



Vlaams
Parlement

vergadering **C131**
zittingsjaar 2019-2020

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 13 februari 2020

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijke handhaving van het Kasteel Blondel de Beauregard in Viane – 1307 (2019-2020)	3
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over noodwoningen – 1225 (2019-2020)	8
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het filteren van de woningmarkt – 1294 (2019-2020)	12
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de gentrificatie van buurten – 1295 (2019-2020)	18
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de omvorming van de Vlaamse Woonraad naar een participatief stakeholdersoverleg – 1331 (2019-2020)	21
VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de huurwaarborg bij private huurwoningen – 1345 (2019-2020)	24

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijke handhaving van het Kasteel Blondel de Beauregard in Viane – 1307 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, op vrijdag 31 januari woedde er een zware brand in het beschermde kasteel Blondel de Beauregard in Viane. Verschillende brandweerkorpsen kwamen ter plaatse, maar de schade aan de linkervleugel van het kasteel is groot. De brandweer vond verschillende brandhaarden en jerrycans, wat erop zou wijzen dat de brand zo goed als zeker is aangestoken.

Ooit hadden de Nederlandse eigenaars grootse plannen met het kasteel, ze wilden er een seniorenhuis met vijftien luxeappartementen van maken. Met een premie van de overheid werd het dak gerenoveerd, maar van verdere plannen kwam niets meer in huis. Het lege kasteel staat al jaren te verloederen en te verkommeren. Een vijftal jaar geleden hebben spelende kinderen er al eens brand gesticht en er zouden regelmatig krakers in het pand zitten.

Al in 2007 eiste toenmalig minister Van Mechelen dat het kasteel dringend geres- taureerd zou worden. In 2016 startte de Inspectie Ruimtelijke Ordening en On- roerend Erfgoed een burgerlijke procedure op om de eigenaars aan te zetten tot renovatie. In datzelfde jaar sleepte de stad Geraardsbergen de eigenaars voor de rechter. In september 2018 nog werden de eigenaars door de rechtbank van eerste aanleg veroordeeld tot flinke boetes. Ze werden ook verplicht om het kasteel in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. De eigenaars tekenden beroep aan tegen deze beslissing. In 2020 zorgt een zware brand dat het kasteel zijn laatste restje uitstraling kwijt is. Ik heb de luchtbeelden gezien die TV OOST heeft gemaakt van de huidige toestand, en dat is inriest.

Minister, hoe moet het nu verder? Zal het agentschap een onderzoek opstarten om te bekijken of de bescherming behouden kan blijven nu de helft van het kasteel is afgebrand? Indien de bescherming behouden blijft, met welke middelen wordt het kasteel heropgebouwd? Wat als bewezen wordt dat er kwaad opzet in het spel is en de verzekering niet tussenkomt? Indien Vlaanderen toch zou tussenkomen, is dat dan te verantwoorden tegenover de belastingbetaler, na al die jaren van ver- waarlozing?

Meer algemeen, over de onderhoudsplicht van eigenaars: de zaak van het kasteel van Viane sleept al langer dan tien jaar aan, ondanks de aanmaningen, een burger- lijke procedure, een rechtszaak en een veroordeling. Dat wijst toch op tekortko- mingen in het handhavingsbeleid. Bent u van mening dat we op dat gebied de regelgeving moeten bijsturen?

In mijn geboortestreek is er een gelijkaardige casus: eigenaars van een 14e-eeuw- se schuur weigerden om te restaureren: geen financiële middelen, beweren ze. Het gebouw stortte twee of drie jaar geleden volledig in. Ik heb er toen nog een vraag over gesteld aan uw voorganger, voormalig minister-president Bourgeois.

Recent las ik in de krant over het kasteel Ter Meeren in Sterrebeek, dat blijkbaar ook dringend toe is aan restauratie. Er is een restauratiepremie toegekend van bijna 467.000 euro, maar er werden tot nu toe alleen dringende instandhoudings- werkzaamheden uitgevoerd voor slechts een fractie van dat bedrag. Het agent- schap Onroerend Erfgoed heeft een proces aangespannen tegen de eigenaars en wil dat ook het resterende bedrag eindelijk wordt gebruikt. In oktober 2019 werd

een minnelijke schikking voorgesteld om tot een snellere oplossing te komen. De eigenaar gaf geen reactie meer, waardoor het wachten is tot mei 2021 voordat de zaak voor het hof van beroep zal komen. Intussen vervalt het kasteel verder en zal de restauratiekost oplopen.

Op woningen die staan te verkrotten, wordt een belasting geheven. Is het een optie om een belasting te heffen op beschermde monumenten waarvan de eigenaar nalaat ze te behoeden voor verval? Tenslotte, dat haalt u ook aan in uw beleidsnota, voorkomt goed beheer hogere restauratiekosten. Zou het een optie zijn om ambtshalve restauratiemaatregelen uit te voeren op kosten van de eigenaar als de eigenaar hardnekkig blijft weigeren om aan zijn onderhoudsplicht te voldoen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Werde, waar is uw geboortestreek precies?

Manuela Van Werde (N-VA): In Noord-Limburg.

Minister Matthias Diependaele: Iedereen in Limburg kent elkaar.

Deze vraag om uitleg is een gevoelige vraag, want het betreft een geval bij ons in de streek, voorzitter. Geraardsbergen is een buurgemeente van onze gemeente Zottegem. Wij zijn de laatste tijd zwaar getroffen. Ik weet niet of u het deze morgen in De Standaard hebt gelezen, maar er is bij ons ook een beschermde boom van 150 jaar oud, de Vollandier, omgewaaid en daar is nu heel wat over te doen. De streek is de laatste weken zwaar getroffen. Het is mij nog niet gelukt om in Viane langs te gaan, maar we plannen wel een bezoek. Net als u vernam ik deze spijtige gebeurtenis. Hoe het nu verder moet, zal in de komende maanden moeten blijken.

