



Vlaams
Parlement

vergadering **C198**
zittingsjaar 2016-2017

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke
Kansen

van 30 maart 2017

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de impact van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) op het aanbod en de prijsvorming van onroerend goed voor woondoeleinden – 1316 (2016-2017)	
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 witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de inkanteling ervan in het woonbeleid – 1368 (2016-2017)	3
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het kraken van woningen – 1564 (2016-2017)	
VRAAG OM UITLEG van Marc Hendrickx aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de kraakproblematiek in sociale huurwoningen – 1601 (2016-2017)	
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 bescherming van tijdelijk leegstaande woningen – 1679 (2016-2017)	10
VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de maximumhuurprijs voor huurpremies en -subsidies – 1660 (2016-2017)	16

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de impact van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) op het aanbod en de prijsvorming van onroerend goed voor woondoeleinden

– 1316 (2016-2017)

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 witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de inkanteling ervan in het woonbeleid

– 1368 (2016-2017)

Voorzitter: mevrouw Gwenny De Vroe

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Goeiemorgen, minister. Vandaag wil ik uw aandacht er toch een beetje op vestigen, maar daar bent u zich allicht van bewust, dat het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) eigenlijk ook wel grote effecten kan hebben op de woningmarkt in Vlaanderen.

U weet dat de Vlaming met een baksteen in de maag wordt geboren. 25 procent van de mensen woont in steden en de rest woont eigenlijk in het buitengebied. In het kader van wat de Vlaamse Regering in november 2016 heeft goedgekeurd, is er een opmerkelijk element, namelijk de reserves die de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) heeft bij het gebruikte cijfermateriaal inzake ruimtebeslag. Daar was nog wat discussie over, maar gisteren is er ook een hoorzitting geweest bij Ruimtelijke Ordening, en daaruit is duidelijk gebleken dat die cijfers over het ruimtebeslag eigenlijk niet zo duidelijk en adequaat zijn, dat daar vragen bij worden gesteld. Meer bepaald in het kader van de betonstop wil men het aansnijden van 6 hectare per dag verminderen tot 0 hectare.

Uiteraard is dat de bevoegdheid van de minister van Omgeving, maar ik vind het toch belangrijk om in het kader van het woonbeleid niet enkel te praten over sociale huisvesting, die 6 procent van het patrimonium bedraagt, maar toch ook over de woningmarkt op zich. Ook de overige 94 procent van mensen die in eigendommen wonen, moet voorwerp van discussie kunnen zijn. Ik vrees immers dat, als we daar niet genoeg aandacht aan geven, een schaarste toch ook een impact zou kunnen hebben, op de woningmarkt, met het vinden van een betaalbare woning door starters, op het energiezuinig zijn, op heel de transitie die men wil maken, maar ook op de huurmarkt.

Minister, hoe schat u de gevolgen in van het witboek BRV voor de prijsontwikkeling van onroerend goed voor woondoeleinden in Vlaanderen? In uw beleidsplannen staat immers toch ook dat eigendomsverwerving belangrijk is. 70 procent van de Vlamingen is nog altijd eigenaar van een woning. Als de prijzen echter de hoogte ingaan door schaarste, dan zullen natuurlijk misschien nog minder mensen een eigen woning kunnen verwerven. Deelt u ook de vraag van de SERV om de cijfers aangaande het ruimtebeslag te actualiseren? Nu, die vraag is misschien een klein beetje achterhaald, gelet op de hoorzitting van gisteren. Het is duidelijk dat het ruimtebeslag niet is hoe men het in de studies had voorgesteld. Qua ruimtebeslag blijkt dat 75 procent naar harde bestemmingen en 25 procent naar zachte bestemmingen gaat, en dat er in die zachte bestemmingen ook nog heel wat groen aanwezig is, ook al is dat in woongebied gelegen.

Welke gevolgen zal het BRV op korte termijn hebben voor het woonbeleid? We horen immers toch ook dat dat allemaal op de knooppunten van openbaar vervoer zal worden geënt. U bent ook van een stad. Ik kan u verzekeren dat een woonproject met extra woningen daar, zowel in de sociale huisvesting als op de huurmarkt – want u wilt ook veel nieuwe woningen laten bouwen in het kader van uw conceptnota inzake het huurbeleid – eigenlijk veel trager gaat dan als men een open ruimte gaat verkavelen. Als men open ruimte verkavelt, dan kan men dat misschien op twee, drie jaar realiseren, maar we zien dat het realiseren van een stedelijk project, dat soms dan nog heel wat onroerenderfgoedaspecten heeft, en waarbij er sprake is van ontsluiting en zo meer, veel trager verloopt. Dat horen we ook bij de Confederatie Bouw. Als men bijvoorbeeld een project van zestig à zeventig woningen in een stedelijk gebied wil realiseren, dan duurt dat soms zes, zeven, acht jaar. Waarom? Men bouwt veel meer in een context en er is ook veel kans op bezwaren, op processen, waardoor dat heel wat vertraging kent.

Minister, zult u ook onderzoeken hoe u binnen de u toegekende bevoegdheden de actuele knelpunten kunt wegwerken die de renovatie van appartementsgebouwen vertragen of belemmeren?

Ik wil nog een kanttekening geven. Ik weet niet of u daarvan op de hoogte bent, u hoeft daar niet meteen vandaag op te antwoorden, maar ik wil daar toch uw aandacht op vestigen. U hebt al heel veel bevoegdheden, maar in het kader van de hoorzitting van gisteren is ook gebleken dat de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO) bezig is met het opmaken van een kaart, die veel mensen zorgen baart. Daarbij bekijkt men eigenlijk per hectare waar de woningen zijn gelegen. Dat wordt opgesplitst in A-, B-, C- en D-zones. Dat is zeer belangrijk voor u. Van die D-zones maakt de administratie Ruimtelijke Ordening reeds een studie. Dat staat ook al in de verslagen. Daarbij wordt reeds gesteld dat in die D-zones die woningen op termijn zouden moeten verdwijnen. Men heeft dat al berekend. Dat zou 14 miljard euro kosten. Als men bestaande huizen al met overheidsgeld begint af te breken om ze naar de stad te brengen... Ik denk dat er andere noden zijn in de samenleving. Ik zou toch graag hebben dat u dat heel goed bekijkt, zeker ook in het kader van de rechtszekerheid en de rechten van zonevreemde woningen. Dat zou immers een enorme impact kunnen hebben op het hele woninggebeuren.

Minister, misschien zal het u als muziek in de oren klinken: heel belangrijk is ook dat men vandaag stelt dat er moet worden gebouwd aan voorzieningen en openbaarvervoersknooppunten.

Zowel De Lijn als de NMBS heeft heel wat achterstand inzake investeringen in openbaar vervoer. Om de realisatie van nieuwe woningen betaalbaar te houden en om al uw doelstellingen te bereiken inzake sociale wonen, huurwoningen, nieuwe woningen, gelet op vergrijzing en het grote aanbod aan singles, moet men dat dan vooral enten op het mobiliteitsbeleid, dat heel wat achterstand kent in infrastructuur en mobiliteitsontknoping?

De voorzitter: Mevrouw Partyka heeft het woord.

