gezet.

De een-op-eenrelatie tussen de huursubsidie en de betaling van de huurprijs kunnen we natuurlijk niet controleren. Dat is onmogelijk. Hetzelfde geldt voor het kindergeld. We kunnen geen een-op-eenrelatie met de exacte uitgaven voor die kinderen vragen.

Het kindergeld bestaat omdat we weten dat mensen met kinderen meer kosten hebben. Ten aanzien van de huurpremie volgen we een gelijkaardige redenering. Mensen die in woonnood verkeren, een laag inkomen hebben en geen toegang tot een sociale woning krijgen, hebben het moeilijk op de private markt huur te betalen. Er moet echter geen een-op-eenrelatie tussen de exacte storting en het betaald huurgeld worden aangetoond. We gaan er immers van uit dat mensen met een dermate laag inkomen niet veel andere uitgaven zullen doen. Ze hebben dat geld nodig voor hun huur en voor andere essentiële levenskosten. Het gaat hier tenslotte om mensen met een zeer laag inkomen.

Om oversubsidiëring te voorkomen, hebben we voor een grendel gezorgd. Het startbedrag van 120 euro wordt verminderd indien dit bedrag hoger blijkt te liggen dan een derde van de huurprijs. Dit kan het geval zijn met eenkamerwoningen en heel kleine woningen. De huurprijs bedraagt dan niet altijd 360 euro. In die gevallen wordt de premie van 120 euro afgetopt op een derde van de huurprijs. Dit staat los van het bedrag dat deze mensen voor elk kind ten laste krijgen. In die zin hebben we een bijkomende veiligheid ingebouwd om oversubsidiëring te vermijden.

We controleren het inkomen zodra iemand op een wachtlijst terechtkomt. Het inkomen wordt eveneens tijdens de tweejaarlijkse actualisering geverifieerd. Op dat ogenblik kunnen we nagaan of iemand nog steeds recht heeft op een huursubsidie. We kunnen dan ook merken dat sommige mensen die initieel geen recht op een huursubsidie hadden, er ondertussen wel recht op hebben gekregen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Ik dank de minister voor haar uitgebreid antwoord. Het huursubsidiesysteem is een mooi systeem. Het zou een goed instrument kunnen zijn. Wij

staan hier op zich achter. Zoals ik al eerder in deze commissie en tijdens plenaire vergaderingen heb opgemerkt, wordt echter niet het juiste toekenningscriterium gebruikt.

Mensen moeten vijf jaar op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Dit is volgens ons geen goed criterium. Uit de vragen van de heer Logist blijkt nogmaals dat er nood aan bijsturing is.

Ik heb goed naar de inbreng van de vertegenwoordigers van CD&V en van de N-VA geluisterd. Uiteindelijk is het nieuw huursubsidiesysteem een compromisvoorstel. Vooral wegens de budgettaire beperkingen heeft de meerderheid zich gefocust op die aanwezigheid van vijf jaar op een wachtlijst. Een reden kan zijn dat dat misschien gemakkelijk te controleren is. Ik heb goed geluisterd naar uw inbreng. Dat zijn valabele argumenten, maar het geeft me toch het gevoel dat we in hokjes denken en dat een acuut probleem van een noodlijdende niet wordt aangepakt. Het doet er niet toe om welke reden die noodlijdend is, financiële redenen, echtscheiding, ziekte of eender wat. Mensen die daar nood aan hebben, worden door het huursubsidiesysteem niet echt geholpen.

Minister, u zegt dat er andere systemen zullen worden uitgewerkt voor mensen die minder lang op een wachtlijst staan en in acute nood verkeren. Ik heb het gevoel dat we het graag moeilijk en ingewikkeld maken. Het beste zou zijn dat er één transparant systeem is, dat gemakkelijk gebruikt kan worden, zowel door de noodlijdende huurder en als door de verhuurder.

Minister, iemand die vijf jaar op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning, heeft al vijf jaar lang zelf miserie gekend en heeft misschien ook al verschillende huiseigenaars in de miserie gebracht. U moet er toch eens goed over nadenken of we niet aan een uitbreiding van het criterium moeten werken, om huursubsidie in te richten.

De heer Marcel Logist: In de eerste plaats wil ik het beleid bedanken dat er budgettair een consensus is bereikt over de huursubsidie. Ik wil u bedanken dat u bezig bent met de sociale maatregelen in verband met de huursubsidie, minister. Ik wil u ook bedanken voor het onderzoek in verband met de kostprijs van de huur. Dat is een zeer belangrijk gegeven.

Het stoort mij dat er telkens een onderscheid wordt gemaakt tussen de grote steden en de centrumsteden. De middelgrote steden vervullen hun regiofunctie ook naar behoren en wij doen dat met alle mogelijke middelen. Kijk naar de financiële stromen op federaal en Vlaams niveau naar die grote steden. Ik wil vragen om werk te maken van de financiële ondersteuning van de middelgrote steden, die eveneens de regiofunctie vervullen en ook de centrumfunctie zo goed mogelijk realiseren.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Voorzitter, minister, collega's, ik ben verwonderd over de repliek van mevrouw De Waele. Mevrouw De Waele, u vraagt hier al meermaals een ondersteuning voor de private huurmarkt, vooral voor de private eigenaars. De huursubsidie zoals ze hier voorligt, komt de private huurmarkt zeker ten goede. U hebt het gevoel dat we nog een nieuw systeem uitwerken. Misschien ontmoet u de zwakke huurders minder dan ik. Vlaanderen doet een grote inspanning en dat is een goed beleid, vooral in het voordeel van de zwakke huurder, en ook in het voordeel van de private huurder.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik volg u dat het systeem vroeg of laat moet kunnen worden geëvalueerd, mevrouw De Waele. Maar laat dit huursubsidiesysteem nu starten en dan kunnen we het op het einde van de legislatuur evalueren. Zal dat alle gevallen oplossen, mijnheer Logist? Nee, maar dat was ook nooit de bedoeling.