Zoals u reeds aangaf, kent dit dossier een lange voorgeschiedenis. Mijn diensten gingen de voorbije jaren samen met de inspecteur van de afdeling Handhaving vele malen ter plaatse. Bij deze plaatsbezoeken werd herhaaldelijk vastgesteld dat de eigenaar nalaat de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken te doen. Dit resulteerde in talrijke aanmaningen en processen-verbaal. De eigenaar werd aangeklaagd voor ernstige verwaarlozing en de inspecteur Onroerend Erfgoed vorderde hiervoor het herstel. In eerste aanleg werd de eigenaar in de zomer van 2018 ook veroordeeld om dit herstel uit te voeren. De eigenaar ging hiertegen in beroep. Ik heb trouwens ter info een heel lange lijst van acties die de laatste jaren genomen zijn. Het begint eigenlijk al in 1992. Ik kan zeggen dat het agentschap grondig zijn werk gedaan heeft en dat van nabij heeft opgevolgd, maar het heeft niet mogen baten. De zaak kwam op 7 februari laatstleden opnieuw voor het hof van beroep. De zitting werd aldaar uitgesteld tot 18 september 2020. Die zaak blijft ook lopen, voor alle duidelijkheid. De brand verandert daar niets aan.

De medewerkers van het agentschap gingen samen met een inspecteur van de afdeling Handhaving en de lokale politie en brandweer reeds ter plaatse om de eerste vaststellingen te doen. Bij dit bezoek bleek dat vooral de linkerdakhelft het zwaar te verduren kreeg en de koepel vernield werd. Het gelijkvloers en de eerste verdieping bleven gedeeltelijk bewaard. U hebt zelf de beelden van TV Oost gezien. Daarop is het best te zien hoe verwoestend de brand is geweest. Gelukkig kon de rechtervleugel gevrijwaard blijven en zijn gelijkvloers en eerste verdieping, zolder en kapconstructie er intact. Ook de kleine koepel van de kapel bleef bewaard, net als de muurschilderingen van de grote koepel en restanten stucwerk. Ook het poortgebouw is nog intact. Op basis van de eerste vaststellingen is het besloten over het al dan niet opheffen van de bescherming voorbarig.

Gedetailleerder onderzoek zal nu worden uitgevoerd om dit nader te bekijken en een nieuwe herstellenvordering op te maken, rekening houdend met de huidige

toestand van het gebouw. De aangepaste vordering zal aan de rechter worden voorgelegd op 18 september 2020. Ik heb net gezegd dat die zaak is uitgesteld. Dat zal dus worden toegevoegd aan het dossier.

Het is de rechtbank die op vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed het integrale herstel van de veroorzaakte schade oplegt. Als een beschermd goed ingevolge een misdrijf geheel of gedeeltelijk vernietigd is, wordt de gehele of gedeeltelijke reconstructie bevolen, gebruikmakend van historisch verantwoorde technieken, materialen en beplantingen. Bijkomend beveelt de rechtbank op vordering van de inspecteur Onroerend Erfgoed de betaling van een aanvullende vergoeding voor de blijvende vernietiging van erfgoedwaarden. Maar zoals gezegd, zal een gedetailleerder onderzoek nodig zijn om de juiste inhoud van deze vordering te bepalen. Het is dus de eigenaar die zal moeten instaan voor de middelen om het kasteel weer op te bouwen.

Of er al dan niet kwaad opzet in het spel is, zal moeten blijken uit het onderzoek door politie en brandweer. Er zijn inderdaad vermoedens, maar we kunnen ons er niet over uitspreken. We kunnen dat alleen maar volgen in de pers, net zoals u. Verder kunnen wij daar geen commentaar op geven omdat het onderzoek nog loopt.

Met of zonder kwaad opzet blijft het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om te voorzien in het herstel, al dan niet met tussenkomst van de verzekering, als het al verzekerd was.

Indien Vlaanderen toch zou tussenkomen, is dat dan te verantwoorden tegenover de belastingbetaler? Momenteel is deze vraag niet aan de orde aangezien de procedure met betrekking tot de herstellvordering voor de strafrechter loopt. Eigenlijk komt het hierop neer: als de eigenaar toch bereid is om geld te steken in een restauratie, dan lijkt het mij wel te verantwoorden dat de Vlaamse overheid daar tegenover een premie stelt. Dan is dat evident want dan krijg je herstel van de erfgoedwaarde. Als dat niet het geval is, dan moeten we bekijken wat er gebeurt. Maar de premie die Vlaanderen geeft, is altijd aanvullend bij herstelwerken die de eigenaar zelf doet.

Zoals u aangeeft, is handhaving in nog al te veel gevallen, ook in dit geval, de laatste stap om verwaarlozing te stoppen. Maar dan is het jammer genoeg al vaak vijf na twaalf. In functie van het behoud van onze waardevolle sites zal het agentschap Onroerend Erfgoed samen met de collega's van Handhaving proactiever bemiddelende trajecten opstarten. We zullen dus sneller naar een bemiddeling gaan om te kijken naar een oplossing.

Zoals u wel weet, werd met de invoering van de nieuwe regelgeving Onroerend Erfgoed, ook een ruimer handhavingsinstrumentarium uitgerold. De optimalisatie en modernisering van de handhavingsinstrumenten maken het nu mogelijk om in geval van inbreuken minder gerechtelijk en meer administratief op te treden door boetes, schadevergoedingen, bestuurlijke handhaving enzoverder.