Katrien Partyka (CD&V): Mijn vraag om uitleg loopt gelijk met die van mevrouw Van Volcem, die ze net heel eloquent heeft toegelicht. De uitgangspunten zijn dezelfde: het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat eind vorig jaar is goedgekeurd, met enkele scherpe doelstellingen om het ruimtebeslag tegen 2040 tot nul te herleiden. De impact die dat zal hebben op andere beleidsdomeinen is nog niet helemaal duidelijk. Onder andere op het beleidsdomein Wonen zal er ongetwijfeld een impact zijn. Deze regering heeft twee lijnen: het actief promoten van het eigenaarschap en de betaalbaarheid van wonen

verzekeren. Dat zijn net twee zaken die zullen worden beïnvloed door de schaarste die we gaan creëren op de huizenmarkt.

Minister, is er al overleg gepleegd tussen de verschillende sectoren over het stroken van de beleidsplannen in beide bevoegdheden? Welk overleg is er tussen het beleidsdomein Wonen en Ruimtelijke Ordening? Hoe wilt u het terugdringen van ruimtebeslag en de verdichting stroken met het blijven promoten van eigenaarschap? De schaarste die zal ontstaan, genereert prijsstijgingen, onder andere doordat het moeilijker ontwikkelen is in een binnengebied dan in een buitengebied. Op welke manier zult u de nood aan ruimtelijke verdichting die er ontegensprekelijk is, paren aan de doelstellingen rond betaalbaarheid van wonen? Hoe gaan we ervoor zorgen dat een moeilijker ontwikkeling geen prijsstijgingen zal teweegbrengen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Los van het feit dat het belangrijk is dat we anno 2017 al anticiperen op mogelijke nieuwe vormen die absoluut noodzakelijk zijn, gelet op de demografische uitdagingen enzovoort, zijn dit natuurlijk plannen voor 2050. Dat wil niet zeggen dat we moeten blijven stilzitten.

Inzake de prijsontwikkeling moet en zal de operationalisering van het definitieve Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog verder vorm krijgen. Dit is slechts een witboek, zoals dat heet. Het moet dus nog verder uitwerking krijgen. Vandaag is het onmogelijk om al een concrete inschatting te maken van de effecten op de prijzen van het vastgoed voor wonen in de toekomst ten gevolge van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Ik kan u wel zeggen, en de Vlaams Bouwmeester met mij, dat de prijzen van woningen en gronden alleen niet de totale kost uitmaken. Er zijn ook andere factoren die daarin meespelen. Ook het huidige ruimtegebruik heeft een grote maatschappelijke kost. Dat zijn woorden van de Bouwmeester waar ik me achter kan scharen. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen beoogt een verlaging van die totale maatschappelijke kost. De verwachting is dat een ruimtelijke verdichting goed gelegen woningen beter betaalbaar zal maken.

Een verdichting betekent onder andere een verlaging van verplaatsingskosten, infrastructuurkosten, kosten voor dienstverlening, bouwkosten, energieverbruik en kosten door compacter en inbreidingsgericht te wonen. Een klein voorbeeld daarvan is dat nutsleidingen veel minder zullen kosten als je compacter en dichter op elkaar gaat wonen. Dat is de logica zelf.

Dan is er nog de prijsvorming en de betaalbaarheid op de woningmarkt zelf. Het is momenteel onduidelijk of de prijzen zullen dalen of stijgen, aangezien de prijsevoluties van meerdere factoren afhankelijk zijn. Er is een boek 'De economie van de woningmarkt' uit 2016 en ook een onderzoek van het Steunpunt Wonen, onder andere 'Het Vlaams woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik' uit 2011. Die studie en het boek gaan vooral over de monetaire factoren zoals inkomen, hypotheekrente, vermogen, de kredietmarkt, subsidies en belastingen. Via de ontleningscapaciteit van huishoudens bepalen die in grote mate de prijzen en prijsevoluties van koopwoningen. Dat staat zowel in het boek als in het onderzoek van Steunpunt Wonen.

De prijzen van deze bestaande woningen hangen op hun beurt sterk samen met de prijzen van nieuwbouw. Dat is ook redelijk evident. De ontleningscapaciteit heeft ook een bepalende invloed op de prijs van nieuwbouw.

Mevrouw Van Volcem, u stelt een vraag over de vraag van de SERV om de cijfers aangaande ruimtebeslag te actualiseren. Natuurlijk is het nodig om die cijfers

blijvend te actualiseren. Mevrouw Peeters stelde op 21 februari 2017 een vraag om uitleg aan minister Schauvliege in de leefmilieucommissie. Daar werd al uitgebreid ingegaan op de gehanteerde cijfers van de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO) om het ruimtebeslag te berekenen. Als ik goed geïnformeerd ben – en ik ga ervan uit dat dat zo is, want mijn voorzitter heeft mij dat ingefluisterd – was er dinsdag in de commissie een hoorzitting met VITO over die cijfers. Het is moeilijk om twee dagen later al volledige conclusies te trekken uit die cijfers. Maar dat ze geactualiseerd moeten worden, is nogal duidelijk en vind ik nogal redelijk evident. Momenteel worden alle adviezen en bezorgdheden die tijdens de consultatieronde over het witboek BRV werden ontvangen verwerkt en gescreend. Ook de ongerustheden met betrekking tot het cijfermateriaal zullen ongetwijfeld aan bod komen. Dat is vorige dinsdag dus al gebeurd, maar dat zal ook in de komende maanden en zelfs jaren meer en meer aan bod komen. Op basis daarvan zullen we binnen de Vlaamse Regering tot verdere besluitvorming en tot een definitief BRV kunnen komen. Nu is het nog maar een voorlopige versie.

Mevrouw Partyka, er is uiteraard overleg gepleegd tussen de verschillende sectoren omtrent de afstemming van de beleidsplannen in beide bevoegdheden. Wij hebben een zeer goede verstandhouding. Niet alleen ik persoonlijk met mijn collega Schauvliege, maar ook mijn kabinet werkt goed samen met het hare, en daarenboven werken de administraties zeer goed samen.

De afstemming tussen het in opmaak zijnde BRV en andere beleidsplannen gebeurt niet alleen door middel van de net genoemde bilaterale contacten, maar ook binnen het Ambtelijk Forum (AF), waarin Wonen-Vlaanderen ook in vertegenwoordigd is. Dat AF staat in voor de beleidsafstemming en formuleert voorstellen met betrekking tot transversale noden op het vlak van beleidsoperationalisering.

Slim Wonen en Leven (SWL) is een van de transitieprioriteiten in het kader van Visie 2050. Het bouwt verder op principes van onder andere het witboek BRV. SWL wil raakvlakken tussen strategische beleidsplannen en andere initiatieven in kaart brengen en nagaan hoe ze samen kunnen bijdragen aan het toekomstbeeld voor 2050. De opmaak van het Woonbeleidsplan is ingebed in de transitieaanpak van SWL. Tot slot wordt gestreefd naar afstemming tussen de lange termijndoelstellingen van SWL, het BRV en het Woonbeleidsplan.

Mevrouw Van Volcem, met betrekking tot uw vraag of ik binnen mijn bevoegdheden de actuele knelpunten die de renovatie van appartementsgebouwen vertragen of belemmeren kan wegwerken, kan ik in eerste instantie verwijzen naar het Renovatiepact van eind 2014. Dat is natuurlijk niet alleen mijn bevoegdheid, er is daar ook een samenwerking met mijn collega van Energie en met minister Joke Schauvliege. Hierin is een coherent actieplan uitgewerkt dat moet leiden tot een sterke verhoging van de renovatiegraad van het Vlaamse woningpatrimonium en tot een optimalisering van de energieprestatie ervan tot het bijna-energie neutraal (BEN) niveau.