Ik volg de heer Yüksel: mocht er morgen voldoende aanbod zijn in de sociale huurmarkt, heb je geen huursubsidie nodig. Persoonlijk ben ik tegen het systeem van huursubsidie, maar ik ben lid van een meerderheid. We zijn daarover tot een akkoord gekomen bij het opstellen van het regeerakkoord en dus voeren we dat uit. Als ik moet kiezen waarin ik die euro investeer,

ga ik voor de baksteen, die ik dan kan verhuren gedurende twintig of dertig jaar. Dat vind ik veel zinvoller dan een huursubsidiesysteem zoals we het nu hebben moeten uitwerken.

Maar de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat we er de voorbije vijftien jaar niet in zijn geslaagd om onze aanbodzijde te verhogen. Daarom is er dat Grond- en Pandendecreet, met monitoring en middelen. Dat moet een aanzet kunnen geven om de volgende tien jaar bij te sturen en dat aanbod te verbreden.

Mijnheer Logist, de OCMW's vervullen ook een rol voor zwakke huurders. Ze hebben een aanbod van crisiswoningen, aanleunwoningen of doorgangswoningen. Het is de cumul van dat alles.

Minister Freya Van den Bossche: Aan dit systeem sleutelen nog voor het in werking gaat, zou geen goed idee zijn. Laten we het nu eens in de praktijk aan het werk zien en achteraf evalueren op zijn merites, zoals we dat nu ook doen voor het bestaande huursubsidiestelsel. Wat is goed, wat kan beter? Dat draait al een tijdje. Laten we het nieuwe systeem een kans geven. Zodra het goed en wel draait, kunnen we, zoals mevrouw Heeren zegt, concluderen of dat is wat we nodig hebben of dat het beter kan en moet, en dan zullen we dat altijd doen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Collega's, ik had zeker niet verwacht dat ik vanuit de oppositie erin zou slagen om het systeem bij te sturen. *(Opmerkingen van mevrouw Griet Coppé)*

Evalueren kan, maar bijsturen niet. Maar ik kan wel zeggen dat het huursubsidiesysteem, zoals het nu voorligt, een goed instrument zou kunnen zijn. Ik blijf daarbij, maar ik vind, mevrouw Coppé, dat het criterium van vijf jaar op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning niet het juiste criterium is. U hebt mij tot nu toe nog niet kunnen overtuigen dat dat het beste criterium is.

Uit het antwoord van mevrouw Heeren blijkt dat jullie hebben gezocht naar een compromis. Dat is lovenswaardig. De meerderheid moet een compromis vinden. Maar uit uw antwoorden blijkt toch dat er mensen zijn met verschillende meningen over het criterium voor huursubsidiesystemen.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de stand van zaken met betrekking tot de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur en van het nieuw financieringssysteem (NFS2) en de impact op de financiële leefbaarheid van sociale huisvestingsmaatschappijen - 2343 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: De ambitie van onze Vlaamse Regering is groot. We willen 43.000 bijkomende sociale huurwoningen realiseren. We hebben het wetgevend kader en de middelen gecreëerd om dat te doen, maar we moeten natuurlijk ook actoren op het werkveld hebben die het willen doen – tenzij we ervan dromen, maar dat doet mijn partij zeker niet, dat we de hele sociale huisvestingssector zouden privatiseren, onze handen daarvan aftrekken en de vrije markt zijn werk laten doen.

Wij denken dat de 118 sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals ze er vandaag zijn, inderdaad instrumenten kunnen zijn om bepaalde doelen te realiseren, niet alleen het beheer maar ook de bouw van sociale huur- en koopwoningen, dit uiteraard in relatie met de private sector. Dan moeten die bouwmaatschappijen op een leefbare manier kunnen draaien. Ik wil

niet dat we over tien jaar moeten zeggen: “Hadden we het geweten. Ze zijn allemaal failliet gegaan, maar we hebben het niet geweten.” We weten het vandaag wel. Minister, heel veel bouwmaatschappijen draaien deficitair. Niet omdat ze niet goed gerund worden, integendeel. Het heeft te maken met de systemen die de voorbije jaren werden uitgedokterd en waaraan redelijk wat mankementen zijn.

Op 12 oktober 2007 hebben we een nieuw Sociaal Huurbesluit en een nieuw financieringssysteem goedgekeurd. Deze maatregelen hadden twee doelen: enerzijds de sociale huur betaalbaar houden, anderzijds de financiële zekerheid van de bouwmaatschappijen garanderen en ervoor zorgen dat de bijkomende sociale woningen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, als ze die zouden bouwen, financieel haalbaar zouden zijn.

Op dat ogenblik – en ook de jaren daarvoor – waren er in Vlaanderen toch een aantal maatschappijen die deficitair draaiden. Dat had onder andere met het beheer van die bouwmaatschappijen te maken. Maar ondertussen zijn we vijf jaar verder en denk ik dat er op het veldwerk een sanering is geweest. Men heeft daar bijgestuurd. We kunnen niet meer zeggen dat er bouwmaatschappijen zijn die slecht werken door toedoen van een slecht beheer, integendeel.