Wie zich niet houdt aan de regels wat betreft onroerend of varend erfgoed, kan voortaan dus zowel gerechtelijk als bestuurlijk bestraft worden. De start van de procedure van dit dossier dateert nog van voor de huidige regelgeving. Bijsturing van de regelgeving is op dit moment dan ook niet onmiddellijk aan de orde omdat we ondertussen al een bijgestuurde regelgeving hebben.

Wel werk ik verder aan een slagkrachtige handhaving. De regelgeving, de strategische prioriteiten, de programmering en de rapportering inzake handhaving worden afgestemd op het erfgoedbeleid en de beleidsmatige prioriteiten. Ook stimuleer ik lokale besturen in de uitbouw van een lokaal handhavingsbeleid. Nieuwe opleidingen voor lokale verbalisanten behoren tot de mogelijkheden.

Met de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, ook wel 'krotbelasting' genoemd, willen we de verloedering van de leefomgeving tegengaan. De heffing maakt geen onderscheid tussen wel of niet beschermde panden. Een woning wordt onbewoonbaar en/of ongeschikt verklaard via een besluit van de burgemeester van de gemeente of stad waar de betrokken woning is gelegen. Het is dus de burgemeester die daar het initiatief in neemt. De mogelijkheid die u beschrijft, bestaat dus al. Er kan al een krotbelasting opgelegd worden aan een beschermd monument.

Navraag bij de collega's van Wonen Oost-Vlaanderen leert dat het kasteel momenteel niet op de inventaris van verwaarloosde woningen of gebouwen staat. De burgemeester zou naar aanleiding van de recente brand wel een besluit kunnen uitvaardigen waardoor het kasteel in de Vlaamse inventaris wordt opgenomen. Ik denk dat we daarover in overleg zullen gaan met de burgemeester.

De vordering van de inspecteur voorziet ook in ambtshalve uitvoering indien de veroordeelde niet binnen de opgelegde hersteltermijn het herstel uitvoert. Aan die ambtshalve uitvoering zijn uiteraard ook kosten verbonden. In theorie zouden die kosten dan weliswaar worden teruggevorderd van de eigenaar. Om daarin stappen te kunnen ondernemen, moeten we in ieder geval de uitspraak van de rechter afwachten.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, ik vind alle maatregelen die u nog wilt nemen en die al genomen zijn, zeer positief. Ik ben er ook zeker van dat het agentschap zijn werk heel goed heeft gedaan.

Zachte handhaving, harde handhaving, het heeft allemaal niet gewerkt. Er is zo'n oude uitspraak: wat baten kaars en bril, als den uil niet zien en wil? Als het pand zelfs niet op de lijst van de verkrotte panden staat, begin ik mij toch wel vragen te stellen over de nalatigheid van verschillende instanties. Het blijft dus afwachten.

Is onteigening een optie? Ik heb het eens nagekeken. Dat is het ultieme redmiddel. Tussen 2015 en 2019 is daar niet één keer gebruik van gemaakt. Het blijft toch op een aantal punten in gebreke.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, bedankt voor uw antwoord. Dit is één voorbeeld, maar zoals u en de collega terecht zeiden, zijn er natuurlijk verschillende van die gevallen, jammer genoeg. Ik denk dat we die voorvallen in twee categorieën moeten onderverdelen. De eerste categorie, dat zijn eigenaars die het bewust laten verkommeren, om er dan eventueel andere plannen mee aan te vatten. Daar is de handhaving van groot belang. Er moet kort op de bal worden gespeeld.

Ten tweede denk ik dat er ook heel wat eigenaars zijn die zo'n beschermd pand kopen en daar grootse plannen mee hebben, maar niet beseffen wat voor kosten en administratie daar allemaal bij komen kijken. Mijn suggestie is: kunnen we niet meer informatie geven aan potentiële eigenaars? Je zou bijvoorbeeld kunnen bepalen dat als je een dergelijk pand verwerft, de notaris een soort informatieplicht heeft om je erop te wijzen wat voor kosten daar allemaal aan zijn en wat zo'n restauratie allemaal met zich meebrengt. Je krijgt wel een subsidie, maar je moet ook zelf nog fors investeren. Misschien is dat ook een optie, om meer proactief te werken en potentiële eigenaars op die manier goed te informeren over waaraan ze zich allemaal moeten verwachten, voordat ze de stap zetten om zo'n pand te verwerven en er grootse plannen mee aan te vatten. Het is maar een suggestie, om te voorkomen dat we in een situatie zitten zoals hier, waar inderdaad wel de handhaving speelt, maar waar dat op het terrein eigenlijk geen enkel resultaat geeft.

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Ik zou daar nog een categorie aan willen toevoegen, namelijk die van de onverdeeltheid, iets wat de zaken heel vaak erg compliceert. In mijn eigen gemeente hebben we een afgebrande hoeve, die in een verdeelde eigendom zit met 84 personen – dat kom je af en toe wel eens tegen. Daar is geen enkele vooruitgang. Dat is pendeldiplomatie in een zeer uitgebreide familie. Daar is geen kant-en-klare oplossing voor. Ook de notaris kan daar weinig meer doen dan wat bemiddelen en trachten wat duidelijkheid te krijgen in die eigendomsstructuur. Maar dat vertraagt natuurlijk heel veel investeringen. Dat doet het pand verder verkommeren en leidt zelfs tot instabiliteit door nalatigheid.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, ik begrijp de opmerkingen. Er zijn gevallen waar het helemaal misloopt, dit is er een voorbeeld van en er zijn er zo nog. Maar ik wil ook niet dat we nu helemaal in een doemscenario terechtkomen. In de overgrote meerderheid van de gevallen springen de eigenaars wel degelijk zorgzaam om met dat onroerend erfgoed. Ze leveren daar heel wat inspanningen voor. De afgelopen maanden, sinds ik minister ben, heb ik gemerkt dat dat voor die mensen soms echt een missie is in het leven om daar werk van te maken. Tegen de bewering dat er van de premies alleen maar geprofiteerd wordt, zoals je soms ook op sociale media leest, verzet ik mij. Ik denk dat de meeste mensen dat echt als eigenaar, beheerder, wat dan ook, uit overtuiging doen, er met hart en ziel dikwijls dag en nacht voor werken om zulke projecten tot een goed einde te brengen. Ze doen dat met veel liefde. Maar er zijn ook mistoestanden. Dit is er een voorbeeld van, en zo zijn er nog. Daar zijn we het over eens.