Een van de werven in het kader van het Renovatiepact gaat over geïntegreerde beleidskaders. Hier is een oplisting gemaakt van de knelpunten voor woningrenovatie en van de oplossingspistes om die knelpunten aan te pakken. De wetgeving op de vereniging van mede-eigendom (VME) is een behoorlijk knelpunt. Er zijn bijvoorbeeld drempels in verband met de renovatie van gemene delen, zoals de verplichting om met drie vierden van de stemmen te beslissen over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen. De verplichting geldt ook voor renovaties die tegemoetkomen aan wettelijke eisen of normen. Gezien de verschillende situaties van appartementen is dat wel moeilijk. Bijvoorbeeld: de dakisolatie komt enkel ten goede van appartementen onder het dak; de aanpassingswerken aan een schouw enkel aan de appartementen die een condensatieketel hebben of zullen laten installeren.

Ik heb samen met minister van Energie Tommelein een voorstel tot wijziging van de VME-wetgeving voorgelegd aan de federale minister van Justitie Koen Geens omdat het een federale bevoegdheid is. De concrete inhoud van het voorstel van minister Tommelein is dat werken en investeringen die verplicht zijn door bijvoorbeeld gewestelijke, provinciale of gemeentelijke regelgeving worden toegevoegd aan de lijst van werken waarvoor geen bijzondere meerderheid vereist is.

Ik heb een aantal voorbeelden gegeven van wat de knelpunten zijn. Ikzelf en minister Tommelein hebben actie ondernomen. We hebben bijzonder goede hoop dat naar ons zal worden geluisterd en dat de grote belemmeringen inzake de gemene delen in appartementsgebouwen op deze manier zullen kunnen worden weggewerkt.

Mevrouw Partyka, ik zie geen tegenstelling tussen de doelstellingen van het terugdringen van het ruimtebeslag en de verdichting enerzijds, en het bevorderen van het eigenaarschap anderzijds, integendeel. De ambitie is om anders, namelijk compacter, te bouwen of te kopen en verbouwen, en vooral op goede locaties, niet noodzakelijk om minder te bouwen.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Het is een zeer complex probleem, dat weet ik ook. Precies daarom vraag ik hier uw aandacht voor. De belangrijkste hefboom in handen van de overheid om projecten te ontwikkelen is nog steeds de ruimtelijke ordening. Men kan wel een visie over wonen hebben, maar tussen theorie en praktijk is er nog een afstand. De markt doet zich gelden. Als de interestvoet 1 procent stijgt, dan stijgt het budget van de koper met 9 procent. De termijn waarbinnen een vergunning wordt afgeleverd, de grondstoffenprijzen en de grootte van de woningen: het zijn erg belangrijke factoren die de prijzen van de woningen bepalen. Maar het is ook zo dat één aspect de hele woningmarkt kan scheefftrekken. We moeten niet panikereren. Maar het is mijn plicht om uw aandacht te vestigen op de problemen ten gevolge van het gebrek aan ruimte of van nog te ontwikkelen ruimte. U verwijst naar de studie. Wel, ik heb ze bij me. Daaruit blijkt duidelijk dat men de langetermijneffecten voor de bouwmarkt moet bekijken.

De nieuwbouwsector krimpt. Vroeger bouwde men 35.000 woningen per jaar, nu nog 25.000. Wat de Bouwmeester zegt, is erg verstandig: men kan in Vlaanderen niet vertrekken van een wit blad. Integendeel, lintbebouwing is erg ontwikkeld. 80 procent van alle woningen bevindt zich in het landelijke buitengebied. Ik heb het niet over Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant, maar voor Limburg en West-Vlaanderen is dat het geval. De studie stelt dat er gevolgen zullen zijn voor de prijzen. Dat staat letterlijk in de studie: de prijzen van de gronden in landelijke gebieden zullen op middellange termijn dalen. Effecten kunnen zich dus voordoen. Minister, vandaag bent u bevoegd voor wonen. U kunt zich niet inbeelden hoe groot de strijd is die de landbouwsector, de natuurbeweging en de bedrijven voeren om ruimte te kunnen bezetten. Het is ook erg belangrijk dat u ervoor zorgt dat er ruimte voor wonen komt. Dat is belangrijk om te voorkomen dat in 2050 mensen zullen zeggen dat de minister van Wonen onvoldoende op haar strepen heeft gestaan.

Katrien Partyka (CD&V): Dank voor het antwoord, minister. Wat renovatie betreft, zegt u dat u samen met minister Tommelein een voorstel hebt ingediend. In de Kamer ligt al een concreet voorstel op tafel over de hervorming van de wet op de mede-eigendom. Een van de voorstellen komt erop neer bij verplichte werken de vereiste meerderheid te verlagen. De vraag rijst dan wanneer iets 'verplicht' is. Als de Vlaamse norm in 2020 van toepassing wordt, kan men dan pas vanaf 2020 die verminderde meerderheid in rekening brengen? Is het niet wenselijk om daar al vroeger werk van te maken? Het lijkt me nuttig om over dat concrete voorstel eens te overleggen.

Wat de impact op het beleidsdomein wonen betreft, zei mevrouw Van Volcem het ook al: we mogen niet licht over de zaak heengaan. Werkt men aan toekomstprojecties over beschikbare bouwgronden voor sociale woningen? Liggen die goed of minder goed – al dan niet bij knooppunten van openbaar vervoer en woonkernen? Vandaag is dat doorgaans niet het geval. Is dat al onderzocht? Projecteert de sector de visie op het eigen beleid?

Ik wou weten of de doelstelling van het betaalbaar wonen wordt gerespecteerd. Ik kreeg daarop niet echt een antwoord. U zei dat nieuwe manieren van bouwen – met een grotere verdichting – zal zorgen voor een verlaging van de maatschappelijke kost voor openbaar vervoer en nutsvoorzieningen. Kan de meerwaarde die dat oplevert, terugstromen naar de mensen die er gaan wonen? Kan dat via de fiscaliteit worden aangepakt? Op dat punt bleef ik op mijn honger zitten.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Collega's vinden het blijkbaar evident dat de prijzen op de woningmarkt zullen stijgen. Ik ben daar nog niet zo zeker van. De bewoonbare oppervlakte en ook de omvang van de kavels zal verminderen, en doorgaans betekent dat lagere prijzen.

De prijzen worden volgens mij bepaald door de ontleningscapaciteit die iemand vandaag heeft. De ontwikkelaars kunnen ook geen woning verkopen die boven die ontleningscapaciteit van die gezinnen gaat, dus het zullen de ontwikkelaars zijn die zich zullen moeten aanpassen en hun woningen betaalbaar zullen moeten houden, en dat inderdaad door kleinere kavels dichter bij elkaar. Dat is inderdaad wel een van de doelstellingen, natuurlijk.

Men zegt dat de bestaande woningen in open ruimte duurder zullen worden. Neen, volgens mij ook niet, want die komen in concurrentie met die nieuwbouwwoningen. Die prijzen gaan volgens mij in dezelfde categorie blijven. Wel zullen die grote villa's op 30 are en meer wellicht schaarser en duurder worden, maar, in alle eerlijkheid, moet wij ons zorgen maken over dat cliënteel?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mijnheer Engelbosch, ik begin met dat laatste. Dan heb ik het niet zozeer over uw laatste uitspraak, maar wel over het feit dat u eigenlijk niet meegaat in de redenering die hier – niet door mij, maar door leden – wordt gemaakt dat dit per definitie, of toch wel naar alle waarschijnlijkheid tot prijsstijgingen zal leiden. Ik denk dat de prijs per vierkante meter zal stijgen, maar dat het aantal vierkante meters zal dalen, en dat het comfort per vierkante meter ook zal stijgen. Dat is nu eenmaal het gevolg van gaan werken met verdichting. Ik denk dat het wel belangrijk is om dat hier nog eens aan te stippen. Vanuit onze verantwoordelijkheid voor en bevoegdheid over het woonbeleid zullen we er echter natuurlijk allemaal op blijven toezien dat er voldoende woningen zijn en dergelijke meer.

Mevrouw Partyka, de federale wetgeving ligt inderdaad op tafel. Ik vind dat een goede zaak. We hebben daar ook op aangedrongen. Het kan dus soms goed werken, de samenwerking tussen de beide niveaus. Uiteraard wordt er nu ook nog in terugkoppeling voorzien naar de federale overheid om hen een beetje wegwijs te maken in de verplichtingen die Vlaanderen oplegt, bijvoorbeeld met betrekking tot dakisolatie en hoe dat dan eigenlijk moet worden geregeld. Ze zijn echter ook heel bereid om zich achter onze visie te scharen, omdat ze ook wel vinden dat dat niet meer met een zo grote meerderheid van alle eigenaars moet worden goedgekeurd.

Mevrouw Partyka, u weet dat er in het BRV in een speciale regelgeving is voorzien voor de gronden van de sociale huisvesting. Dat is dus ook geregeld.

Dan was er uw vraag over verdichting en de maatschappelijke kosten, of dat dan eigenlijk voor de persoon in kwestie ook een voordeel biedt. Als we meer gaan verdichten en dit compacter wordt, niet alleen compacter qua ruimtebeslag van de eigen woning, maar ook in de zin dat je dichter op elkaar gaat leven, dan zal je dat natuurlijk ook wel voelen aan je consumptiekosten. Ik bedoel daarmee dat je infrastructuurkosten dalen, dat je energiefactuur zal dalen. U weet allemaal hoe een energiefactuur eruit ziet, met twee componenten: de werkelijke energiekosten en daaronder de kosten van de distributienetbeheerder. In dat onderste luik van de distributienetbeheerder zitten natuurlijk ook de kosten voor het aanleggen van leidingen en dergelijke meer. Als men minder leidingen moet aanleggen, dan heeft dat natuurlijk ook direct een impact op de energiefactuur. Hetzelfde geldt ook voor onder andere de waterfactuur, en ik kan nog ettelijke andere voorbeelden geven, maar dat zou te veel tijd vergen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik dank u. Ik kan uw redenering niet volledig volgen. U zegt dat dit betaalbaarder zal zijn omdat men kleiner gaat wonen, maar de prijs per vierkante meter zal uiteindelijk stijgen. De prijs van de woning zal misschien 150.000 euro zijn, maar men zal misschien nog 60 vierkante meter hebben. Dan is dit wel duurder per vierkante meter. Soms is dat nodig, maar ik weet niet of de mensen daar altijd gelukkig mee zijn. Ik vind dat men nog altijd een vrije keuze moet kunnen hebben en moet kunnen leven zoals men hoopt.

U hebt me ook een klein beetje ontgoocheld omdat u in het defensief gaat. Ik wil alleen maar de aandacht vestigen op het probleem. Men wordt nu eigenlijk al door de sector gealarmeerd. Ik had eigenlijk verwacht dat u zou hebben geantwoord dat u zich ervan bewust bent, dat u dat met de grootste aandacht zult bekijken, dat u er zeker voor zult zorgen dat die effecten minimaal verlopen. Maar neen, u zegt dat er volgens u geen probleem is, dat het allemaal niet zo zal zijn. Ik hoop dat u gelijk hebt, maar ik zou toch willen vragen dat u niet zegt dat er geen probleem zal zijn. Ik zei het: de Vlaming is geboren met een baksteen in de maag, 70 procent van de mensen is eigenaar en 80 procent woont graag in het buitengebied, dus ik zou zeer voorzichtig zijn met de stelling dat de hele woonproblematiek niet aan de orde zal komen.

De voorzitter: Mevrouw Partyka heeft het woord.

Katrien Partyka (CD&V): Het is misschien geen slecht idee om bij gelegenheid eens een gedachtewisseling te organiseren over de impact op het woonbeleid, als de agenda dat toelaat. Dat moeten we misschien eens bekijken. Dat lijkt me interessant genoeg en de discussie van vandaag maakt duidelijk dat er wel heel wat stof tot discussie is.

De voorzitter: Dat wordt misschien het best besproken met voorzitter Parys tijdens de regeling van de werkzaamheden.

De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het kraken van woningen – 1564 (2016-2017)

VRAAG OM UITLEG van Marc Hendrickx aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de kraakproblematiek in sociale huurwoningen – 1601 (2016-2017)

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 bescherming van tijdelijk leegstaande woningen – 1679 (2016-2017)

Voorzitter: mevrouw Gwenny De Vroe

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, een tijdje geleden was deze problematiek zeer actueel. In Gent hebben twee Romagezinnen sinds een aantal weken het leegstaande huis ingelijfd van een koppel dat voor het werk in Vietnam woont. De krakende gezinnen werden zelf het slachtoffer van een kraker, die de woning aan hen verhuurde en erna met de noorderzon verdween. Tegelijk bleek dat men de krakers niet zomaar uit het huis kon zetten, wat tot veel publieke en ook maatschappelijke verontwaardiging heeft geleid.

Kraken is vaak een huisvestings- en armoedeprobleem. Het toont de neerwaartse spiralen van gezinnen in preciaire situaties. Opiniemakers vragen er een zicht op of dit een symptoom is van een krakend woonbeleid. Kraken lijkt in Gent de methode om stedelijke uitdagingen inzake diversiteit en sociale grondrechten op de agenda te plaatsen. Gekraakte panden zijn veelal leegstaande private en publieke panden. Naast enkele kleinere politieke kraakacties blijken het vooral nieuwkomers in preciaire situaties te zijn die kraken. Het betreft alleenstaande nieuwkomers, maar ook gezinnen met kinderen, die kraken om een dak boven het hoofd te hebben. Nachtopvang is namelijk niet aangepast voor gezinnen met kinderen. Tegelijk worden de eigendomsrechten van huiseigenaars geschaad. Opdat ze terug beschikking zouden hebben over hun woning, moeten ze vaak gerechtelijke stappen zetten.

Minister, kunt u als minister bevoegd voor het woonbeleid het kraken voorkomen? Wat is de stand van zaken inzake doortrekkersterreinen, en hoeveel doorgangswoningen zijn er in Vlaanderen? Hoe zult u de mensen in preciaire woonomstandigheden opvangen, zodat men zich niet moet wenden tot kraakpanden of de lasten op individuen worden gelegd? Kunt u ook in een machtiging tot uithuiszetting voorzien voor burgemeesters, zoals bijvoorbeeld bij onbewoonbare woningen? Als het daarover gaat, heeft de burgemeester immers het recht om te huisvesten, op kosten van. Welke omvang kent het probleem van het kraken in Vlaanderen volgens u? Kan Vlaanderen de eigendomsrechten van huiseigenaars voldoende beschermen via de Wooncode?

De voorzitter: De heer Hendrickx heeft het woord.

Marc Hendrickx (N-VA): Ik ga uiteraard niet herhalen wat de collega al heeft gevraagd of gesteld. Het is duidelijk dat dat al lang geen onschuldige subcultuur meer is, zoals sommigen het nog steeds proberen voor te stellen. Langs de ene

kant zijn er criminele groepen die geld verdienen met panden te kraken en er mensen tegen betaling te huisvesten, langs de andere kant staan collectieven die om ideologische redenen alles doen om krakers aan te moedigen en te adviseren. De gevolgen zijn ernaar, met vorig jaar 160 gevallen in Gent alleen.

Minister, in een antwoord op een eerdere vraag mijnerzijds gaf u aan dat het aantal gekraakte leegstaande sociale woningen niet gekend is. Richtlijnen waren er eveneens niet voor sociale huisvesters, maar wel waren er in 2012 in Fundamenten enkele goede praktijken opgelijst. Met de te verwachten wijzigingen aan de relevante wetgeving hieromtrent lijkt het me aangewezen om ook hierover de huisvesters te informeren, teneinde een uniforme aanpak te verkrijgen.

Ik heb voor u dan ook de volgende vragen. Hoe groot schat u de problematiek van gekraakte sociale huurwoningen in? Is het opportuun om een zicht te krijgen op dat aantal gekraakte sociale huurwoningen? Acht u het wenselijk om de sociale huisvesters te informeren over de mogelijkheden om krakers aan te pakken in het licht van de nieuwe wetgeving? Acht u het wenselijk dat dit gebeurt op een uniforme wijze?

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Voorzitter, de twee collega's hebben echt specifiek ingezoomd op het incident of de situatie van het kraken in Gent. Mijn vraag is daaraan gekoppeld en heeft zeker ook te maken met de krakersproblematiek, maar ik bekijk het wat ruimer, meer wat de leegstand betreft, namelijk de bescherming van tijdelijk leegstaande woningen.

Leegstaande gebouwen hebben immers een negatief effect op de omgeving en zijn onaangenaam voor de omliggende panden, voor de omwonenden en ook voor de passanten. Vaak staan woningen ook tijdelijk leeg, bijvoorbeeld in afwachting van een verkoop of renovatie van een pand of door langdurige afwezigheid van de bewoners, zoals dat eigenlijk het geval was met die eigenaars in Gent. Ze waren voor een tijd in het buitenland. Dat maakt woningen kwetsbaar voor inbraken, voor vandalisme en ook dus voor kraken.

Wie zijn tijdelijk leegstaand pand zou willen beschermen, kan dat nu al doen door te kiezen voor tijdelijke bewoning via leegstandsbeheerders. Dat fenomeen bestaat al een tijdje in Vlaanderen, in de grotere steden, maar zeker ook wel in kleinere gemeenten. Onder andere Camelot, Lancelot, Entrakt en Interim Vastgoedbeheer zijn actief in die sector. Wat doen zij? Ze verhuren – het heeft niet die contractuele benaming, maar het komt er wel op neer – een leegstaand pand tegen een relatief lage prijs als tijdelijke bewoning of zelfs ook als werkplek. De 'huurders' zijn dus vooraf op de hoogte van het feit dat de duurtijd van de bewoning beperkt is en ook snel kan eindigen. Voor eigenaars die op zoek zijn naar een tijdelijke oplossing, is dit zeker een alternatief. Het klassieke verhuren is in sommige gevallen niet mogelijk of ook niet wenselijk, omdat de woning nu eenmaal te kort beschikbaar is. Het pand kan ook niet als leegstaand worden geherkwalificeerd, wat de eigenaars dan meer rechtszekerheid zal bieden.

Leegstandsbeheer richt zich op een ander type huurder dan de huurder die op de traditionele huurmarkt actief is. Het tijdelijke karakter van die huurovereenkomst vormt juist een troef voor die specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld bij een tijdelijke huurnood na een relatiebreuk of als tussenoplossing wanneer een huurcontract afloopt of men nog niet kan intrekken in een aangekochte woning.

Op dit moment verloopt leegstandsbeheer via bezetting ter bede, een mogelijkheid in het federale verbintenisrecht, maar die rechtsfiguur leidt toch wel tot onzekerheid op juridisch vlak, onzekerheid over de opzegtermijn, onzekerheid over alle mogelijke rechten en verplichtingen, maar zeker ook onzekerheid wat

de kwaliteitsnormen betreft. Aangezien dit niet wordt beschouwd als een vorm van bewoning of huren, zijn onze kwaliteitsnormen, waarvoor Vlaanderen bevoegd is, daar ook niet op van toepassing. In Frankrijk werd een beperkte regeling uitgewerkt voor dit soort tijdelijke huurcontracten. Kenmerkend is dat er geen minimale huurperiode wordt opgenomen, maar dat er wel wordt voorzien in een opzegperiode van een maand, wat toch meer zekerheid creëert. Het wetgevend kader maakt dat voor die eigenaars net ook een aantrekkelijk alternatief.

Minister, neemt u al maatregelen om eigenaars te informeren over het risico op bijvoorbeeld kraken van tijdelijk leegstaande woningen? Informeert u hen ook over die alternatieven die hiervoor reeds bestaan? Hoe volgt u de trend van het leegstandbeheer op? Acht u het interessant om, zoals in Frankrijk, hiervoor ook in een wettelijk kader te voorzien, zodat er meer rechtszekerheid is en ook de kwaliteitsnormen worden nageleefd?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, geachte leden, gelet op de complexe staatsstructuur van ons land moet ik toch even beginnen met een inleidende situering van de bevoegdheidsverdeling wat kraken betreft. Ik denk immers dat het toch wel belangrijk is om daar duidelijkheid over te verschaffen. De federale overheid is via het strafrecht bevoegd voor de bescherming van het eigendomsrecht, en via gerechtelijk recht voor de gerechtelijke procedure voor de rechter of vrederechter. De gewestelijke overheid is bevoegd voor het huisvestings- en woonbeleid. De lokale overheid is bevoegd voor de openbare veiligheid en de gezondheid, en kan dus optreden wanneer die door krakers in het gedrang worden gebracht, bijvoorbeeld als er sprake is van een onveilige of ongezonde situatie in het kraakpand. De lokale overheden zijn ook bevoegd voor het leegstandsbeleid, per afgeleide van de paritaire commissie decentralisatie. Dat is zo geregeld in deze legislatuur, op uitdrukkelijke vraag van de lokale besturen zelf. Die lokale besturen dienen dus de leegstand van woningen op hun grondgebied autonoom te bestrijden. Ze hebben daar ook alle middelen voor gekregen. Daarmee wil ik maar aangeven dat de gewestelijke overheid slechts onrechtstreeks betrokken is bij de hele problematiek van het kraken.

Mevrouw Van Volcem, u vroeg me wat ik kan doen om kraken te voorkomen, wat de stand van zaken is inzake doortrekkersterreinen en hoeveel doorgangswoningen er in Vlaanderen zijn.

Ik wil hier een nuancerende beginopmerking bij maken. Het is niet zo dat iedereen die kraakt, per definitie tevreden zou zijn om op een doortrekkersterrein of op een residentieel woonwagenterrein te wonen. Misschien zou dit ons te ver drijven, maar ik wil dit toch even aanstippen. Deze vragen hebben veel te maken met wat er recent in de media is verschenen over de bewuste kraak in Gent door een Romagezin. Er is ook wel een verschil tussen de zogenaamde Roma die niet rondtrekken en de Roms die wel rondtrekken. Dus de link tussen kraken en doortrekkersterreinen ligt moeilijk.

Mevrouw Van Volcem, op een schriftelijke vraag van 19 januari 2017 van uw fractiegenote Lydia Peeters heb ik een overzicht gegeven van alle subsidies die zijn gegeven in het kader van residentiële terreinen en doortrekkersterreinen. Het gaat over schriftelijke vraag nummer 295. Daar vindt u alle cijfers, die ik hier niet zal herhalen, want dat zou ons te ver leiden.

Het aanbieden van doorgangswoningen of transitwoningen behoort tot de autonomie van de lokale besturen. De Vlaamse overheid heeft daar geen zicht op. De beleidsdomeinen Wonen en Welzijn ondersteunen de lokale besturen hierbij. In speciale omstandigheden hebben ze ook financiële middelen gekregen, bijvoorbeeld in het kader van de vluchtelingen crisis.

Hoe zal ik de mensen in preciaire woonomstandigheden opvangen zodat ze zich niet moeten wenden tot kraakpanden of dat de lasten op individuen worden gelegd? Kan ik ook een machtiging tot uithuiszetting geven aan burgemeesters? Er zijn in Vlaanderen verschillende instrumenten en instanties die mensen in preciaire woonomstandigheden ondersteunen, zowel op gewestelijk als op gemeentelijk niveau. Ik zet vooral in op een verdere uitbouw van het aanbod betaalbaar/sociaal wonen. Er wordt geïnvesteerd in sociale woningbouw. U kent de cijfers, de debatten zijn hier al vaak gevoerd. Natuurlijk zet ik ook in op de private huurmarkt via de sociale verhuurkantoren. Daarnaast wil ik ook tot een versterking van de private huurmarkt komen.

Bijkomend moet ik ook verwijzen naar alle welzijnsvoorzieningen die instaan voor onder andere de begeleiding van mensen in preciaire omstandigheden. Die vallen dan weer onder de bevoegdheid van minister Vandeuren die er de nodige middelen voor uittrekt ter ondersteuning van de lokale besturen. Dat valt onder de noemer van de zogenaamde woonbegeleiding. Ik heb absoluut niet de bevoegdheid om burgemeesters te machtigen tot uithuiszetting over te gaan. Dat is een federale bevoegdheid en valt onder het strafrecht en het burgerlijk recht.

Welke omvang kent het probleem van kraken in Vlaanderen? Kan Vlaanderen huiseigenaars hun eigendomsrechten voldoende beschermen via de Wooncode? Zoals blijkt uit mijn inleiding is het Vlaamse Gewest niet bevoegd voor de bescherming van het eigendomsrecht. Dat is een federale bevoegdheid. Naar ik verneem, werkt de federale minister van Justitie momenteel aan een wetgevend initiatief om eigenaars van gekraakte panden beter te beschermen. Ik heb er goede hoop op dat dat ver genoeg gaat en dat er bijvoorbeeld ook bepalingen uit het strafrecht zullen worden opgenomen in die wet.

Aan Vlaamse kant hebben we dezelfde meerderheid in de Federale Regering. Het is goed om bij jullie federale collega's aan te dringen. Ik heb begrepen dat het gaat over onder andere het versoepelen van de procedure om tot een uitspraak te komen van een vrederechter, en over wie dan moet opdraaien voor de kosten. Het is mijn, en naar ik hoop, ook jullie overtuiging, dat het goed zou zijn dat er in het wetgevend initiatief bepalingen zouden worden opgenomen in het kader van het strafrecht. Als jullie mij daar willen bij helpen en jullie federale collega's daarop wijzen... Ik weet niet of het er per definitie van uitgesloten is, maar dat is de informatie waar ik nu over beschik. Ik zal dat zeker doen bij mijn eigen fractie. Als jullie me hierbij willen helpen, zal ik jullie lange tijd dankbaar zijn.

De vragen van collega Hendrickx gaan over kraken en de sociale huurmarkt. Tot op heden heb ik geen enkel signaal ontvangen hieromtrent. Meer nog, gisteren hadden we een overleg met de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH's). De directeur zei dat het probleem zich niet stelt. Wil dat zeggen dat er misschien ergens in Vlaanderen geen woning wordt gekraakt die een sociale woning is? Neen, dat kunnen we niet uitsluiten. Het is in ieder geval geen problematiek waarover de VVH of wij ons zorgen moeten maken.

Acht ik het wenselijk de sociale huisvesters te informeren? Momenteel hebben wij nog geen vragen voor eventuele ondersteuning gekregen vanuit de sector. Indien er vanuit de sector vragen voor ondersteuning komen – ik heb u net verteld dat de VVH geen noemenswaardige problemen ziet –, zullen we ervoor zorgen, zoals we altijd doen, dat er in principe uniforme informatie kan worden verstrekt door de VMSW in samenwerking met het Agentschap Wonen Vlaanderen. Maar dat is vooruitlopen op een problematiek die zich vandaag niet dermate stelt.

Mevrouw Christiaens, veel van uw vragen zijn al aan bod gekomen in vragen om uitleg die u in deze commissie hebt gesteld. Voor het antwoord op de vragen over leegstandsbeheer wil ik verwijzen naar mijn antwoord op uw vraag om uitleg

nummer 2668 in deze commissie in september 2016. Ik ben toen heel uitgebreid ingegaan op het fenomeen leegstandsbeheer. Zoals ik toen heb uiteengezet, ben ik niet tegen dergelijke initiatieven. U hebt er zelf een aantal bij naam genoemd. Ik heb toen gezegd en ik herhaal nu dat ik absoluut niet tegen dergelijke initiatieven ben, maar dat er wel een aantal randvoorwaarden vervuld moeten zijn. Dat heb ik in september gezegd en dat blijf ik herhalen omdat ik van oordeel ben dat leegstandsbeheer niet op gelijk welke manier kan worden ingevuld en gebeuren.

U vroeg toen of ik in een wettelijk kader zou voorzien. Ik heb geantwoord dat leegstandsbeheerders omwille van de flexibiliteit vooral kiezen voor overeenkomsten van bezetting ter bede. Het Vlaamse Gewest is niet bevoegd om deze huurovereenkomsten te reguleren aangezien ze onder de federale wetgeving vallen. Onder bepaalde voorwaarden kan een overeenkomst tussen de leegstandsbeheerder en de bewoner worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst. In dat geval zal het woninghuurrecht van toepassing zijn.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, wij vinden ook dat het strafbaar moet zijn, maar als daarover nog discussie is – de vraag is niet van gisteren – en er is geen akkoord, dan vind ik dat er toch een oplossing moet zijn voor dat probleem. Ik probeer dan altijd een beetje creatief te zijn. Als je een woning hebt die onbewoonbaar is verklaard, dan heeft de burgemeester de machtiging om die te sluiten en de mensen te herhuisvesten. Wanneer men wordt geconfronteerd met zulke problemen met krakers, die meestal in slechte panden zitten, zou men vanuit de Wooncode, die van openbare orde is, de bevoegdheid kunnen verlenen aan de burgemeester. Is het realistisch dat in precaire woonsituaties huisvestingsmaatschappijen daarvoor open staan? Dat behoort nu tot de lokale bevoegdheid. Als sociale woningen in de toekomst een patrimonium moeten hebben van meer dan 1000 sociale woningen, kunnen we dan niet plannen dat 5 procent ter beschikking wordt gesteld als doorgangswoning?

Zo heb je altijd een aantal woningen die als crisiswoning kunnen dienen. Dat is zeer precair. Als mensen op straat belanden, hun inkomen verliezen, slaag krijgen van hun man, dan kun je op korte termijn meestal niets doen. Het enige wat de overheid kan doen, is een crisiswoning gedurende drie maanden ter beschikking stellen. Kunnen we geen deel van het overheidspatrimonium reserveren voor die kritieke situaties?

Marc Hendrickx (N-VA): Minister, ik ben heel tevreden met uw antwoord. De problematiek stelt zich volgens de VVH blijkbaar niet in de sociale huisvestingssector. Uiteraard is het wel nodig dat we alert blijven.

An Christiaens (CD&V): Minister, inzake de kraakproblematiek is het nodig en nuttig dat een individueel geval misschien overdreven wordt gemediatiseerd zodat er na tientallen jaren tot een oplossing kan worden gekomen. Zowel burgerrechtelijk als strafrechtelijk zal federaal minister Geens voor een oplossing en een initiatief zorgen, waarvan we denken dat het tegemoetkomt aan de problematiek die nu bestaat.

Minister, ik heb u inderdaad in september een vraag om uitleg gesteld over het leegstandsbeheer. U hebt nu niets meer gezegd dan wat u toen hebt gezegd. Soms rekenen we op het voortschrijdend inzicht, want deze situatie van de krakers in Gent duidt aan dat eigenaars niet of weinig op de hoogte zijn van de mogelijkheden van leegstandsbeheer. U zegt dat u daarachter staat of dat u er alleszins niet tegen bent, maar dat er wel voorwaarden aan gekoppeld moeten zijn. Dat is nu net het probleem. Nu zijn er geen voorwaarden aan gekoppeld. U verwijst zelf naar de kwaliteit, waar we in Vlaanderen bevoegd voor zijn.

Aangezien het niet wordt erkend als een woonvorm, zijn ook onze Vlaamse kwaliteitsnormen niet van toepassing op die tijdelijke woning of bezetting.

Dat u en wij niets kunnen wijzigen aan de federale contractuele vorm van de bezetting ter bedde, is uiteraard evident. De bezetting ter bedde bestaat in de contractvorm en zal in vele gevallen nuttig zijn. De vraag is of Vlaanderen hiervoor in een regelgeving kan voorzien. Dat kunt u in het kader van de private huurmarkt. U kunt in iets specifiek voorzien zoals in Frankrijk, als het gaat over een tijdelijke woning. Net dan kunnen op die tijdelijke bewoningen ook onze kwaliteitsnormen van toepassing zijn.

Indien er iets wordt gepland in onze Vlaamse regelgeving voor de tijdelijke bezetting, kan dit dan worden opgenomen in het kader van de private huurmarkt? Daar is een vraag voor, er is een bepaalde doelgroep en de eigenaars worden er extra door beschermd.

Parallel daarmee stellen we vast dat, hoewel er een doelgroep van 'huurders' voor bestaat, eigenaars er vrij weinig van op de hoogte zijn, terwijl het in heel veel gevallen toch een oplossing zou kunnen bieden voor eigenaars die hun woning willen vrijwaren van kraken, vandalisme of leegstand. Ik roep u op om de sensibilisering en promotie van dit soort van bewoning op te nemen.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

Dirk de Kort (CD&V): Minister, u hebt vroeger al de commissie attent gemaakt op het sociaal beheersrecht. Als gemeenten dat willen uitoefenen, is dat dikwijls als er geen leegstandsheffing wordt betaald. Is het in het kader van preventie niet goed dat er bijkomend tijdelijke huurovereenkomsten kunnen worden gefaciliteerd?

Kunnen lokale besturen, als ze in dat kader een overeenkomst afsluiten met een eigenaar die een pand ter beschikking stelt, die panden dan gebruiken als doorgangswoningen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Van Volcem, wij zijn zeer expliciet bevoegd voor de woningkwaliteit. De bijzondere wet op de hervorming van de instellingen wijst die bevoegdheid toe aan Vlaanderen. Het klopt dat op basis van die bepaling een burgemeester altijd een woningkwaliteitsonderzoek kan laten uitvoeren. Maar de rechtsgevolgen van dat onderzoek zijn voor de eigenaars, niet voor de krakers. Er kan bijvoorbeeld worden overgegaan tot het heffen van een leegstandsheffing. Daar worden eigenaars mee gestraft, maar dat heeft totaal geen effect op de krakers. Dat biedt geen oplossing voor het feit dat de krakers in dat pand zitten. Dus weet ik niet of dat een goede oplossing zou zijn.

Mevrouw Christiaens, ik ben uiteraard bereid om eigenaars goed te informeren. Dat kunnen we via allerlei kanalen doen. Ik zal mij niet wegsteken achter het feit dat dat een federale bevoegdheid is. We kunnen voor de 308 Vlaamse gemeenten onze verantwoordelijkheid opnemen. Ik zal dat natuurlijk niet doen voor de andere gemeenten. Maar we hebben in Vlaanderen weinig hefboomen in handen, zoals ik al in het begin van mijn antwoord zei. We zullen in elk geval attent bekijken wat de mogelijkheden en de potentiële gevolgen zijn.

Een tijdelijke bezetting verschilt van een bezetting ter bedde. Mevrouw Christiaens, als u mij zegt dat ik dat kan doen binnen de Vlaamse regelgeving, dan hebt u daar voor een deel gelijk in. Maar ik heb daar wel een aantal vragen bij. De souplesse die er nu is in de omgang met een contract van een bezetting ter bedde valt totaal weg als wij het zelf opnemen in onze eigen wetgeving omdat ze dan volledig onder de Vlaamse Woninghuurwet vallen. Het is dus de vraag of het opportuun is om dat te doen – naar mijn aanvoelen niet.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, u moet zich niet aangevallen voelen, ik wil gewoon een oplossing. In het kader van de huur heeft de burgemeester, wanneer de woning onbewoonbaar is verklaard, het recht om het gezin te nemen en zelfs, conform artikel 31, op hotel te steken. Ik vond het gewoon creatief om het probleem op te lossen wanneer er geen huur is en er is een bezetting. Nu zitten de eigenaars met de handen in het haar. Ze krijgen de krakers er niet uit. Dan zou je de burgemeester toch de bevoegdheid moeten kunnen geven om met de politie op basis van dit artikel de mensen uit het huis te zetten. Dat is dan al één probleem opgelost, meer is het niet. Ik vroeg u gewoon of u creatief kunt meedenken. Als natuurlijk de federale overheid het op korte termijn oplost, des te beter. Maar omdat het akkoord er nog niet is, dacht ik, aangezien u toch graag altijd uw eigen bevoegdheden uitput, dat daar misschien een mogelijke oplossing te vinden was.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Minister, het is natuurlijk een dubbeltje op zijn kant. Langs de ene kant is er de souplesse, langs de andere kant zijn er de onduidelijkheid en de onzekerheid, en is er geen enkele controle op het vlak van kwaliteit. Kunt u daar, misschien samen met het Steunpunt Wonen of met het departement, rekening mee houden om eens te onderzoeken of er een mogelijkheid bestaat die het beste van de twee kanten heeft? Dan is er én de souplesse én er worden minimale criteria gehanteerd in het kader van die vormen van bewoning.

U kunt misschien eens overleggen met de genoemde initiatieven die daarmee bezig zijn om te bekijken in welke mate zij vragende partij zijn en in welke mate zij aangeven dat zij dat graag geregeld zouden zien, zoals de wetgeving in Frankrijk dat doet, zodat er rechtszekerheid en duidelijkheid kan zijn. Ik vraag u dus gewoon om het verder te onderzoeken. Misschien komt er een heel goed idee uit.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Björn Anseeuw aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de maximumhuurprijs voor huurpremies en -subsidies – 1660 (2016-2017)

Voorzitter: mevrouw Gwenny De Vroe

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, een van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huursubsidie is de maximale huurprijs van de woning. De huurprijs mag niet hoger zijn dan 590 euro per maand. Voor een aantal gemeenten is de maximale huurprijs 649 euro. Daar mag nog eens 73,75 euro per persoon ten laste worden bijgeteld, tot maximaal vier personen ten laste.

Het is voor een sociaal verhuurkantoor (SVK) blijkbaar mogelijk om een gedeelte van de woning, bijvoorbeeld de garage, afzonderlijk te verhuren. Op die manier kan dat SVK ervoor zorgen dat de huurprijs toch onder de maximale huurprijs terechtkomt. Zo kan de huurder alsnog recht hebben op een huursubsidie. De maximum huurprijs voor de huurpremies en -subsidies kan op die manier omzeild worden door een huurcontract op te splitsen.

Nogal wat SVK's weigeren om nieuwe woningen in te huren die niet onder de drempel van de huurpremie of -subsidie vallen. Het optrekken van de maximum huurprijs zou er bijvoorbeeld voor kunnen zorgen dat meer woningen zullen worden ingehuurd.

Minister, kunnen die huurcontracten worden opgesplitst? Is dat ook wenselijk? Wanneer een SVK-woning op het niveau van het huurcontract wordt opgesplitst tussen de woning en de garage wanneer deze deel uitmaakt van de woning, om zo de basishuurprijs te verlagen zodat deze onder de maximum huurprijs voor de huursubsidie komt, is dat mogelijk en wenselijk?

Minister, vindt u het nuttig de drempel voor de maximum huurprijs voor de huurpremie en -subsidie te evalueren? Het aantal huurwoningen dat beschikbaar is onder de drempel van de huurpremie en huursubsidie is vrij laag. We zien dan ook dat een aantal gezinnen uit de boot vallen. Vindt u het nodig om dat te evalueren, natuurlijk rekening houdend met het feit dat er een budgettaire impact is als u aan die maximum huurprijzen gaat morrelen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mijnheer Anseeuw, ik kan u geruststellen. De huur van de SVK-woning mag worden opgesplitst tussen de woning en de garage wanneer die deel uitmaakt van de woning. Deze opsplitsing van de huurprijs is duidelijk opgenomen in de regelgeving over de tegemoetkoming in de huurprijs. In het besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot de huursubsidie wordt de huurprijs als volgt gedefinieerd: "de door de huurder te betalen prijs voor het gebruik van de woning en de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van alle bedragen verschuldigd voor beroepslokalen of garages of voor eender welke levering van goederen of diensten". Bij de behandeling van de huurpremie- of huursubsidieaanvragen worden de huurovereenkomsten opgevraagd. Wanneer de huurprijs is opgesplitst, wordt bij de controle van de huurprijsvoorwaarde enkel rekening gehouden met het gedeelte van de huurprijs dat verschuldigd is voor de woning.

U vraagt dan of de drempel voor de maximum huurprijs voor de huurpremie en de huursubsidie niet te laag is. U weet, mijnheer Anseeuw, dat de maximum huurprijs onder andere deel uitmaakt van de studie die ik heb besteld bij het Steunpunt Wonen. Die studie zal in de loop van april worden opgeleverd. Voorzitter, de onderzoekers kunnen misschien hun onderzoek komen toelichten in de commissie. Ik wil daar absoluut bij aanwezig zijn, daar gaat het mij allemaal niet over.

Dit thema is in deze commissie al vaak aan bod gekomen. U weet dat we van huursubsidie en huurpremie één stelsel willen maken. Maar er zijn een aantal knelpunten naar boven gekomen. Wij zullen dat absoluut aanpakken.

De maximum huurprijzen kunnen worden aangepakt naar huishoudtype en ook regionaal gedifferentieerd worden. Op basis van die invalshoeken zullen in de studie een aantal scenario's worden afgetoetst, om na te gaan welk effect de hoogte van de maximum huurprijs zou kunnen hebben op het bereik van de huursubsidiëring.

Mijnheer Anseeuw, met betrekking tot uw concrete bezorgdheid of bij het al dan niet in aanmerking komen voor een huursubsidie en een huurpremie enkel rekening werd gehouden met die delen van een woning die effectief bewoond worden, kan ik u geruststellen: dat is wel degelijk zo.

De voorzitter: De heer Anseeuw heeft het woord.

Björn Anseeuw (N-VA): Minister, dat is schitterend nieuws. Ik ben vooral blij met het antwoord op de tweede vraag, over de evaluatie. Het is belangrijk dat dat op gezette tijden gebeurt. U wil dat ook. Dat wordt meegenomen in de evaluatie van het volledige stelsel. We willen de juiste doelgroep bereiken. Die evolueert natuurlijk. We mogen dat doel niet uit het oog verliezen. Daarom ben ik heel tevreden met uw antwoord.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Ik dacht even dat we in primeur de volledige evaluatie zouden krijgen van de huursubsidie en de huurpremie. Maar, minister, u verwijst naar de studie die nog lopende is. Het is goed dat uw parlementaire reflex af en toe nog eens terugkomt en dat u suggesties doet voor de regeling der werkzaamheden. Daarom vraag ik de secretaris om voor het zomerreces zeker nog eens het Steunpunt Wonen uit te nodigen, zowel voor wat betreft de evaluatie van de huurprijs en huursubsidie, als voor de evaluatie die het Steunpunt heeft aangekondigd inzake woonkwaliteit.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Ik vind dit een heel goede vraag, want ik heb haar destijds in het kader van de beleidsbesprekingen ook gesteld. Die maximale huurprijs van 649 euro is vaak een drempel.

Het zou een goede zaak zijn als dat in de evaluatie wordt bekeken, en dat dit kan worden opgetrokken. Misschien kunt u dat koppelen aan de Huurschatter, want zo krijgt men een idee van de huurprijzen. Huren in Brugge of in Poelkapelle komt neer op erg verschillende huurprijzen. In sommige steden kan men amper woningen vinden waarvan de maandelijkse huurprijs 649 euro bedraagt. Er is dus werk aan de winkel. Het zou heel positief zijn als men dat zou kunnen evalueren.

Minister Liesbeth Homans: De regeling van de werkzaamheden is uw zaak. Mevrouw Van Volcem, u hebt gelijk. De studie dient daarvoor. U weet dat de mogelijkheid bestaat om regionaal te differentiëren, en dat gebeurt ook al.

U hebt gelijk: het is vrijwel onmogelijk om een goede huurwoning te vinden waarvan de huurprijs 649 euro bedraagt. Dat maakt allemaal deel uit van het onderzoek. Laten we het onderzoek dus afwachten, en zoals mevrouw Taeldeman en de heer Anseeuw hebben voorgesteld, hierover een uitgebreide gedachte-wisseling houden, na een toelichting door de onderzoekers. Ik neem aan dat u dat voorstel steunt, mevrouw Van Volcem. De regeling van de werkzaamheden is evenwel uw zaak.

Björn Anseeuw (N-VA): Ik ben erg tevreden met de eensgezindheid in de commissie over deze zaak, en ook met het goede nieuws. Ik kijk natuurlijk uit naar de resultaten van het onderzoek.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.