Gezien die uitgangspunten in 2007 zou je kunnen verwachten dat dit bijzonder positief onthaald zou worden door de hele sector. Minister, ik weet dat u regelmatig op werkbezoek gaat, maar ik weet niet of de bouwmaatschappijen dan het achterste van hun tong laten zien. Waar ik ook ga, ik krijg andere verhalen te horen. Van bij de inwerkingtreding van zowel het kaderbesluit Sociale Huur als het nieuwe financieringssysteem zijn er veel vragen geweest. We zijn nu halfweg deze legislatuur. Er zijn de voorbije twee jaar over de betaalbaarheid ook met regelmaat vragen gesteld in deze commissie.

We hebben deze problemen voorzien. Anders zouden we niet in het Vlaams regeerakkoord van 2009 hebben gezegd dat we beide systemen zouden evalueren en bijsturen. In het Vlaams regeerakkoord is opgenomen dat het kaderbesluit Sociale Huur niet alleen zal worden geëvalueerd en geanalyseerd, maar ook bijgestuurd met het oog op de betaalbaarheid van de sociale huurprijzen en het beheer. We hadden het hier daarnet over het feit dat bouwmaatschappijen meer bijkomende taken krijgen. Zij willen dat wel allemaal, maar ze zijn beperkt in mankracht en in de financiële middelen die zij kunnen ontplooien.

Het nieuw financieringssysteem zou samen met het Sociaal Huurbesluit worden geëvalueerd. Het is interessant om beleidsbrieven niet alleen in het najaar, wanneer ze worden ingediend, maar ook gedurende het jaar regelmatig te herlezen. Minister, eind vorig jaar hebt u in uw beleidsbrief aangegeven dat u, ten gevolge van de problemen die opduiken in verband met de gewestelijke sociale correctie (GSC) en de betaalbaarheid ervan voor het Vlaamse Gewest, begin 2011 in een grondige evaluatie zou voorzien. Met het oog op die ambitieuze doelstellingen is die evaluatie zeker aangewezen.

Minister, ik probeer, en ik ben zeker niet alleen, om daar op alle mogelijke vlakken mijn schouders onder te zetten. Een paar jaar geleden stonden er in het regeerakkoord 15.000 bijkomende sociale huurwoningen ingeschreven. De toenmalige minister moest met rode kaken toegeven dat hij dat niet kon realiseren. Ik wil ervoor helpen te zorgen dat we dat nu wel kunnen doen.

Daarom heb ik gisteren minister Muylers ook aan de tand gevoeld, omdat ik vind dat het niet kan dat het departement Ruimtelijke Ordening op de rem gaat staan bij woonuitbreidingsgebieden die voorhanden zijn in Vlaanderen. Minister Muylers heeft mij gisteren dan verzekerd dat die woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen ook kunnen worden ontwikkeld door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Ik maak mij echt zorgen. Sommige bouwmaatschappijen die jarenlang goed functioneerden, break-even draaiden of zelfs overschotten hadden, komen stilaan in het rood.

Minister, wat is de stand van zaken van de evaluatie van het kaderbesluit en van het nieuwe financieringssysteem? Welke knelpunten zijn daarbij naar boven gekomen? In welke mate werden de huisvestingsmaatschappijen het voorbije jaar bij die evaluatie betrokken?

In welke mate werd bij die evaluatie rekening gehouden met de berekening van de huurprijzen? Is het gebruik van het criterium van de marktwaarde een werkbaar criterium gebleken? Wordt de inschakeling van de notarissen voor het bepalen van de marktwaarde positief ervaren? Hoe ervaren bouwmaatschappijen zelf het werken met de marktwaarde? We gaan ervan uit dat die zaken aan bod gekomen zijn bij de evaluatie.

In uw beleidsbrief verwijst u naar berichten dat de financiële haalbaarheid van het nieuwe systeem voor de huisvestingsmaatschappijen niet altijd gegarandeerd is. Welke maatregelen kunt u op korte termijn plannen om hier remediërend in op te treden? Elke maand dat we hiermee wachten, is een maand te veel. Als we systemen willen evalueren en bijsturen, vind ik het bovendien onverantwoord om dat in het najaar te doen. Het is wat moeilijk voor de bouwmaatschappijen om die aanpassingen dan te realiseren tegen 1 januari 2012. De minister van Onderwijs is erin geslaagd om bepaalde decreten van Onderwijs de voorbije maand aan bod te laten komen, wetende dat scholen dat kunnen implementeren in september van dit jaar.

Het NFS2-besluit stelt dat de GSC toegekend wordt aan een sociale huisvestingsmaatschappij als de huurinkomsten van die maatschappij lager zijn dan de gestandaardiseerde uitgaven. De GSC zou dan gelijk moeten zijn aan het verschil tussen de inkomsten en de uitgaven om break-even te kunnen draaien. Hoeveel huisvestingsmaatschappijen van die 118 genieten momenteel van de GSC? Wat is daar de evolutie van sinds de invoering? Ziet u een positieve of negatieve evolutie? Is er een toename van het aantal huisvestingsmaatschappijen waaraan een GSC toegekend wordt? Of, nog erger, zullen ze op termijn allemaal in de situatie komen dat ze een GSC moeten krijgen? Wat zijn daar de oorzaken van? Welke maatregelen kunnen we nemen om aan die oorzaken te verhelpen? Wat is de gesimuleerde omvang van de GSC op jaarbasis tot 2020 bij ongewijzigd beleid?

De laatste vraag over de rentabiliteit van de sociale huisvestingsmaatschappijen is al wat aan bod gekomen in de inleiding. Kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen rendabel werken met het huidige financieringssysteem? Of moeten we met rode kaken erkennen dat al die bouwmaatschappijen afstevenen op faillissementen? Welke maatregelen wenst u te nemen om de leefbaarheid van sociale huisvestingsmaatschappijen te garanderen en om onze gezamenlijke ambitie van 43.000 extra sociale huurwoningen in de toekomst te realiseren met de instrumenten die vandaag voorhanden zijn?