Wat de onverdeeltheid betreft, kan ik me niet over het concrete geval uitspreken. Er zijn 84 eigenaars. Dat staat natuurlijk los van het probleem van onroerend erfgoed. Ik moet zeggen, ik ben nooit een goed jurist geweest, maar ik weet dat men altijd het recht heeft om uit een onverdeeltheid te stappen. Er zit een artikel in het Burgerlijk Wetboek dat dit toelaat. Dan moet het openbaar verkocht worden of zoiets. Dat zijn dikwijls erfeniszaken. 84 kinderen zullen wel niet uit één gezin komen, neem ik aan. *(Opmerkingen)*

En kleinkinderen, ja. Het zal wel een erfeniskwestie zijn, daar kan ik me niet over uitspreken. Het probleem is daar niet echt een vraag van onroerend erfgoed.

Ik ben niet helemaal te vinden voor onteigening. Je hebt de eigenaars nodig om mee te werken aan die projecten en ze te ondersteunen. U vroeg of het nog wel te verantwoorden was tegenover de belastingbetaler. Als we altijd gaan onteigenen, gaat de Vlaamse overheid zeer veel eigendom krijgen, daar staan ook een pak kosten tegenover. We moeten er dan ook iets kunnen mee doen. Ik denk dat we beter werken aan een verbeterde verstandhouding met de eigenaars die in een overgrote meerderheid van de gevallen heel goed loopt. In de paar gevallen dat het niet lukt, is de regelgeving bijgestuurd, dat heb ik in mijn initiële antwoord gezegd. We moeten daar nu veel proactiever op inspelen.

Mevrouw Schauvliege, een notaris is nu al verplicht om mee te geven wanneer het om een beschermd onroerend goed gaat, dat moet in de akte staan, of als het in een beschermd landschap of dorpsgezicht ligt. Natuurlijk moet de notaris dan meedelen dat er zeer veel kosten aan verbonden zijn. Een notaris is natuurlijk geen aannemer, architect of projectontwikkelaar. Dat is al een stap verder. Het feit dat er in de akte moet staan dat het gaat over een beschermd onroerend goed, moet een belletje doen rinkelen dat er mogelijk kosten aan verbonden zijn.

De opmerking dat men zich dikwijls mispakt en daar grote plannen mee heeft die dan veel duurder blijken te zijn, geldt voor alles, niet alleen voor beschermde monumenten. Iedereen die al een verbouwing heeft meegemaakt, kan daarvan getuigen.

We zitten met de nieuwe regelgeving al op de goede weg. Het agentschap is daar zeer proactief in. Bij een potentiële verkoop kunnen potentiële kopers altijd bij het agentschap informatie inwinnen voor ze de verkoop laten plaatsvinden. Het agentschap treedt daar zeer proactief op om mensen te wijzen op de kosten die er zijn en op de regelgeving met betrekking tot onroerend erfgoed. Als agentschap doen we daar al heel wat. Met de nieuwe regelgeving is er al heel wat bijgestuurd.

Wat betreft het kasteel van Viane zullen we zien. We zullen contact opnemen met de burgemeester om de zaak van dichtbij op te volgen. Het is sowieso ook wachten op de gerechtelijke uitspraak daar.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoorden.

Het blijft mij gewoon intrigeren waarom het allemaal zo lang moet duren. De eerste premie dateert van 1992. Dan zou ik toch kunnen vragen: kan het hele proces niet versneld worden? Kan er niet vlugger worden overgegaan van zachte handhaving naar harde handhaving? Die man ontsnapt blijkbaar elke keer weer. Op een gegeven moment moet het ophouden en is het echt gedaan. Dan komen er geen premies meer. We kunnen niet blijven wachten, zeker niet als de eigenaar er zijn voeten aan veegt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over noodwoningen – 1225 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, we hebben in het Vlaams Parlement samen een Vlaams regeerakkoord goedgekeurd waarin heel uitdrukkelijk staat dat we de lokale besturen door middel van een open oproep zullen helpen bij de herhuisvesting van gezinnen. Door middel van deze open oproep kunnen lokale besturen investeringssubsidies aanvragen en op die manier, bijvoorbeeld met cofinanciering, het aanbod aan noodwoningen vergroten.

Gisteren, tijdens de plenaire vergadering, is een actuele vraag gesteld aan minister Beke over de dakloosheid, en ik denk dat dit daar perfect bij aansluit. Het is natuurlijk een goede zaak om tijdelijke en dringende woonnoden op te vangen. Hoe sneller we dit plan, dat we samen hebben goedgekeurd, kunnen realiseren, hoe beter.

Wat voor ons ook belangrijk is, is de spreiding in Vlaanderen. We moeten mensen opvangen daar waar er noden zijn. Die noodwoningen kunnen goed zijn om een tijdelijke dringende situatie op te vangen, maar kunnen, bijvoorbeeld, ook een oplossing zijn indien bestaande sociale huurwoningen massaal worden gerenoveerd, wat ook een plan van de Vlaamse Regering is.

