



Vlaams  
Parlement

vergadering **C219**  
zittingsjaar 2014-2015

Woordelijk Verslag

### **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen, Armoedebestrijding en Gelijke  
Kansen

van 30 april 2015

## INHOUD

VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verbetering van de kwaliteit op de private huurmarkt – 1809 (2014-2015)	4
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de integratie van het energieprestatiecertificaat (EPC) en het conformiteitsattest – 1812 (2014-2015)	7
VRAAG OM UITLEG van Griet Coppé aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de ontoereikende kwaliteit van sociale woningen – 1813 (2014-2015)	10
VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over maatregelen ter verruiming van het woningaanbod – 1845 (2014-2015)	14
VRAAG OM UITLEG van Katrien Partyka aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het Grote Woononderzoek 2013 en verder onderzoek naar wonen (Steunpunt Wonen) – 1864 (2014-2015)	17
VRAAG OM UITLEG van Katrien Partyka aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het Grote Woononderzoek 2013 – 1865 (2014-2015)	18
VRAAG OM UITLEG van Dirk de Kort aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over onderbezetting van sociale huurwoningen – 1885 (2014-2015)	20
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verbeterings- en aanpassingspremie – 1929 (2014-2015)	22
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten – 1832 (2014-2015)	24

- VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het leegstandsregister en de leegstandsheffing – 1833 (2014-2015) 26
- VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het gemeentelijk actieprogramma voor sociale woningbouw – 1850 (2014-2015)
- VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het toezicht op lokale besturen in het kader van het grond- en pandenbeleid – 1897 (2014-2015) 28
- VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de sociale last in het kader van het grond- en pandenbeleid – 1886 (2014-2015) 33

**VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verbetering van de kwaliteit op de private huurmarkt – 1809 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** Mevrouw Christiaens heeft het woord.

**Mevrouw An Christiaens (CD&V):** Minister, we hebben het er gisteren al over gehad: het is absoluut noodzakelijk dat er voldoende aanbod is op de private huurmarkt, maar uiteraard moet dat aanbod ook kwalitatief zijn. Het is al een aantal jaren een belangrijke doelstelling van het woonbeleid om die kwaliteit te kunnen verhogen. De afgelopen jaren is er geïnvesteerd in de bewaking van de woonkwaliteit, door middel van de verhoging van de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie. Ook werden de normen inzake energiezuinigheid aangescherpt en werden er financiële ondersteuningsmechanismen uitgewerkt om de renovatie van de woningen ondersteunen.

Zowel voor eigenaars-bewoners als voor huurders is een kwaliteitsvolle en energiezuinige woning essentieel. Op de private huurwoningmarkt is dat jammer genoeg niet altijd een grote evidentie.

Uit het recente Grote Woononderzoek blijkt dat 37 procent van de Vlaamse woningen ingrepen nodig hebben om ze te laten voldoen aan de Vlaamse Wooncode. De grootste problemen blijken zich voor te doen op de private huurmarkt. Energiezuinige investeringen of ingrijpende renovaties worden door verhuurders vaak uitgesteld of niet uitgevoerd omdat eigenaars-verhuurders vrezen voor geen of te weinig rendement gelet op hun investeringen.

Een op vijf van de particuliere verhuurders heeft blijkbaar wel renovatieplannen, zo blijkt uit het Grote Woononderzoek 2013. 24,5 procent van de verhuurders, dus bijna een kwart, geeft aan dat de woningen net gerenoveerd zijn. Een kleine 2 procent wil renoveren, maar geeft aan hiervoor de middelen niet te hebben. Bijna de helft, 48,4 procent stelt dat renovatie niet nodig zou zijn. Dat is een opvallend cijfer, omdat renovatie en energiebesparende maatregelen niet alleen de kwaliteit van de woning versterken, maar ook de waarde van de eigendom doen toenemen. Renovaties, zeker energiebesparende, zijn een meerwaarde, zowel voor de huurder als de bewoner, maar ook voor de verhuurder als investeerder.

Om de renovatie van woningen te ondersteunen, werd de renovatiepremie ingevoerd. We lezen dat het premiesysteem zal worden hervormd tot een belastingvermindering of een belastingkrediet, maar de doelstelling blijft dezelfde: mensen die renovatiewerken willen uitvoeren, ondersteunen.

In het stelsel zoals het nu bestaat, was het zowel voor eigenaars-bewoners die geen andere woning in eigendom hebben als voor eigenaars-verhuurders die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor mogelijk een beroep te doen op de renovatiepremie. Voor eigenaars-verhuurders op de private huurmarkt bestaat die mogelijkheid momenteel nog niet.

Minister, in uw beleidsnota geeft u terecht aan te willen inzetten op renovatie, zowel op de sociale als op de private huurmarkt. Ook in het lagere marktsegment van de private huurmarkt wilt u de kwaliteit verbeteren en de markt stimuleren, waarbij u denkt aan fiscale maatregelen. Dat lezen we in de beleidsnota.

Minister, vindt u een uitbreiding naar die doelgroep van de private eigenaars-verhuurders voor het toekennen van de renovatiepremie aangewezen? Hebt u daarover al onderzoek laten verrichten?

Hebt u eventueel al bijkomende maatregelen tot verbetering van de kwaliteit in het lagere segment van de huurmarkt uitgewerkt?

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Minister, ik wil kort aansluiten bij deze vraag om uitleg om ze te ondersteunen. Als we spreken over renovaties en het energiezuinig maken van woningen, maakt het niet zoveel uit of die woning verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor of op de private huurmarkt. We moeten dus ook zeker de private huurmarkt versterken, daarover zijn we het allemaal eens. Als er enigszins budgettaire mogelijkheden zijn om die renovatiepremie uit te breiden naar de private huurmarkt, kunnen wij die vraag zeker ondersteunen. Om budgetten te vinden, kunnen we misschien andere, niet goed werkende premies die er vandaag zijn en te weinig worden gebruikt, afschaffen om daarop dan in te zetten als we keuzes moeten maken. Dit is namelijk toch wel zeer belangrijk.

Ik wil graag het verhaal van de renovatiehuurovereenkomsten toevoegen aan het debat. Ik denk dat er mogelijkheden zijn op dat vlak. Als er afspraken worden gemaakt tussen huurder en verhuurder om aanpassingen te doen om de woning energiezuiniger te maken – wat ook ten goede komt van de verhuurder –, dan moeten er mogelijkheden zijn om in onderling overleg, mits akkoord van beide partijen, naar een renovatiehuurovereenkomst te gaan. Dat lijkt mij een van de essentiële middelen die we kunnen gebruiken om de private huurmarkt te versterken.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Collega's, ik dank u voor de vragen om uitleg over dit thema, dat ik zelf zeer belangrijk vind. U hebt zelf verwezen naar het Grote Woononderzoek. U hebt het percentage van 37 procent genoemd. Dat is het totale percentage. Als het over de private huurwoning gaat, is 47 procent jammer genoeg van ontoereikende kwaliteit.

Ik kan u wel meegeven dat meer dan de helft van deze woningen kan voldoen aan kwaliteitsnormen, mits zeer kleine ingrepen, de zogenaamde quick wins: verluchttingsroosters, trapvoorschriften en dergelijke meer. 21 procent van alle private huurwoningen zouden met structurele problemen kampen. Dat is natuurlijk een redelijk hoog percentage.

Voor eigenaars – u hebt dat zelf al aangehaald – en verhuurders die hun woning ter beschikking stellen via een sociaal verhuurkantoor (SVK) is er de zogenaamde renovatiepremie. U hebt zelf gezegd dat het goed is dat deze Vlaamse Regering er, ondanks de budgettaire moeilijke tijden, toch in is geslaagd om het bedrag van 10.000 euro – al hebt u dat bedrag niet genoemd – overeind te houden. Dat is zeer belangrijk. We hebben er inderdaad voor gekozen om het op een andere manier toe te kennen dan in het verleden, maar het behouden van het principe van 10.000 euro vind ik heel belangrijk.

Uw vraag naar een eventuele uitbreiding naar mensen die hun woning verhuren, is een terechte vraag, maar daar kan ik jammer genoeg in deze budgettaire tijden niet positief op antwoorden. Ik veronderstel dat we binnenkort ook in deze commissie de begroting zullen bespreken – ik neem aan dat dat in deze commissie gebeurt, het gebeurt in andere commissies ook. En dan zullen we wel zien welke aanpassingen er gebeurd zijn voor het beleidsdomein Wonen. Ik kan u

al vertellen dat ik nog een aantal zaken uit de brand heb kunnen slepen, maar het is nog een klein beetje te vroeg om al te zeggen waar we de middelen aan zullen besteden. Ik kan u nu dus geen positief antwoord geven op uw vraag naar uitbreiding. Er is momenteel jammer genoeg geen budgettaire ruimte voor.

U vroeg of er nog andere maatregelen mogelijk zijn voor de verbetering van de kwaliteit in het lagere segment van de huurmarkt en in welke mate ik dien-aangaande al heb overlegd met de vereniging van de eigenaars. Op ons kabinet komen zowel de vereniging van eigenaars als de huurdersbond regelmatig over de vloer. Overlegmomenten zijn er voldoende.

Het huidige Vlaamse woningkwaliteitsbeleid bestaat uit enerzijds een renovatiepremiebeleid en anderzijds uit de kwaliteitsbewaking die vertrekt vanuit de minimumnormen die gehandhaafd moeten worden met administratieve en strafrechtelijke procedures. Daarnaast moeten we ook nog een aantal knelpunten aanpakken in het kader van de woninghuurwet, de huurwetgeving die sinds 1 juli 2014 is overgekomen. De heer Engelbosch verwees er terecht naar dat in het regeerakkoord afgesproken is om de mogelijkheid in te voeren van renovatiehuurovereenkomsten. Dat is belangrijk, want het is voor een verhuurder niet altijd evident om de noodzakelijke ingrepen te doen aan een huurwoning terwijl er een huurder in zit. Ik meen dat dit iets versoepeld zou moeten worden om dit toch mogelijk te maken en zo de kwaliteit van de woning in stand te houden.

Ik wil absoluut ook verder nadenken over initiatieven die zorgen voor een verdere professionalisering van de private huurmarkt. Ik heb u al gezegd dat het absoluut essentieel is dat een eigenaar die een woning verhuurt, tijdig de nodige renovatiewerken zou kunnen doen en dat dit niet altijd evident is als er iemand met een huurcontract in zit. We zullen dit absoluut onderzoeken.

Ik kan u misschien toch nog enig positief nieuws brengen. We hebben reeds een onderzoeksopdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen om de evaluatie van de huurwetgeving na te gaan en om ook meer onderzoek te ontwikkelen naar extra instrumenten ter versterking van de private huurmarkt.

**De voorzitter:** Mevrouw Christiaens heeft het woord.

**Mevrouw An Christiaens (CD&V):** Minister, ik dank u voor het antwoord. Ik begrijp uiteraard dat we op dit ogenblik niet kunnen verwachten dat u toezeggingen zou doen of dat u dadelijk met bedragen zou komen. Ik vind het uiteraard heel positief dat u erachter staat, dat u het ook nodig vindt.

Ik meen dat we allemaal bezorgd zijn over de private huurmarkt, waar we sinds deze legislatuur voor bevoegd zijn. We worden daarbij geconfronteerd met de rechten en plichten van de huurders, maar ook met de rechten en plichten van de verhuurders. We moeten waakzaam blijven opdat verhuurders gestimuleerd worden om woningen op de huurmarkt te brengen zodat de huurders een voldoende kwalitatief keuzeaanbod hebben op die private huurmarkt.

Ik kijk dus positief tegemoet naar het moment dat er toch een aantal maatregelen komen voor de private huurmarkt en we zo voor beide kanten, de huurders en de verhuurders, met een sterker verhaal kunnen komen. Het zal dan zeker geen geïsoleerde maatregel zijn, zoals enkel een renovatiepremie of enkel een andere maatregel. Het zal een pakket aan maatregelen moeten zijn.

U hebt een opdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen. Het is bezig met een onderzoek, met een evaluatie. Ik meen dat er gelijktijdig ook werkgroepen bezig zijn. Ze werden eind 2014 opgestart en behandelen de huurcodex en de richting die we daarmee uitgaan. Kunt u een korte stand van zaken geven van de evolutie en de timing ervan?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** De werkgroepen komen op heel regelmatige tijdstippen samen. Er zijn ook verschillende stakeholders bij betrokken, het gaat niet alleen om mensen uit kabinetten en dergelijke. Hun werk past in de algemene evaluatie van de huurwetgeving. Alle suggesties, niet alleen uit de politieke wereld, maar die van alle stakeholders, zullen worden meegenomen. Ik hoop de evaluatie snel af te ronden, maar ook niet te snel. We mogen niets overhaast doen, we moeten een heel grondige evaluatie maken. U zegt terecht dat de oplossing niet mag bestaan uit allemaal losse maatregelen naast elkaar, maar dat we het beste met een pakket aan maatregelen komen na het afronden van de evaluatie. Voor alle duidelijkheid: eind dit jaar zal de evaluatie zeker afgerond zijn.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de integratie van het energieprestatiecertificaat (EPC) en het conformiteitsattest – 1812 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, in het licht van het Grote Woononderzoek werden in opdracht van de Vlaamse Overheid 10.000 gezinnen geïnterviewd, onder meer over hun uitgaven voor wonen en hun woonwensen. Daarnaast – en dat is toch wel uniek – werden 5000 woningen gescreend volgens de kwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid. Op basis van die screening werd 37 procent van de woningen, dat zijn ongeveer 1 miljoen woningen, beoordeeld als van 'ontoereikende kwaliteit'.

Dat betekent dat aan die woningen aanpassingen nodig zijn om te voldoen aan de Vlaamse woonnormen. De kwaliteit van een woning en de energiezuinigheid ervan zijn terug te vinden in enerzijds het conformiteitsattest en anderzijds het energieprestatiecertificaat (EPC). Het conformiteitsattest geeft aan dat de betreffende huurwoning niet ongeschikt en niet onbewoonbaar verklaard is en dat ze voldoet aan de Vlaamse kwaliteitsnormen. Het conformiteitsattest is niet verplicht. Het wordt opgemaakt aan de hand van een technisch verslag vanuit Wonen-Vlaanderen. Het EPC is wel verplicht bij het verkopen en verhuren van een woning. Het document wordt niet opgemaakt door Wonen-Vlaanderen, maar door een erkende energiedeskundige type A. Het geeft weer hoe energiezuinig de woning is.

Ik wil even citeren uit het Grote Woononderzoek van 2013, waarin het Steunpunt Wonen zijn visie geeft op beide attesten: "De beide attesten zijn gebaseerd op een beoordeling van de technische kenmerken van de woning. Het EPC-atteest is verplicht bij het te koop of te huur stellen van een woning en wordt opgemaakt door EPC-controleurs, op kosten van de eigenaar. Het conformiteitsattest is niet verplicht en wordt opgemaakt door en op kosten van de overheid. Gezien die verschillende condities kunnen beide attesten niet zomaar geïntegreerd worden. Nochtans zou dat een kostenbesparing kunnen betekenen. Tegelijkertijd opent dit sporen voor permanente monitoring van de woningkwaliteit."

Minister, wat is uw visie op de mogelijkheden om beide attesten meer op elkaar af te stemmen en op een integratie van het EPC en het conformiteitsattest? Zult

u in dat kader concrete stappen zetten? Hoe kunnen we samen op zoek gaan naar manieren om de woonkwaliteit in Vlaanderen meer permanent te monitoren? Iedereen zal het erover eens zijn dat we voor een opwaardering van de woonkwaliteit in Vlaanderen moeten gaan.

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Het verwondert mij een beetje dat deze vraag vandaag geagendeerd staat, want we weten allemaal dat er een onderzoek loopt naar een zogeheten woningpaspoort, dat een integratie zou moeten zijn van alle mogelijke attesten. In die zin vind ik de vraag een beetje voorbarig.

Waar ik het vooral niet mee eens ben, en wat ik een beetje een vreemde redenering vind, is dat men zou denken dat het een kostenbesparing met zich zou meebrengen. Als we het conformiteitsattest verplicht maken, dat toch gemiddeld 100 euro kost, zal het net duurder worden in plaats van kostenbesparend te werken.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, nog niet zo lang geleden hebben we dit debat ook al eens gevoerd in deze commissie. U stelt nu een aantal bijkomende vragen. Ik heb er uiteraard geen problemen mee om op uw vragen te antwoorden.

Ik zal straks nog op een aantal tekortkomingen en nadelen wijzen, maar ik ben er net als u voorstander van om woningkwaliteit en energiezuinigheid op een geïntegreerde manier aan te pakken. De heer Engelbosch heeft terecht naar het woningpaspoort of de woningpas verwezen, die onder de bevoegdheid van collega's Turtelboom en Schauvliege valt. Zij hebben dat ook samen geagendeerd op de ministerraad van de Vlaamse Regering. Er worden nu allerlei zaken onderzocht om te zien wat de mogelijkheden zouden kunnen zijn.

Voor een woningcontroleur lijkt het mij wel gemakkelijker om op basis van een EPC-certificaat te werken dan alle isolatievormen afzonderlijk te moeten gaan controleren. En hoe meer controles men doet, hoe meer kans men loopt op eventuele beschadiging.

U vroeg ook of ik nog concrete stappen plan. Enerzijds wil ik verwijzen naar het onderzoek in het kader van de woningpas, maar anderzijds kan ik u ook een primeur meegeven: ik heb namelijk aan het Steunpunt Wonen gevraagd om te onderzoeken of het haalbaar en wenselijk is om erkende externe deskundigen in te schakelen voor de conformiteitsonderzoeken. U weet dat de conformiteitsonderzoeken nu enkel en alleen door de Vlaamse ambtenaren kunnen gebeuren, de huidige woningcontroleurs, zoals ze officieel heten. Dat kan niet door externe deskundigen.

Als je externen erbij kunt betrekken, heeft dat het voordeel dat je op grotere schaal conformiteitsonderzoeken kunt doen, maar aan de andere kant heeft dat natuurlijk ook een effect op de prijs, zoals de heer Engelbosch al opmerkte. Dat zal zeker meegenomen worden in het onderzoek dat ik recent aan het Steunpunt Wonen gevraagd heb.

Het conformiteitsattest is inderdaad niet verplicht. Alleen als een woning via een sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd, is een conformiteitsattest verplicht. Lokale besturen kunnen nu wel conformiteitsattesten opleggen, maar uit navraag bij een aantal steden en gemeenten blijkt dat zeer weinig te gebeuren. Misschien moeten we de lokale besturen in dezen ook op hun verantwoordelijkheid wijzen.



Ze hoeven dat niet te doen, maar ze kunnen het wel doen. Het is misschien wel de moeite waard om hen op die mogelijkheid te wijzen.

U vroeg tot slot of ik nog op andere manieren de woningkwaliteit permanent wil monitoren. We zouden het periodieke onderzoek naar de staat van het wonen in Vlaanderen, zoals het Grote Woononderzoek van 2013, kunnen verankeren in de Vlaamse Wooncode. Misschien is dat wel een goede piste. Wonen-Vlaanderen zal die piste verder onderzoeken in het kader van de opmaak van het woonbeleidsplan. We kunnen zo een permanent karakter geven aan dat soort van onderzoeken.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Mijnheer Engelbosch, ik ben natuurlijk op de hoogte van de conceptnota integratieattesten. Dat is een zeer interessante nota die hopelijk veel in beweging zal zetten. Het startschot is gegeven om aan de hand van verschillende werkgroepen in verschillende departementen te zoeken hoe diverse attesten kunnen worden geïntegreerd. Vandaag zijn bijna achttien attesten nodig bij verkoop of verhuur van een woning. Als we kunnen overgaan naar een meer geïntegreerde aanpak, zal dat goed zijn voor de huurder en voor de eigenaar.

Tegelijk loopt het Renovatiepact. Er lopen enkele interessante studies op dit moment. Er zijn veel werkgroepen in gang gezet. Het is goed om te wachten tot de werkgroepen van het Renovatiepact en die van de renovatieattesten tot een conclusie komen om dan na te gaan wat we er beleidsmatig mee kunnen doen.

Gisteren is in het kader van de besprekingen over het Renovatiepact de bijzondere werkgroep over woonkwaliteit samengekomen. Het zou interessant zijn om hun visie of aanbevelingen te horen.

Minister, ik dank u voor de primeur die u aan de commissie hebt meegedeeld, namelijk dat u de opdracht hebt gegeven aan het Steunpunt Wonen om te onderzoeken of ook externen kunnen worden betrokken bij het onderzoek naar woonkwaliteit. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden over wonen doen ook al veel over woonkwaliteit, maar volgens het decreet of de Wooncode kunnen ze niet exclusief worden aangesteld om verslagen op te maken over woonkwaliteit. Vandaag is dat enkel uitbesteed aan de ambtenaren.

Heel veel samenwerkingsverbanden over wonen hebben veel expertise over woonkwaliteit en zetten vaak voorbereidende stappen. Ze organiseren hoorzittingen om huurder en verhuurder samen te brengen. Als het steunpunt dit onderzoekt, zullen ze waarschijnlijk tot de vaststelling komen dat, als de Wooncode wordt aangepast om er ook externen bij te betrekken, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden over wonen heel goed in staat zijn de woonkwaliteit te controleren.

Minister, u had het ook over conformiteitsattesten en de verantwoordelijkheid van lokale besturen. Daarover hebben we al verschillende uren vergaderd. Kunnen we werken met een stedenbouwkundige verordening om het conformiteitsattest verplicht op te leggen als een nieuwe huurder een huurwoning betreft? We hebben daar veel over nagedacht, voor- en nadelen afgewogen. Een opmerking die vaak wordt gegeven, is dat als we in een stedenbouwkundige verordening verplichten om bij elke nieuwe verhuur van een huurwoning in het hele grondgebied van de gemeente zo'n attest op te leggen, we vrezen dat veel eigenaar-verhuurders zullen afhaken. Ze vrezen dat de huurmarkt opnieuw zal krimpen, terwijl deze legislatuur net werk wil maken van het versterken van de huurmarkt. Ik geef hier de pro's en contra's van zo'n veralgemeende doorvoer van een conformiteitsattest.

Anderzijds kan een stad of gemeente werken op straat- of wijkniveau, de oudste straten en wijken in kaart brengen en daar gebiedsgericht werken rond het

verplicht opleggen van zo'n conformiteitsattest. Minister, zijn er al steden en gemeenten die werken met zo'n stedenbouwkundige verordening? Ik heb daar geen kennis van. Als er goede voorbeelden zijn, zijn we geïnteresseerd om dat eventueel te implementeren. Het is van groot belang dat een huurder in een kwaliteitsvolle woning terechtkomt.

Ik ben blij te vernemen dat u zoekt naar manieren om een permanente monitoring op te stellen over woonkwaliteit in Vlaanderen en dat u denkt aan een verankering in de Wooncode zodat er periodiek kan worden gecontroleerd hoe onze woonkwaliteit er in Vlaanderen op vooruitgaat.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, u hebt nog enkele waardevolle suggesties gedaan die we zeker zullen meenemen in alle onderzoeken die nu lopen. We zullen uitzoeken of er bepaalde steden en gemeenten zijn die dat nu al doen in het kader van het conformiteitsattest. Het is wel de burgemeester die zelf autonoom kan beslissen. Of dat nu via een stedenbouwkundige verordening moet of niet, zullen we uitzoeken. Bij mijn weten kan de burgemeester zelf beslissen om het al dan niet verplicht te maken, ook al gebeurt het niet via een sociaal verhuurkantoor. We zullen dat uitzoeken en laten weten.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Griet Coppé aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de ontoereikende kwaliteit van sociale woningen – 1813 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saey**s

**De voorzitter:** Mevrouw Coppé heeft het woord.

**Mevrouw Griet Coppé (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, naar aanleiding van het Grote Woononderzoek hebben we ook vernomen dat de sociale woningen van ontoereikende kwaliteit zijn. Het aandeel woningen van 'structureel ontoereikende kwaliteit' is zelfs hoger in de sociale huursector dan in de private huurmarkt, de kwaliteit is nog 2 procent slechter. Zo kampt 38 procent van het sociaal woonpatrimonium met schade door vocht, tegenover 16 procent van het volledige bewoonde woonpatrimonium. Ernstige vochtproblemen komen voor in 12 procent van de sociale huurwoningen, driemaal zoveel als in het totale patrimonium.

Dat is opmerkelijk, gelet op de voorschriften van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) bij de realisatie van sociale woningbouw. In het verleden hebben we er al op gewezen: bij het opstellen van de plannen voor een sociale woning moet de norm C2008 worden gehanteerd.

Daarnaast blijkt uit deelrapport vier dat het sociale huurwoningenpatrimonium globaal genomen van jongere datum is dan de rest van het patrimonium. De onderzoekers trekken geen besluiten over de oorzaken van de zwakke scores van de sociale huurwoningen, maar doen suggesties voor verder onderzoek. De slechte woonkwaliteit van sociale woningen is onrustwekkend, omdat hierin de meest kwetsbaren gehuisvest zijn. Dat weet ieder van ons, maar ik wil er de aandacht op vestigen.

De huurprijs van een sociale woning wordt bepaald aan de hand van de marktwaarde van de woning en het inkomen van de huurder. Daar komen de huurlasten bovenop, als er gemeenschappelijke delen zijn. Een renovatie heeft een stijgende huurprijs tot gevolg. We stellen vast dat vooral sociale huurders

met een laag inkomen liever in slechte woningen blijven, omdat de huurprijs omhoog gaat eens de woningen gerenoveerd zijn.

De laatste jaren werd er sterk ingezet op energierenovaties om het sociaal woonpatrimonium in lijn te krijgen met de doelstellingen 2020. De beleidsnota Wonen 2014-2019 zet in op de verdere renovatie van de private en sociale woningmarkt. Ik verwijs naar hoofdstuk 6.1.2. Energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium. Minister, u wilt onder andere een energiecorrectiemethode invoeren, zodat een deel van de opbrengst van de energiebesparing terugvloeit naar de maatschappij die investeert in renovatie. Zo wilt u de maatschappij aanzetten tot renoveren.

Minister, denkt u, naar aanleiding van het woningonderzoek, de conclusies en de aandachtspunten, eraan om een stimulerend beleid voor renovaties te voeren, om de kwaliteit van sociale huurwoningen te verbeteren? Zult u een campagne opzetten om sociale huurders te informeren over goede en gezonde woonattitudes? Zult u meer onderzoek laten voeren naar de oorzaak van de ontoereikende kwaliteit van de sociale woningen? Hoever staat u met het invoeren van een energiecorrectiemethode, zoals aangekondigd in de beleidsnota?

**De voorzitter:** De heer Anseeuw heeft het woord.

**De heer Björn Anseeuw (N-VA):** De bekommernis van mevrouw Coppé is helemaal terecht. De vraag is hoe je kunt inzetten op renovatie voor de ontoereikende kwaliteit van de sociale woningen zonder dat je de autofinanciering van de sociale huisvestingsmaatschappijen in gevaar brengt en waarbij je tegelijk rekening houdt met het feit dat huurders liever een goedkope woning hebben, ook al is die bijvoorbeeld niet zo energiezuinig en misschien ook niet zo gezond. Ik herhaal een suggestie die ik eerder heb gedaan: in welke mate kunnen we de benadering van stabiele woonkosten overwegen?

Daarbij tel je de huurprijs en de energiekosten op. Een renovatie zorgt ervoor dat de energiekosten dalen. Zo kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen een deel van de renovatiekosten terugverdienen, in een hogere huurprijs, en staan er tegelijk voor de huurder zelf lagere energiekosten tegenover. Daar wil ik niet licht over gaan. Het geld moet op het vlak van energie inderdaad aanwijsbaar worden bespaard. Het is niet de bedoeling om het als een doekje voor het bloeden te gebruiken, enkel omdat het mooi klinkt. Op een ernstige manier moet worden onderzocht welke impact de renovatie heeft op de energiekosten.

Maar ik denk dat de benadering van stabiele woonkosten tegemoet zou kunnen komen aan de twee bekommernissen die mevrouw Coppé vandaag herhaalt. Een, de autofinanciering van sociale huisvestingsmaatschappijen voor renovaties mag niet in gevaar worden gebracht. Twee, huurders mogen niet zwaarder worden belast met een hogere huurprijs. Zoals ik de woonkosten heb gedefinieerd, hoeven die na renovatie niet hoger te zijn voor de huurder, maar kan de huisvestingsmaatschappij toch renoveren zonder in de problemen te komen. Het uitwerken van een energiecorrectie stond inderdaad ook in de beleidsnota. Misschien is de benadering van stabiele woonkosten een mogelijkheid om daaraan concreet vorm te geven?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik vind het jammer dat enkel de fracties N-VA en CD&V – weliswaar talrijk – aanwezig zijn. Want ik dacht mijn zeer gewaardeerde collega minister Crevits even na te doen, die gisteren in de plenaire vergadering iets heel terecht heeft aangekaart. Het is niet zo dat de slechte kwaliteit negen maanden geleden is ontstaan. Dat hebt u ook niet geïnsinueerd, mevrouw Coppé. Wij worden er nu jammer genoeg mee geconfronteerd. Ik denk dat er in het

verleden net iets te weinig inspanningen zijn gebeurd om op tijd in te grijpen. Er zijn inspanningen gebeurd; ik geef u zo dadelijk een overzicht. Ik zeg niet dat er niets is gebeurd, maar men heeft te laat ingegrepen.

Vlaanderen kampt met een zeer verouderd patrimonium sociale woningen met alle mogelijke consequenties van dien. De twee grootste doelstellingen van het gevoerde renovatiebeleid zijn het uitvoeren van het Energierenovatieprogramma 2020 (ERP 2020) en het tegengaan van onveilige situaties. Het is belangrijk om te voorzien in voldoende middelen, ongeveer 100 miljoen euro recurrent en jaarlijks extra 100 miljoen euro voor de periode 2013-2017. Gemiddeld werden er de laatste jaren ruim 1000 woningen per jaar met de reguliere middelen gerenoveerd.

Bij wijze van stimulans om de doelstellingen van ERP 2020 te bereiken, kreeg de VMSW recent nog 28,52 miljoen euro extra REG-middelen (rationeel energiegebruik) van de Vlaamse overheid voor het toekennen van premies aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) voor het nemen van energiebesparende maatregelen en het gebruik van groene energie in sociale huurwoningen.

Energiebesparende maatregelen zijn zeer goed. Ze moeten niet zozeer gaan over isolatie, maar ook bijvoorbeeld over het plaatsen van afzonderlijke meters. Niet alleen in de sociale huisvesting, maar ook in grote complexen, is er vaak een collectieve meter. Een individu is op die manier nooit geresponsabiliseerd om zuinig met energie om te springen. Bij energetische renovaties is het goed om ook in te zetten op het plaatsen van afzonderlijke meters. In allerlei huisvestingsmaatschappijen zijn er heel veel conflicten over de huurlasten die worden verdeeld over alle huurders. Of men nu energie-efficiënt omspringt met water en elektriciteit of niet, als er geen aparte meters zijn, draait men ook op voor zij die het niet doen.

Recent werden er twee nieuwe initiatieven genomen om de renovatie van het patrimonium op een meer gestructureerde manier aan te pakken. De VMSW heeft in samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen een opleiding georganiseerd voor de SHM's om de minimale kwaliteitsnormen nog meer onder de aandacht van de maatschappijen te brengen. Deze cursus omvatte zowel een theoretisch luik als een praktisch luik dat ook interessant is voor de technische ploeg. Hierdoor kregen de SHM's een beter en meer inzicht in de vereisten van deze normen en kunnen ze er rekening mee houden in hun renovatieplannen.

Daarnaast heb ik zeer recent opdracht gegeven aan de VMSW om de renovatiebehoefte systematischer in beeld te brengen – dat gebeurde in het verleden eigenlijk niet – en dit op een manier dat die vergelijkbaar is tussen de SHM's onderling.

Ik wil tegen de tweede visitatieronde in 2016 beschikken over een goede inventaris van het eigen patrimonium en een goede meerjarenrenovatieplanning mee op te nemen als na te streven doelstelling voor een SHM.

Mevrouw Coppé, u vraagt of ik een campagne zal opzetten om sociale huurders te informeren over goede en gezonde woonattitudes. Dit lijkt mij in eerste instantie iets voor het lokale bestuurder en de lokale SHM's. In bepaalde steden en gemeenten zijn er zulke campagnes. Ik kan u een goed voorbeeld geven en vergeef me dat het een voorbeeld is uit mijn eigen stad. Ik heb jammer genoeg – neen, niet jammer genoeg, want ik ben de gelukkigste mens ter wereld dat ik de ervaring heb gehad om voorzitter te zijn van Woonhaven zodat ik praktijkvoorbeelden kan geven. U kunt allicht ook een aantal goede voorbeelden van De Mandel geven, mevrouw Coppé. Het staat u absoluut vrij om mijn voorbeeld aan te vullen met andere goede praktijken. In Antwerpen hebben we een demowoning in een leegstaande sociale huurwoning ingericht. In deze demowoning werden de bezoekers geconfronteerd met ongezonde en gevaarlijke situaties die

ze zelf – vaak ongewild – veroorzaken en leren ze hoe ze dit kunnen vermijden. De nadruk lag op ventileren, gebruik van dampkap, vermijden van schimmel enzovoort. Het was een zeer goed project dat ook nog is verlengd. We hebben gemerkt dat de huurders er meer aandacht voor hadden en dat de problemen zijn afgenomen. Zijn alle problemen weg? Neen, uiteraard niet, want er zijn nog andere toestanden die niet alleen kunnen worden verholpen. Een goede ventilatie zal niet meer helpen als er al schimmel is.

Ik heb nu een voorbeeld gegeven. Ik neem aan dat de mensen die ervaring hebben in hun gemeente of stad, ons ook nog goede praktijkvoorbeelden kunnen geven. We kunnen ze dan onder de vorm van een brochure ter beschikking stellen via de VMSW. De VMSW heeft al een zeer specifieke brochure 'Ventileren, hoe en waarom?'. Bij dezen, een zeer warme oproep om goede praktijkvoorbeelden door te geven.

U vroeg ook of ik meer onderzoek zou laten voeren naar de oorzaak van de ontoereikende kwaliteit van de sociale woningen. Ik ben daar al uitgebreid op ingegaan.

U vroeg ook naar de energiecorrectie. U weet dat de energiecorrectie al sinds 2007 ingeschreven staat in het kaderbesluit Sociale Huur. Ze is alleen nooit toegepast. De heer Anseeuw zei terecht dat de energiecorrectie moet worden meegenomen in de evaluatie van de huurprijsberekening. Energiecorrectie kan ervoor zorgen dat de huurlasten van de huurder dalen. Als een maatschappij een woning energetisch renoveert – maar ik ga niet vooruitlopen, ik geef gewoon een pragmatisch voorbeeld dat nog niet is uitgewerkt – waardoor de huurlast van de betrokken huurder daalt, zouden we eventueel de energiecorrectie kunnen toepassen en de huurprijs een klein beetje laten stijgen, natuurlijk niet in dezelfde mate als de daling van de huurlasten. Dit kan ook omgekeerd: in een energieverblindende woning kan de energiecorrectie ook omgekeerd worden toegepast. Zo laten we een klein beetje inkomsten terugvloeien naar de SHM's die belangrijke financiële inspanningen hebben gedaan. Zoals de heer Anseeuw ook heeft gezegd, past dit in de besprekingen over de huurprijs.

**De voorzitter:** Mevrouw Coppé heeft het woord.

**Mevrouw Griet Coppé (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw uitgebreid antwoord. Wat u hier zegt, is heel herkenbaar.

Het patrimonium van de sociale woningen is verouderd, maar het is natuurlijk spijtig dat er zoveel jaren geen aandacht werd gegeven aan renovatie. Na vijftig jaar zijn ze uitgeleefd omdat ook de huurders zelf geen kosten doen zoals eigenaars wel doen.

U zegt dat er 1000 woningen per jaar met extra middelen worden gerenoveerd. Dat is een heel goede beslissing. Ook de extra REG-middelen die nu naar de VMSW gaan om woningen energiezuiniger te maken, zijn zeker een goede beslissing. In de vorige bestuursperiode is ook een groot energieonderzoek gevoerd bij de sociale woningen. De conclusie was dat er heel veel middelen nodig waren om een inhaaloperatie te doen. Het is zeker een stap in de goede richting.

Het voorbeeld van afzonderlijke meters in grote complexen is heel herkenbaar. Ik herinner me verschillende discussies tussen sociale huurders: mensen die overdag thuis zijn en de thermostaat heel hoog zetten en mensen die werken en er overdag niet zijn, maar wel dezelfde lasten moeten betalen. Ik ben zeker voorstander van afzonderlijke meters in grote complexen. Het zou een algemene regel moeten zijn. Voor een SHM is het goedkoper om één meter te plaatsen en een verdeelsleutel toe te passen. Zo'n maatregel zou zorgen voor meer energiezuinigheid maar ook voor minder conflicten tussen huurders.

Opleidingen voor medewerkers van SHM's zijn reeds gebeurd.

De renovatiebehoefte in kaart brengen is ook een goede maatregel om de woningen op de sociale huurmarkt te verbeteren. Hoe meer we meten, hoe meer we weten. Deze maatregel zou worden gecontroleerd bij de tweede visitatieronde in 2016. Ik steun al uw maatregelen.

Goede en gezonde woonattitudes zijn heel belangrijk. Een brochure zou een goed idee zijn. In de grotere maatschappijen is er altijd wel een huurdersparticipatieraad die stimulerend kan werken om goede voorbeelden te geven. Hoe komt het dat mensen niet op tijd vensters openzetten om te ventileren? Er is niet altijd een voorbeeldfunctie geweest. Hoe meer de mensen de juiste functies kunnen worden aangeleerd, hoe beter. Uw voorbeeld van de demowoning zijn zeker aan te raden.

Het belangrijkste is de energiecorrectiemethode. In het kader van de wijzigingen aan het Sociale Huurbesluit zal daar zeker rekening mee worden gehouden. Hebt u daarbij een timing voor ogen? Wanneer zal dit behandeld kunnen worden?

**De voorzitter:** De heer Anseeuw heeft het woord.

**De heer Björn Anseeuw (N-VA):** De renovatie van het verouderde sociaal verhuurpatrimonium is inderdaad een moeilijk te ontwarren knoop. Minister, ik ben tevreden dat u rekening wilt houden met mijn suggestie over het principe van een stabiele woonkostbenadering in de hervorming van de huurprijzen. Ik ben ervan overtuigd dat het daardoor zowel voor de huurder als voor de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk wordt om werk te maken van die renovatie. Er zijn voorbeelden uit het buitenland – om Nederland niet te noemen – waar men spreekt over de energiesprong. Daarbij heeft men investeringen in renovaties sterk aangemoedigd met het principe van de stabiele woonkostbenadering. Dat leert ons dat die benadering echt kan werken. Ik ben dan ook blij dat u dit in overweging wilt nemen.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Coppé, de huurprijsberekening is een apart traject. Dat staat los van alle aanpassingen die moeten gebeuren aan het kaderbesluit Sociale Huur. We werken daar in twee fases aan. Daar worden heel veel stakeholders bij betrokken. Aangezien enkel de meerderheid hier aanwezig is, kan ik hier vrijuit zeggen dat we nog voor het zomerreces de eerste fase van de aanpassing van het kaderbesluit willen voorleggen aan het parlement. In het kader daarvan zullen we een meerderheidsoverleg organiseren.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over maatregelen ter verruiming van het woningaanbod – 1845 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeyns**

**De voorzitter:** Mevrouw Christiaens heeft het woord.

**Mevrouw An Christiaens (CD&V):** Volgens het Federaal Planbureau zullen we tegen 2030 nood hebben aan 284.000 bijkomende woningen in Vlaanderen. Ook in het Grote Woononderzoek dat recent plaatsvond, werd naar dat cijfer verwezen. De realisatie van die bijkomende woningen wordt een hele uitdaging, zeker wanneer men ook rekening houdt met de wens om zo veel mogelijk

inbreidingsgericht te bouwen en zo veel mogelijk open ruimte te vrijwaren. In die zin lijkt het optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad een middel dat kan helpen om het aantal beschikbare woonegelegenheden uit te breiden.

Samen met de nood aan bijkomende woonegelegenheden stellen we ook vast dat heel wat grote woningen onderbewoond zijn. Uit het onderzoek blijkt dat het feit dat de woning te groot wordt bevonden, vaker voorkomt dan het feit dat de woning te klein wordt bevonden. Men klaagt dus eerder over een te grote woonoppervlakte dan over een te kleine. Dat aandeel neemt vooral toe bij de 45-65-jarigen en ligt zeer hoog bij de groep 65-plussers. Daar blijkt uit het onderzoek dat meer dan een op vier huishoudens aangeeft dat de woning te groot is. In zulke gevallen verhuizen de bewoners vaak naar een appartement of naar een kleinere woning en wordt het huis te koop gesteld. Maar die huizen raken moeilijk verkocht omdat ze vaak te groot zijn. Villa's uit de jaren 60 en 70 raken niet verkocht wegens te groot.

Dat betekent dat er een groot potentieel is aan bijkomende woonegelegenheden. Er zou concreet werk kunnen worden gemaakt van mogelijkheden om die te groot geworden woningen optimaal te benutten door ze bijvoorbeeld op te delen in kleinere woonegelegenheden. Dat heeft natuurlijk raakvlakken met de bevoegdheid van de minister van Ruimtelijke Ordening. Maar toch wil ik u nu al vragen of u voorziet in maatregelen om aan dat streefcijfer van 284.000 extra woonegelegenheden te geraken.

Vindt u het zinvol om grotere woningen op te delen in kleinere woonegelegenheden? Hebt u daar een visie op? Werd al onderzocht in welke mate sociale huisvestingsmaatschappijen een rol kunnen spelen om grote leegstaande woningen of gebouwen aan te kopen en daar sociale woonegelegenheden in onder te brengen?

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Mevrouw Christiaens, zoals u zelf zegt, is dit vooral een bevoegdheid van de minister van Ruimtelijke Ordening. Maar wanneer het gaat over een opdeling van woningen, kunnen we wel nagaan wat mogelijk is.

We zijn er allemaal voorstander van om cohousing en nieuwe woonvormen te onderzoeken. Dat staat ook in de beleidsnota van de minister. Ik denk dat het idee wel nog moet groeien bij de bevolking. In het Grote Woononderzoek staat bijvoorbeeld dat 40 procent van de mensen zijn woning te groot vindt, maar dat nagenoeg niemand, 1 procent, zijn woning wenst op te delen. De maatschappij moet nog wennen aan die evolutie. Ik steun echter uw vraag dat de overheid ervoor moet zorgen dat de mogelijkheden er zijn.

Vanuit Ruimtelijke Ordening moeten we nagaan hoe we dit in een kader kunnen gieten zodat de woonkwaliteit bewaakt wordt.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Christiaens, ik moet de heer Engelbosch volmondig gelijk geven, zeker wat uw eerste vraag betreft, namelijk welke maatregelen ik zal nemen om het aanbod van woonegelegenheden uit te breiden. In het regeerakkoord staat heel duidelijk dat dit een bevoegdheid is van Ruimtelijke Ordening, maar er bestaat natuurlijk wel een link met de bevoegdheid Wonen. De concrete vragen die u stelt, kun u misschien het beste aan minister Schauvliege voorleggen. Mijn kabinet wordt wel betrokken bij de uitwerking, maar de leiding wordt genomen door het kabinet van minister Schauvliege.

U hebt nog een aantal andere vragen gesteld. U hebt het over een aantal nieuwe woonvormen. In het regeerakkoord en in mijn beleidsnota en die van Ruimtelijke Ordening staat dat we absoluut gewonnen zijn voor die nieuwe woonvormen.

We hebben een onderzoeksoopdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen. Die opdracht bestaat erin om het concept gemeenschappelijk wonen af te bakenen en de omvattende begrippen te definiëren. De basisdefinitie zal worden gebruikt voor het faciliterend beleid, in de eerste plaats voor het wegwerken van voorkomende knelpunten, ook al hebben die soms met Ruimtelijke Ordening te maken. Het onderzoek zal ook die aspecten in rekening nemen en zal na de zomer van 2015 afgerond zijn.

U vraagt of er misschien geen interesse is vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) om grote woningen op te kopen. De SHM's kijken sowieso actief uit naar opportuniteiten die zich op de woonmarkt voordoen. Maar daar is natuurlijk altijd een financiële consequentie aan verbonden. De sector van de SHM's heeft me nog niet gevraagd om te experimenteren met gemeenschappelijk wonen. In het kader van de sociale huisvesting zou dat misschien net iets te complex en problematisch zijn. Zij hebben voorsnog geen interesse om die grotere complexen op te kopen, tenzij ze die natuurlijk kunnen opdelen in verschillende wooncompartimenten, maar dan wordt het natuurlijk een heel dure aangelegenheid.

Mevrouw Christiaens, we moeten het onderzoek van het Steunpunt Wonen afwachten. Het is natuurlijk heel waardevol om na te denken over nieuwe woonvormen. De ruimte in Vlaanderen is zeer schaars en er zijn heel veel grote woningen. We moeten er dan ook over nadenken hoe we die veel efficiënter kunnen gebruiken. We zullen dat zeker doen, misschien eventueel onder leiding van minister Schauvliege.

**De voorzitter:** Mevrouw Christiaens heeft het woord.

**Mevrouw An Christiaens (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik geef de heer Engelbosch uiteraard gelijk dat er een bepaalde mentaliteitswijziging nodig zal zijn en dat het niet van vandaag op morgen zal gaan. Het is een bepaalde niche, waarin ik persoonlijk wel geloof. Ik denk dat u die mening ook wel deelt. Er is een schaarste in ruimte. We weten dat we zoveel honderdduizenden woningen extra nodig zullen hebben. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met grote, ruime, leegstaande woningen die momenteel niet verkocht geraken en waarin niemand eigenlijk in geïnteresseerd is. Onbekend is onbemand. Uit het Grote Woononderzoek blijkt inderdaad dat slechts 1 procent interesse zou hebben om zijn woning op te delen.

Ik ben het ermee eens dat we het onderzoek moeten afwachten, maar vanuit de overheid kunnen we misschien een informatiecampagne voeren, daarover promotie voeren om uit te leggen wat de mogelijkheden zijn en wat de gevolgen en de voordelen kunnen zijn. Onbekend is onbemand. Als de mensen daarover meer geïnformeerd zullen zijn, zal de mentaliteitswijziging wellicht sneller gaan. Dat kan alleen maar voordelen hebben voor het creëren van woningen zonder extra ruimte in te nemen.

Minister, ik wil u vragen om het idee van een informatiecampagne, promotiecampagne, daarover mee te nemen.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik denk dat het nuttig is om, zoals u zelf hebt aangegeven, eerst de resultaten van het onderzoek af te wachten. Uw suggestie om een informatiecampagne op poten te zetten, vind ik zeer waardevol. Ik denk dat ik dat samen met minister Schauvliege zal kunnen doen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.



**VRAAG OM UITLEG van Katrien Partyka aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het Grote Woononderzoek 2013 en verder onderzoek naar wonen (Steunpunt Wonen) – 1864 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, Universiteit Hasselt, Universiteit Antwerpen en de Technische Universiteit Delft. Ik denk dat het algemeen aanvaard is dat het bijzonder nuttig werk levert. Wetenschappelijke disciplines werken samen om gegevens te verzamelen op de woningmarkt en maken het mogelijk om deze nieuwe Vlaamse bevoegdheid vorm te geven op basis van objectieve informatie, wetenschappelijk verkregen en geanalyseerd.

De financiering gebeurt door de Vlaamse overheid, binnen het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. De overeenkomst eindigt op 31 december 2015. Er was een basisfinanciering vanuit Economie, Wetenschap en Innovatie (EWI) en een cofinanciering vanuit Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed (RWO).

Minister, hoe ziet u de ondersteuning van dat wetenschappelijk onderzoek in de toekomst? Hoe zal dat worden gefinancierd als de overeenkomst is afgelopen?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik denk dat bij de voorgaande vragen al duidelijk is gebleken dat onderzoek belangrijk is. Ik heb er al een aantal aangekondigd. Ik denk dat het goed is dat we kunnen beschikken over relevante, recente en vooral wetenschappelijk onderbouwde gegevens. Dat is zeer goed.

Mevrouw Partyka, het klopt inderdaad dat de financiering vanuit het beleidsdomein EWI ten belope van 496.667 euro eventueel zou vervallen. Dat was een beslissing van de bevoegde minister. Als u daarvoor de drijfveren wilt kennen: ik ken ze ook niet. Ik weet wel dat ik de financiering vanuit het beleidsveld RWO, concreet vanuit het beleidsdomein Wonen ten belope van 248.333 euro, wel integraal heb behouden. Ik zal daar niet aan raken. Indien het inderdaad zo is dat de cofinanciering vanuit EWI wegvalt, wil dat zeggen dat nog maar een derde van de middelen overblijft. Dat zou ik zelf jammer vinden, omdat ik die onderzoeken echt wel zeer belangrijk vind. Ik weet wel dat de bevoegde minister voor Wetenschapsbeleid heeft aangekondigd een conceptnota te ontwikkelen om te kijken of er nog een andere aanpak is voor beleidsrelevant onderzoek en of er nog ondersteuning of financiering mogelijk is.

Mevrouw Partyka, ik deel uw bekommernis. Ik ben het met u eens: ik vind onderzoek ook zeer belangrijk. Daarom heb ik ook niet geraakt aan mijn eigen budget voor onderzoek. Als collega-ministers dat wel doen en u geïnteresseerd bent in hun beweegredenen – wat u volgens mij wel bent – denk ik dat u die vragen het beste aan de bevoegde minister stelt. Ik kan ze namelijk niet beantwoorden.

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** Ik denk dat alles is gezegd: we vinden het allemaal belangrijk en we zullen het aan minister Muylers vragen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Katrien Partyka aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het Grote Woononderzoek 2013 – 1865 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeyns**

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** We hebben het er bij verschillende gelegenheden al over gehad: de huurmarkt kampt met een probleem, tweeeërlei. Aan de ene kant is er het te laag aanbod van huurwoningen, aan de andere kant is er het vaak zwak inkomensprofiel van de huurders. We zijn het er allemaal over eens dat het langs twee flanken moet worden aangepakt: aan de ene kant de verhuurder versterken, aan de andere kant de huurder. Want wat goed is voor de ene, is goed voor de andere en omgekeerd.

Dat was volgens mij een van de belangrijkste conclusies van het Grote Woononderzoek: het probleem op de huurmarkt en dan vooral het betaalbaarheidsprobleem, naast het kwaliteitsprobleem.

Voor alle duidelijkheid: dat heeft langs de ene kant te maken met prijszetting en met aanbod, langs de andere kant is er toch wel ontegensprekelijk een probleem van mensen die de huur gewoon niet kunnen betalen. Een van de suggesties is dan ook dat men de ondersteuning vorm zou kunnen geven door meer rechtstreekse subsidies. Zij pleiten dan ook voor een substantiële uitbreiding van het stelsel van de huursubsidie.

U weet ook dat, toen dat systeem werd ingevoerd, er een heel scherpe kritiek was vanuit de Woonraad. Het is niet zonder kritiek doorgevoerd. Ik heb het zelf niet meegemaakt, maar er was bijvoorbeeld sterke kritiek op het feit dat men verplicht moest inschrijven op een wachtlijst voor sociale huisvesting. Er waren ook vragen over de hoogte en de modaliteiten van het systeem dat toenmalig minister Van den Bossche heeft ingevoerd. Toen het systeem is ingevoerd, waren er al veel vragen over de manier waarop het georganiseerd was. Eigenlijk pleit men er nu ook voor om, als er zo'n systeem zou komen, dat te hervormen en op een andere leest te schoeien.

Minister, welke conclusies trekt u uit de resultaten van het Grote Woononderzoek, in het bijzonder wat betreft de betaalbaarheidsproblemen voor de laagste inkomenskwintielen?

In welke mate werd reeds onderzocht in hoeverre een uitbreiding en een aanpassing van het systeem van de huursubsidies de betaalbaarheidsproblemen van de laagste inkomenskwintielen zou kunnen verhelpen?

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Ik wil toch voor iets waarschuwen: bij een substantiële uitbreiding van de huursubsidie, vrees ik dat we een woonbonus-effect zullen krijgen, dat de huurprijzen dus zullen stijgen.

Dus: ja voor een gerichte uitbreiding, als er budgettaire mogelijkheden zijn. Ik herhaal het nog eens. De uitbreiding moet gericht zijn omdat het moet terecht komen bij de mensen die het het meest nodig hebben. Als we spreken over een algemene of substantiële uitbreiding, stel ik mij daar bijzonder veel vragen bij. Ik

vrees namelijk dat we dan het effect zullen krijgen dat de huurprijzen zullen stijgen en we hetzelfde effect zullen krijgen als met de woonbonus.

Ik roep dus op om er met de nodige voorzichtigheid voor te pleiten.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Partyka, in uw vraagstelling hebt u al een aantal belangrijke zaken aangehaald die aan bod zijn gekomen tijdens het Grote Woononderzoek. Het is afhankelijk van de methode die je gebruikt. Als je het doet volgens de woonquote, waarbij slechts een derde van het inkomen mag worden gespendeerd aan het wonen, kampt ongeveer 20 procent van de private huurders met problemen. Dat is natuurlijk een zeer hoog aantal.

Wat is er nog als resultaat naar voren gekomen uit het Grote Woononderzoek wat deze problematiek betreft? Er is een vergelijking gemaakt van betaalbaarheidsproblemen tussen de socio-economische groepen. Een groot deel van de verklaring voor de betaalbaarheidsproblemen zou bij een te laag inkomen liggen. Ze hebben heel duidelijk gezegd dat, zelfs zonder woonuitgave – dus als ze een woning gratis ter beschikking zouden hebben –, een groot deel van de huishoudens nog steeds in de gevarezone zou terechtkomen.

Dat is heel jammer en dit sluit wellicht beter aan bij mijn coördinerende bevoegdheid van Armoedebestrijding. Met het woonbeleid alleen kunnen we deze problematiek niet oplossen. We moeten met de hele regering en met de Federale Regering de handen in elkaar slaan. Dit heeft te maken met het inkomen, met onderwijs, met tewerkstelling, met sociale zekerheid enzovoort.

U stelde een concrete vraag over de huursubsidies en de huurpremies. U haalde zelf de twee systemen aan. Er is een huursubsidie voor wie van een niet-kwalitatieve woning naar een meer kwalitatieve woning wil verhuizen en er is een huurpremie voor wie langer dan vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat. Met de vorige meerderheid – waar de beide partijen die hier vandaag heel talrijk aanwezig zijn, ook deel van uitmaakten – hebben we de wachttijd verminderd van vijf jaar naar vier jaar, dat was een heel goede zaak.

Ik heb ook al gezegd dat we de evaluatie aan het maken zijn om de twee stelsels te integreren in één stelsel. Ook dat lijkt me een goede zaak. U hebt ook een aantal goede suggesties meegegeven over aspecten die we in rekening zouden kunnen nemen.

Ik moet toch ook de heer Engelbosch een beetje bijstaan. Er wordt gepleit voor een uitbreiding van het systeem. Als we dit bekijken op basis van de cijfers van het Grote Woononderzoek van 2005 – in 2013 is deze analyse niet gemaakt – dan blijkt dat we deze subsidie of premie zouden moeten uitbreiden naar 200.000 huishoudens. Dit betekent een financiële meerkost van 28 miljoen euro per maand of van 336 miljoen euro per jaar.

Ik zou dat heel graag doen, ik vind dit een heel belangrijke financiële bijdrage vanwege de overheid aan mensen die het moeilijk hebben op de woonmarkt. Ik kan u ook zeggen – en dit is een engagement waarop u mij mag aanspreken als ik het niet zou uitvoeren – dat als ik extra middelen ter beschikking krijg voor Wonen of als er – stelt u zich voor – een meevallende economische groei of een andere meevaller is in de begroting, ik de eerste bijkomende middelen zeker prioritair zal inzetten op het verhogen van het aantal gerechtigden van deze premie of subsidie.

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** Minister, dat is een heel goede zaak. Het klopt natuurlijk dat armoede een integraal beleid vergt. Het is uiteraard niet alleen aan Vlaanderen om de betaalbaarheidsproblemen op te lossen. Aan de andere kant is het woonbeleid helemaal een Vlaamse bevoegdheid en we kunnen er niet omheen dat er een probleem is. Dat probleem kunnen we niet altijd aan de bron aanpakken, we moeten het daarom aan het einde proberen te verhelpen zodat iedereen een dak boven het hoofd heeft.

Het is een heel goede zaak dat u zegt dat als er bijkomende middelen komen, u bereid bent om ze hier prioritair voor in te zetten.

Ik kijk uit naar de evaluatie en naar de modaliteiten die zullen gelden voor zo'n nieuw huursubsidiestelsel of huurpremiestelsel.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik heb daarnet inderdaad een engagement uitgesproken en daar blijf ik achter staan. Ik wil er wel aan toevoegen dat het geen eenmalige maatregel betreft. Gisteren hebben we het in andere debatten gehad over 'one shots' en dergelijke. Dit probleem moet in totaliteit worden aangepakt en dit zal er, samen met andere maatregelen om de private huurmarkt te versterken, zeker een onderdeel van vormen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Dirk de Kort aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over onderbezetting van sociale huurwoningen – 1885 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** De heer de Kort heeft het woord.

**De heer Dirk de Kort (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, ik zou graag met u van gedachten wisselen over de problematiek van de onderbezetting van sociale huurwoningen. Vaak is er sprake van onderbezetting bij koppels wier kinderen het huis uit zijn, waardoor ze in deze fase van hun leven in een te grote woning wonen.

De onderbezettingsvergoeding is al wettelijk geregeld in het kaderbesluit Sociale Huur, maar moet nog worden uitgevoerd om effectief gebruikt te kunnen worden door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Om de maatregel toe te kunnen passen, moet de onderbezetting van sociale woningen echter eerst in kaart gebracht worden. Vandaag heeft de administratie daar geen overzicht van. Verder zou het ook interessant zijn om te inventariseren welke SHM's woonvoorzieningen specifiek voor senioren hebben of plannen, omdat dit ook onderbezetting kan tegengaan.

Minister, is de onderbezetting van sociale huurwoningen al in kaart gebracht? Zo ja, zou u hiervan een overzicht kunnen geven? Zo niet, zijn er plannen om die in kaart te brengen?

Op welke termijn wilt u het gebruik van de onderbezettingsvergoeding effectief mogelijk maken door middel van een uitvoeringsbesluit?

Hoe groot zal de toeslag van de onderbezettingsvergoeding zijn?

Denkt u ook aan andere maatregelen om onderbezetting tegen te gaan, bijvoorbeeld aan verhuispremies? Hebt u ook andere begeleidende maatregelen in gedachten?

Zal er een inventarisatie gebeuren van de SHM's met woonvoorzieningen aangepast aan senioren? Zullen dergelijke woonvoorzieningen verder gestimuleerd worden?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, dames en heren, u hebt me allerlei cijfers gevraagd van een inventarisatie. Ik zal ze u vandaag meegeven. Ik hoop dat ik ook van u een blij man maak op deze donderdagvoormiddag.

Er is nog altijd geen deftige definitie van wat 'onderbezetting' is. We zijn ervan uitgegaan – en ik denk dat dit een goed uitgangspunt is – dat wanneer er twee slaapkamers op overschot zijn, we van onderbezetting kunnen spreken. Een alleenstaande of een koppel zonder kinderen in een drieslaapkamerwoning, lijkt me een heel goed voorbeeld van onderbezetting.

Als we dit als criterium nemen, wil dat zeggen dat 15.188 woningen onderbezet zijn op dit moment. Dat is een heel aanzienlijk aantal. Het is ongeveer 11 procent van het aantal woningen dat momenteel verhuurd is: op dit ogenblik worden 138.393 woningen verhuurd, want om een intellectueel eerlijk debat te voeren, tel ik de leegstand nu eventjes niet mee.

In het licht van de lokale autonomie is het de verantwoordelijkheid van de gemeente en van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie om dergelijke oefeningen te maken. Ze zijn ook het beste vertrouwd met het patrimonium. Aangezien u mij om cijfers vroeg, heb ik contact opgenomen. Het lijkt me in het kader van de goede verstandhouding goed om ze nu gewoon al te geven zonder dat u ze opnieuw moet opvragen via een schriftelijke vraag.

U vraagt ook naar de termijn om de onderbezettingsvergoeding mogelijk te maken. U spreekt terecht van een uitvoeringsbesluit. U weet dat het, net zoals voor de energiecorrecties, al sinds 2007 mogelijk is, maar niet wordt toegepast. Ik weet eigenlijk niet of het toepassen van de onderbezettingsvergoeding een goed instrument is. De meer gegoede sociale huurder kan die immers gewoon afkopen. Zo kan een alleenstaand koppel waarvan de kinderen uit het huis zijn vertrokken, gewoon een afkoopsom betalen, het koppel kan dan gewoon in een grote sociale woning blijven wonen.

Ik denk dat we dat beter kunnen aanpakken in het kader van het invoeren van de tijdelijke contracten. Als mensen weigeren om te vertrekken, wordt dan ook gewoon het contract opgezegd, met dien verstande dat er dan natuurlijk ook een alternatief moet worden aangeboden. Zeker als het over iets oudere mensen gaat, mag dat niet te ver verwijderd zijn van de oorspronkelijke woonst en dergelijke meer. Dat lijkt mij in elk geval een veel betere manier om onderbezetting aan te pakken dan louter die vergoeding toe te passen, want de ene kan het afkopen en de andere niet.

We hebben een uitgebreid sociaal woonpatrimonium, maar ik vind het jammer dat dat voor ruim 11 procent onderbenut wordt. Gelet op de wachtlijsten, moeten we het zo efficiënt mogelijk invullen. Ik zie dus niet veel heil in het toepassen van een onderbezettingsvergoeding. Ik denk dat we dat beter kunnen oplossen met het invoeren van de tijdelijke contracten, met alle restricties die ik al heb meegegeven.

Ik heb voor u ook een inventaris gemaakt van de sociale woonvoorzieningen die zijn aangepast aan senioren. Dat zijn er 11.087. Het gaat dus om woningen die binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen momenteel gekwalificeerd staan als bejaardenwoningen. Van die woningen kan aangenomen worden dat ze tegemoetkomen aan bepaalde noden die gepaard gaan met een bepaalde leeftijd.

Het spreekt voor zich dat niet iedere oudere persoon nood heeft aan een dergelijke sociale woning, maar dat hebt u ook niet beweerd. Die kan ook perfect gehuisvest worden in een reguliere sociale woning, bijvoorbeeld een studio of eenslaapkamerwoning.

**De voorzitter:** De heer De Kort heeft het woord.

**De heer Dirk de Kort (CD&V):** Minister, bedankt voor uw antwoord en voor de wijze waarop u uw antwoord hebt gegeven. De onderbezettingsvergoeding is inderdaad niet het passende instrument om onderbezetting tegen te gaan. Ik ben ook blij om van u te vernemen dat we meer in de omgeving van de senioren moeten zoeken om een andere woning aan te bieden. Het is goed dat we die mensen kunnen zeggen dat we hen levenslang in een sociale woning willen laten wonen, maar dat er op een bepaald moment wel sprake van moet kunnen zijn dat zij van een grote gezinswoning naar een kleinere, aangepaste seniorenwoning overstappen. Ik bedank u en uw medewerkers ook voor de inspanningen die u hebt gedaan om het cijfermateriaal naar voren te brengen.

Dit is een veel grotere problematiek dan die waar we in het begin van deze legislatuur over van gedachten hebben gewisseld, namelijk over mensen met een te hoog inkomen. We moeten de handen in elkaar slaan voor een betere benutting van ons sociaal patrimonium.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verbeterings- en aanpassingspremie – 1929 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, dit is wellicht de laatste vraag in het kader van het Grote Woononderzoek van 2013, om dan over te gaan naar de evaluatie van het Grond- en Pandendecreet.

Om de kwaliteit van het Vlaamse woonpatrimonium op te krikken en renovatie van verouderde en onaangepaste woningen te stimuleren, wordt in de beleidsaanbevelingen van het Grote Woononderzoek voorgesteld om een grootschalige communicatiecampagne op te zetten rond de drie grote Vlaamse premies: de renovatiepremie, de verbeteringspremie en de aanpassingspremie. Veel andere premies, die dan meer met energie en dakisolatie te maken hebben, zitten bij de distributienetbeheerders.

Wie zijn woning wil aanpassen aan de fysieke ongemakken die de leeftijd met zich meebrengt, kan een beroep doen op de aanpassingspremie. Het gaat vooral om investeringen voor technische installaties en hulpmiddelen en voor verbouwingen die de woning beter toegankelijk maken. Daarnaast is er ook een verbeteringspremie, die bedoeld is om ondersteuning te bieden aan wie investeert in verbeteringswerken en verbouwingen om overbewoning te verhelpen.

Ik heb recent een schriftelijke vraag gesteld over het aantal toegekende verbeterings- en toepassingspremies in 2014. Graag had ik u daar vandaag nog een aantal vragen over gesteld. Wat is uw visie ten aanzien van de beleidsaanbeveling van het Steunpunt Wonen rond een grootschalige communicatiecampagne met betrekking tot de bestaande premies? Als je zoekt op

[www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), kom je immers terecht in een warboel van premies. Voor veel mensen is dat zeer onoverzichtelijk. Ik kan het idee van Steunpunt Wonen dan ook steunen om daar een duidelijke campagne rond te voeren.

Zijn er plannen om iets te veranderen aan de verbeterings- en aanpassingspremie? Zijn er plannen om die ook te fiscaliseren? U hebt daarnet gezegd dat u van plan bent om huursubsidie en huurpremie op elkaar af te stemmen, om zo tot één duidelijk stelsel te komen. Wordt er in dit verband ook in die richting gedacht?

Wat mij opviel in het Grote Woononderzoek, is dat vocht een immens probleem blijft. Er is zelfs een toename van het percentage woningen waar zich een vochtprobleem voordoet. Vocht is vaak een complex probleem, want het kan verschillende oorzaken hebben. Zit dat op dit moment ergens in een bestaande premie? Denkt u eraan, gelet op het feit dat het percentage woningen met vochtproblemen blijft stijgen, om met een of andere premie iets te doen rond die vochtproblematiek?

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Als we spreken over een warboel aan premies, moeten we niet alleen campagnes opzetten, maar moeten we ook durven te bekijken hoe we die premies kunnen vereenvoudigen of uniformiseren. We moeten eens bekijken of we die zaken niet wat meer kunnen stroomlijnen en op elkaar afstemmen. Misschien moeten we eens een opdracht geven om daar een onderzoek naar te doen.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Dat het een warboel is en compleet onoverzichtelijk, daar ben ik het absoluut mee eens. Zelfs voor iemand die vrij bedreven is in het zoeken op webstekken, is het al heel moeilijk om daar te vinden wat je zoekt.

We hebben daarjuist al over een harmonisering van het stelsel van huurpremie en huursubsidie gesproken. Ik ben het er ook mee eens dat het nuttig is om eens te kijken of we bepaalde systemen kunnen samenvoegen.

Mevrouw Taeldeman, in het Grote Woononderzoek wordt inderdaad een aanbeveling gedaan om een communicatiecampagne op te starten, en ik kan u melden dat wij ook de nodige communicatie-initiatieven zullen nemen. We zullen dat doen via diverse media: het internet, de Vlaamse Infolijn, een informatiecampagne voor de lokale actoren, zoals de gemeentelijke huisvestingsambtenaren, de sociale verhuurkantoren, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, woonwinkels enzovoort.

We moeten erop toezien dat alle informatie op websites enzovoort correct is. Dat sluit ook aan bij mijn andere bevoegdheid inzake bestuurszaken. De laatste maanden werd ik redelijk hard geconfronteerd met burgers die verkeerde informatie vonden op verschillende websites. Daar hebben we nog werk aan de winkel. Als we bepaalde informatiecampagnes gaan doen via websites, dan moeten we ervoor zorgen dat alle verschillende departementen op elkaar zijn afgestemd.

Mevrouw Taeldeman, u vroeg of ik van plan ben het systeem van de verbeterings- en aanpassingspremie net zoals de renovatiepremie te fiscaliseren. Neen. Ik heb absoluut geen plannen in die richting omdat de verbeterings- en aanpassingspremie gericht is op personen met een zeer laag inkomen. De inkomensgrens ligt beduidend lager dan die voor de renovatiepremie. Voor die doelgroep is het belangrijk die premie zo snel mogelijk te krijgen. Het zou niet goed zijn om die op te splitsen in drie jaar. Dat was een van de zaken die in het Grote Woononderzoek werd aangehaald. Ik hoop uw bekommernis nu te hebben weggenomen. Het was geen intentie en we gaan dat ook niet doen in de toekomst.

U had ook een terechte opmerking over vochtproblemen. Het Grote Woononderzoek toont inderdaad aan dat vocht nog een belangrijk probleem is in een groot aantal woningen. Voor een aanzienlijk aantal woningen volstaan kleine ingrepen zoals het zorgen voor voldoende ventilatie om het vochtprobleem te verhelpen. Bij de woningen waar kleine ingrepen niet volstaan, zijn er grotere structurele ingrepen nodig zoals de vervanging van buitenschrijnwerk of dakafwerking.

Zowel de renovatiepremie als de verbeterings- en aanpassingspremie zijn erop gericht ondersteuning te bieden om deze problemen op te lossen, bijvoorbeeld door een ventilatieverplichting op te nemen. Die premies komen dus zeker in aanmerking om de vochtproblemen op te lossen. We gaan daarover een grootschalige communicatiecampagne voeren, met dien verstande dat we zeer correcte informatie zullen verspreiden.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, ik dank u voor de positieve boodschap op al mijn vragen. Er komt een campagne. De logische vraag is dan wat de timing daarvan is. Geen fiscalisering van de verbeterings- en aanpassingspremie, daar ben ik heel tevreden mee. Die premie is inderdaad gericht op een andere doelgroep, waarbij het van belang is dat die zo snel mogelijk bij de mensen terechtkomt.

Een oplossing voor de vochtproblematiek is complex, dat begrijp ik. Als u een grootschalige campagne opzet, is het belangrijk dat dat vochtprobleem mee kan worden opgenomen in de campagne, gelet op het feit dat het aantal woningen dat daarmee te maken heeft, toeneemt.

**Minister Liesbeth Homans:** Het belangrijke probleem van vocht zullen we uiteraard meenemen in de campagne. U vroeg ook naar de timing: dat zal na het zomerreces zijn.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten – 1832 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** We zijn gestart met de vragen over de evaluatie van vijf jaar Grond- en Pandendecreet. Minister, ik wil uw administratie feliciteren met de zeer goede nota over die evaluatie. De nota is toegelicht aan de commissieleden. Er zijn vragen gesteld aan de administratie. Natuurlijk waren enkele vragen beleidsmatig van aard. De ambtenaar kon in deze commissie op een aantal vragen geen antwoord geven.

Mijn eerste vraag staat ook in de nota over de evaluatie van vijf jaar Grond- en Pandendecreet en gaat over belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten, in de volksmond de 'mama-en-papalening'. Daaruit blijkt dat sinds het invoeren van dat instrument er in 5 jaar tijd maar 35 renovatieovereenkomsten werden geregistreerd, wat zeer weinig is. De doelstelling van de maatregel is niet onbelangrijk. Volgens de evaluatie is het niet helemaal duidelijk wat de oorzaak is van dit beperkte succes.



Minister, wat is uw visie op de mogelijke oorzaken van het beperkte succes van het systeem van belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten? Wordt er nader onderzoek uitgevoerd? Hebt u plannen om wijzigingen aan te brengen in het systeem? De administratie suggereert dat er twee opties zijn. Ofwel schaft men die maatregel af, wat ik jammer zou vinden. Ofwel moet men meer inzetten op het beter promoten van dat instrument zodat dat aantal stijgt.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Er is ook een probleem met de attractiviteit van de renovatieovereenkomsten. Het wordt weinig gebruikt omdat het niet aantrekkelijk is. Men moet acht opeenvolgende jaren blijven wonen in het pand. Ik pleit ervoor om die 'mama-en-papalening' af te schaffen. De middelen die we daardoor uitsparen, kunnen we gebruiken voor de uitbreiding van de renovatiepremie. Als we keuzes moeten maken, is dat de ideale gelegenheid. We stoppen hiermee en we zetten meer in op de renovatiepremie.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik ga niet alle aspecten die te maken hebben met de renovatieovereenkomsten herhalen. Mevrouw Taeldeman heeft dat gedaan en de heer Engelbosch heeft eraan toegevoegd dat je minstens acht opeenvolgende jaren in de hoofdverblijfplaats moet blijven wonen.

Wat zijn de redenen waarom het niet succesvol is? Het maximaal te belenen bedrag van 25.000 euro is heel weinig, zeker als je een grondige renovatie wil doen. Als je een oud pand koopt en je kunt maar 25.000 euro lenen van mama of papa of broer of zus of iemand anders die je goed kent, dan is dat niet veel. Ook de belastingvermindering van 625 euro is peanuts. Als je grote renovatiewerken doet en als je maar 25.000 euro kunt lenen op die manier, dan is dat niet zo'n hoog bedrag. Men zit tamelijk snel aan 25.000 euro. Dat impliceert dat je naast die lening per definitie ook nog bij een bank zult moeten aankloppen voor een reguliere lening. Stel dat er toch iets misloopt bij de afbetaling, dan zal de bank de eerste schuldeiser zijn. Degene die zo braaf is geweest om die 25.000 euro via een renovatieovereenkomst te lenen, zal zijn geld wellicht niet terugkrijgen. Dat zijn allemaal zaken die ervoor zorgen dat het absoluut niet aantrekkelijk is.

Men kan als kredietgever – mama of papa – maar 25.000 euro geven, men kan maar 625 euro in mindering brengen van de belastingen. Tegelijk is de kredietgever verplicht om de roerende voorheffing op de aangerekende intresten te betalen. Dat is ook geen goede zaak. Het zijn zaken die die overeenkomsten totaal onaantrekkelijk maken. U hebt zelf gewezen op het weinige aantal keren dat er gebruik van is gemaakt. Die maatregel moeten we dus in vraag stellen. We moeten ons afvragen of die maatregel voldoende relevant is.

In mijn ogen is dat niet zo. We zetten beter in op andere instrumenten die wel een goede ondersteuning van het woonbeleid in totaliteit zijn. Zoals dit nu is uitgewerkt met alle modaliteiten, is het geen goed beleidsinstrument.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Dat is een duidelijk antwoord. Ik had de vraag gesteld tijdens de voorstelling van de evaluatie. Maar de administratie zelf kon daarop natuurlijk beleidsmatig geen antwoord geven.

Het is inderdaad belangrijk om een keuze te maken. Het instrument van het renovatieabattement van de registratierechten is wel een succes. Het aantal dossiers gaat duidelijk in stijgende lijn. Dan dringt een beslissing zich op. Dat was de bedoeling van mijn vraag. Er zijn maar twee manieren. Ofwel gaan we er voluit voor, maar dan moet het beter bekend worden gemaakt en gepromoot. Ofwel beslissen we, gelet op het maximaal te ontlene bedrag van 25.000 euro

en het beperkte bedrag dat kan worden ingebracht bij de belastingen, om af te stappen van deze maatregel.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik volg u, mevrouw Taeldeman. We kunnen beter inzetten op maatregelen die er wel iets aan doen en die wel iets kunnen veranderen.

Ik was nog vergeten te zeggen dat de renovatieovereenkomst enkel geldt voor panden die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard. Dat impliceert dat je veel meer nodig zult hebben dan 25.000 euro. Ik heb alle nadelen genoemd. Als er nog wordt geleend bij een particuliere bank en dergelijke, kom je als schuldeiser altijd als laatste.

Ik vind het geen goed instrument. Het wordt ook niet gebruikt, en dat heeft weinig te maken met: onbekend is onbemind. Het heeft eerder te maken met alle voorwaarden die eraan gekoppeld zijn. We steken onze energie beter in de maatregelen die er wel toe doen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het leegstandsregister en de leegstandsheffing – 1833 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, het leegstandsregister en de leegstandsheffing zijn twee belangrijke instrumenten die in het kader van de regisseursrol voor Wonen voor de lokale besturen zijn overgeheveld naar dat lokale bestuur.

Uit het antwoord op een schriftelijke vraag blijkt dat sinds de materie lokaal is geworden en Vlaanderen de leegstand niet langer beheert, 93 procent van de lokale besturen een geactualiseerd leegstandsregister bijhoudt en 80 procent van de lokale besturen over een leegstandsheffing beschikt. Daaruit kan ik enkel concluderen dat de lokale besturen de taak van het bijhouden van de leegstand goed opvolgen.

In de evaluatie van het grond- en pandenbeleid worden drie concrete knelpunten in verband met leegstand genoemd. Als schepen van Wonen en Huisvesting kan ik die opmerkingen beamen. Die knelpunten zijn echt problemen waarmee de lokale besturen worden geconfronteerd en waarvoor ze graag uitsluitel zouden krijgen van de Vlaamse overheid.

Een eerste knelpunt gaat over het effectief en niet-occasioneel gebruik. Concreet worden veel woningen niet gebruikt als woning, ook al zijn ze stedenbouwkundig vergund als woning. De woning of een deel ervan is in gebruik als kantoor, bergruimte, handelsruimte enzovoort. Ze staan dus niet leeg. Daarom is in de mogelijkheid voorzien dat de Vlaamse Regering nader kan omschrijven in welke van die gevallen er al of niet sprake is van leegstand, met als gevolg een opname in het leegstandsregister. Een van de aanbevelingen is om het Grond- en Pandendecreet op dit vlak te wijzigen, zodat gemeenten de mogelijkheid krijgen om dit zelf nader te regelen.

Een tweede knelpunt, minister, is het volgende. We zien dat mensen een brief krijgen van het gemeentebestuur dat het vermoeden bestaat dat de woning leegstaat en zal worden opgenomen in het leegstandregister. De mensen krijgen dan een bepaalde periode de tijd om daarop te reageren. Veel reacties stellen dat het eigenlijk een tweede verblijf is. De woning verschuift dan naar de lijst van tweede verblijven. Maar in veel gemeenten, ik heb het zelf opgezocht, is de belasting op tweede verblijven een pak lager dan die op leegstand. Er verschuiven dus veel woningen van leegstand naar tweede verblijven, dat is een problematiek die ik wou aankaarten vanuit het lokale bestuur.

Een derde knelpunt volgens de evaluatie van het grond- en pandenbeleid heeft betrekking op leegstand binnen grotere complexen. Grote complexen zoals shoppingcentra of kantorencusters worden aanzien als bedrijfsruimte, waardoor leegstaande commerciële eenheden opnemen in het leegstandsregister niet mogelijk is. Toch kan het een doorn in het oog zijn, als daar een pand lange tijd leegstaat.

Dat zijn drie concrete knelpunten, minister, die ook in het evaluatierapport staan. Hebt u plannen om daaraan tegemoet te komen?

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Het is inderdaad een probleem, de taks op tweede verblijven versus leegstand. Ik zie maar één mogelijkheid om dat op te lossen: het lokale niveau voert echt een controle uit op het verbruik van elektriciteit of gas. Als het een tweede verblijf is, wordt er af en toe gewoond, anders is het leegstaand. Dat lijkt me de enige mogelijkheid. Als ik me niet vergis, is de taks voor tweede verblijven maximaal 1000 euro, terwijl de leegstandsheffing een stuk hoger kan zijn. Daardoor zullen mensen blijven kiezen voor de tweedeverblijfstaks, ook bij leegstaande woningen. We moeten zorgen voor een controlemechanisme op het lokale niveau, anders wordt het een lege doos.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Het eerste knelpunt dat u hebt aangekaart, mevrouw Taeldeman, gaat erover dat er woningen zijn die functioneel een ander gebruik kennen dan waarvoor ze hoofdzakelijk zijn bestemd, namelijk wonen. Het was al langer de bedoeling om deze invulling via een besluit van de Vlaamse Regering aan de gemeenten over te laten, maar uit het advies van de Raad van State bij het ontwerpbesluit bleek dat een dergelijke delegatie decretaal verankerd moet worden. We wilden het dus oplossen via een besluit van de Vlaamse Regering, maar dat kon niet. We zullen het dus meenemen in het traject tot wijziging van het Grond- en Pandendecreet dat dit najaar wordt opgestart.

In verband met de tweede verblijven moeten we wel wijzen op de lokale autonomie. Het is aan het gemeente- of stadsbestuur om dat uit te maken. We zien inderdaad dat er vaak een ontsnappingsroute is, omdat de gemeente voor tweede verblijven in haar eigen heffingsreglement in een vrijstelling heeft voorzien. Dan is het aan de lokale besturen om bijvoorbeeld niet in de vrijstelling te voorzien, zodat het niet meer kan worden gebruikt als ontsnappingsroute. Het komt frequent voor, mevrouw Taeldeman, maar het is een probleem dat de lokale besturen zelf zullen moeten aanpakken. Zij hebben daarvoor de nodige autonomie.

U vraagt naar een link met het Agentschap Ondernemen en Ruimte Vlaanderen in het kader van leegstand binnen grote complexen. Ik ben vanuit Wonen enkel bevoegd voor complexen die kleiner zijn dan 5 are. Grotere complexen vallen onder de bevoegdheid van het Agentschap Ondernemen.

U hebt een aantal grote voorbeelden aangehaald: shoppingcentra zijn groter dan 5 are. Ik kan daar echt geen uitspraken over doen. U kunt zich best wenden tot de bevoegde minister. Als het over minder dan 5 are gaat, kan ik antwoorden, maar uw vragen gingen over zeer grote handelspanden en daarvoor ben ik niet bevoegd.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Er komt een oplossing voor het niet-occasionele gebruik via een decreet in het najaar.

Wat de aanpak van tweede verblijven betreft, begrijp ik uw repliek dat het de lokale verantwoordelijkheid is om er strenger op toe te zien. Mijnheer Engelbosch, het is wel niet eenvoudig om de distributienetbeheerders zomaar het verbruik van water en elektriciteit te laten controleren. Er is dan altijd een privacyconflict. Staatssecretaris Tommelein wil ook zo'n initiatief ondernemen om sneller te controleren op basis van energie- en waterfacturen. Het zal niet eenvoudig zijn wegens privacyregels.

Ik zal aan minister Muyters een schriftelijke vraag stellen over de grotere complexen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het gemeentelijk actieprogramma voor sociale woningbouw – 1850 (2014-2015)**

**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het toezicht op lokale besturen in het kader van het grond- en pandenbeleid – 1897 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saey**s

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, het gemeentelijk actieprogramma werd in het leven geroepen om gronden van Vlaamse besturen in te zetten voor sociale woningbouw. Het Grond- en Pandendecreet verplicht de gemeente om 25 procent van de gronden in eigendom van publieke en semipublieke overheden tegen 2025 in te zetten voor sociale woningbouw.

Eind 2013 was het Agentschap Wonen-Vlaanderen op de hoogte van 71 goedgekeurde actieprogramma's. Zo'n actieprogramma wordt door een lokaal bestuur opgemaakt. Er wordt een inventaris opgemaakt van de onbebouwde eigendommen. De gemeente beslist dan welke worden ingezet voor sociaal wonen. Het programma moet worden goedgekeurd door de gemeenteraad. Blijkbaar heeft maar een op vier gemeenten dat gedaan. In de evaluatie van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt het gemeentelijk actieprogramma omschreven als het belangrijkste instrument waarover gemeenten beschikken om naar hun bindend sociaal objectief toe te werken. Sinds de Raad van State de normen voor sociaal woonaanbod in private

verkavelingen heeft vernietigd, is dit nog een van de weinige instrumenten om iets te doen aan het opdrijven van het sociaal woonaanbod.

Het evaluatierapport suggereert om de oplijsting van de gronden in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen publiek te maken, om aan het activeringstoezicht van de gemeente een kortetermijnverplichting te verbinden. Als er maar 71 lokale besturen zijn met zo'n programma, met een visie op die gronden, dan is er toch een initiatief nodig om die lokale besturen er attent op te maken dat er wel degelijk enkele verwachtingen zijn voor een actieprogramma voor sociale woningbouw. Een laatste suggestie was om een controlemechanisme in te bouwen zodat bij de gemeentelijke invulling van het actieprogramma kan worden gecontroleerd of effectief alle publieke en semi-publieke gronden opgenomen zijn in de lijst van het actieprogramma.

Minister, wat is uw visie op de beleidsaanbevelingen rond het gemeentelijke actieprogramma? Hebt u plannen om daarrond iets te ondernemen?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, u verwijst naar drie beleidsaanbevelingen. 'Maak de oplijsting van gronden in eigendom van Vlaamse publieke rechtspersonen publiek' is de eerste aanbeveling. Zo'n lijst bestaat momenteel nog niet. U hebt zelf verwezen naar de gemeentelijke actieprogramma's die de publieke en semipublieke gronden moeten oplijsten. U hebt terecht ook aangekaart dat dat niet altijd even consequent gebeurt.

Binnen de Vlaamse overheid wordt wel werk gemaakt van de verdere uitbouw van de Vlaamse vastgoeddatabank. Dat valt onder mijn bevoegdheid Bestuurszaken, meer bepaald het facilitair bedrijf – het is soms handig om veel bevoegdheden te hebben. In deze databank zijn momenteel gronden en gebouwen opgenomen van alle Vlaamse entiteiten, ook deze in eigendom van de VMSW. Momenteel wordt de mogelijkheid onderzocht de vastgoeddatabank verder uit te breiden, onder andere naar gronden en gebouwen in eigendom van gemeenten en OCMW's. In een volgende fase zullen we nagaan of de gronden van andere Vlaamse besturen en van semipublieke rechtspersonen in aanmerking komen. Mevrouw Taeldeman, ik zal dit van nabij opvolgen.

Het activeringstoezicht, waarnaar wordt verwezen in de tweede aanbeveling, houdt in dat Vlaamse besturen worden aangemaand, en in tweede instantie verplicht, om hun gronden in te zetten voor een sociaal woonaanbod. Het activeringstoezicht treedt volgens het huidige decretale kader in werking op het moment dat vaststaat dat het bindend sociaal objectief (BSO) in een gemeente niet tijdig is bereikt. Met andere woorden: na 2020 voor sociale koopwoningen en kavels, en na 2025 voor sociale huurwoningen.

Ben ik voorstander van een kortetermijnverplichting op het vlak van het activeringstoezicht? Ik sluit die mogelijkheid niet uit, maar ik wil wel benadrukken dat ik, zoals is afgesproken in het regeerakkoord, de verantwoordelijkheid bij de lokale besturen wil leggen. Het gaat niet over het doorschuiven van verantwoordelijkheid, maar wel om het geven van meer vertrouwen en autonomie aan de lokale besturen. Als de Vlaamse overheid het oplegt, is het heel uniform. Als je het overlaat aan de autonomie, de verantwoordelijkheid en de vrijheid van een lokaal bestuur, kun je veel meer maatwerk leveren. In het kader van activeringstoezicht kan maatwerk zeker geen kwaad.

Wil ik een controlemechanisme inbouwen om na te gaan of alle gronden van Vlaamse besturen en eventueel Vlaamse semipublieke rechtspersonen effectief zijn opgenomen in een gemeentelijk actieprogramma? Zodra de Vlaamse vastgoeddatabank dergelijke lijst bevat en die publiek toegankelijk is, dat lijkt het

mij aan de lokale besturen om die lijst af te toetsen met hun eigen inventaris. Een dubbelcheck door Wonen-Vlaanderen heeft veel weg van betutteling, terwijl we net vertrouwen aan de lokale besturen willen geven.

Ik wil verder nog onder de aandacht brengen dat in de werkgroep Wonen in het kader van de paritaire commissie decentralisatie is overeengekomen om de 25 procentnorm te schrappen. Die werkgroep bestaat uit zeven werkgroepen. Daarin wordt besproken welke bevoegdheden kunnen worden behouden op het Vlaamse niveau en welke bevoegdheden kunnen worden afgestoten. Dat is positief voor de lokale besturen waardoor zij meer autonomie en vrijheid krijgen.

Concreet zullen we de 25 procentnorm schrappen. Dat betekent dat 25 procent van de gronden die u hebt vermeld, zullen worden geschrapt. Die gronden moeten dus niet langer voor 25 procent worden aangewend voor de bouw van sociale woningen.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. U zegt dat u overweegt om de publieke en semipublieke instellingen die eigenaar zijn van onbebouwde percelen mee op te nemen in de Vlaamse vastgoed-databank. Aan het eind van uw antwoord zegt u echter dat u van plan bent om de 25 procentnorm voor een sociaal woonaanbod te schrappen.

**Minister Liesbeth Homans:** Dat is de aanbeveling van de paritaire commissie decentralisatie van de werkgroep Wonen. Dat wil niet per definitie zeggen dat dit zo zal worden uitgevoerd. We moeten daar een gesprek over hebben binnen de meerderheid.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Ik begrijp u wanneer u zegt dat u het niet zo hebt van sanctioneren, controleren en blijven toezien of een lokale overheid haar verantwoordelijkheid al dan niet opneemt op het vlak van Wonen. Heel wat lokale besturen houden ook niet van zware betutteling vanuit Brussel. Ik wil hier meteen ook mijn volgende vraag aan koppelen, over het toezicht op lokale besturen in het kader van het grond- en pandenbeleid. Wie de tijd neemt om het evaluatiedocument van 130 bladzijdes door te nemen, zal merken dat daarin vaak wordt verwezen naar de lokale besturen. Het is een enorme verantwoordelijkheid voor de lokale besturen om alle instrumenten die zij ter beschikking hebben, in te zetten op het vlak van het grond- en pandenbeleid. Elk gemeente en elke stad doen een inspanning voor het realiseren van bijkomende sociale woningen. Zij proberen de objectieven te halen en zorgen voor een actieprogramma tegen leegstand. Met andere woorden, elk lokaal bestuur heeft een duidelijke visie op het vlak van wonen en sociaal wonen.

Ik begrijp dat de lokale besturen niet staan te springen voor controle en toezicht, zij beschouwen dit als betutteling. Maar als er op geen enkel instrument een bepaalde controle wordt uitgeoefend, dan is de vraag wat het nut is van alles wat in het Grond- en Pandendecreet staat en wat alles wat gevraagd wordt aan de lokale besturen. Er moet toch ergens worden voorzien in een opvolging van de instrumenten die ter beschikking staan van de lokale besturen in het kader van het grond- en pandenbeleid.

Iedereen pleit voor minder planlast en minder betutteling, maar op het vlak van sociaal wonen en van het respecteren van de basiswaarden van het grond- en pandenbeleid is er toch een minimum aan toezicht nodig op die lokale besturen zodat we zeker kunnen zijn dat de diverse instrumenten waarover elk van die 308 lokale besturen in Vlaanderen beschikt, goed worden aangewend.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, ik ben het absoluut met u eens dat gemeenten die bepaalde regels aan hun laars lappen of niet voldoende inspanningen leveren, bijvoorbeeld op het vlak van het in kaart brengen van leegstand, kritisch moeten worden opgevolgd. We pleiten voor autonomie en vrijheid voor de lokale besturen, maar wij verwachten wel dat zij het minimum doen van wat er van hen wordt gevraagd.

De lokale besturen hebben uitdrukkelijk gevraagd om alles wat met leegstand te maken heeft naar hen over te hevelen. Dat betekent dat Vlaanderen geen minimumtarieven meer zal opleggen en dat de uitzonderlijke Vlaamse leegstandsheffing niet meer zal worden toegepast. Wanneer een lokaal bestuur niets doet in het kader van leegstand, dan hebben we wel nog een stok achter de deur om in te grijpen. We moeten eerst het vertrouwen geven aan de lokale besturen. Wanneer we vaststellen dat ze bepaalde zaken niet doen, dan verdienen ze dat vertrouwen niet en moeten we hen heel kritisch opvolgen en ingrijpen waar nodig. De lokale besturen die van goede wil zijn en die zelf vragende partij zijn om die bevoegdheid exclusief uit te oefenen omdat ze dan ook meer maatwerk kunnen bieden, mogen we niet straffen omdat we misschien vermoeden dat er een aantal slechte leerlingen in de klas zitten. We moeten ervan uitgaan dat het overgrote deel van de lokale besturen het wel goed doet, de slechte leerlingen zullen wij samen opvolgen en sanctioneren. We kunnen hen ook die bevoegdheid afnemen indien dat nodig zou blijken.

Op het vlak van het BSO is een vorm van toezicht op de lokale besturen wel aangewezen. De SHM's worden in de toekomst wel medeverantwoordelijk voor het bereiken van het gemiddelde BSO in hun werkgebied. Zowel de gemeenten als de SHM's zullen dus kunnen worden aangesproken op hun bijdrage aan het bereiken van de objectieven op het vlak van het sociaal woningaanbod, met stimulerende maatregelen als dat kan en met sanctionerende maatregelen als het moet.

Ik ben er overigens van overtuigd dat een maatregel zoals het op het matje roepen van een onwillige gemeente efficiënter kan zijn dan het opleggen van een administratieve boete of een financiële sanctie. We hebben het hier onlangs nog gehad over een aantal gemeenten die totaal geen inspanningen deden om hun BSO te bereiken. Zij zijn op het matje geroepen, en dat heeft toch wel wat indruk gemaakt, want zij zijn nu in gang geschoten. We moeten die resultaten natuurlijk goed blijven opvolgen. In het Grond- en Pandendecreet zullen we een bepaling opnemen dat de Vlaamse Regering een samenwerkingsovereenkomst kan sluiten met een andere actor om binnen de gemeente wel het BSO te bereiken.

Ik heb dat hier ook al eens aangehaald. Stel dat er een SHM is die weigert iets te doen en dat de gemeente wel haar BSO wil bereiken. Gelet op de erkenningsgebieden, denk ik dat het dan mogelijk moet zijn om een andere SHM die zelf vragende partij is de verantwoordelijkheid te geven om dat te doen zodat het BSO in de gemeente toch kan worden gerealiseerd.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Ik heb nog een vraag over de paritaire commissie, die op regelmatige basis bijeenkomt en uitzoekt welke domeinen en bevoegdheden het best exclusief worden overgedragen naar de lokale besturen en welke bevoegdheden het best in handen van Vlaanderen blijven. Zo wordt eigenlijk een kerntakendebat gevoerd. Daaruit blijkt dat bijvoorbeeld leegstand volledig zou worden overgeheveld naar de lokale besturen. Persoonlijk ondersteun ik dat ook.

Kunt u nog iets meer zeggen over de timing van die eindconclusies of van die paritaire commissie?

Het is maar een idee en ik weet niet of uw Agentschap Wonen-Vlaanderen er zo'n taak zou kunnen bijnemen. Wonen-Vlaanderen steekt heel veel energie in de tweejaarlijkse voortgangstoets. Die voortgangstoets richt zich enkel op het BSO. Er wordt dan een categorisering gemaakt van de gemeenten: hoe goed ze het doen en of ze op groeiritme zitten. Minister, u hebt de zeven slechtste leerlingen gesommeerd op uw kabinet.

Minister, misschien kunt u het volgende eens voorleggen aan de administratie Wonen. Als er dan toch zo'n zware inspanning wordt gedaan om te meten hoe het zit met de objectieven, kunnen in één beweging in dat rapport misschien ook de leegstand of andere instrumenten van het Grond- en Pandendecreet worden meegenomen. Zo kan elk lokaal bestuur direct om de twee jaar een overzicht krijgen van de stand van zaken in de gemeente rond leegstand, rond ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. Zo wordt duidelijk met welke panden er iets kan gebeuren, voor welke panden de SHM's voorkeurecht kunnen krijgen of wat de stand van zaken rond het objectief is. Het is maar een idee. Op die manier kunnen we er een meer omvattend document van maken voor de lokale besturen in plaats van ons enkel te richten op die objectieven. Het zou een meer allesomvattend rapport kunnen zijn over hoe de gemeente het doet op het vlak van de verantwoordelijkheid die ze heeft in het uitvoeren van het Grond- en Pandendecreet.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Taeldeman, het lijkt alsof u lid bent van de paritaire commissie decentralisatie. *(Opmerkingen van mevrouw Valerie Taeldeman)*

Dat is een compliment, mevrouw Taeldeman. Wat u nu schetst, is zeer terecht en is ook besproken in die paritaire commissie decentralisatie. Het zal nu concreet moeten worden uitgewerkt, uiteraard in samenspraak met Wonen-Vlaanderen. Dat hebt u zelf ook aangegeven. Het is zeer belangrijk dat zij erbij worden betrokken, want zij zullen per definitie heel wat beleidsvoorbereidend werk moeten doen en ervoor moeten zorgen dat het uitvoerbaar is.

Ik heb u daarnet gezegd dat er zeven verschillende werkgroepen zijn. Twee daarvan zijn al klaar: wonen en organieke regelgeving – twee van mijn bevoegdheden, maar dat zal toeval zijn. We hebben de andere vijf aangemaand om hun resultaten toch wel zeer spoedig over te maken, zodat er een overzichtslijst kan worden gemaakt van alle zaken die misschien eerder op een ander niveau moeten worden uitgevoerd. Daarvan moeten we absoluut werk maken. We moeten echt werk maken van autonomie voor lokale besturen en het ontlasten van de Vlaamse overheid, zodat ze zich niet meer moeten bezighouden met taken waarvan ze niet echt meer de finesses kennen omdat ze er niet zo vertrouwd mee zijn en niet echt bij de burger staan.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** En wat denkt u van dat meer allesomvattend rapport?

**Minister Liesbeth Homans:** Dat zit daar mee in. U bent helderziend, mevrouw Taeldeman.

**De voorzitter:** De vragen om uitleg zijn afgehandeld.



**VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de sociale last in het kader van het grond- en pandenbeleid  
– 1886 (2014-2015)**

**Voorzitter: mevrouw Freya Saeys**

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Ik hoef het niet te herhalen: het Grondwettelijk Hof heeft de sociale last vernietigd. De lokale besturen moeten doen alsof die sociale last nooit heeft bestaan. Wij mogen in verkavelingsvergunningen, in grote verkavelingen, geen last meer opleggen aan de private verkavelaars, in tegenstelling tot voor de vernietiging. De sociale last is dus weggevallen.

Minister, in de beleidsnota hebt u heel duidelijk gesteld dat u niet de bedoeling hebt om het decreet op dat punt te repareren, om geen nieuwe dwingende regeling uit te werken naar de private actoren toe. U wilt eerder in de richting gaan van vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren daarin te betrekken. U wilt de mogelijkheid onderzoeken om private actoren op basis van nieuwe formules aan te zetten tot het vrijwillig bouwen van sociale woningen.

Voor diegenen die het evaluatierapport hebben gelezen: het Agentschap Wonen-Vlaanderen kaart zeker vier keer aan – ik denk zelfs dat ik streepjes heb gezet – dat die sociale last is weggevallen en dat er niets zal worden gerepareerd.

Minister, in het kader van de vragen die worden gesteld over de evaluatie van het grond- en pandenbeleid, wil ik u vragen naar de stand van zaken rond de idee om private actoren aan te zetten tot het vrijwillig bouwen van sociale woningen. Hoever staat u daarmee?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, dames en heren, het klopt dat we dit thema midden februari nog hebben besproken in deze commissie. Ik wil er nogmaals op wijzen dat in het regeerakkoord staat – en daar sta ik volledig achter – dat een reparatie totaal geen zin heeft. De schorsing van bepaalde artikelen of delen uit het Grond- en Pandendecreet door het Grondwettelijk Hof was enkel en alleen gebaseerd op het feit dat er staatssteun werd gegeven. Er waren nog allerlei andere zaken waarover geen uitspraak is gedaan. Het is dus veel te riskant om het gewoon te herstellen, gelet op dat feit dat het Grondwettelijk Hof alleen al de staatssteun voldoende achtte om hele artikelen te vernietigen. Het zal niet lukken, juristen vertellen ons dat we heel weinig kans op slagen hebben.

Mevrouw Taeldeman, ik kan wel vertellen dat de Vlaamse Regering vlak voor het paasreces een principebeslissing heeft genomen om private actoren mogelijkheden te bieden om zich in te schakelen in heel de sector van het sociaal wonen. Ik heb hier een tijdje geleden al het voorbeeld gegeven van een private projectontwikkelaar die bereid is om een gebouw neer te zetten met x aantal woningen en om dat complex integraal ter beschikking te stellen van een sociaal verhuurkantoor (SVK). Dat lijkt me een mooi project. Op ons kabinet zitten er trouwens al een aantal in de pijplijn: projectontwikkelaars hebben ons al dergelijke projecten voorgeschoteld. Elke bijdrage vanuit de private sector om het sociaal woonaanbod in Vlaanderen te vergroten, is heel goed. We hebben daartoe nu dus ook het kader gecreëerd, vlak voor het paasreces, waardoor private actoren nu kunnen worden betrokken. Dit gebeurde in het licht van allerlei zaken van het Grond- en Pandendecreet.

Ik geloof er nog altijd in dat private actoren, bijvoorbeeld projectontwikkelaars, bewust zijn van het feit dat er in elke ontwikkeling nood is aan sociale woningen en dat ze dit ook op vrijwillige basis willen realiseren nu ze niet langer verplicht zijn om het te doen. Natuurlijk willen ze daarbij wel de garantie, dat kunnen we hen vanuit een economisch oogpunt niet kwalijk nemen, dat er een afname wordt gedaan. Ik ben het er ook mee eens dat als een projectontwikkelaar nog sociale woningen realiseert, hij dan de garantie moet hebben dat er ook een afname is van de woningen. Zo kan bijvoorbeeld een sociale huisvestingsmaatschappij de woningen overnemen. Ik ben redelijk positief. In Antwerpen heb ik ook al mogen ervaren dat ondanks het schrappen van de verplichting, er bijvoorbeeld in de nieuwe wijk Nieuw Zuid, een projectontwikkelaar gewoon is doorgegaan met het creëren van sociale woningen. Dat is goed.

Ik wil ook nog aanstippen, mevrouw Taeldeman, dat de financieringsplafonds gelijk moeten blijven ongeacht of het gaat over een klassiek sociaal woonproject met een sociale huisvestingsmaatschappij als initiatiefnemer of over een privaat project met een aandeel sociale woningen.

Ik ben optimistisch, maar ik vind het ook heel jammer dat het Grondwettelijk Hof bepaalde artikelen van het Grond- en Pandendecreet heeft vernietigd. Herstelling is te riskant, maar we beschikken over andere tools om er toch voor te zorgen dat ons woningaanbod wat sociaal wonen betreft in de toekomst uitgebreid zal kunnen worden.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Minister, ik dank u voor het antwoord. In februari werd hierover inderdaad al een vraag om uitleg gesteld. Een bepaalde ontwikkelaar was toen immers bezig met een dergelijk project.

Ik heb begrepen dat de regering voor het paasreces een principiële beslissing heeft genomen over het vrijwillig realiseren van de sociale last door private ontwikkelaars. Wat is de verdere timing? En wat is de methodiek?

Nu er een beslissing is genomen, zal er hier en daar wellicht een besluit moeten worden aangepast. Kunt u iets meer toelichting geven over het concrete verdere verloop? Wegens de vernietiging van de verplichte sociale last, wordt de vrijwillige inbreng van private actoren belangrijk in de komende legislatuur.

**Minister Liesbeth Homans:** Ik ben het volledig met u eens, mevrouw Taeldeman, vandaar dat we voor het paasreces de mogelijkheid hebben gecreëerd. Momenteel – dat was ik inderdaad vergeten in mijn antwoord – hebben we Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) de opdracht gegeven om een algemeen kader op te stellen voor de vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren in functie van verhuring aan een sociaal verhuurkantoor of van verkoop aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

Er wordt dus werk gemaakt van een algemeen kader. We kunnen nu wel het principe hebben vastgesteld evenals alle modaliteiten waarbinnen private actoren kunnen meewerken aan het uitbreiden of het verbreiden van het sociaal woonaanbod, we moeten natuurlijk ook een algemeen kader kunnen bieden.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.