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Ik wil expliciet zeggen dat ik ook bezorgd ben over de situatie die mevrouw Heeren aanhaalt. Ik spreek als voorzitter uit West-Vlaanderen, maar ik hoor dat het ook al leeft in Limburg. We waren een zeer vermogende maatschappij en zetten sterk in op het Grond- en Pandendecreet. Toch komen we ook in rode cijfers. Op de laatste raad van bestuur hebben we de financiële planning voor volgend jaar voorgelegd. Die planning werd niet goedgekeurd en we moeten die dus opnieuw bespreken. We hebben effectief veel op het programma staan in uitvoering van het Grond- en Pandendecreet. Ik zou het bijzonder spijtig vinden dat we geen sociale woningen zouden kunnen realiseren doordat de sociale huisvestingsmaatschappijen failliet gaan.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: In mei 2010 heeft de administratie een evaluatienota geleverd. De Vlaamse Woonraad, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), de Vereniging Inwoners van Sociale Woningen (VIVAS) en het Vlaamse Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, zijn daarover ook bevraagd. Op basis van die evaluatienota komt er een wijziging van het kaderbesluit. We

doen dat in twee fasen. Op korte termijn worden de zaken die duidelijk in het regeerakkoord werden omschreven en zichzelf uitwijzen, behandeld, zoals de regeling van het co-ouderschap. Een tweede deel komt later aan bod.

De wijzigingen zijn al besproken met de VVH en worden momenteel bekeken door de VMSW en het VOB.

Mijn administratie heeft een grondige evaluatie gemaakt van het financieringssysteem NFS2. De huisvestingsmaatschappijen in de huursector, de koepelorganisatie van de VVH en de VMSW, zijn daarbij betrokken. Er werd een evaluatierapport afgeleverd dat een uitgebreide analyse bevat van de vragen en opmerkingen die leven in de sector. Ondertussen heeft mijn administratie ook de gedetailleerde informatie over de sociale huurprijzen voor 2010 kunnen bundelen. Die informatie wordt naast de informatie over de kostprijzen en financiering van de nieuwe projecten gelegd om een zicht te krijgen op de rentabiliteit van sociale woonprojecten in hun geheel. Daarover hebben al eerste besprekingen plaatsgevonden met de VVH en ook op de interkabinettenwerkgroep (IKW). Dat proces wordt nu voortgezet. Het is de bedoeling om na het zomerreces tot een sluitende set van maatregelen te komen.

De huurprijsberekening is daarbij op twee punten van cruciaal belang. Enerzijds moeten die huurprijzen betaalbaar zijn voor de huurder. De betaalbaarheid is natuurlijk een essentieel onderdeel van sociaal wonen. Anderzijds vormen die huurinkomsten een essentieel onderdeel voor de rendabiliteit van projecten. Wat dat betreft, hebt u ook gelijk. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten met die huurinkomsten die bouwprojecten financieren. Lukt dat niet, dan worden er tekorten gecumuleerd. Op zich is dat vandaag geen probleem, omdat dat wordt opgevangen in de GSC, maar die kan natuurlijk ook niet grenzeloos groeien. De GSC moet zorgen voor een goed algemeen evenwicht, maar kan natuurlijk niet standaard worden voor alle maatschappijen. Volgens mij is dat ook een deel van die vrees.

Ik meen dat het begrip ‘marktwaaarde’ wel degelijk werkbaar is, maar toch zijn er een aantal sterke bedenkingen bij het systeem zoals dat vandaag bestaat. De inzet van notarissen leidt vaak tot twijfels bij de actoren. Het lijkt evenwel niet eenvoudig om abrupt een andere weg in te slaan. Wel vind ik het huidige gebrek aan flexibiliteit een belangrijk knelpunt. Zo heeft de sociale huisvestingsmaatschappij vandaag geen mogelijkheden om een redelijke vaststelling van maximumprijzen over het hele patrimonium door te voeren. Nu is dat steeds gebonden aan de individuele vaststelling door een individuele notaris. Als er bijvoorbeeld dan een wijk is met woningen die telkens anders worden ingeschat door verschillende notarissen, dan leidt dat tot absurde situaties bij die huisvestingsmaatschappijen. Ik zou de sociale huisvestingsmaatschappijen dus misschien wat meer mogelijkheden en vrijheid willen geven, om ervoor te kunnen zorgen dat voor gelijkaardige woningen niet meer die uiteenlopende marktwaaardes moeten worden gehanteerd.

Ook wordt aangegeven dat notarissen de marktwaaarde soms toch wel bijzonder hoog inschatten. Zo kennen we gevallen waarbij er sprake is van een waarde tot 1000 euro. Dat is natuurlijk vrij absurd: het gaat hier immers over sociale woningen. Misschien moeten we, op basis van dat onderzoek naar de righthuurprijzen, bekijken of dat moet worden geplafonneerd. Dat is zeker ook het bekijken waard. Ook dat wordt ons gesignaleerd door een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen.

In bepaalde gevallen volstaat de huuropbrengst niet om de financiering van een project te dekken. Dat is een belangrijke vaststelling. De financiële voorwaarden zijn er in principe op vooruitgegaan. Op het eerste gezicht is dat opvallend. De leningen zijn nu renteloos. Tot 2007 werd daar wel rente op aangerekend. Algemeen bekeken zijn de huurinkomsten ook licht toegenomen, zelfs boven op de inflatie. Tegelijk blijven er echter signalen komen van steeds meer dreigende tekorten. De eerste vaststellingen wijzen uit dat die signalen kloppen. Projecten hebben een relatief hoge kostprijs, bijvoorbeeld omdat er sloopwerken noodzakelijk zijn of omdat grondverwerving nu eenmaal niet altijd zo goedkoop blijkt, en dat is moeilijk of

niet terug te betalen met de verwachte huurinkomsten, hoewel de huurinkomsten algemeen bekeken zijn gestegen en er geen rente meer moet worden betaald op die leningen.

Daardoor moet er steeds meer een beroep worden gedaan op de GSC. Niet elke huisvestingsmaatschappij vertrouwt erop dat die GSC op dezelfde manier zal blijven bestaan. Als die GSC er niet zou zijn, zouden die verliezen natuurlijk rechtstreeks voor rekening van de huisvestingsmaatschappij zelf zijn. Dat is natuurlijk de vrees van de sector.

Hoe moeten we hier iets aan doen? Enkele dingen staan vast. We kunnen maar aan twee elementen sleutelen: de basisfinanciering en de huurinkomsten. Als dat nodig is, moeten we kijken naar gunstigere financieringssystemen. Wat ik te allen prijze wil en moet vermijden, is dat men stopt met bouwen, dat men minder begint te bouwen. Dat zie ik ook als mijn taak. Dat is het slechtste scenario voor de huurder. Willen we dat vermijden, dan moeten we het systeem durven te herbekijken. We moeten dus ook bekijken of er kan worden gesleuteld aan de huurprijzen, zonder de betaalbaarheid voor huurders aan te tasten. Als dat kan, dan is dat geen taboe. Als dat niet kan, dan moeten we voornamelijk werken aan de financiering. Ook wat dat betreft, zal input uit de sector zeer belangrijk zijn, en ook uit de meerderheid, zodat we dat goede totaalevenwicht vinden.

Een andere mogelijkheid kan er ook in bestaan de aflossingen op de huurinkomsten beter op elkaar af te stemmen. De eerste jaren zijn projecten vaak verlieslatend, om daarna een stabilisatie door te maken. Dat komt omdat de huurinkomsten positief evolueren, al was het maar deels door de inflatie. Als de aflossingen in de beginfase wat lager zijn, en in de eindfase wat hoger, dan zouden we vanaf het begin een evenwicht in het systeem kunnen brengen, zodat men niet de eerste jaren met verlies moet werken.

Er zijn dus verscheidene mogelijkheden. Die hebben natuurlijk allemaal implicaties. Zo zijn er eventueel implicaties voor het aantal woningen dat kan worden gebouwd met dat geld. Niet handelen is echter allerm minst een optie, want dan zullen er nog veel minder woningen worden gebouwd. Dat is de keuze waarvoor we staan.

De GSC voor de referentie jaren 2008 en 2009 is ondertussen definitief vastgesteld. Voor 2008 kregen 28 sociale huisvestingsmaatschappijen een GSC uitgekeerd. Het ging over een bedrag van in totaal 10,7 miljoen euro. Voor het referentiejaar 2009 was er opnieuw sprake van 28 sociale huisvestingsmaatschappijen: 4 maatschappijen die in 2008 wel een GSC kregen, hadden die niet meer nodig in 2009; maar anderzijds zijn er 4 andere maatschappijen bij gekomen. Het totaalbedrag voor de GSC is voor het werkingsjaar 2009 echter wel gestegen met 3,5 miljoen euro, tot 14,2 miljoen euro. Het is belangrijk daarop te wijzen.

Achter die stijging verschuilen zich drie bewegingen. Ten eerste zijn de terugbetalingen op de leningen met 5,4 miljoen euro gestegen. Ten tweede is er een gedaald rendement op de uitstaande middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het gaat over een daling met 2,7 miljoen euro. Dat is natuurlijk omdat de rentevoet op de rekening-courant gekoppeld is aan markttrentetarieven. We kunnen wel vermoeden dat dit rendement in 2011 opnieuw wat hoger zal liggen. Ten derde is er een stijging van de huurinkomsten van 4,8 miljoen euro, die dat gedeeltelijk compenseert.

Er zijn ook simulaties doorgevoerd om de evolutie van de GSC bij ongewijzigde verdere uitvoering van de nieuwe huurprijs in te schatten. Als we die laatste stap zouden zetten, waarin was voorzien, zou de GSC verder aangroeien tot 20 miljoen euro. We moeten ons daar dus zeker over beraden. Het feit dat de huurinkomsten daarnaast in vele gevallen, en zeker in de beginfase van nieuwe projecten, niet volstaan om de leninglasten te betalen, zorgt voor bijkomende druk op de GSC.

Er is een groot aantal onbekende parameters waardoor ik u geen concrete cijfers kan geven voor erg ver in de tijd. Het staat wel vast dat we moeten zorgen voor een complete set aan maatregelen die op elkaar ingrijpen. Daarom behandelen we al die wijzigingen ook in gezamenlijk overleg met de sector. Het ene zal mooi moeten sporen met het andere. Alles zal

zodanig in elkaar moeten klikken dat het op het einde klopt, dat de GSC onder controle gehouden wordt, dat de huurinkomsten betaalbaar zijn, maar toch ook fair genoeg om de aflossingen te kunnen doen, dat de manier waarop de aflossingen gebeuren, zo goed mogelijk is afgestemd op de huurinkomsten, en dat de hoogte van de financiering zo correct mogelijk is afgestemd op de werkelijke noden.

De GSC moet blijven bestaan. Het is een belangrijk sluitstuk voor veel sociale huisvestingsmaatschappijen om de rekening te doen kloppen. Sommige hebben nu eenmaal een grotere populatie aan arme huurders. Maar de GSC is natuurlijk niet geconcipieerd om op den duur een zeer belangrijk aandeel van de basisfinanciering in elke huisvestingsmaatschappij op zich te nemen. Dat kan niet de bedoeling zijn van het systeem.

Alles zal dus tegelijk bekeken moeten worden. We zijn daar al maanden hard aan aan het werken, omdat we dat willen doen op basis van werkelijke cijfers. Het is erg moeilijk om situaties in te schatten en maatregelen voor te stellen zonder die te kunnen laten toepassen op cijfers, om te weten wat het exacte effect van die maatregelen zou zijn. We proberen nu elk van die mogelijke aanpassingen even door die tabellen te laten rollen, om te zien welke het meest wenselijke effect heeft.

De voorzitter: Mevrouw Heeren hebben

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, ik dank u voor het antwoord. Het is niet zo'n leuk antwoord, want het bevestigt een beetje wat wij op het werkveld aanvoelen. Onze gemeenschappelijke ambitie is om ervoor te zorgen dat de bouwmaatschappijen blijven investeren in woningbouw. Ik ben echter pessimistisch. Er zijn er aan het afhaken omdat ze al in het rood zitten en zo nog meer in het rood terecht zullen komen. Uit het verhaal van de GSC blijkt dat ook.

Het feit dat ik de vragen over het nieuwe kaderbesluit en het nieuwe financieringssysteem samen heb gesteld, duidt aan dat het ene niet los staat van het andere.

We hebben hier in het verleden meermaals gedebatteerd over de vraag voor wie sociale woningbouw dient. Het is de evidentie zelf dat als je de sociale woningbouw zo gaat creëren dat alleen de zwakste in de samenleving er nog terecht kunnen komen, je altijd tekorten zult hebben als je morgen moet bouwen. Die bouw kan er immers, zelfs met een renteloze lening, maar mede komen dankzij de huurinkomsten van de allerzwaksten. De GSC is uitgevonden om daar wat aan tegemoet te komen.

We hebben het hier dikwijls gehad over sociale mix en over het aanvaardbaar zijn om in bepaalde gebieden complexen te ontwikkelen. Koop en huur is vaak een oplossing, maar ik ben ervan overtuigd dat er ook in de huur mechanismen mogelijk zijn om mensen tijdelijk te kunnen huisvesten aan een wat hogere huur, maar dan beperkt in de tijd. We hebben het hier onlangs gehad over de contracten. Ik blijf dat een middel vinden om misschien eens antwoorden te vinden.

Het is heel eigenaardig dat de situatie voor de bouwmaatschappijen tien, vijftien jaar geleden niet zo dramatisch was als vandaag. Daar zijn bepaalde redenen voor. Ik vind dat je in het systeem van sociale huur mechanismen moet kunnen ontwikkelen. Ik weet ook dat er vandaag een wachtlijst is van 60.000 of 70.000, maar als we eerlijk zijn, zijn het er eigenlijk 200.000, want die 140.000 hebben die bouwmaatschappijen nog niet ontdekt om zich in te schrijven.

U zegt dat de nota's zijn opgeleverd. Ik kan me inbeelden dat dat voor de collega's in deze commissie interessant is. Het debat wordt voortgezet in het najaar. Ik ga ervan uit dat u tegen september kunt landen en dat de bouwmaatschappijen niet geconfronteerd worden met regelgeving in november, om ze dan op 1 januari 2012 te implementeren. Er is dus wat haast nodig om correct te zijn ten aanzien van die actoren. Ik hoop – en u hebt op dat vlak in onze partij zeker een partner – dat er nu een systeem kan komen voor de volgende vijftien jaar,

waardoor we die bijkomende sociale huurwoningen kunnen realiseren. Anders is die sector gedoemd om te verdwijnen en laten we alles over aan de private sector.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: De vraag van mevrouw Heeren brengt een zeer belangrijk probleem naar boven. Om zoiets op te lossen, moeten we bekijken welk doel we willen bereiken met de sociale huisvestingssector. Voor mij is het doel nog altijd de kwetsbare huurders, de meest noodlijdenden, aan een degelijke en betaalbare woning proberen te helpen.

Minister, ik heb u een zeer verstandige analyse horen opsommen van hoe we dat kunnen oplossen, namelijk enerzijds door de basisfinanciering aan te passen, en anderzijds door eventueel aan de huurprijzen te sleutelen en ze te verhogen. U pakt de kern van de zaak aan als u over de basisfinanciering spreekt en stelt dat we misschien minder moeten gaan bouwen en meer inzetten op sociale huurwoningen. Daar ligt de kerntaak van de overheid. Ze moet ervoor zorgen dat de sociale huur maximaal ondersteund wordt. De overheid en de sociale huisvestingssector moeten zich niet bezighouden met kopen en verkavelen. Nu moeten veel te veel middelen verdeeld worden over kopen, verkavelen en verhuren. We zien dat dit uiteindelijk tot problemen leidt.

De voorzitter: Mevrouw Coppé heeft het woord.

Mevrouw Griet Coppé: Minister, ik wil enkel nog zeggen dat het probleem prangend is. De collega vraagt om tegen september een voorstel te doen. Ik had u al vroeger ingelicht dat het bij ons echt wel een probleem is. Bij de laatste vergadering was het toch een heikel punt. Het was echt niet eenvoudig om de voorstellen van voorontwerp goedgekeurd te krijgen. Men begint te steigeren omdat men in de raad van bestuur zit met bestuursverantwoordelijkheid. Men wil niet graag naar een faillissement afdrijven.

In uw uiteenzetting verwondert het me dat u zegt dat globaal de huurinkomsten gestegen zijn. Voor ons is dat zeker niet herkenbaar. Onze huurinkomsten zijn eigenlijk gedaald omdat we net met de meest kwetsbare huurder te maken hebben.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er worden hier redenen aangehaald waarom het moeilijker te betalen is. De bouwkosten zijn ook ongelooflijk gestegen. We moeten daar eerlijk in zijn. Dat is een gegeven waarmee we geconfronteerd worden.

De betaalbaarheid zou inderdaad verhogen als men een iets grotere mix van inkomens toelaat. Het is mijn voornemen om in centrumsteden en in Vlabinvest-gebieden op eerder korte termijn de inkomensgrens met 10 procent op te trekken om toe te laten dat er een ietwat bredere sociale mix is, die goed kan zijn voor het samenleven, maar uiteindelijk ook voor de betaalbaarheid van het bouwen.

Wat de timing betreft, is het absoluut mijn bedoeling om zo kort mogelijk na het zomerreces te landen. U weet dat het wellicht een van de meer complexe dossiers is die op dit moment op regeringsniveau achter de schermen moet worden behandeld. Ik heb het niet enkel zelf in de hand. Er zijn heel wat aspecten waarvoor we elkaar binnen de meerderheid goed zullen moeten verstaan. Ik heb natuurlijk het grote voordeel dat ik over commissieleden kan beschikken, ook uit de meerderheid, die zichzelf vaak erg engageren in dossiers omdat ze ze goed kennen. Ik neem aan dat we er op die manier wel voor kunnen zorgen dat we, via goed overleg, tijdig landen. Ik begrijp zeer zeker uw vraag dienaangaande. Ik wil daar ook een antwoord op geven.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, het is belangrijk dat we over beide rapporten kunnen beschikken. U zegt ook dat u overweegt om in Vlabinvest-gebieden en centrumsteden de

inkomensgrens met 10 procent op te trekken. Ik vraag u dat te doen in heel Vlaanderen. Er zijn heel veel plattelandsregio's die ook geconfronteerd worden met armoede en die niet tot die dertien centrumsteden behoren. Ze krijgen ook te maken met de zwakste huurders.

Voorzitter, het systeem zoals het destijds geconcipieerd is, is eigenlijk een systeem van communicerende vaten. De sociale huurders zorgen voor inkomsten, en ondertussen kan de bouwmaatschappij werken. De scheeftrekking is vandaag zo erg in Vlaanderen dat bouwmaatschappijen niet meer kunnen werken. Een drietal jaar geleden heeft men in het NFS2-systeem geprobeerd antwoorden te bieden. Als we eerlijk zijn, moeten we nu durven toe te geven dat het systeem gefaald heeft en dat we een ander systeem moeten voorstellen, het moeten herdenken om ervoor te zorgen dat we die 43.000 sociale huurwoningen kunnen realiseren. De individuele bestuurders krijgen schrik. Ze hebben bestuurlijke verantwoordelijkheid. Ze willen die niet meer opnemen. Vaak zijn het collega's uit gemeenteraden of privéaandeelhouders die daarin zetelen. Ik vrees dat men het omgekeerd effect zal krijgen.

We hopen dat in september geland wordt.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de huisvesting van seizoenarbeiders - 2344 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, drie jaar geleden werd het voorstel van decreet, het zogenaamde Kataraktdecreet, goedgekeurd. Die serie liep toen op tv. De idee was om de regelgeving over de kwaliteit van kamers en studentenkamers specifiek aan te passen voor de seizoenarbeid. De basis ligt in de rapporten van de wooninspectie. Ze heeft de vinger op de wonde gelegd. Jaarlijks komt ze er ook op terug.

Wat heel merkwaardig is, is dat ik, en waarschijnlijk ook u, vanuit de sector nog altijd signalen krijg dat de problemen niet opgelost geraken, dat grote bedrijven ondertussen hun tijdelijke woonoplossingen zoals stacaravans of wooncontainers vervangen door vaste en kwaliteitsvollere constructies. Voor kleinere bedrijven, landbouwbedrijven zijn die investeringen blijkbaar zeer moeilijk. Een probleem blijft blijkbaar de oppervlakenorm. Als er één seizoenarbeider verblijft, moet de slaapruimte 8 vierkante meter zijn en de gemeenschappelijke ruimte 10 vierkante meter. Per bijkomende bewoner moet er in 8 vierkante meter slaapruimte en 2 vierkante meter gemeenschappelijke ruimte voorzien worden. Ik krijg heel wat signalen dat de globale oppervlakte van 10 vierkante meter als dusdanig geen echt probleem vormt, maar dat er binnen dit volume best in meer ruimte voor het gemeenschappelijk gebruik en minder voor het slaapgedeelte zou worden voorzien.

Wat ik vergeten te vermelden ben maar niet onbelangrijk is, is dat de overgangsperiode waarin voorzien was, sinds 1 januari 2011 afgelopen is. Het voorstel van decreet over tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is in volledige werking.

Vanuit de sector hoor ik dat de huidige normen de oorzaak zouden zijn van het feit dat werknemers geneigd zijn om effectief te gaan wonen en leven op die kamer, met alle risico's van dien. Blijkbaar zijn er problemen op verschillende plaatsen in Vlaanderen. De vraag is dan ook om die normen samen te brengen in één algemene oppervlakenorm waarbij het onderscheid tussen slaapruimte en gemeenschappelijke ruimte wegvalt. Ik maak daar wat voorbehoud bij omdat ik wil vermijden dat we terugkeren naar toestanden waar mensen in veel te kleine en onverantwoorde slaapruimtes moeten verblijven.

Een ander probleem is de hoogte van de kamers. Als men werknemers huisvest, is men gebonden aan de ARAB-reglementering. Als men studentenkamers verhuurt of aan kamerbewoning doet, dan gelden er andere normen. Waarom moet voor iemand die 65 dagen in een woning verblijft, een andere hoogtenorm worden gehanteerd dan voor een student die 8 of 9 maanden per jaar in een studentenkamer verblijft? Voor kamers van seizoenarbeiders geldt de norm van 2,50 meter hoogte. Voor studentenkamers is dat 2,20 meter. Vanwaar dat verschil?

Als men seizoenarbeiders huisvest in een periode met veel zon, dan is de vraag waarom er voldaan moet worden aan de energieprestatiewetgeving. Men vindt dat niet erg zinvol. Die vraag is wel regionaal gebonden.

Gisteren heb ik een vraag gesteld over de vergunningen aan minister Muyters. Ook de vraag over de woonunits is aan bod gekomen. Ik weet niet in welke mate u over een aantal thema's regelmatig contact hebt met minister Muyters, maar het lijkt me wel zinvol dat dat ook over deze problematiek gebeurt.

Minister, we zijn drie jaar verder. De overgangsperiode is verstreken. Is er een evaluatie gebeurd binnen het Kamerdecreet? Wat is de stand van zaken? In welke mate zijn de bedenkingen die ik nu maak, relevant om wijzigingen aan te brengen? Als er nog geen evaluatie heeft plaatsgevonden, zijn die kritieken dan terecht? Pleit u er dan voor om daar wetgevende initiatieven rond te nemen?

Eind deze maand komt de wooninspectie opnieuw langs. U bent echter al lang geïnformeerd over de stand van zaken. Het seizoen is volop bezig. Heeft de wooninspectie u al signalen gegeven over malversaties? De voorbije zes jaar is bij de wooninspectie een enorme vooruitgang geboekt.

Minister, zijn er nog andere economische sectoren naast de tuin- en landbouwsector, zoals de bouwsector, die een beroep doen op de uitvoering van het Kataraktdecreet voor het huisvesten van de werknemers? Over welke sectoren gaat het dan? Wat zijn de resultaten van de implementatie van het decreet in die sectoren?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: De wooninspectie maakte in haar jaarverslag van vorig jaar al een eerste evaluatie. Dat was geen grondige evaluatie, maar ze legde wel een aantal pijnpunten bloot. Zo werd vastgesteld dat de meeste kamers niet voldeden aan de nieuwe, nochtans soepelere normen. Daarnaast bleken er een aantal toepassingsmogelijkheden te zijn op het terrein. Voor de wooninspecteur is het niet altijd gemakkelijk om te controleren of het effectief gaat om seizoenarbeiders in het kader van het Kamerdecreet. Tegelijkertijd toont het jaarverslag aan dat het wel degelijk mogelijk is voor werkgevers om die seizoenarbeiders te huisvesten in kamers die voldoen aan de decretale regels.

De opmerkingen die u opsomt, heb ik ook gekregen na het overleg met de Boerenbond. Er zijn inderdaad nog altijd problemen. Veel van de onderzochte kamerwoningen voldoen nog altijd niet. Het Kataraktdecreet is nochtans een goed initiatief dat breed parlementair wordt gedragen en tot stand kwam na uitgebreid overleg met de sector. Het voornaamste probleem zijn niet zozeer de normen, maar wel dat er vandaag nog altijd onvoldoende landbouwers zijn die hun kamer hebben geconformeerd.

Wat mij betreft, kan er nog worden gesleuteld aan die normen. Ik gebruik echter het woord sleutelen en niet versoepelen. Daarmee bedoel ik dat er voor mij een verlaging van de plafondhoogte moet komen mits dat gecompenseerd wordt door bijvoorbeeld een grotere vloeroppervlakte. Dat vind ik bespreekbaar. We maken op die manier een gecombineerde oplossing mogelijk. Ik ben echter geen voorstander van een versoepeling van de regels.

In 2010 heeft de Wooninspectie 31 entiteiten onderzocht. De kwaliteit van die entiteiten was in overgrote meerderheid van de gevallen uiterst ongezond en gevaarlijk voor de bewoners.

Die gebreken gingen heel wat verder dan de kritieken die door de sector naar voren worden gebracht. De problematiek reikt helaas nog altijd verder dan het niet kunnen voldoen aan een aantal normen die naar voren worden geschoven als problematisch. Tegelijkertijd zijn steeds meer landbouwers zich ervan bewust dat ze moeten zorgen voor een kwaliteitsvolle huisvesting en doen ze dat ook. Dat is een hoopvol signaal. Ik denk dat er sprake is van een soort tweedeling: zij die volop bezig zijn of het al hebben gedaan om aan de normen te voldoen en zij bij wie dat heel wat moeilijker ligt.

Enkel de seizoenarbeiders kunnen zich op dit decreet beroepen. Er is een artikel 7bis toegevoegd aan het kaderdecreet dat de afwijkende normen heeft bepaald. Andere sectoren komen hier niet ter sprake.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Minister, ik dank u voor uw antwoord. U spreekt over het wooninspectieverslag. Is dat het verslag van 2010?

Minister Freya Van den Bossche: Ja, het is het verslag van vorig jaar.

Mevrouw Veerle Heeren: Aan het eind van de maand is er een nieuw wooninspectieverslag. Wordt de tendens voortgezet of is er een verschuiving? U spreekt nu over de gegevens van 2009.

Minister Freya Van den Bossche: Volgens mij is er dit jaar in het jaarverslag geen expliciet onderdeel over seizoensarbeid. We kunnen aan de wooninspectie wel vragen om de toelichting hier wel iets over te zeggen.

Mevrouw Veerle Heeren: Hebt u ooit vragen van andere sectoren gekregen?

Minister Freya Van den Bossche: We hebben al twee keer overleg gehad met de Boerenbond. Zij kaarten hetzelfde aan als wat u zegt. Andere sectoren zijn mij nog niet komen zoeken, maar ze zijn altijd welkom om hun bezorgdheden over te maken.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■