Minister, hoe zult u concreet te werk gaan? Zal voor de private partners een rol zijn weggelegd? Wat is de rol van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)? Wanneer verwacht u de resultaten van de behoefteanalyse op basis waarvan de open oproep zal plaatsvinden? Hoe zult u concreet te werk gaan om met de lokale besturen samen te werken? Hoe zullen de noodwoningen precies worden aangewend en ter beschikking worden gesteld? Wat is de doelgroep en hoe zal die doelgroep precies worden afgebakend? Wie zal de noodwoningen toewijzen? Mijn

laatste vraag betreft het ruimtelijk kader. Vallen er problemen te verwachten in verband met de omgevingsvergunningen? Moeten op dat vlak nog verdere stappen worden gezet?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, het agentschap Wonen-Vlaanderen bereidt thans de open oproep voor. Om die reden is het op dit ogenblik nog niet mogelijk concrete informatie over de modaliteiten en de voorwaarden te geven. Ik vrees dat ik u daar op uw honger moet laten, want ik kan niet diep ingaan op uw eerste, derde en vijfde vraag. We zijn ermee bezig. Zodra we hieraan toe zijn, zullen we dat uiteraard doen.

Wat de behoeftanalyse betreft, kan ik u meedelen dat het Steunpunt Wonen op mijn vraag op 1 februari 2020 is gestart met een wetenschappelijk onderzoek hierover. Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid hebben de gemeenten de taak om te voorzien in een aanbod aan nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau of om samen te werken met een partner om in een aanbod aan nood- of doorgangswoningen te voorzien. Vaak wordt het onderscheid gemaakt tussen drie types doorgangswoningen, namelijk opvang en shelter, noodwoning en transitwoning. De verschillen tussen deze types hebben te maken met de verhuringstermijn, de doelgroep en de begeleiding die aan deze huisvesting is verbonden.

De onderzoeksoopdracht heeft tot doel bij te dragen tot de voorbereiding van de open oproep, onder meer door de definitie van een noodwoning in het kader van deze oproep uit te klaren en door mogelijke voorwaarden voor een noodwoning in deze oproep voor te stellen. Het spreekt voor zich dat de resultaten van deze studie nog niet beschikbaar zullen zijn vooraleer de eerste oproep plaatsvindt. We zullen hier niet op wachten, want met studies kunnen we het beleid altijd maar uitstellen. We zijn wel degelijk bezig met die open oproep. Tegen de zomer van 2020 zou dit rond moeten zijn.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, dat was natuurlijk een bondig antwoord. U hebt verklaard dat dit wordt voorbereid en dat de eerste oproep voor de zomer van 2020 komt. Als ik het goed heb begrepen, is het Steunpunt Wonen daarnaast nog de opdracht gegeven wetenschappelijk onderzoek te voeren dat dan de volgende oproep zal ondersteunen en wetenschappelijk zal onderbouwen. Wat is de timing hiervoor? Een dergelijk wetenschappelijk onderzoek kan een paar jaar uitlopen voor we hier eigenlijk definitief een goed zicht op krijgen.

Er zijn richtlijnen meegegeven en de open oproep wordt tegen de zomer van 2020 voorbereid. Is er een volledige spreiding over Vlaanderen? Wordt dat allemaal aan de diensten overgelaten of wordt er nadien nog gestuurd?

Het lijkt mij belangrijk om snel en goed te kunnen communiceren naar de lokale besturen. We zullen hen hard nodig hebben om dit op het terrein te realiseren. Maar als dat vlak voor de zomer wordt gelanceerd en er is vooraf weinig overleg over geweest, dan kan ik me voorstellen dat het niet zo evident zal zijn om dat in de praktijk uit te rollen, zeker niet op relatief korte termijn.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik heb nog enkele bijkomende vragen. Wij zijn bezorgd over die noodwoningen, vooral in de combinatie met de afschaffing van het puntensysteem. De recentste cijfers die we teruggevonden hebben, zijn de toewijzingen op basis van woonnood 2017. Toen was dat 54 procent. Ondertussen ligt het cijfer al wat hoger bij

de sociale verhuurkantoren (SVK's). Toen zagen wij dat 22,1 procent van alle toewijzingen mensen uit een noodwoning waren. Bijkomende noodwoningen is sowieso een goede zaak, daar zijn we uiteraard niet tegen. We hebben ook andere ministers bevroegd en we weten dat de bezettingscijfers van de noodwoningen zullen worden onderzocht in de behoefteanalyse. Als het puntensysteem wordt afgeschaft, stropt de flow dan niet? Dat is onze vraag. Loop je niet het risico dat mensen langer in noodwoningen blijven dan toegelaten volgens het reglement? We hebben vandaag indicaties dat dat bij vele lokale besturen met de crisisopvang en met doorgangswoningen heel vaak de praktijk blijft. Met andere woorden: wij vragen ons af wat de doelstelling is. We weten dat er 28 miljoen euro wordt voorzien. Hoeveel woningen hoopt u daarmee te realiseren? Stelt u een target voorop? Hoe is dat bedrag opgesteld? Het is een paar jaar 4 miljoen euro geweest, dan ging het naar 8 miljoen euro. Komt dat puur door wat er budgettair beschikbaar is of mikt u echt op het op kruissnelheid komen?

De cijfers heb ik gisteren bij de actuele vraag aangehaald. Er is een tekort aan cijfers, zeker als het erover gaat om een goed beleid tegen dakloosheid te kunnen voeren. Zijn er plannen om cijfers specifiek over het aantal uithuiszettingen te kunnen bekomen? In de beschrijving van het onderzoek van het steunpunt staat onder andere dat de vraag zal worden bepaald op basis van cijfers over ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring – die bestaan vandaag – en uithuiszetting. Worden enkel de vorderingen tot uithuiszetting in overweging genomen of is het echt de bedoeling om cijfers te realiseren? Dat stond ook in het actieplan dak- en thuislozen. Vandaag zijn die cijfers er niet. Is dat de doelstelling?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, het is een moeilijk debat. Ik heb begrip voor het antwoord van de minister dat hij op bepaalde vragen nog niet kan antwoorden. Minister, ik ga dus geen extra vragen stellen, want dan zal uw antwoord hetzelfde zijn. U bent daarmee bezig, dat weet ik.

De eerste stap is inderdaad het in kaart brengen van de nood aan noodwoningen en van de bestaande noodwoningen. Ik deel volledig de mening dat we moeten werken op bovenlokale samenwerking. Ik spreek zelf vanuit mijn kennis ter zake als schepen van Wonen in Aalst. Buurgemeenten hebben nood aan noodwoningen maar het levert geen schaalvoordelen op als men in de kleinere buurgemeenten twee of drie noodwoningen installeert. De administratieve last die daarmee gepaard gaat, het opvolgen en het innen van de huurgelden, het opzeggen en zorgen dat de woningen op tijd weer vrijkomen voor nieuwe mensen die het nodig hebben: dat vraagt heel wat inspanningen, mensen en middelen. Ik denk dat het niet meer dan normaal is dat dat meer richting centrumsteden gaat, hoewel die er ook niet altijd even happig op zijn. Ze denken: 'Moeten wij de dakloosheid van buurgemeenten importeren?' Dat is een zeer grote gevoeligheid. Ik denk wel dat we naar die schaalvoordelen en die samenwerking moeten evolueren.

Het feit dat u inzet op woningkwaliteit en het invoeren van conformiteitsattesten, zal er nog eens voor zorgen dat er misschien veel meer woningen ongeschikt of onbewoonbaar zullen zijn en meer uithuiszettingen. Dan zal de nood aan het creëren van extra noodwoningen weer groter worden. Misschien is dat dan minder urgent en heeft die dakloosheid dan een andere oorzaak, maar dat zal er ook voor zorgen dat we daar extra op moeten inzetten. Als dat systeem van verplicht conformiteitsattest en van extra inzetten op woningkwaliteit en woningonderzoeken eenmaal op kruissnelheid is, moeten we eerst voor meer noodwoningen zorgen.

Minister, ik ga iets zeggen dat misschien niet iedereen graag zal horen, maar u kent mijn mening in de discussie over het al dan niet behouden van het puntenstelsel bij SVK's. Ik ga me er niet over uitspreken of het wel of niet goed is om dat te behouden, maar ik denk, collega's, dat we eerlijk moeten durven te zijn en

dat we de definitie van dakloosheid eens in vraag moeten stellen. We zijn het er allemaal over eens dat mensen die echt dakloos zijn, ook voorrang moeten kunnen krijgen, dan niet per se in een SVK-woning of in een noodwoning, maar ze moeten in elk geval heel snel opgevolgd en opgevangen worden en moeten dan snel kunnen doorstromen naar een definitieve huisvesting. Maar je moet daar eerlijk over durven te zijn dat bepaalde mensen de stempel van dakloosheid krijgen die misschien minder behoeftig zijn. Eigenlijk heb je daarbinnen een rangschikking van dakloosheid en urgentie. Mensen die een lokaal opvanginitiatief (LOI) verlaten nadat ze erkend zijn als vluchteling, krijgen automatisch het statuut van dakloosheid, terwijl je daar ook verschillen hebt. Niet iedereen is dan automatisch dakloos. Niet elke bewoner van een LOI staat op straat, maar heeft wel het statuut van dakloze. Je moet daar eerlijk over durven te zijn.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, we gaan die twee samen laten lopen. Die behoeftestudie is al opgestart. De open oproep en die studie gaan naast elkaar lopen. Tegen de zomer zouden die ongeveer allebei gelanceerd moeten worden. De literatuurstudie en zo proberen we zelfs al mee te nemen. We kunnen het ene niet laten wachten op het andere, dus we gaan daar snel mee gaan.

Collega Veys, u sprak over het afschaffen van het SVK-puntensysteem, maar dat is pas later. We zullen daar pas tegen het einde van volgend jaar klaar mee zijn. We hopen dat, op het moment dat we dat doen, het systeem van de noodwoningen al opgestart is. Zeker die open oproep moet dan al gelanceerd zijn. Dat zal stelselmatig beginnen aan te trekken. En ook in het nieuwe toewijzingssysteem dat we willen invoeren, zal er een zeker doelgroepenbeleid zitten. Het zal op een andere manier zijn. Ik krijg daar trouwens zeer veel reacties op van mensen die zich oneerlijk behandeld voelen. We proberen op die signalen een antwoord te bieden. Het is een illusie om te denken dat dat volledig zal worden uitgeschakeld, maar we gaan toch proberen om daar een antwoord op te bieden.

Om die reden is tijdens de regeringsonderhandelingen ook met het agentschap afgesproken hoe we dat begrotingsmatig gaan invullen. Mevrouw Schauvliege heeft er terecht op gewezen dat we daarvoor moeten samenwerken met de lokale besturen. Ook zij moeten tijd krijgen om in te schrijven op die open oproep. Daarom spreiden we dat over de komende jaren.

U vraagt zeer terecht naar cijfers met betrekking tot de uithuiszetting. Ik zou die ook graag hebben. Het grote probleem is dat er maar één instantie is die dat weet, en dat is Justitie. Alleen de vrederechters hebben daar cijfers over. We vragen die al jaren op, maar telkens krijgen we te horen dat de datum waarop men dat zal kunnen aanleveren, een jaar opschuift. De informatisering van Justitie blijft nog altijd een zeer groot probleem. Ik denk dat we het daarover eens kunnen zijn.

Mevrouw Smeyers, we gaan inzetten op woonkwaliteit. We zijn daar gisteren nog over bezig geweest. We zijn daar heel hard aan aan het werken. Maar het is natuurlijk niet de bedoeling dat er dan meer leegstand komt. Het tegendeel wordt beoogd. En dat is ook wat we de laatste jaren gezien hebben: door in te zetten op woningkwaliteit, zorgen we er net voor dat de woningkwaliteit verbetert in Vlaanderen.

In de beleidsnota staat de omgevingsanalyse, en daar zien we dat daar sinds 2013 tot vandaag een verbetering op zit, behalve in het onderste segment, maar we moeten er blijven op inzetten om ook die te verbeteren. Het is dus zeker niet de bedoeling dat meer inzetten op woningkwaliteit leidt tot meer dakloosheid, integendeel. *(Opmerkingen)*

Tijdelijk kan dat even het geval zijn, maar het is sowieso de bedoeling om meer mensen aan te zetten – verhuurders of wat dan ook – om een woning te renoveren.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoorden.

We blijven inderdaad nog een beetje op onze honger zitten. We zijn benieuwd wat er voor de zomer zal gebeuren.

Het is me nog niet zo duidelijk als u zegt dat het zal samen sporen, het ene zal niet wachten op het andere, maar dat zal allicht duidelijker worden de komende weken en maanden.

Ik wil nog eens uitdrukkelijk de oproep doen om tijdelijk de lokale besturen daar ook bij te betrekken, en ook alle actoren. Anders zou het nog veel tijd in beslag nemen voor we op het terrein effectief het effect zullen zien en voelen, en dat die noodwoningen er zullen zijn om de grote noden die er zijn op het terrein op te vangen.

Minister Matthias Diependaele: De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG) en dus ook de steden en gemeenten worden ook betrokken bij het onderzoek. Zij krijgen daar ook inspraak in.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het filteren van de woningmarkt – 1294 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, het Steunpunt Wonen heeft recent weer een nieuwe studie afgeleverd. De titel 'De filtering van de woningmarkt' viel me op en triggerde mij. Ik ben er dan wat dieper op ingegaan, omdat de term me niet bekend was.

Filtering van de woningmarkt betekent dat naarmate woningen ouder worden, dat is evident, ze goedkoper worden geprijsd op de markt en dus beschikbaar worden gesteld voor huishoudens met een lager inkomen dan de oorspronkelijke huishoudens in die woningen. Dat is woningen filteren 'omlaag'. Er bestaat ook nog zoiets als filteren 'omhoog' en dat betekent: indien ze bewoond worden door huishoudens met een hoger inkomen naarmate ze ouder worden. Dat zien we soms in sommige centrumsteden. Dat gebeurt vooral bij de eengezinswoningen.

Minister, ik ben er altijd voortrekker van geweest dat er in het woonbeleid regionaal gedifferentieerd wordt. Ik zal het nog eens kort samenvatten. In de studie staat dat de centrumsteden de eengezinswoningen filteren voor huur minimaal omlaag, voor eengezinswoningen bij eigenaars in centrumsteden zien we dat ze niet omlaag filteren en de grotere eengezinswoning zelfs omhoog. Dat wijst erop dat het aanbod van huurwoningen bezet wordt door hogere inkomens. Er worden steeds meer eisen gesteld inzake woningkwaliteit, waardoor de mensen in de steden geen woning kunnen aanschaffen. In mijn stad in het centrum bijvoorbeeld zien we, en dat is toch heel uitzonderlijk, dat er slechts 40 procent eigenaar is. Men zegt soms dat Brugge een rijke stad is, maar met dat verouderde patrimonium zien veel mensen dat eigenlijk ook niet zitten. Dan is de vraag – het is een heel moeilijke dynamiek – of je dan ook een begrenzing hebt aan huur. We zien in Brugge zelfs dat die huur niet zo duur is omdat de mensen een zodanig laag inkomen hebben dat ze die hogere huur ook niet kunnen betalen.

Minister, als u iets aan de verschraling gaat doen inzake het aanbod van huurhuizen, welke stappen gaat u dan zetten? Hoe gaat u meer hoogkwalitatieve huurwoningen op de markt houden? De verhuurder ziet zijn woning verouderen en moet grote investeringen doen. Dan kan je een filtering omhoog hebben, wat dikwijls gebeurt in andere steden zoals Mechelen. De tweeverdieners zien dat zitten: als de oudere woning volledig wordt gerenoveerd, gaan zij die huren. Met twee kan men een huur van 900 à 1000 euro betalen. De goedkopere woningen verdwijnen zo van de huurmarkt.

Minister, u weet dat onze private huurmarkt een beetje een moeilijke markt is, maar welke gevolgen koppelt u zelf aan de resultaten van dit onderzoek?

Een voor de hand liggende oplossing is, vooral in de centrumsteden, natuurlijk een uitbreiding van het aanbod. We weten dat uw beleid zich hier zeker op zal richten, maar hoe zult u de voortgang van dat proces meten? Hebt u zelf tussentijdse doelstellingen opgelegd?

Op welke manier zult u aan het regionaal woonbeleid tegemoet komen? Steden met een grote bevolkingsgroei, zoals Gent, met 70.000 studenten en veel werkgelegenheid, zien een enorme druk op die markt, maar in andere steden, die wat meer buiten de Vlaamse Ruit liggen, is dat anders. Zult u de instrumenten hieraan aanpassen? Zult u aan de hand van de studie bijkomende maatregelen nemen?

Hoe zult u verhuurders stimuleren om op de huurmarkt te blijven? Welke bijkomende maatregelen zult u nemen om de filtering tegen te gaan?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, u hebt de filtering op de Vlaamse woningmarkt correct omschreven. Het onderzoek door het Steunpunt Wonen is bedoeld om inzichten en cijfers in het filteringsproces in Vlaanderen te geven. Een eerste vraag die de onderzoekers hebben bekeken, is de vraag of oudere woningen door huishoudens met lagere inkomsten worden bewoond. Een tweede vraag is of filtering tot betaalbaarder woningen leidt.

Uit de algemene resultaten blijkt dat Vlaamse woningen die ouder worden, wel degelijk de neiging vertonen omlaag te filteren, waardoor er dus huishoudens met een lager inkomen in komen wonen. Filtering kan dus bijdragen aan betaalbare woningen voor dergelijke huishoudens.

De onderzoekers benadrukken echter dat dit enkel het geval is indien twee randvoorwaarden zijn vervuld. Ten eerste moet het effect van de ouderdom zich in een lagere huur- of koopprijs vertalen. Ten tweede mag het ouderdomseffect niet tot een afname van de woningkwaliteit leiden.

Zoals u hebt vermeld, werkt het filteringsproces niet in heel Vlaanderen op dezelfde manier. In de centrumsteden, die door een inelastisch aanbod worden gekenmerkt, filteren de eengezinswoningen op de private huurmarkt slechts minimaal omlaag. De kleine eengezinswoningen in de eigendomssector filteren niet omlaag. De grote eengezinswoningen filteren zelfs omhoog. De huurappartementen in de centrumsteden filteren wel omlaag, wat volgens de onderzoekers op een groot betaalbaarheidsprobleem kan wijzen. Het inkomen daalt immers sterker dan de huurprijs in functie van de ouderdom van het appartement.

In regio's waar de huizenprijzen het sterkst zijn gestegen, ligt het filtertempo beduidend lager. Een vertraagde filtering zorgt voor te hoge prijzen voor huishoudens met lagere inkomens, waardoor ze uit de markt wegblijven of verhuizen. Dergelijke regio's hebben volgens de onderzoekers dan ook nood aan verdere ondersteuning.

Ik concludeer uit dit alles dat we moeten blijven inzetten op een verruiming van het aanbod voor het laagste segment van de woningmarkt, op een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium en op een ondersteuning op maat van de lokale besturen.

Het onderzoeksrapport stelt dat de huidige woningstock te traag doorfiltert om te voorzien in betaalbare alternatieven voor het laagste segment van de woningmarkt. Bovendien vormt de kwaliteit van dat laagste segment een aandachtspunt. Verdere ondersteuning voor het onderste segment van de woningmarkt is dus nodig. Dit kan door middel van een gerichte verruiming van het aanbod en van tegemoetkomingen in de huurprijs.

Wat de aanbodverruiming betreft, denk ik aan de sociale huurmarkt. Het huidig sociaal bindend objectief loopt nog tot eind 2025. Ik blijf de voortgang in de gemeenten monitoren. Gemeenten die het sociaal bindend objectief hebben behaald, wat de meeste centrumsteden omvat, kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten indien het aandeel sociale huurwoningen niet meer dan 15 procent bedraagt. Bovendien heb ik in mijn beleidsnota een nieuw Vlaams objectief voor sociale huurwoningen voor de periode 2026-2035 aangekondigd. Ik zou dat objectief tot op het niveau van de gemeenten kunnen vertalen, zodat zij ook een nieuw bindend sociaal objectief krijgen. Het is echter evengoed een optie om het Vlaams objectief te vertalen naar een bovenlokaal niveau, zoals een stadsgewest, een regioverband of zelfs het werkingsgebied van een woonmaatschappij. Ik zal die oefening in de tweede helft van de legislatuur starten.

Een tweede element om de betaalbaarheid van het onderste segment van de woningmarkt te verbeteren, betreft de huursubsidie en de huurpremie. Mijn voorganger heeft beide stelsels hervormd en uitgebreid. Deze tussenkomsten worden nu op basis van het inkomen van de betrokkene berekend. Deze wijzigingen zijn nog geen jaar geleden, op 1 mei 2019, in werking getreden. Ik zal die wijzigingen deze legislatuur opvolgen en, indien mogelijk, zal ik het toepassingsgebied verder uitbreiden.

Heel wat steden en gemeenten hebben een visie op waar ze met hun woningmarkt naartoe willen. Soms doen ze dat op eigen houtje, soms werken ze daarrond samen in intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS'en).

Vlaanderen stimuleert dat ook. Het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) Lokaal Woonbeleid vraagt dat elke gemeente in Vlaanderen de lokale woningmarkt in kaart brengt, zowel de vraag- als de aanbodzijde, en er beleidsmatig mee aan de slag gaat. Als een gemeente deelneemt aan een intergemeentelijk samenwerkingsproject rond lokaal woonbeleid, subsidieert Vlaanderen die opdracht. Het IGS-project heeft daarnaast de taak om de woningmarkt in haar volledige werkingsgebied in kaart te brengen, zodat het mogelijk wordt om een bovenlokaal of regionaal beleid te voeren.

Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten en IGS-projecten, ook bij de uitvoering van die specifieke opdrachten. Het agentschap probeert in de mate van het mogelijke een ondersteuning op maat te bieden. Grootstedelijke problemen vergen doorgaans een andere aanpak dan problemen in de kleinere gemeenten en de plattelandsgemeenten. Om die reden zal Wonen-Vlaanderen specifiek voor de centrumsteden in de loop van dit jaar een overlegtafel opstarten en uitbouwen. Hoe een centrumstad omgaat met de effecten van filtering in de lokale en regionale woningmarkt, kan daar perfect aan bod komen.

U vraagt naar maatregelen om verhuurders te stimuleren op de private huurmarkt te blijven. