Vlaams Parlement

vergadering **C249 – WON22**
zittingsjaar 2012-2013

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 20 juni 2013

INHOUD

Interpellatie van mevrouw Mieke Vogels tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de voortdurende stijging van de huurprijzen en de toenemende armoede als gevolg hiervan
- 109 (2012-2013) 3

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het uitblijven van websites voor alle huisvesters
- 1820 (2012-2013) 13

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de leegstand van winkelpanden in de centrumsteden
- 1844 (2012-2013) 15

Vraag om uitleg van mevrouw Valerie Taeldeman tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over een studie inzake intergemeentelijke samenwerking op het vlak van wonen
- 1867 (2012-2013) 19

Vraag om uitleg van mevrouw Irina De Knop tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het bevriezen van groenestroom- en warmte-krachtcertificaten
- 1904 (2012-2013) 23

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen
- 1955 (2012-2013) 25

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Interpellatie van mevrouw Mieke Vogels tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de voortdurende stijging van de huurprijzen en de toenemende armoede als gevolg hiervan
- 109 (2012-2013)

De voorzitter: Enkele andere collega's hebben vragen om uitleg over hetzelfde onderwerp ingediend. Die vervielen omdat de interpellatie van mevrouw Vogels eerder was ingediend en voorrang heeft op andere initiatieven, maar we hebben begrepen dat de minister toch zal antwoorden op die vragen om uitleg.

Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Minister, de aanleiding voor deze interpellatie is het jaarverslag van het Vlaams Huurdersplatform over het feit dat voor steeds meer mensen de huurprijs op de private huurmarkt onbetaalbaar wordt. De gemiddelde huurprijs is 400 euro, maar in Vlaams-Brabant betaal je minimaal 700 euro om een huurwoning op de private huurmarkt te vinden.

Die hoge huurprijzen zijn steeds meer dé oorzaak van de toenemende armoede en dan vooral bij gezinnen met kinderen. Dat bleek, een week voor het jaarrapport van het Huurdersplatform uitkwam, uit het jaarverslag van de federale overheidsdienst (FOD) Sociale Zekerheid, die jaarlijks een rapport uitbrengt in het kader van de Europese 2020-strategie. Die strategie heeft te maken met het terugdringen van de armoede. Volgens dat rapport blijft de sociale impact van de crisis relatief beperkt. Het aantal personen met een risico op armoede gaat licht omhoog, maar het armoederisico verschilt sterk naargelang de bevolkingsgroep. Vooral voor kinderen en de gezinnen waarin ze opgroeien, gaat de situatie er jaar na jaar op achteruit. Volgens het rapport van de FOD is het armoederisico gestegen van 16,9 procent in 2006 naar 18,7 procent in 2010.

Die stellingen worden bevestigd door een ander rapport. Wij worden met rapporten om de oren geslagen, die ons steeds weer melden dat de armoede toeneemt. Ik verwijs naar het rapport van Decenniumdoelen, zoals u weet een vereniging van allerlei middenveldorganisaties die op tien jaar tijd de armoede willen terugdringen en elk jaar een meting doen. In de meting in verband met wonen zie je hallucinante percentages. Het aantal kinderen dat in een woning van ontoereikende kwaliteit of met een gebrek aan comfort moet opgroeien, is in 2011 op basis van de gegevens van de European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) maar liefst 29,4 procent. Bijna 30 procent van de kinderen groeit op in een woning van slechte kwaliteit. In 2009 was dat nog 25 procent. Je ziet dat dat jaar na jaar toeneemt. Ook leeft één op de vijf of 20 procent van de kinderen in een gezin dat aangeeft dat de totale woonkost een veel te zware last is.

Minister, naarmate politici harder roepen dat ze een absolute prioriteit willen maken van kinderarmoede, zie je dat die kinderarmoede toeneemt. Er klopt ergens iets niet. Het is dringend tijd om het beleid bij te sturen. Alle knipperlichten inzake betaalbaar wonen voor kansarme gezinnen staan ondertussen op rood. De wachtlijsten voor de sociale woningen waren nooit langer en zullen waarschijnlijk alleen maar langer worden, aangezien u plant om het aantal mensen dat recht heeft op een sociale woning uit te breiden. Potentieel krijgen 25.000 meer mensen recht op een sociale woning, dus die wachtlijsten zullen zeker niet korter worden.

De huursubsidie of de huurpremie, die nu wordt toegekend aan mensen die langer dan vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, biedt eigenlijk geen soelaas. Er zijn nogal wat perverse effecten. Zo kan iemand die een huis huurt dat niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitseisen, geen huursubsidie krijgen. Mensen vinden geen aangepaste kwalitatieve woning, nemen dus maar iets dat eigenlijk niet aan de kwaliteitseisen voldoet en

waarvoor ze nog veel betalen. Dan worden ze een tweede keer gestraft, want ze krijgen daarvoor geen huurpremie.

Een ander pervers effect sluit rechtstreeks aan bij die toenemende kinderarmoede. Het gaat om gezinnen, die, om een beetje een aangepaste en kwalitatieve woning te hebben, toch drie slaapkamers nodig hebben. Het plafond om een huurpremie te krijgen ligt op ongeveer 700 of 780 euro voor bijvoorbeeld een stad als Antwerpen. Voor die prijs vind je absoluut geen kwalitatieve woning met drie slaapkamers. Ook daar zie je weer dat de kinderarmoede toeneemt.

Minister, vorige week hebben we een hoorzitting georganiseerd met de mensen van het Huurdersplatform en ook met het eigenaarssyndicaat. Daar was een zeer brede consensus te merken, bij parlementsleden, huurders en eigenaars, dat als we op korte termijn iets willen verbeteren, we moeten gaan naar een significante uitbreiding van de huursubsidie. Dat instrument moeten we gebruiken om op korte termijn iets aan de betaalbaarheid van woningen te doen.

Er is op dat moment verder gedacht over een sluitend systeem. Tijdens de hoorzitting kwam al naar voren dat we in een spel van vraag en aanbod zitten. Door de schaarste van het aantal woningen op de private huurmarkt stijgt de prijs natuurlijk. Je zou iets moeten doen om het aantal huurwoningen te verhogen. Eigenlijk zou je een constructie moeten uitwerken, bijvoorbeeld in de richting van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak), waarbij je spaargelden – want er is een massa spaargeld – mobiliseert om er kwalitatieve huurwoningen mee te bouwen. Zo kun je mensen een eerlijke opbrengst van hun geld garanderen. Als je in die woningen een systeem van huursubsidie toepast, kan men een reële en aanvaardbare huurprijs betalen die het mogelijk maakt om de investering van de huurwoningen af te schrijven aan de ene kant en tegelijkertijd voldoende rendement te verzekeren aan de mensen die in die bevak hebben geïnvesteerd.

Minister, ik heb aan federaal minister van Financiën Koen Geens een aantal recente cijfers opgevraagd over de woonbonus. Die cijfers zijn hallucinanter dan ooit. 40 procent van de uitgereikte middelen van de woonbonus vandaag, of 340 miljoen euro, gaat naar de 20 procent rijkste gezinnen. De scheve verdeling wordt dus altijd maar groter, ook al omdat steeds meer woonbonussen worden aangevraagd door oudere mensen – die hun eerste woning verkopen en een nieuwe woning, zoals een chique appartement, kopen – en niet door jonge mensen.

Er moet vanuit Vlaanderen dus absoluut en dringend een plan komen om na 2014 mensen perspectief te geven op betaalbaar wonen.

Minister, ik wil u vragen dat niet over de verkiezingen te tillen, maar om nu de moed te hebben om een aantal mensen rond de tafel te brengen die het idee rond de woonbevak verder uitwerken zodat u het aanbod van het aantal woningen kunt verhogen. We kunnen daar geen jaren meer mee wachten. Het is echt vijf voor twaalf. We moeten tegelijk berekenen wat een veralgemeend systeem van huursubsidie, gecombineerd met richthuurprijzen, zou kosten en hoe je dat kunt realiseren door een verschuiving van de middelen die overkomen van de federale overheid.

Minister, er is een breed draagvlak om dat te doen. Dat bleek alvast uit het zeer goede advies van de Vlaamse Woonraad, waar alle woonactoren toch actief in zijn. Uit de hoorzitting van vorige week bleek ook dat iedereen vindt dat er nu iets moet gebeuren. Het blijkt ook uit het Innesto-rapport van CD&V, die als eerste meerderheidspartij vragen durft te stellen bij die woonbonus. Waar blijft u om in gang te schieten en met een plan te komen om de betaalbaarheid van wonen op korte termijn te realiseren?

Tot slot verwijs ik even naar uw collega, minister Vandeurzen. Ik ben het niet altijd eens met zijn plannen, integendeel. Hij slaagt er echter wel in een plan op te stellen voor personen met een handicap dat over de volgende legislatuur gaat. Wat houdt u tegen om braver te zijn dan

minister Vandeurzen? U zegt alsmaar dat we goed bezig zijn. Het is duidelijk dat we niet goed bezig zijn en dat er een tandje moet worden bij gestoken indien we het recht op wonen willen realiseren voor iedereen in Vlaanderen.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Voorzitter, minister, collega's, mevrouw Vogels heeft ons in snelheid genomen door het indienen van een interpellatie. Minister, ik dank u dat u toch ook op de vragen van de andere leden wilt antwoorden.

Minister, de Huurdersbond heeft de spreekwoordelijke stok in het hoenderhok gegooid met zijn studie over betaalbaarheid van de huurprijzen. Ik wil die betaalbaarheid even van een andere kant bekijken. Ik wil betaalbaar wonen niet louter reduceren tot de huurprijs, want uiteraard spelen heel wat andere kosten ook een rol. Zo is er het steeds duurder wordend onderhoud van de woningen. Ook de inrichting neemt een grote hap uit het budget. De grotere verhuisfrequenties brengen ook meerkosten teweeg. De fiscaliteit van de gemeenten en andere overheden zijn evenmin te onderschatten. Ten slotte wil ik wijzen op de sterk stijgende elektriciteits- en verwarmingskosten en de kosten voor waterverbruik. Recent heb ik minister Schauvliege nog ondervraagd over de kosten voor waterverbruik. De kosten voor waterverbruik zijn exponentieel gestegen. Dat komt ook op het conto van de bewoners.

Dat alles maakt dat die woonkost op zich eigenlijk heel zwaar wordt. Daardoor wordt de huurprijs een fractie van die woonkost. Ik zou dus niet alles op die huurkost willen enten. Dat is ook gebleken uit de hoorzitting van vorige week met zowel het Eigenaarssyndicaat als de Huurdersbond zelf en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Zij wijzen op het feit dat die huurprijzen zelf niet als onbetaalbaar moet worden aanzien, maar dat ook het inkomen moet worden meegerekend. Indien het inkomen niet hoog genoeg is, worden al die woonkosten wel heel zwaar om dragen.

Minister, de wanbetaling die eruit zou kunnen voortvloeien, is een pijnpunt voor de private huurmarkt. Er is natuurlijk ook nog een ander luik aan de private huurmarkt, en dat is de betaalbaarheid van de investering in private woningen. Uit de hoorzitting is ook gebleken dat de private eigenaars heel veel kosten hebben, kosten die voortvloeien uit hoge kwaliteitseisen. Versta me niet verkeerd: ik vind het goed dat er wordt gestreefd naar kwaliteitsvolle woningen. Uit de cijfers blijkt dat vele eigenaars echt wel inspanningen leveren en dat de kwaliteitsquota verhogen, maar dat heeft natuurlijk een kostprijs. Die kostprijs moet op een of andere manier vertaald worden in een rendement, want het heeft anders geen zin om huizen te verhuren als het niets opbrengt. Er zijn een groot aantal risico's: naast wanbetaling is er ook de fiscaliteit en zijn er de grote kwaliteitskosten. De betaalbaarheid van investeringen in private huurwoningen is een pijnpunt waar we stilaan eens moeten durven over na te denken en acties voor ondernemen.

Hoe kunnen we de eigenaars blijven motiveren om zwakkere huurders aan te nemen? Mevrouw Vogels heeft ernaar verwezen, maar LDD en ikzelf hebben al meerdere jaren gepleit voor een huursubsidie die op een andere manier zou moeten worden geregeld. Nu krijgt men die als men vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, maar dat is in principe een verkeerd criterium. Veel huurders zetten zich op een wachtlijst voor een sociale woning omdat ze menen dat ze na vijf jaar rechten krijgen. Is dat een goed criterium? Ik denk dat inkomensgerelateerde huursubsidies beter zijn.

Minister, hebt u al met collega's overlegd over de stijgende woonkosten inzake fiscaliteit, water en elektriciteit?

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, minister, collega's, ook ik had naar aanleiding van de bevindingen van de Vlaamse Huurdersbond een vraag om uitleg opgesteld, maar die werd 'overruled' door 'snelle Mie'. *(Gelach)*

Ik gun haar dat en ik kijk met veel vertrouwen uit naar de inzichten en de initiatieven van de minister. Ik ga niet herhalen wat beide collega's al hebben gezegd.

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Voorzitter, minister, collega's, een aantal collega's hebben inderdaad terechte vragen gesteld. Iedereen is uiteraard bekommerd om de huurmarkt en we houden dit zeer goed in de gaten.

Er zijn een aantal studies waarin een aantal facetten aan bod komen. Wat me opvalt, is dat een aantal onderzoeken er genuanceerd mee omgaan. Er is een stijging van de huurprijzen. Vooral in Vlaams-Brabant is de stijging heel groot en is de druk heel hoog. Sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook de uitbreiding van Vlabinvest zijn zeer belangrijk om er werk van te maken. Er is ook het onderzoek van Sien Winters, die zegt dat er inderdaad een stijging van de huurprijzen is maar dat die 'nog wel meevalt'.

Net zoals de heer Hendrickx, kijk ik uit naar de initiatieven die al genomen zijn en nog zullen worden genomen zodat we er verder mee aan de slag kunnen.

De heer Jan Penris: Ik had zelf ook een vraag ingediend, maar we zijn allemaal in snelheid gepakt door mevrouw Vogels.

Ik zal niet herhalen wat al is gezegd. Op het intranet staat trouwens ook al het voorlopig verslag van de vergadering van vorige week waar u de cijfers kunt lezen. Er zijn toch wel een aantal terechte bekommernissen van de Vlaamse Huurdersbond. Zij maken zich zorgen over de verdringing op de huurmarkt. De huurdersbonden vrezen dat de mensen met lagere inkomens niet kieskeurig kunnen zijn omdat ze anders amper nog een huurwoning kunnen vinden. Daardoor tekenen ze vaker onaanvaardbare contracten en komen ze sneller in kwalitatief onaanvaardbare woningen terecht. De huurdersbonden willen dat de Vlaamse Regering versterkte huursubsidies koppelt aan redelijke huurprijzen en het onderaanbod aan sociale woningen op de huurmarkt aanpakt.

Minister, wilt u aan de verzuchtingen van de huurdersbonden tegemoetkomen?

Minister Freya Van den Bossche: Er zijn een aantal rapporten en cijfers. Er is enerzijds het rapport over de sociale situatie in België waaruit twee dingen blijken. In tegenstelling tot een aantal andere lidstaten van de Europese Unie is de sociale impact van de crisis in België relatief beperkt gebleven. Dat is het goede nieuws. Tegelijk geeft het onderzoek ook aan dat het risico op armoede en sociale uitsluiting licht is toegenomen terwijl wij natuurlijk willen dat het afneemt.

Het tweede rapport is het jaarrapport van de Vlaamse huurdersbonden, dat ook is voorgesteld, waarbij men evoluties op de private en de sociale huurmarkt in kaart tracht te brengen gebaseerd op de gegevens die de huurdersbonden registreren. Op basis van die gegevens concluderen zij dat de huurprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen en dat daardoor de betaalbaarheid op de private huurmarkt onder druk komt te staan.

Andere onderzoeken geven een dergelijke stijging niet weer. Bij het onderzoek op de geregistreerde huurcontracten stelden de onderzoekers weliswaar een stijging vast die iets hoger was dan de stijging van de gezondheidsindex, maar nauwelijks hoger. Bovendien was de stijging natuurlijk veel lager dan de stijging van de verkoopprijzen.

Het grote woononderzoek dat volgend jaar wordt opgeleverd, zal een beter zicht geven, ook over de evolutie van die huurprijzen. Het zal ons een belangrijk beeld geven van de werkelijke evolutie. Al wacht ik graag op die cijfers om een echte uitspraak te doen over de evolutie van de huurprijzen, toch is een dergelijk jaarrapport een belangrijk signaal. Tijdens de hoorzitting zijn er vier sprekers aan bod gekomen die het over een aantal aspecten van de huurmarkt eens bleken te zijn.

Elke spreker heeft onderkend – en er is ook naar verwezen, onder andere door mevrouw De Waele – dat de betaalbaarheid van wonen op de private huurmarkt een samenspel is van een aantal factoren: de huurprijzen, de inkomensevolutie en de kosten die gepaard gaan met wonen, vooral voor energie en water. Uit elke studie en uit de betogen blijkt dat zeker de inkomensevolutie in België problematisch is. Het gemiddelde inkomen van de huurders is er de laatste jaren niet op vooruit gegaan. Voor sommigen is het inkomen zodanig laag, dat zelfs als ze gratis zouden mogen wonen, ze nog altijd moeite zouden hebben om een fatsoenlijk leven op te bouwen in deze maatschappij. Dat is verschrikkelijk en zeer zorgwekkend. Het duidt ook aan dat de inkomensproblematiek bijzonder groot is.

Vanzelfsprekend zorgt het samenspel van huurprijzen, energieprijzen en inkomens ervoor dat mensen moeilijk hun leven kunnen bekostigen. We moeten wel duidelijk de oorzakelijke verbanden leggen. Op de eerste plaats – en daarna kom ik bij wonen – moet er een fatsoenlijk inkomensbeleid worden gevoerd, met een armoedebeleid natuurlijk, dat ervoor zorgt dat de inkomens volstaan om menswaardig en goed te kunnen leven. Het woonbeleid zelf kan die totale inkomensproblematiek niet oplossen. We hebben daarvoor helaas de middelen niet. Wij kunnen wel een beleid maken dat het wonen haalbaarder maakt, degelijk en betaalbaar wonen voor zo veel mogelijk mensen.

Belangrijk blijft het aanbod aan sociale woningen. Daarom ook beoogt de Vlaamse overheid die inhaalbeweging in het sociale woonaanbod via het grond- en pandenbeleid, wat decretaal is vastgelegd door het parlement. Voor mensen met een beperkt inkomen biedt een dergelijke woning nog altijd de beste kans op een goede betaalbaarheid, omdat de huur simpelweg gekoppeld is aan het inkomen. Die woningen bieden, zeker na de renovatiebeweging die nu bezig is, in principe ook voldoende kwaliteit. Wij bouwen sociale woningen bij. Dat gaat aan een sterk versneld ritme, maar natuurlijk zou dat ritme altijd hoger mogen. De budgetten zijn ervoor uitgetrokken.

Mevrouw Vogels, u hebt al vaker gezegd – en terecht – dat het voor gezinnen met kinderen vaak onhaalbaar is om op de wachtlijst te gaan staan, zeker in bepaalde grote steden, omdat die woningen niet voorhanden zijn. In het aangepaste programmatiebesluit wordt verwacht van huisvestingsmaatschappijen dat zij programmeren in functie van de wachtlijsten. In steden en gemeenten waar grote gezinnen met kinderen veel langer moeten wachten op een woning, moet men vooral die woningen programmeren. Omgekeerd, in dorpen waar er soms een groot aanbod is aan grotere woningen maar weinig voor bijvoorbeeld alleenstaanden, moet ook dat aanbod worden verzorgd. Wij zullen ook voorrang geven aan de projecten die een nood wegwerken die relatief groter is op de wachtlijst.

Natuurlijk heeft onze woningmarkt naast het sociaal wonen nood aan een goed functionerende private markt. De bestaande huursubsidiestelsels zijn deze legislatuur al een keer uitgebreid. Ook mensen die al lang wachten op een sociale woning, hebben we toegang gegeven tot een huursubsidie. Op dit moment loopt er een onderzoek, samen met de administratie, in het kader van de harmonisering van de huursubsidies, om na te gaan of we de doelgroep kunnen uitbreiden en op welke wijze we de huursubsidies kunnen optimaliseren.

Er zijn twee zeer belangrijke aandachtspunten. Het eerste is de regionale differentiatie van de maxima. Het is zo dat het op de ene plek duurder wonen is dan op de andere plek. Dat kun je objectief vaststellen. Het is dan ook logisch dat men de grenzen van wat een woning mag kosten om in aanmerking te komen voor een huursubsidie, ook regionaal differentieert. Vandaag zijn die grenzen de grootste gemene deler, zeg maar, maar dat gaat voorbij aan de realiteit op de woninghuurmarkt. Ik wil die huurprijzen dus regionaal differentiëren – maar ik loop niet vooruit op de besluitvorming binnen de meerderheid, ik zal dat voorstellen.

Een tweede voorstel dat ik wil formuleren gaat over een aspect waarop u ons ook attent hebt gemaakt in uw interpellatie, mevrouw Vogels. Het moet grotere gezinnen helpen om ook in aanmerking te komen voor subsidie. Het bedrag dat er per persoon ten laste bijkomt, bovenop

de maximale huurprijs, zouden we ook wat aanpassen naar boven toe. Daar waar de basis waaraan u moet voldoen om iets te kunnen huren vaak nog volstaat – ook niet overal, vandaar de regionale verschillen – is het zo dat u naarmate er een kind bijkomt en u een extra slaapkamer nodig hebt, minder kans hebt om nog een woning te vinden die binnen die grenzen valt. Die observatie is terecht. Ik zal dus voorstellen aan mijn collega's om de maximale huurprijzen per kind ten laste wat hoger te zetten, om ook gezinnen werkelijk een kans te geven op huursubsidie. De voorstellen in die zin worden overigens samen met het steunpunt uitgewerkt. Ze zijn gebaseerd op onderzoek, het is niet zomaar een ideetje van ons. Het concrete voorstel leg ik in het najaar voor aan de coalitiepartners, in de hoop een aantal beslissingen te kunnen nemen.

Als we willen dat de private huurmarkt goed functioneert, moet ook de verhuurder blij zijn op die markt, is als opmerking gemaakt. Dat klopt natuurlijk, want de verhuurder heb je nodig om die woningen aan te bieden. Als de verhuurder niet meer bereid is dat te doen, omdat het rendement te laag is geworden of het risico te hoog wordt ingeschat, komt dat ten nadele van de huurder. Als die woningen worden verkocht, verdwijnen ze vaak van de huurmarkt. Het inperken van het risico kan op een redelijke manier worden verholpen via het verhuurgarantiefonds dat in de maak is. Het verzekeren van rendement is natuurlijk andere koek. Een huursubsidie kan ervoor zorgen dat de betaalbaarheid gegarandeerd blijft voor een huurder.

Men klaagt inderdaad, ik heb het Algemeen Eigenaarssyndicaat ook horen zeggen dat ze niet zo tevreden zijn dat de kwaliteitseisen voor woningen de afgelopen legislatuur omhoog zijn gegaan. Ik neem aan dat men het niet heeft over de rookmelders, maar voornamelijk over de dakisolatie. Ik wil toch opmerken dat, zolang men gebruikmaakt van de premie, die er voorlopig nog is – want de verplichting bestaat nog niet –, het helemaal niet zo duur is om een dak te isoleren. Dat zorgt er toch voor dat de huurder 30 procent minder energiekosten heeft, wat de betaalbaarheid van de woning alweer ten goede komt. Wat mij betreft, is de dakisolatie een minimale eis. Ik begrijp dat we voorzichtig moeten zijn met het opleggen van bijkomende eisen. Je moet toch het evenwicht bewaren tussen de wil van de verhuurder om de woning te blijven verhuren en op te knappen naar die normen en de betaalbaarheid voor de huurder. Ik heb geprobeerd om een gezond evenwicht te vinden tussen de minimale eisen, de haalbaarheid voor de verhuurder en de betaalbaarheid voor de huurder.

Ik verwijs naar het aanbod in de sociale verhuurkantoren (SVK's). Ik weet dat het maar een klein hapje uit de woontaart is, maar ik vind het wel een belangrijk instrument. We hebben daar de erkennings- en subsidievoorwaarden aangepast. Die subsidies zijn substantieel verhoogd, met 2 miljoen euro per jaar. Dat is niet niks. Daar ambiëren wij, zoals u weet, schaalvergroting en professionalisering. De huurschatter is ook al een tijdje online. Dat is een zachte tool, zeg maar, om huurders en verhuurders toe te laten een redelijke prijs te kunnen inschatten.

Dat is niet alles. Er kan nog meer gebeuren. De huurwetgeving komt van de federale overheid naar hier over. Daarover zijn twee rapporten in de maak. Het eerste is een rapport over de bevoegdheidsoverdracht an sich, puur legistiek. Dat biedt antwoord op vragen als: hoe komt de bevoegdheidsoverdracht en de inbedding ervan binnen de Vlaamse regelgeving tot stand? Wat zijn de randvoorwaarden voor integratie van het federale huurrecht in de Vlaamse regelgeving? Wat moet de Vlaamse regelgever zeker weten en waarmee moet die rekening houden bij de integratieoefening? Dat deel van het onderzoek is recent afgerond. Het rapport is raadpleegbaar op de website van het steunpunt. Het heet 'Regionalisering van de federale huurwetgeving'.

In een tweede fase van het onderzoek wordt de huidige Huurwet inhoudelijk geëvalueerd. De merites ervan worden bekeken. Ook wordt gekeken welke eventuele aanpassingen beleidsmatig mogelijk en wenselijk zijn. Ook daar gaan we natuurlijk moeten zoeken naar het evenwicht tussen de belangen van huurder en verhuurder, en een zo gezond mogelijke

huurmarkt. Dat onderzoek loopt. Het moet ervoor zorgen dat, zodra de bevoegdheid overkomt naar Vlaanderen, de Vlaamse overheid een prima overzicht heeft van de goede kanten van de Huurwet. Het is geen slechte huurwet in België. Ze biedt vrij veel bescherming, maar ongetwijfeld is er ruimte voor verbetering. Dat rapport is in de maak.

Een aantal van de voorstellen die vorige week zijn gelanceerd, hebben vooral te maken met federale bevoegdheden. Daar ga ik verder niet op in.

Mevrouw Vogels, u stelt dat we eens moeten nadenken over de fiscaliteit. Een deel van de fiscaliteit komt over, helaas ook een deel niet. Het deel dat niet overkomt, is het deel waar ik wel snel weg mee zou weten, namelijk dat voor de tweede woning. Die fiscaliteit is helemaal niet geënt op een gezonde huurmarkt. Men heeft een fiscaal voordeel, dat overigens enkel aan het kadastraal inkomen is gekoppeld, en dat geen verschil maakt tussen mensen die de tweede woning aan een redelijke prijs wensen te verhuren en mensen die die voor eigen nut gebruiken. Dat vind ik heel jammer, want dat is een instrument dat je wel zou kunnen inzetten om mensen te stimuleren om een woning te verhuren, op een gezonde wijze. Je kunt het fiscaal voordeel daaraan koppelen.

Wat wel overkomt, is de woonbonus. Er is natuurlijk ook onderzoek nodig om te zien wat Vlaanderen daar het best mee doet. Vandaag is er nog een vergadering met de mensen van het steunpunt om na te gaan op welke wijze wij eventueel die woonbonus zouden kunnen omvormen. Belangrijk is de vraag of we over de data kunnen beschikken van het steunpunt Fiscaliteit. Als wij daarover mogen beschikken, kunnen we op korte termijn onderzoek doen naar de huidige woonbonus en naar de woonbonus zoals die in principe nog door de federale overheid wordt omgevormd vooraleer die overkomt. De marginale aanslagvoet wordt gewijzigd naar de gemiddelde aanslagvoet. *(Opmerkingen van mevrouw Mieke Vogels)*

Ik heb gezegd: in principe. Ik houd er rekening mee dat niet elke partij aan tafel even geneigd is om op dat vlak het regeerakkoord te respecteren. Bon, als het overkomt naar Vlaanderen, is dat alvast iets waarmee wij rekening kunnen houden.

Op dit moment is het geen evidentie, zo blijkt, dat we gebruik mogen maken van de data van het steunpunt Fiscaliteit. Het is wel noodzakelijk omdat wij moeilijk een heel theoretisch onderzoek kunnen voeren. Het kan en als het moet, zal ik dat doen, maar dan blijven we toch in een meer abstracter onderzoek steken en ik wil dat heel graag enten op de werkelijke cijfergegevens. Daarover zijn we volop in gesprek, omdat ik graag wil dat, zodra de bevoegdheid overkomt, de Vlaamse overheid perfect weet wat de mogelijkheden en de alternatieven zijn. Ik zou een aantal pistes willen laten uitwerken en dan zou men tegen dan een beslissing moeten nemen.

Mevrouw Vogels, wat de bevak betreft, begrijp ik uw voorstel. Maar het is wel zo dat die bevak ook niet voor een beter rendement zal zorgen tenzij de overheid daar mee in investeert. Maar als de overheid dan toch investeert, dan vraag ik me af of ze dat niet beter rechtstreeks kan doen voor de huurder eerder dan voor de verhuurder zoals dat vandaag gebeurt met huursubsidies. Ik weet ook niet of we dan moeten stimuleren dat men dan in die bevakwoning gaat wonen. Ik ben daar niet helemaal uit. Als u uw voorstel hebt uitgewerkt op papier, wil ik dat zeker eens laten onderzoeken.

Momenteel stelt de overheid middelen ter beschikking voor sociale woningen en via huursubsidies rechtstreeks van de huurder. Wij koppelen dat niet echt aan een specifieke woning tenzij het een woning is die wordt verhuurd via een SVK. Voor de rest zijn er geen woningspecifieke eisen behalve dan de maximale huurprijzen die we gaan differentiëren en het feit dat men aan de kwaliteitseisen moet beantwoorden.

Of we een extra voordeel moeten creëren voor woningen die via die bevakformule zouden worden gebouwd, daar ben ik vandaag niet helemaal van overtuigd. Ik sta echter altijd open voor meer argumenten.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord

Mevrouw Mieke Vogels: Minister, ik vind uw antwoord toch een beetje teleurstellend. U hebt een gebrek aan ambitie en u blijft altijd morrelen in de marge door steeds dezelfde instrumenten een beetje bij te sturen. U verschuilt zich ook telkens achter studies die nog niet af zijn. Wij willen echter geen studies, wij willen politieke beslissingen. Wat ons interesseert, is de betaalbaarheid van het wonen. Om dat te meten moet men nagaan welk deel van hun inkomen mensen moeten geven aan de woonprijs. Dat is momenteel een totaal scheefgetrokken situatie.

Gisteren nog zei uw collega, minister Lieten, dat de steden en de gemeenten hun verantwoordelijkheid moeten nemen. U zegt nu weer dat het over het inkomen gaat, wat een federale materie is. Altijd dat paraplugedoe. Uw partij zit in de Federale en in de Vlaamse Regering. Ze zit ook mee in de meerderheid in een aantal belangrijke steden. Waarop wacht u dan om samen een ambitieus plan uit te werken? U zegt dat de inkomenssituatie bedroevend is. Maar uw partij keurt op federaal niveau goed dat de werkloosheidsuitkering wordt afgebouwd in de tijd. Dezelfde ministers die van kinderarmoede een absolute prioriteit maken, beslissen de dag nadien om het inkomen van de vader van dat kind in het kader van de werkloosheid gewoon af te bouwen. Laat ons daarmee ophouden. Het is vijf na twaalf.

Minister, wat u minstens zou kunnen doen, is voor wonen een heel duidelijk actieplan maken om ervoor te zorgen dat kinderen die opgroeien in gezinnen in armoede, een fatsoenlijke woning hebben. De differentiatie van de huurprijzen om een huurpremie te krijgen, is er nu al. Bij mijn weten zijn er in de grootsteden andere plafonds dan in de regionale steden. Men mag daar iets hoger gaan. Dat is echter onvoldoende om een degelijke woning te vinden voor gezinnen met kinderen.

U hebt het over de bouw van sociale woningen. U zult er in een aangepast programmabesluit voor zorgen dat men meer sociale woningen bouwt waar er veel grote gezinnen met kinderen zijn. Ik denk dat dit niet zal werken. De gezinnen met kinderen die grote nood hebben, wonen in de steden. Op dit moment stijgt het aantal sociale woningen in de steden niet, het stagneert. U verwijst altijd weer naar de convenanten die de steden kunnen sluiten, maar ook daar komt niets van. Ik vind de situatie dermate dat u meer ambitie zou mogen tonen.

In het kader van de woonbonus hebben wij geen onderzoek nodig. U zegt dat het moeilijk is om toegang te krijgen tot de cijfers van Financiën. Als gemeenschapssenator wil ik wel een aantal schriftelijke vragen stellen.

Ik heb cijfers gekregen van federaal minister van Financiën, Koen Geens. Daarin zien we een lichte stijging van de participatie van de oudere leeftijdsgroepen. In 2006 was 32 procent van de mensen die gebruikmaakten van het woonbonusstelsel, onder de 30 jaar. In 2010 is dat nog slechts 21 procent. We zien dus dat steeds meer jonge gezinnen er niet meer in slagen om een woning te kopen en dat een steeds groter deel van dat geld gaat naar de oudere mensen die voor een tweede keer een eengezinswoning kopen. Die berekeningen zijn er. Minister Geens heeft me gezegd dat het aantal mensen dat een beroep doet op de woonbonus, is gestegen. In 2005 waren het er 260.000, in 2010 waren het er 712.000. Op basis daarvan heeft de Universiteit Leuven berekend dat de kostprijs van de woonbonus, die vandaag 900 miljoen euro bedraagt en een federale materie is, voor 2024 voorlopig wordt berekend op 2,9 miljard euro. En dat geld gaat vooral naar de hoogste inkomensdecielen terwijl de laagste sociale klassen de huur niet kunnen betalen. Waarop wacht u in godsnaam om met sociale voorstellen te komen, om een sociaal beleid te voeren en om een beleid te voeren dat doet wat uw Wooncode bepaalt, namelijk het recht op wonen voor iedereen garanderen?

Ik wil nog verwijzen naar een artikel in De Morgen vandaag, op basis van de cijfers die ik had opgevraagd. Daarin zegt de denktank Itinera: “Een grondige evaluatie is nodig. Politici moeten durven ingaan tegen de Vlaming met een baksteen in zijn maag. De kost wordt in de toekomst sowieso te hoog.” Waar wacht u op? Er zijn massa’s cijfers. Itinera is geen groene

denktank, integendeel. Er is gewoon politieke moed nodig. Waarop wacht u om politieke moed te tonen en om duidelijk een plan voor de toekomst uit te werken? Er zijn geen studies meer nodig, er is politieke moed nodig.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Minister, ik dank u voor uw toelichting. Het is een mooie samenvatting van een aantal maatregelen tot bijsturing van uw eigen beleid. Ik moet mevrouw Vogels bijtreden. Wij zijn hier vier jaar bezig om de betaalbaarheid op de woonmarkt voor veel mensen mogelijk te maken. Er zijn veel initiatieven genomen. Ik vraag me af of de meerderheid wel de juiste initiatieven heeft genomen.

Uw grootste verdienste bestaat er vandaag in dat u nu al nadenkt over die pijnpunten. Het is jammer dat dit vier jaar heeft geduurd, maar het is wel een grote stap. Zo denkt u na over de bijsturing van de huursubsidie. Ik vind het goed dat u een regionale differentiatie nastreeft, maar ik zou u de raad willen geven om het uzelf niet al te moeilijk te maken. U zorgt er best voor dat er een instrument is voor huursubsidie dat flexibel genoeg is en dat wordt vastgesteld op de noden van de huurder. Ik wil ook suggereren om die eventueel rechtstreeks uit te betalen aan de verhuurder en niet aan de huurder. Uit studies is immers gebleken dat die huursubsidie ook voor andere zaken wordt gebruikt.

Het wegnemen van die risico's voor de private verhuurder is één zaak. Een tweede zaak is dat u toch eens rond de tafel moet zitten met uw collega's in verband met de stijgende kost voor elektriciteit. Onze partij zegt dat al vier jaar. Het kan toch niet dat de kost voor water en elektriciteit exponentieel stijgt. Dat zal de huurder of de zwakke bewoner ook niet vooruithelpen.

U mag ook absoluut geen schroom meer hebben om ook te praten over de betaalbaarheid van investeringen voor de private verhuurder. Daarbij moet het volledige fiscale plaatje van registratierechten, wat wel een Vlaamse bevoegdheid is, en successierechten, wat ook een Vlaamse bevoegdheid is, onder handen worden genomen.

Tot slot, minister, hebt u gezegd dat er een segment zwakke huurders is die zelfs als ze gratis zouden wonen, niet in staat zouden zijn de eindjes aan elkaar te knopen. Die categorie huurders zou een sociaal huurhuis moeten kunnen betrekken. We moeten ons daarbij de vraag stellen of de laatste beslissing die u hebt genomen om de inkomensgrens op te trekken, wel de juiste is.

De heer Jan Penris: Ik zat vanmorgen met mevrouw Vogels op de bus en wij hebben toen al een voorafname gehad op dit kleine debat. Ik moet wel eerlijk zeggen dat ik onder de indruk was van de cijfers die mevrouw Vogels ons vandaag heeft gepresenteerd. Wanneer wij het woonbonusbeleid ongewijzigd handhaven, dan zal ons dat op termijn 2 miljard euro meer kosten. En dan kunnen we twee dingen doen. Een daarvan is een aanpassing van het woonbonusbeleid. Ik zeg niet dat ik daar een principiële voorstander van ben. Ik wil zeker niet zo ver gaan als mevrouw Vogels omdat ik elke Vlaming zijn woning wel gun. Maar dan moeten we er wel voor zorgen, dat wanneer die staatshervorming wordt voltrokken, we minstens de bijkomende middelen waarin nu al te voorzien is, mee krijgen. Alle betrokken partijen die aan die staatshervorming deelnemen, moeten zich daar heel goed bewust van zijn.

Mevrouw Mieke Vogels: Gisteren werd ook duidelijk dat het aantal aanvragen voor hypothecair krediet stijgt. In vergelijking met mei vorig jaar is er een stijging 12 procent. Het beroepskrediet zegt heel duidelijk dat dit te maken heeft met de idee dat de woonbonus een aflopend verhaal is. Wanneer we nu geen signaal geven, dan betekent dit dat volgend jaar het aantal hypothecaire kredieten die op 20 of 25 jaar worden gesloten, enorm zal stijgen. Dat zal de Vlaamse begroting voor de volgende 20 à 25 jaar enorm hypothekeren. We moeten daar nu over durven na te denken.

Minister Freya Van den Bossche: De afgelopen maanden is het aantal leningen stelselmatig gedaald. Dit is de eerste maand dat het aantal opnieuw stijgt. Ik stel dan ook voor de verdere evolutie af te wachten voor we daar een tendens in zien en daar verklaringen voor zoeken.

Mevrouw De Waele, de kosten voor energie zijn inderdaad belangrijk. In die zin hebben wij in de commissie al een aantal maatregelen besproken zoals de netbeheerder die sociale leverancier wordt. Die zal in de toekomst een lagere prijs aanrekenen. Dat hebben wij verkregen van de federale minister van Economie na herhaalde vragen. Maar ook mensen die bij de netbeheerder klant zijn, zullen sneller worden toegeleid naar de voor hen meest voordelige commerciële leverancier op de markt. Op die manier kunnen we op maat van die mensen een V-test doen, zowel wanneer zij dreigen bij de netbeheerder terecht te komen als wanneer zij bijna schuldenvrij zijn bij de netbeheerder. Op die manier proberen we ook daar de kost te verlagen, in combinatie met de dakisolatie die verplicht wordt.

Mevrouw Vogels, die differentiatie is er vandaag wel voor de huurpremie omdat dit een nieuw instrument is maar niet voor de huursubsidie, die een ouder instrument is. We willen die twee maximaal op elkaar afstemmen en overal een differentiatie invoeren die geënt is op de cijfers.

Wat die woonbonus betreft, wacht ik vanzelfsprekend op de bevoegdheidsoverdracht. U weet dat dit niet meer voor deze regering is, dat zal gebeuren tijdens het begin van de volgende legislatuur. Het lijkt me dan ook zinvol om bestaand studiemateriaal te kunnen gebruiken om te verwerken tot één rapport in functie van de beslissingen die een volgende regering moet maken.

Het steunpunt Fiscaliteit is een Vlaams steunpunt. Ik zou graag gebruik kunnen maken van alle voorhanden zijnde data om de mensen van het steunpunt Wonen een rapport te laten maken met daarin de alternatieve opties hoe die woonbonus kan worden hervormd. U zegt dat we dat allemaal weten, maar het is helemaal niet zo eenvoudig om te weten hoe een fiscale hervorming precies moet gebeuren, afhankelijk van de doelgroep en van de doelstelling. Wil men via die woonbonus renovatie stimuleren? Wil men de aankoop stimuleren? Wil men mensen met een relatief laag inkomen een groter voordeel geven of niet? Dat zijn toch allemaal vragen die de overheid zich moet stellen. Een onderzoek kan duidelijk maken wat de mogelijke pistes zijn, puur technisch, hoe de formules moeten worden uitgewerkt. Ook de kost moet worden onderzocht. Men kan niet zomaar iets beslissen zonder te weten wat de kost is. Waarop wacht ik? Op de bevoegdheid. In tegenstelling tot wat u zegt, denk ik dat onderzoek of minstens het uitwerken van pistes door het Steunpunt Wonen op basis van de voorhanden zijnde gegevens zeer zinvol is voor een regering die daarover een beslissing moet nemen.

Ik vind het ook wat flauw dat u zegt dat ik een paraplu opentrek door simpelweg te stellen dat betaalbaarheid van wonen te maken heeft met de huurprijs, de energieprijs en de inkomensthematiek van die mensen. Dat is wat iedereen u vorige week op de hoorzitting heeft verteld. Maar als ik het u vertel, zegt u dat ik met een paraplu zwaai. Ik had acht bladzijden antwoord. Een halve bladzijde ging over de andere factoren die van invloed zijn. Voor de rest heb ik het binnen mijn bevoegdheid gehouden. Ik vind het dus wat intellectueel oneerlijk wanneer u doet alsof ik niet bereid ben om maatregelen te nemen binnen de eigen bevoegdheid. Er zullen natuurlijk altijd beperkingen zijn van budgettaire aard, daar zal ik rekening mee moeten houden.

Ik vind dat we meer moeten doen. Ik zal er in de toekomst ook voor pleiten om meer te doen. Het moet echter ook passen binnen de begroting. Ik denk dat u dat wel beseft. Helaas groeien de bomen niet tot in de hemel, maar ik zal ze wel zo groot mogelijk proberen te maken.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb acht minuten gerepliceerd, waarvan slechts één minuut over uw paraplu. Voor de rest heb ik het over andere zaken gehad.

In de Vlaamse Wooncode hebben we duidelijk uitgezet wat onze doelstelling is: het garanderen van het recht op wonen voor iedereen. Die lijn staat buiten kijf. Dan is het toch simpel om daar een aantal politieke conclusies uit te trekken. Natuurlijk groeien de bomen niet tot in de hemel, maar mijn bomen groeien tot in de woonbonus. Als die woonbonus wordt overgeheveld naar Vlaanderen, zeg ik met een aantal andere mensen, onder wie Itinera: het is nu het moment om een ander woonbeleid te gaan voeren. Ivan Van de Cloot zegt vandaag in de krant dat het toch een gemiste kans zou zijn dat men in Vlaanderen, waar men toch altijd om meer bevoegdheden vraagt, nu het systeem van woonbonus, waarvan iedereen zegt dat het pervers, slecht is, dat het de prijzen omhoog jaagt en vooral een omgekeerde herverdeling tot gevolg heeft, gewoon zou voortzetten. Dus, minister, waarop wacht u?

Voorzitter, ik zal u informatie overmaken over het systeem van bevaks. Het is gewoon de bedoeling om zuurstof te geven, in geld te voorzien om woningen te bouwen. Iedereen die die woningen bouwt, zal die alleen maar bouwen indien ze weten dat er rendement op is. Voor sociale woningen wordt er gezegd dat ze minimum 450 tot 500 euro moeten kunnen vragen om op dertig jaar break-even te draaien. Dat zal ook zo zijn voor iemand die dat privaat doet. Als je 450 tot 500 euro moet betalen en je kunt daarvan 200 euro huursubsidie maken, dan krijg je voor een heel aantal gezinnen betaalbare woonmogelijkheden. Zo laat je de prijzen op de private markt ook dalen, omdat je je aanbod vergroot. Ik wil dat wel eens uitschrijven.

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Ik wil graag een motie aankondigen. Wanneer moet u die ontvangen?

De voorzitter: Ten laatste maandag. Dus u kondigt een motie aan en Groen ook.

De interpellatie is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het uitblijven van websites voor alle huisvesters
- 1820 (2012-2013)

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, collega's, minister, uit door u aan mij verstrekte cijfers blijkt dat voorlopig meer dan een derde van de sociale verhuurkantoren en huisvestingsmaatschappijen nog altijd niet beschikt over een eigen website. Ik kan mij de reden daarvoor niet goed indenken, temeer omdat u aangeeft dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aan die lokale maatschappijen aanbiedt voor amper 100 euro een website te ontwikkelen.

Ik ontvang geregeld signalen dat een aantal maatschappijen gewoon geen website willen, al zouden ze die gratis krijgen. Zij vrezen dat digitale ontsluiting nog meer kandidaat-huurders naar hun overvolle wachtlijst zal lokken. Die houding is misschien begrijpelijk, maar onaanvaardbaar. Op die manier gaan we decennia terug in de tijd, toen sociale huisvesting een ondoorzichtig kluwen was waar men alleen met een 'lange arm' en vriendjespolitiek zijn weg in vond. Een website is vandaag de dag een evidente noodzaak om burgers te informeren over lokale reglementen, administratieve ontwikkelingen, aanbiedingen enzovoort.

Mijn conclusie is dan ook duidelijk. Ik denk dat u terecht stelt dat de maatschappijen zelf hun verantwoordelijkheid moeten opnemen. Ik begrijp ook dat u nog even wilt wachten tot alle

evaluaties en controles doorlopen zijn. Maar anderzijds vrees ik dat we kostbare tijd aan het verliezen zijn. Als het inderdaad uw intentie is om nog deze legislatuur alle huisvesters op het net te krijgen, is het kort dag.

Minister, bent u van mening dat een website een onmisbaar deel vormt van een kwalitatief aanbod en een klantvriendelijke houding van sociale huisvesters? Zo ja, bent u van mening dat elke erkende huisvester een website moet aanbieden? Zo ja, binnen welke termijn? Plant u initiatieven om dat te garanderen?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Uiteraard vind ik dat elke huisvestingsmaatschappij een toegankelijke website zou moeten hebben. Dat is nu nog niet zo. In 2011 is er een onderzoek geweest waaruit bleek dat 71 procent van de huisvestingsmaatschappijen en 57 procent van de verhuurkantoren gebruik maakten van zo'n website. Op dat moment gaf 16 procent van de huisvestingsmaatschappijen en 14 procent van de sociale verhuurkantoren aan daar wel werk van te maken. Op dat moment was hun website in ontwikkeling. Dat betekent echter nog altijd dat een op de vijf sociale huisvestingsmaatschappijen en iets minder dan één op de drie sociale verhuurkantoren er geen zou hebben. Nochtans denk ik dat het naar klantgerichte dienstverlening vrij belangrijk is.

Hoe kunnen wij dat bereiken? We kunnen daar op twee manieren een oplossing voor bieden. De eerste manier heb ik zelf gemakkelijk in de hand, en die is dat er een zeer eenvoudige toegankelijke website zou moeten zijn op Vlaams niveau, die van de VMSW, waarop huurders en kandidaat-huurders terechtkunnen. Vandaag is dat niet zeer toegankelijk, moet ik zeggen. Ik heb dan ook aan al aan de VMSW laten weten dat ik graag zou willen dat ze hun site zodanig ombouwen dat het ook een zeer klantvriendelijke site is voor mensen die informatie zoeken over een sociale woning, los van waar zij wonen. Dat is een eerste stap om ervoor te zorgen dat mensen, ook uit gebieden waar nu huisvestingsmaatschappijen actief zijn zonder site, of mensen uit gebieden waar meerdere huisvestingsmaatschappijen actief zijn en die niet altijd weten waar ze zich moeten aanmelden of mensen die op zoek zijn naar algemene informatie, zoals kom ik wel of niet in aanmerking, gemakkelijk terechtkunnen op die site.

Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor klantgerichte communicatie bij elke huisvestingsmaatschappij. De VMSW biedt een systeem aan waarbij de gebruiker de huisvestingsmaatschappij of het verhuurkantoor zelf een aangepast systeem kan ontwikkelen op maat van die huisvestingsmaatschappij, maar waarbij de informatie voor elke huisvester gelijk is en voor elke huurder of kandidaat-huurder wordt aangeleverd door de VMSW. Als er een wijziging van de informatie komt, zou dat automatisch worden gewijzigd door de VMSW. Met andere woorden, men moet nog maar een deeltje van die site invullen. De rest wordt aangeleverd door de VMSW en wordt ook up-to-date gehouden door de VMSW.

Om de drempel zeer laag te houden, is de kostprijs minimaal: 100 euro bij aankoop en 25 euro per jaar voor het onderhoud. Dat is zodanig goedkoop dat er werkelijk geen enkele redelijke reden is om het niet te doen.

Ik zie ook dat de visitatiecommissies de huisvestingsmaatschappijen aandoen. In het eerste rapport raden zij hen aan hun website te ontwikkelen. Er zijn op korte tijd al vijf nieuwe huisvestingsmaatschappijen ingegaan op het aanbod van de VMSW om de website te ontwikkelen. Het is dus een kwestie van tijd. We vergemakkelijken het door het zeer goedkoop en bijna kant-en-klaar aan te leveren. Ondertussen zorgen we ervoor dat de VMSW een zeer toegankelijke site heeft.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik dank u voor uw duidelijk antwoord. Ik vind uw initiatief met betrekking tot een algemene website die wordt beheerd, aangevuld en up-to-date

gehouden door de VMSW, met links naar de lokale huisvestingsmaatschappijen die er geen hebben, heel goed. Het zal willens nillens leiden tot de ontsluiting van alle maatschappijen. Dat is een goede zaak.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de leegstand van winkelpanden in de centrumsteden
- 1844 (2012-2013)

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, minister, collega's, uit nieuwe cijfers van het onderzoeksbureau Locatus blijkt dat de leegstand van winkelpanden in de Vlaamse centrumsteden steeds verder toeneemt. Koploper is Turnhout. Daar staat een op de zeven van alle winkels leeg: 14,1 procent. Maar ook in Antwerpen (12,7 procent), Sint-Niklaas (11,9 procent), Genk (11,7 procent), Kortrijk (10,6 procent) en Oostende (10,4 procent) blijft meer dan een op de tien winkelpanden ongebruikt.

Drie jaar geleden heb ik ook een vraag gesteld naar aanleiding van cijfers van Locatus. Als minister bevoegd voor het stedenbeleid hebt u de voorbije jaren tal van initiatieven genomen om onze steden aantrekkelijker te maken. De vele leegstaande winkelpanden vormen echter lelijke plekken in onze stadskernen. Ze bieden een verpauperde aanblik en geven passanten een onaangenaam en soms zelfs onveilig gevoel. Mede daarom zet de Vlaamse Regering in op een 'kernversterkend detailhandelsbeleid'. Dat blijkt onder meer uit de nota's 'Winkelen in Vlaanderen' van 2010 en 'Winkelen in Vlaanderen 2.0' van 2012. De overheid wil onder meer de lokale besturen verder aanmoedigen en financieel ondersteunen om hun actor- en regisseursrol ter zake te vervullen.

Minister, in de commissievergadering van 4 maart 2010 bracht ik deze problematiek reeds ter sprake op basis van de toenmalige cijfers van Locatus. In uw antwoord zei u toen het volgende: "Het economische weefsel in de binnenstad waarvan de detailhandel integraal deel uitmaakt, is mee bepalend voor de leefbaarheid van onze steden. Ik zal daarmee rekening houden bij het verder uitwerken van de strategische doelstellingen. (…) Ik zal dat doen in samenspraak met mijn collega's Muyters en Peeters. Ik treed immers als minister voor Stedenbeleid veeleer coördinerend op. Ik zou ook een partnerschap met de steden willen aangaan. Ik wil dat afstemmen op lokale handelspanden en winkelschapmanagement. Ik wil zeker niet in de plaats treden van de steden. De lokale autonomie blijft heel belangrijk. Het stedenbeleid moet hefbomen aanbieden aan de centrumsteden op dat vlak."

Minister, hebt u reeds kennisgenomen van het onderzoek van Locatus? Zo ja, hoe interpreteert u de cijfers van het onderzoeksbureau? Hebt u zicht op de oorzaken van de verdere stijging van de leegstandscijfers? Welke maatregelen hebt u de voorbije jaren genomen om de leegstand van winkelpanden in de centrumsteden tegen te gaan? Welke bijkomende initiatieven zijn noodzakelijk? Welke stappen zult u hiertoe zetten?

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Voorzitter, minister, collega's, dit is een beetje 'de kroniek van het aangekondigd verval van oude winkelstraten'. De heer Yüksel verwijst naar het kernversterkend beleid, de winkelnota die onder meer door minister-president Peeters is uitgewerkt. Als je zulke nota's uitwerkt, maar tegelijkertijd blijft gaan voor grote shoppingcentra zoals Just Under The Sky, dan knijp je de winkelstraten in de steden dood. Het mooiste voorbeeld is Sint-Niklaas. Aan het station staat een groot 'shoppinggebeuren' waardoor de hele winkelstraat in het relatief kleine Sint-Niklaas aan het verkommeren is.

Minister, ik zou u willen oproepen om als coördinerend minister deze studie bij uw collega's aan te kaarten en om eens heel goed na te denken over het beleid rond shoppingcentra. Je kunt een euro maar één keer uitgeven. Ofwel geef je die uit in de Torfswinkel in het centrum van de stad, ofwel geef je die uit in Wijnegem Shopping Centrum of in een ander shoppingcentrum. Het is niet zo dat je één schoen in de stad koopt en één schoen in Wijnegem. Je kunt maar één keer een paar schoenen kopen.

Ik wil een bruggetje leggen naar de voorgaande vraag. Het aantal mensen en vooral kinderen in armoede neemt toe, maar we geven het signaal – steeds meer – dat vrijetijdsbesteding gelijk is aan shoppen. Zo krijg je ongelooflijke frustraties. Mensen hebben geen geld maar worden permanent aangezet om naar shoppingcentra te gaan. Voor mij is het een debat van logica maar ook een beetje een ethisch debat.

Minister, kaart alstublieft dit plan aan bij uw collega's.

De voorzitter: De heer Wienen heeft het woord.

De heer Wim Wienen: Voorzitter, minister, collega's, naar aanleiding van de cijfers hebben we nog maar eens gezien dat de problematiek prangend is. Ik stel vast dat er in steden heel veel maatregelen worden genomen die weinig structureel zijn. Er is een centrumstad die pop-upshops promoot: winkels die zich voor een korte periode in een handelspand vestigen. Dat is geen structurele oplossing, want na een paar weken staat het winkelpand opnieuw leeg. Er zijn er die meer controleren op leegstand en leegstandtaks heffen. In de grote steden moeten we echter vaststellen dat heel wat winkelpanden in handen zijn van grote immobiliënkantoren. Zij trekken zich niets aan van zo'n kleine boete en wachten tot de stad de buurt heropwaardeert vooraleer het pand opnieuw te gelde te maken. Dat is een probleem. Misschien moet Vlaanderen een meer proactief beleid voeren. Ik denk dan aan het opnieuw promoten van handelaars en hun desnoods fiscale stimuli te geven om die panden opnieuw te betrekken, zoals men in Frankrijk heeft gedaan met de 'zone franche'. Ik vraag me af in hoever het vanuit het departement Stedenbeleid mogelijk is om zulke maatregelen te nemen.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik wou even polsen hoever het staat met de aangekondigde partnerschappen met de centrumsteden die u destijds hebt aangekondigd?

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Voorzitter, minister, collega's, ik denk dat alle lokale besturen een permanente strijd leveren om de handelskernen te versterken. Het is niet altijd evident. Wat me toch wel opvalt, is het conflict tussen handelsversterkend willen werken en de ruimtelijke ordening. Voor het verlenen van vergunningen botst men toch vaak op een muur zodat het soms zeer moeilijk is om die maatregelen te kunnen nemen. Minister, deze problematiek is er niet enkel in de steden, maar ook in de landelijke gebieden.

De voorzitter: Mevrouw Fournier heeft het woord.

Mevrouw Martine Fournier: Voorzitter, minister, collega's, de discussie die wij hier voeren, voeren wij ook heel vaak in de commissie Economie. De problematiek van de leegstand van winkels komt ongeveer maandelijks aan bod. Het is een jammerlijke evolutie die niet alleen in de centrumsteden bezig is, maar ook in de kleinere gemeenten en de plattelandsgemeenten.

Minister-president Peeters heeft al bepaalde initiatieven genomen zoals met de nota 'Winkelen in Vlaanderen 2.0'. Er is een budget van 13 miljoen euro vrijgemaakt en specifiek ook budgetten voor centrumsteden.

Ik verwijs ook even naar het betoog van mevrouw Vogels over de grote ketens langs de banen.

Steden kunnen zelf heel veel initiatieven nemen, bijvoorbeeld op het vlak van mobiliteit. Een tijd geleden was het een tendens om alle mobiliteit uit de steden te weren. Mensen komen nog altijd graag met de auto naar de winkel. Als er te weinig aandacht is voor mobiliteit en parkeren, kan dat nefast zijn voor de winkels. Er zullen initiatieven voor mobiliteit moeten worden genomen. Er is in de winkelnota ook in budgetten voorzien voor mobiliteit, voor parkings, bewegwijzering enzovoort.

Ook voor handelspanden zijn er budgetten vrijgemaakt. Er zijn budgetten voor de steden om van twee panden één pand te maken omdat de panden in de centrumsteden vaak te klein zijn. Bij ons is dat ook zo: we kunnen geen ketens aantrekken als de winkelpanden te klein zijn. Er zijn binnen het bedrag van 13 miljoen euro, budgetten uitgetrokken om handelspanden aan te kopen en dat is een heel mooi initiatief.

Onder het motto ‘alle steun helpt’ of ‘alle steun is welkom’, ben ik toch benieuwd naar het antwoord van de minister en naar wat ze vanuit haar bevoegdheid kan doen.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, dames en heren, voor het eerste deel van de vragen moet ik een ietwat teleurstellend antwoord geven. We hebben natuurlijk onmiddellijk toen we weet hadden van de nieuwe cijfers van Locatus, het onderzoek opgevraagd, maar we hebben dat nog altijd niet gekregen. We hebben er al een paar keer opnieuw naar gevraagd, ook in functie van gesprekken in deze commissie, maar we hebben het dus nog steeds niet ontvangen.

Ik vind dat heel jammer, want ik had erg graag de cijfers in detail bekeken om te zien in welke mate een lokale situatie bepalend blijkt. Zo verwees mevrouw Vogels naar de situatie in Sint-Niklaas. Het shoppingcenter is daar een belangrijke verklaring voor het feit dat een van de drukst bezochte winkelstraten leeg is komen te staan. We lezen in de pers wel dat het leegstandspercentage in Sint-Niklaas gehalveerd is. Ook dat is natuurlijk relevante informatie. Als we de werkelijke gegevens zouden hebben, zouden we kunnen nagaan wat Sint-Niklaas heeft gedaan om die leegstand terug te dringen. We zouden kunnen zien wat een goed recept blijkt te zijn en daar zouden we van kunnen leren. Zo is er een inzet geweest van kmo-management via Stedenfondsmiddelen en die werd gecombineerd met heraanleg en de inplanting van het cultureel centrum De Casino in de Stationsstraat. Er zijn ook een aantal andere kleine en grote maatregelen genomen.

Wat mij interesseert, is om op basis van die cijfers te kijken naar wat de tendensen over heel Vlaanderen zijn, maar ook naar wat de specifieke situaties in bepaalde steden zijn en hoe we die kunnen verklaren, zowel de problemen als de goede voorbeelden. Ik wil daar graag uit leren, maar helaas heb ik de cijfers nog niet gekregen. Ik blijf dus steken in een aantal algemeenheden van het genre: de economische crisis kan er wel voor iets tussen zitten en mensen gaan steeds vaker passen in winkels maar kopen via het internet. Dat zijn een aantal algemene observaties. Het feit dat een groot winkelproject, een shoppingcenter, in de buurt komt, kan natuurlijk een belangrijke invloed hebben op de detailhandel, want mensen geven een euro maar één keer uit. Het is iets waar ik zelf geen groot voorstander van ben. Ik meen dat we de detailhandel absoluut niet ondersteunen en ook niet bijdragen aan het leefbaar wonen en het aangename karakter van een binnenstad door te investeren in grote shoppingcentra, in mastodonten aan de rand van een stad. Daar geloof ik niet in.

Alleen is het voor mij niet mogelijk om op basis van de meest recente gegevens en de evolutie van die cijfers te zien wat er in de praktijk wel of niet werkt. We kunnen de aanpak van een specifieke stad relateren aan die cijfers. Ik wil dat graag nog doen en ik hoop dat binnenkort nog te kunnen doen op basis van die cijfers.

Sommigen verwezen er al naar dat in december 2012 de regering de nota ‘Winkelen in Vlaanderen’ heeft goedgekeurd. In het voorbereidende traject ben ik betrokken geweest. Het is natuurlijk een bevoegdheid van minister-president Peeters om het kleinhandelsbeleid te

voeren, maar we hebben afspraken gemaakt om ze te doen passen in een handelskernversterkend beleid. In de Winkelnota werd in een aantal nieuwe initiatieven voorzien. Ik denk daarbij aan de leidraad voor de steden om een strategisch commercieel plan te maken, waarbij een totaalaanpak natuurlijk heel belangrijk is, en ook aan het ondersteuningsprogramma voor de individuele handelaars, waardoor zeshonderd handelaars trajectbegeleiding krijgen om hun zaak te innoveren. Dat loopt pas in september af, we kunnen er nog niet echt resultaten van kennen.

Er is zeker ook de projectoproep van 43 miljoen euro voor handelskernversterking. Voor zover ik dat kan inschatten, is het een heel belangrijke oproep, die uit verschillende delen bestaat. Een eerste deeloproep bestaat uit laagdrempelige kernversterkende maatregelen. Dat zijn zaken zoals bewegwijzering, de opstart van centrummanagement en de opmaak van een strategisch commercieel plan. De tweede oproep is er een voor renovatie van handelspanden in het kernwinkelgebied via een gemeentelijk reglement. De derde oproep mikt op de aankoop van handelspanden om gemeenten toe te laten zelf ook actief te zijn op de vastgoedmarkt, bijvoorbeeld door kleine panden op te kopen en samen te voegen zodat het pand weer aantrekkelijk wordt voor verhuur. Ik verwacht wel wat van die oproep. We hebben ook goed kunnen samenwerken met Economie in het licht van die oproep.

Daarnaast worden ook geregeld middelen uit het Stedenfonds en het Stadsvernieuwingsfonds ingezet voor de kernversterking om directe of indirecte leegstand aan te pakken. Net zoals leegstaande panden een negatieve invloed hebben op een wijk en op de aantrekkelijkheid van een wijk, werkt dat ook omgekeerd. Als we een wijk aantrekkelijker kunnen maken via andere maatregelen door middel van subsidies, dan zal dat ook handelaars aantrekken. Er zijn redelijk wat buurten waar men erin is geslaagd om dankzij een gericht stadsvernieuwingsbeleid ook weer handelaars aan te trekken in winkelstraten die eerder lange tijd hebben leeggestaan. Ik denk hierbij aan de Vlaanderenstraat in mijn eigen stad, een straat die lang een stadskanker aan het worden was, maar nu een van de mooiere winkelstraten van de stad is geworden. Handelaars hebben pas geïnvesteerd nadat de stad zelf, onder meer met middelen van de hogere overheid, heeft geïnvesteerd in degelijk straatmeubilair, in een nieuwe aanleg van de openbare ruimte met een kleine fontein en een beetje groen, in nieuwe armaturen voor verlichting. Wanneer een stad daarin investeert, zien we dat handelaars de kans grijpen om er een pand te huren. De impact van dat soort beleid is erg belangrijk: een gerichte inzet van middelen uit het Stedenfonds en voor stadsvernieuwingsprojecten.

Ook vanuit Woonbeleid hebben we een aantal projecten gesteund met middelen om sensibilisatieacties inzake wonen boven winkels te doen. In de gemeente Leopoldsburg werd een heel systeem opgesteld. Er is ook een eindrapport gemaakt over hun werkwijze dat kan dienen als inspiratiemodel voor andere steden en gemeenten. Om verder vanuit het Stedenbeleid heel gericht te kunnen inzetten om een aantal initiatieven te nemen, natuurlijk in samenwerking met het departement Economie, zou ik heel graag beschikken over de gegevens van Locatus – en ik neem aan dat dit binnenkort ook wel zal kunnen. Ik zou dan willen analyseren wat de evolutie is van die cijfers in een aantal steden en ze linken aan specifiek beleid dat is gevoerd om te zien wat de ‘do’s and don’ts’ zijn en waarop Vlaanderen kan aansturen via een gericht subsidiebeleid.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Minister, ik dank u voor het antwoord. Natuurlijk blijven er heel veel vragen onbeantwoord omdat u de cijfers, de studie, niet hebt kunnen bemachtigen. Ik vind het een beetje jammer dat men die studie niet ter beschikking heeft gesteld.

Vorige keer, drie jaar geleden, hebben collega’s, maar ook u kanttekeningen geplaatst bij de betrouwbaarheid van die cijfers. Ik zou een suggestie willen doen. U zult de cijfers krijgen, maar ik zou toch suggereren om een bijkomende studie over leegstand te maken. Het blijft een hardnekkige problematiek die steeds groter wordt. We zouden de leegstand in kaart

moeten brengen om dan aan de hand van betrouwbare cijfers en feiten over de zaak te kunnen spreken.

Ondanks de maatregelen en de inspanningen die u en de regering doen, blijven de problemen bestaan en dat vind ik problematisch. We moeten de zaak echt een keer ernstig nemen. Er is veel leegstand in de winkelstraten, dat stellen we vast. Iedereen die in een stad komt, stelt dat vast. Het is een kwalijke evolutie, mevrouw Vogels verwees er al naar, dat de detailhandel wegtrekt uit het centrum en naar de rand gaat, waardoor er concentraties ontstaan buiten het centrum. Ik stel ook vast dat er een tendens is om bij de hertekening van RUP's voor zo'n optie te kiezen. Het is om allerlei redenen immers een makkelijke optie, maar dat maakt de detailhandel in de stad dood en tast de leefbaarheid van de stad aan net als de economische activiteit en de bewegingen in de stad.

U hebt daarnet ook gewezen op lokale initiatieven in verschillende steden om de problemen aan te pakken. Het is misschien een goed idee om een overzicht te maken van al die initiatieven om dan na te gaan wat het effect ervan is. Op die manier geven we ook andere steden de kans om gelijkaardige initiatieven op poten te zetten, een soort 'good practices' voor de centrumsteden om van elkaar te leren, om uit elkaars ervaringen ideeën op te doen. Ik pleit voor een overzicht van initiatieven die de afgelopen drie tot vier jaar genomen zijn.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijnheer Yüksel, dat is een goed voorstel. Ik zal dit jaar nog een studie laten uitschrijven die in drie delen zou kunnen worden uitgevoerd. Een: we gaan zo veel mogelijk data moeten verzamelen. Nogal wat steden hebben zelf goede data beschikbaar over de leegstand boven winkelruimtes. We gaan die vooral moeten verzamelen, een synthese maken en eventueel aanvullen. Twee: we kijken per stad welke maatregelen zijn genomen, die een daling of stijging van die cijfers zouden kunnen verklaren. Drie: de genomen maatregelen van waar het goed gaat met de cijfers, waar de tendensen positief zijn, lokaal dan wel bovenlokaal, verwerken we in een systeem van good practices. Het is dus een goed voorstel, en ik zorg ervoor.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Valerie Taeldeman tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over een studie inzake intergemeentelijke samenwerking op het vlak van wonen
- 1867 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Minister, op dit moment maakt twee derde van de Vlaamse gemeenten deel uit van een intergemeentelijke samenwerking op het vlak van wonen. Dat zijn 202 van de 308 Vlaamse gemeenten. De kracht van dergelijke samenwerking ligt vooral in de expertise op het vlak van wonen en het tot stand brengen van een lokaal woonbeleid aan de hand van de organisatie van een lokaal overleg wonen. Daarbovenop komt de persoonlijke dienstverlening aan de bevolking in de respectieve gemeenten.

Bovendien creëren gemeenten met een beperkte bestuurskracht op die manier meer mogelijkheden om de gemeentelijke en Vlaamse doelstellingen op het vlak van wonen te behalen. Het is niet voor alle lokale besturen mogelijk om een huisvestingsdienst op te richten en te bemannen met een, twee, drie of vier medewerkers. Vandaar het belang van de interlokale samenwerking.

De interlokale samenwerkingsverbanden op het vlak van wonen worden ondersteund door Vlaamse subsidies. Die subsidies zijn echter eindig. Ze lopen steeds voor een periode van negen jaar. Enkele lokale besturen zijn bezorgd over wat de toekomst zal brengen en vragen

zich af hoe het verder moet met hun woonbeleid als de periode van negen jaar voorbij is. Het zou heel erg jammer zijn dat een degelijk woonbeleid, opgebouwd binnen een intergemeentelijke samenwerking, volledig teniet zou worden gedaan door het wegvallen van dat intergemeentelijk samenwerkingsverband omdat daar geen middelen meer voor zijn.

Vorige week was er nog een perscommuniqué van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) over de financiële situatie van Vlaamse steden en gemeenten. Daarmee rekening houdend is het niet evident te verwachten dat ze zomaar het lopende woonbeleid op zich autonoom kunnen voortzetten, zonder de intergemeentelijke samenwerking en zonder Vlaamse ondersteuning. De meer landelijke gemeenten zouden op die manier heel zwaar kunnen worden getroffen.

De onzekerheid en onduidelijkheid over de intergemeentelijke samenwerking veroorzaakt ook heel wat personeelsverloop. Veel mensen werken in die intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en ze maken zich zorgen. Vaak komt de continuïteit in het gedrang. Dit jaar komen enkele gemeenten terecht in de laatste fase van de negenjarige subsidieperiode, waardoor de Vlaamse cofinanciering zal wegvallen. Sommige andere gemeenten komen terecht in de 30 procentcofinanciering. Voor alle betrokken partijen is het dus van belang dat er duidelijkheid komt over hoe het nu verder moet met de intergemeentelijke samenwerking op het vlak van wonen.

Alle collega's weten dat de lokale besturen bezig zijn met de opmaak van een strategisch meerjarenplan. Dat moet dan worden geïmplementeerd in de beleids- en beheerscyclus (BBC), de nieuwe boekhouding. Enkele lokale besturen weten nu al dat de cofinanciering van Vlaanderen van 60 naar 30 procent zal terugvallen. Dat moet allemaal strategisch worden ingebracht in die meerjarenbegroting.

De VVSG heeft een traject opgezet voor die intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Daar is men in het najaar van 2012 mee gestart. Er zijn vijf rondetafelconferenties geweest. In het tijdschrift voor lokale bestuurders zijn er verschillende praktijkvoorbeelden naar voren geschoven. De dynamiek is door die samenwerkingsverbanden op gang gebracht. Eind mei was er in het Vlaams Parlement een studievoormiddag over het intergemeentelijk samenwerken. Mevrouw Vogels en mevrouw De Wachter maakten deel uit van dat panelgesprek.

Minister, in de slottoespraak van die studiedag werd vanuit uw kabinet gezegd dat u als minister het initiatief zou nemen om een studie te lanceren over de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Kunt u iets meer vertellen over die studie? Zal ze worden uitgevoerd? Wat is het uitgangspunt van de studie? Wat zal er precies worden onderzocht? Welke timing hangt eraan vast? Welke actoren worden bij deze studie betrokken? Op welke termijn denkt u een beslissing te kunnen nemen over de toekomst van intergemeentelijke samenwerking op het vlak van wonen, gelet op het feit dat zowel lokale besturen als de vele personeelsleden, de welzijnsactoren zitten te wachten op een antwoord op deze vraag?

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: We hebben inderdaad al wat studiedagen achter de rug, waarvan een heel interessante in het Vlaams Parlement. Ikzelf was zoveel jaren geleden een van de voortrekkers van het regionaal woonbeleid. Ons regionaal woonbeleid heeft de beslissing genomen over hoe hiermee voort te gaan. Het is belangrijk dat toen duidelijk is gesteld dat lokale besturen er voor een bepaalde periode al dan niet konden op ingaan. Nu hebben we autonoom beslist om ermee voort te gaan omdat we absoluut de meerwaarde inzien van dit project. Dat is ook goedgekeurd in de verschillende gemeentebesturen, dus het heeft ook een grote draagkracht.

Het is wel interessant dat we een studie kunnen uitvoeren naar de werking van de intergemeentelijke samenwerking en hoe we dat kunnen ondersteunen, op welke manier dan ook. Degenen die beslissen om toch autonoom verder te gaan, zijn ervan overtuigd dat er een

meerwaarde is. Die expertise is zeker aanwezig. Op dit moment zijn er die al weten wie wel en wie niet verder gaat, en wat we daaruit kunnen concluderen.

Belangrijk voor de timing is dat we met de BBC-meerjarenplanning zitten. Voor gemeentebesturen kan het interessant zijn om beide zaken op het juiste moment naast elkaar te leggen.

Enerzijds is er de werking van het regionaal woonbeleid, waar een meerwaarde aan verbonden is, maar anderzijds is er het personeel. Minister, ik vraag om aandacht te besteden aan statuten, aan het personeelsverloop en aan mensen die deeltijds werken. We zijn altijd bereid om met onze expertise mee te werken aan die studie.

De voorzitter: Mevrouw Vogels heeft het woord.

Mevrouw Mieke Vogels: Zoals gezegd was ik ook op die studiedag. Ik was uitgenodigd als vreemde eend in de bijt, als ‘die van ’t stad’ en niet van een kleine gemeente.

Tijdens die zeer boeiende studievoormiddag heeft Sien Winters enkele zeer kritische opmerkingen gemaakt, die wel hout snijden. Zij was gevraagd om kritische opmerkingen te maken en te confronteren. Een van de belangrijke zaken die ze zei, was dat de intergemeentelijke samenwerkingen heel erg verschillen. Soms is het een samenwerking tussen 2 of 3 gemeenten, soms is het een intercommunale zoals in de Kempen die over 25 gemeenten gaat. Er zit dus eigenlijk geen structuur in.

Het geld dat wordt besteed door de intergemeentelijke samenwerkingen is om te doen wat andere gemeenten zelf financieren, bijvoorbeeld een woonwinkel organiseren om mensen uitleg te geven over van alles en nog wat. Ik zal niet zeggen dat dit niet belangrijk is, maar het doet andermaal de vraag rijzen naar de draagkracht van gemeenten die te klein zijn. Het is goed dat er intergemeentelijke samenwerkingen zijn, maar in de studie moet dan toch worden bekeken wat het ideale samenwerkingsverband is. Is dat inderdaad iets als de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK), die over zoveel gemeenten werkt, of gaat het over twee, drie of vier gemeenten?

Men heeft altijd gezegd dat dit over zogenaamd ‘zaaigeld’ zou gaan. De overheid zou gedurende negen jaar gemeenten financieel ondersteunen, en het zou dan de bedoeling zijn dat de gemeenten daarna dat samenwerkingsverband zouden overnemen. Ik begrijp uiteraard dat de gemeenten en steden er financieel niet goed voor staan. Het is niet evident om dat over te nemen. Het is een belangrijke service aan de burger. Dat begrijp ik heel goed. Het zomaar verlengen en blijven betalen zonder grondig na te denken over wat we daarmee willen, is niet te verantwoorden.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Ik wil dit eerst even in het juiste kader plaatsen. Mevrouw De Wachter heeft het over de negenjarige periode waarin de samenwerkingsverbanden recht hadden op subsidie en waarbij telkens na verloop van een driejarige periode het percentage dat wordt gesubsidieerd, wordt verlaagd. Pas op 1 januari 2017 komen die samenwerkingsverbanden zonder subsidies te zitten. Er is dus, voor alle duidelijkheid, geen acuut probleem. Iedereen die er, vanaf ten vroegste 2008, is ingestapt, wist dat negen jaar later, tegen 2017, de subsidies voor dit systeem zouden ophouden te bestaan. Dat betekent niet dat er geen ander systeem kan komen. Maar het is zoals mevrouw Vogels zegt: je moet dan wel nadenken over wat je wilt. Zomaar verlengen van iets dat bestaat omdat het bestaat, heeft weinig zin. Ik ben het daarmee eens.

Vandaag worden twee op de drie gemeenten met een dergelijke subsidie voor intergemeentelijke samenwerking ondersteund. De reden waarom dat indertijd werd uitgedacht, is dat het woonbeleid vooral in centrumsteden een belangrijke plaats had verworven, en hier en daar ook in kleinere gemeenten. Maar in de kleinere gemeenten hadden ze het moeilijk om de kracht te vinden om een dynamiek op het vlak van lokaal woonbeleid

op gang te trekken. Dat bleek uit een studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen in 2009 en eerder al in 2006. De tijdelijke subsidiëring is er om die reden gekomen. Vooraleer wij beslissen of er eventueel iets anders, een soort van aanbod naar kleinere gemeenten in Vlaanderen, verder of opnieuw moet worden gesubsidieerd door Vlaanderen, is het belangrijk dat in vergelijking met die nulmeting van 2005-2006-2007 van het steunpunt nu ook zou worden gekeken naar de toestand vandaag: welke gemeenten hebben een lokaal woonbeleid en op welke wijze? Dan moet men zich afvragen of het zinvol is dat er op de een of andere manier een incentive komt van de Vlaamse overheid ten aanzien van het woonbeleid. Zo ja, welke incentive zou dat dan kunnen zijn? Ik laat in het midden of dat dan voor kleinere of grotere gemeenten moet zijn.

Deze onderzoeksopdracht wordt in het najaar uitgeschreven. Men zal daarbij kunnen voortbouwen op bestaande onderzoeken. Er kunnen nieuwe te onderzoeken items aan worden toegevoegd. Op basis daarvan zal de volgende regering – het huidige project loopt pas af in 2017 – onderzoeken of een nieuwe incentive zinvol is. Ik kan daarop vandaag niet vooruitlopen. Ik kan niet zeggen dat dit met zekerheid zo zal gebeuren. Ik ben heel blij dat een aantal gemeenten dat woonbeleid verder willen opnemen. Ik sluit niet uit dat Vlaanderen in de toekomst ook subsidies zal aanleveren, maar zeker niet simpelweg naar de gemeenten die in het verleden iets hebben gekregen. Dat moet dan weer vanuit een doordachte visie gebeuren en met een nieuw systeem. Maar geen paniek, er is nog enige tijd voor om dat weldoordacht te doen.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Minister, dank u voor uw antwoord. U zegt dat er momenteel geen acuut probleem is aangezien de eerste samenwerkingsverbanden pas in 2017 zullen eindigen. Maar het is wel zo dat in 2015 toch al heel wat samenwerkingsverbanden terugvallen op die 30 procent. Ik wilde u duidelijk maken dat ik bezorgd ben, dat men in de begrotingen daarmee rekening moet houden. Dat betekent dat de interlokale verenigingen alle gemeenten die daar deel van uitmaken, zullen moeten overtuigen om dat bedrag bij te passen. Gelet op de precaire budgettaire situatie van veel gemeentebesturen lijkt mij dat niet zo evident. Ik hoor van mevrouw De Wachter dat zij dat allemaal autonoom zullen voortzetten, dat elke gemeente bereid is gevonden om dat deel bij te passen. Ik maak mij daarover een beetje zorgen. Dat zal in mijn regio niet zo evident zijn in 2015, maar ook niet in 2017, wanneer er een definitief einde komt aan de negen jaar ondersteuning vanuit Vlaanderen.

Minister, u haalt het aan, en studies wijzen het uit: het is onbetwistbaar dat dit interlokale samenwerkingsverband in meerdere regio's een dynamiek op gang heeft gebracht. Dankzij het interlokale samenwerken vindt er in vele gemeentebesturen een lokaal overleg over wonen plaats en wordt er met de sociale bouwmaatschappijen concreet gezocht naar een manier om constructief mee te werken aan het Grond- en Pandendecreet, aan de woonkwaliteit, enzovoort. Met al deze instrumenten die vanuit Vlaanderen worden aangeboden, wordt er zeer goed omgegaan.

Minister, u zegt dat er een nieuwe onderzoeksopdracht komt, die zal voortbouwen op de bestaande onderzoeken. Kunt u iets meer zeggen over de timing en de precieze inhoud van dat onderzoek?

De voorzitter: Mevrouw De Wachter heeft het woord.

Mevrouw Else De Wachter: Ik heb zeker niet gezegd of laten uitschijnen dat het een evidentie is, integendeel. Het is gepaard gegaan met zeer veel overleg. Uiteraard moet iedereen de tering naar de nering zetten. Daarom zeg ik ook dat het belangrijk is om een zicht te krijgen op wie wel en wie niet geïnteresseerd is. Daar is die meerwaarde absoluut cruciaal. Het lokale bestuur zal moeten afwegen of het hiermee verder gaat of niet. Ons regionale woonbeleid vond het belangrijk voor – voorlopig – zes gemeenten; het zullen er wellicht zeven worden. Het is zeker geen evidentie. In 2008 werd heel duidelijk gesteld door de

voormalige minister dat het om een beperkte, duidelijk afgebakende periode zou gaan. Alle besturen waren daar zeer duidelijk over geïnformeerd.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het klopt dat die 30 procent voorzien was. De hogere overheid heeft zeker niet plots besloten om dat geld weg te nemen. Men heeft het al lang kunnen plannen. Het zal ook zo in de meerjarenbegrotingen zijn opgenomen. Dat neemt niet weg dat het belangrijk kan blijven dat de Vlaamse overheid ook in de toekomst dergelijke initiatieven zal subsidiëren. Hoe, en of dat opportuun is, zal moeten worden onderzocht. We zullen dat laten onderzoeken door middel van een opdracht in het jaarprogramma 2014 van de ad-hoconderzoeken. Bij die opdracht zullen ook de gemeenten, de OCMW's en de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten worden betrokken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Irina De Knop tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het bevriezen van groenestroom- en warmte-krachtcertificaten
- 1904 (2012-2013)

De voorzitter: Mevrouw De Knop heeft het woord.

Mevrouw Irina De Knop: Voorzitter, minister, het minste wat we kunnen zeggen, is dat dit dossier in volle ontwikkeling is. Heel recent, op 11 juni 2013, was er in de commissie Algemeen Beleid nog een amendement waarin de waarborgregeling wordt geconcretiseerd. Deze actualiteit heeft een invloed op een aantal van mijn vragen.

De productie van elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen en energiebesparing via het systeem van groenestroomcertificaten (GSC's) en warmte-krachtcertificaten (WKC's) wordt aangemoedigd. Via een quotumverplichting moeten elektriciteitsleveranciers een aantal certificaten inleveren. Volgens verschillende mediaberichten zou blijken dat bij de recentste inlevering er bijna twee keer zo veel certificaten werden ingediend als nodig.

Wij hebben ondertussen het antwoord op de vraag van de collega kunnen nalezen, dus we weten dat u op die manier hebt geïnformeerd. Blijkbaar liep voor sommige categorieën, waaronder WKC's, de overschrijding op tot bijna een viervoud. De regering heeft dan ook een noodmaatregel genomen om voor 1,5 miljoen GSC's en 1 miljoen WKC's te bevriezen, waardoor ze niet kunnen worden doorgerekend in de tarieven van de distributienetbeheerders (DNB's).

In 2011 werd het steunmechanisme al geëvalueerd, waarop vorig jaar een wijziging volgde. De doelstelling voor certificaatplichtige elektriciteitsleveringen uit hernieuwbare energiebronnen werd opgetrokken en er werd een groeipad vooropgesteld naar 20,5 procent in 2020. Ook werd een bankingverplichting voor netbeheerders ingesteld met een garantie voor waardebehoud van de certificaten ten laste van de Vlaamse overheid, waarbij deze vergoeding, of ondertussen waarborg, via dat amendement is voorgelegd aan het parlement. Het zou gaan over 170 miljoen euro voor de vergoeding van het bijhouden van certificaten.

Ik begrijp dat door de overschrijding van het aantal ingeleverde certificaten, het Vlaams Energieagentschap ondertussen een nieuwe ronde van het stakeholdersoverleg heeft opgestart en rond 1 juli met een nieuw rapport met aanbevelingen zal komen naar u, minister, zoals ook blijkt uit het antwoord aan de heer Bothuyne.

Minister, de maatregel die de regering ondertussen heeft genomen om het recente overschot aan certificaten aan te pakken, kennen we. Het zou me bijzonder plezieren als u meer

toelichting bij die beslissing kunt geven en kunt aangeven over welke periode die maatregel zal lopen.

U zorgt nu voor een bevriezing van 2,5 miljoen certificaten tot 2016. Kunt u zeggen hoe u dat concreet ziet? Zult u die bevriezing volledig aanhouden tot 2016 of zult u voorzien in een geleidelijke afbouw, een geleidelijke ontvriezing? Hoe zal dat pad er dan uitzien?

In welk bedrag heeft de regering voorzien om de kosten voor banking te financieren? Naast de waarborgregeling vraag ik heel specifiek naar de kosten van de financiering voor het bijhouden van die certificaten door de distributienetbeheerder. Bent u van plan om het quotum groene stroom te verhogen? Hoe ziet heel concreet het groeipad van 14 procent naar 20,5 procent in 2020 eruit voor dit jaar en voor de komende jaren? Wellicht zullen de quotadoelstellingen moeten worden aangepast. Ik ga ervan uit dat u daarbij ook rekening houdt met de resultaten van de hervorming van de steun sinds die is aangepast begin dit jaar. Minister, u moet ongetwijfeld een zicht hebben op wat de impact is van die beslissing en hoe zich dat vertaalt in het al dan niet aanpassen van het quotum.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: De regering heeft eind 2012 haar principiële goedkeuring gehecht aan een ontwerpbesluit dat een openbaredienstverplichting instelt voor de DNB's en de beheerders van het plaatselijk vervoernet van elektriciteit met betrekking tot het banken van GSC's en WKC's. Het gaat om 1,5 miljoen GSC's en 1 miljoen WKC's. Die worden in de loop van de periode 2014-2016 geleidelijk aan weer op de markt gebracht in functie van het aanbod van certificaten.

Die openbaredienstverplichting, die trouwens in mei vorig jaar al is afgesproken in het kader van de globale hervorming van steunmechanismen, beoogt het garanderen van een stabiel ondersteuningsklimaat voor installaties voor de productie doordat we hen die waarde garanderen voor hun certificaten. Zij hoeven niet bang te zijn voor een onstabiel investeringsklimaat doordat we een deel van die certificaten tijdelijk van de markt halen maar wel de waarde ervan waarborgen via de netbeheerders. Met andere woorden: de producent wordt correct vergoed en de netbeheerder houdt de certificaten een tijdje bij totdat ze beetje bij beetje weer op de markt worden gebracht, ook in functie van het vermijden van schokeffecten op de prijs. Op die manier kunnen wij zorgen voor een stabiel investeringsklimaat zonder schokeffecten op de prijs te krijgen.

De Raad van State merkt in zijn advies op dat de rechtsgrond moest worden aangevuld met betrekking tot de banking van certificaten en het geven van de waardegarantie. Die aanvullingen zijn ondertussen ook opgenomen in het decreet houdende diverse bepalingen inzake energie, dat gisteren is goedgekeurd door het parlement. Het ontwerpbesluit wordt nu opnieuw voorgelegd aan de Raad van State en daarna opnieuw aan de Vlaamse Regering voor definitieve goedkeuring.

De budgettaire middelen waarin de begroting 2013 voorziet, bedragen 2,8 miljoen euro. Zeer concreet is dat de rentevergoeding die wordt betaald aan de DNB's, omdat zij die certificaten niet op de markt brengen. Het is een soort van bevroren kapitaal. Daar worden zij voor vergoed. Aan dat cijfer is niets veranderd ten opzichte van de beslissing van vorig jaar.

In het ontwerp wordt ook, net zoals het vroeger het geval was, voorzien in een garantie voor de netbeheerders op een waarde gelijk aan 93 euro voor GSC's en aan 31 dan wel 27 euro voor WKC's. Het Vlaams Energieagentschap zal eind juni ook een nota bezorgen met beschikbare informatie over het huidige certificatenoverschot en met de prognoses tot 2020 op basis waarvan beslissingen zouden kunnen worden genomen aangaande de quota. Dat kan, maar dat hoeft niet. Er wordt in ieder geval rekening gehouden met de vorig jaar opgetrokken quota en ook met de invloed van de hervorming van de certificatensteun. Het aantal toe te kennen certificaten wordt onder meer beïnvloed door de recent vastgelegde bandingfactoren, ook door de eindigheid van de certificatentoekenning. Het agentschap zal ook een aantal

opties uitwerken voor het beperken of wegwerken van dat certificatenoverschot. De regering zal dan een overzicht hebben van wat zij kan doen, of ze een aantal van die opties nu behoudt dan wel of ze het rapport bij zich houdt in functie van een verdere evolutie van het certificatenoverschot om later in de tijd eventueel een maatregel te kunnen nemen, maar dan zijn die maatregelen alvast netjes op een lijst gezet.

De voorzitter: Mevrouw De Knop heeft het woord.

Mevrouw Irina De Knop: Minister, u hebt niets nieuws verteld, maar dat verwondert me niet echt. *(Opmerkingen van minister Freya Van den Bossche)*

Er is niets nieuws? Oké.

U zegt dat de rentevergoeding op 2,8 miljoen euro komt. Zat dat bedrag in de ontwerpbegroting?

Minister Freya Van den Bossche: Het is opgenomen in de begroting die in 2012 is gemaakt. Intussen werken we al aan de begroting 2014. Dat is dus ook niet nieuw. Het spijt me dat ik u niets kan vertellen, maar uw vraag slaat op een beslissing van een jaar geleden, dus dat is logisch.

Mevrouw Irina De Knop: Dat is helemaal niet correct. De beslissing van een jaar geleden wordt nu uitgewerkt, geconcretiseerd. Er zijn daarbij nog heel wat onduidelijkheden. U zegt dat het quotum is opgetrokken. Zeg dan eens wat het quotum is voor 2013? Voor 2014? Hoe tekent u dat groeipad uit?

U hebt ook niet gezegd hoe u die gedeeltelijke ontvriezing zult realiseren, u zegt alleen dat u de evolutie van de markt afwacht. Wij hebben daar een prangende vraag bij. Zal dat zo geleidelijk kunnen verlopen als u beweert? Zal de markt zich hersteld hebben? Zal dat zonder enig schokeffect verlopen? Zullen we dan in 2016 opnieuw in de normale situatie terechtkomen? Maar ik dank u voor uw antwoord, minister.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van de heer Marc Hendrickx tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen
- 1955 (2012-2013)

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Voorzitter, minister, dames en heren, in een recent onderzoek stelt het Steunpunt Wonen enkele interessante vragen bij de subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen. Wij hebben die vragen hier ook al geopperd.

De onderzoekers maken een algemeen onderscheid tussen subsidie bij de sociale lening en de subsidie bij de sociale koop. De eerste wordt bepaald door het inkomen en de gezinslast en kan bovendien vijfjaarlijks worden aangepast. De subsidie sociale koop daarentegen wordt bepaald door de keuzes die de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) maakt op het moment van investering. Deze ondersteuning is met andere woorden niet inkomensgerelateerd en ligt dus vast op het moment van aankoop. De onderzoekers stelden vast dat de subsidie bij sociale lening afneemt wanneer het inkomen stijgt, terwijl dit niet het geval is bij de subsidie sociale koop.

Het Steunpunt Wonen stelt ook vragen bij het doorlopen van de subsidie sociale koop wanneer de bewoningstermijn van twintig jaar is verstreken. Waar het voordeel bij de subsidie bij de sociale lening wegvalt bij het beëindigen van de lening, loopt het voordeel bij subsidie sociale koop door als de koper minstens twintig jaar in de woning blijft. Bij

vervroegde verkoop worden diegenen die verkopen verschillend behandeld naargelang de SHM al dan niet haar voorkooprecht benut. De subsidie sociale koop wordt door de SHM namelijk gerecupereerd bij aankoop door de SHM, terwijl bij verkoop op de private markt slechts een deel van de subsidie wordt teruggevorderd.

Het systeem van sociale koopwoningen maakt het voor gezinnen die niet op de private markt terechtkunnen, mogelijk om toch een eigen woning te verwerven. Het is de bedoeling om die mensen over de streep te trekken om daadwerkelijk tot eigendomsverwerving over te gaan. Eigendomsverwerving is en blijft de beste verzekering tegen armoede. Dat moeten we blijven ondersteunen. Bovendien ontlast dit ook de private en sociale huurmarkt. Uiteraard moet dit alles op een correcte manier verlopen en dienen ongewenste effecten te worden aangepakt en weggewerkt.

Minister, hoe staat u tegenover de analyse en conclusie van het Steunpunt Wonen? Acht u een koppeling tussen inkomen en de subsidie sociale koop zinvol, nodig en/of mogelijk?

Volgt u de stelling dat een sociale koopwoning bedoeld is om mensen over de streep van een eigen woning te trekken of meent u dat deze bedoeld is om de begunstigden op lange termijn – na twintig jaar – te ondersteunen?

Acht u het zinvol de bewoningstermijn van 20 jaar op te trekken? Acht u een uniforme behandeling van mensen die hun sociale koopwoning verkopen niet noodzakelijk?

Welk gevolg zult u geven aan de resultaten en aanbevelingen uit de studie?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: De studie had als doel een inzicht te krijgen in de omvang van de subsidies die kopers van een sociale koopwoning ontvangen. De studie heeft de gemiddelde verkoopprijs van de sociale woning berekend en concludeert dat die onder de theoretische marktprijs ligt. Dat is natuurlijk te verwachten, anders zouden het geen sociale koopwoningen zijn.

De gemiddelde overheidsinvestering ligt tussen 22.131 euro en 38.518 per woning. Dat prijsverschil hangt af van de beslissing van de SHM over de verkoopprijs van de grond. Ze kan daarbij een prijs kiezen tussen 50 en 75 procent van de marktprijs. De studie heeft ook berekend dat de subsidie voor de sociale verkoop in 2008 58 procent meer bedroeg dan de gemiddelde subsidie bij een sociale lening. Voor iets meer dan de helft van de sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning is in de loop van de afbetaling van de lening de rentevoet naar boven aangepast omwille van een inkomensstijging. Dat is in een op de twee gevallen zo. Bij 24 procent is de rentevoet verlaagd omwille van een dalend inkomen. Dat is bij een op vier. Dat betekent dat een op de twee gezinnen met een sociale koopwoning in de loop van de lening meer gaat verdienen en meer rente betaalt. Een op vier gezinnen gaat minder verdienen en heeft het moeilijk en krijgt wat ruimte via de rentedaling. Er is dus wel een corrigerend effect op dat vlak.

De studie concludeert ook dat de subsidie gemiddeld hoger ligt voor koppels met een of meer kinderen, omdat ze grotere en dus ook duurdere woningen kopen, waardoor de overheidsinvestering in die zin hoger is.

Ik denk dat een koppeling tussen de subsidie sociale koop en het inkomen niet wenselijk is – wel natuurlijk dat die rente er invloed op heeft –, want dat zou het zeer complex maken. Waar we wel over kunnen nadenken, zijn de verplichtingen die vandaag gepaard gaan met de koop van die sociale woning, en de eventuele maatregelen die kunnen worden genomen wanneer men niet aan die plicht voldoet. Het komt erop neer dat men daar twintig jaar wonen, en dat, als men in de loop van die twintig jaar het huis verkoopt, de huisvestingsmaatschappij kan kiezen om ofwel een boete op te leggen, dan wel het recht van wederinkoop te vorderen. Terwijl dat recht van wederinkoop stelselmatig ‘een groter voordeel’ bezorgt aan de huisvestingsmaatschappij en een groter nadeel voor de sociale koper bij stijgende

woningprijzen, wordt de boete stelselmatig lager naarmate men langer in een woning woont. Er is dus een eigenaardige as, waarbij er een grote onvoorspelbaarheid is voor de bewoner, en waarbij er ook een weinig constante redenering van de overheid is inzake het eventueel terugnemen van een soort voordeel waar mensen tijdelijk van hebben genoten.

Ik sta zeker open voor andere systemen om na te denken over een constanter systeem, waarbij een deel van het genoten voordeel zou kunnen worden geherinvesteerd voor de mensen die dat nodig hebben bij de verkoop van een sociale koopwoning. Maar in dat geval moet er redelijk wat worden aangepast, en dat kan niet zo eenvoudig binnen de huidige decretale krijtlijnen, al laat ik mijn administratie wel onderzoeken welke aanpassingen eventueel mogelijk zouden zijn. Die zullen natuurlijk ook nog op wenselijkheid moeten worden getoetst, maar minstens toch al even kijken wat er kan binnen de grenzen van het decreet lijkt mij niet onbelangrijk.

Willen wij eigendomsverwerving en vermogensopbouw van families ondersteunen? Doet de overheid dat? Ja, de overheid doet dat. De overheid doet dat via de woonbonus en andere vormen van fiscaliteit. De overheid doet dat eigenlijk ook via renovatiepremies en via sociale leningen. Wij stimuleren eigendomsverwerving, en op die manier natuurlijk ook indirect vermogensopbouw.

De vraag is of wij dat altijd op de meest gepaste wijze doen. In dit verband zou ik het weinig fair vinden als we ons de vraag wel stellen als het gaat om sociale koopwoningen, en ze niet stellen als het gaat om gewone mensen die een woning kopen op de markt, en daar ook allerlei voordelen voor genieten en waar de overheid eigenlijk ook meehelpt aan private vermogensopbouw. Dat bouwt voort op wat mevrouw Vogels eerder al zei. *(Opmerkingen van mevrouw Mieke Vogels)*

Hoe kunnen wij omgaan met het feit dat een sociale koopwoning wordt gekocht door mensen op het moment dat ze het nodig hebben, maar dat ze later die woning misschien minder nodig hebben en ze dan opnieuw verkopen? Hoe moeten we daarmee omgaan? Een inventaris van mogelijkheden lijkt mij daar zinvol. Maar als daar maatregelen worden genomen, lijkt het me billijk en raadzaam dat een overheid die maatregelen neemt gelijktijdig met maatregelen zoals de aanpassing van de woonbonus. Ik ben immers geen grote fan van het idee om aanpassingen te doen inzake sociale koopwoningen en de voordelen die daarmee gepaard gaan, of eventueel de inperking van die voordelen in bepaalde situaties, en dat dan niet in een globaal kader te gaan bekijken naar hulp bij eigendomsverwerving en dus indirect vermogensopbouw. Ik pleit er dus voor om dat allemaal gelijktijdig aan te pakken, en niet één groep eruit te nemen om dat sneller te laten gaan.

Ik denk dat ik het belangrijkste heb gezegd, maar als ik iets ben vergeten, dan moet u er mij maar op wijzen.

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik denk inderdaad dat u het belangrijkste hebt gezegd. Ik heb genoteerd dat u openstaat voor andere systemen. Ik denk dat we daar inderdaad eens deftig over moeten nadenken, en zo mogelijk zelfs decretale aanpassingen moeten overwegen.

Er zijn een aantal collega's hier in de commissie met wie het al informeel hebben gehad over dit punt. Misschien kunnen we er in het najaar wat formeler over discussiëren. Ik denk dat dit zeker kan worden vervolgd, maar voorlopig volstaat dit. Ik dank u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■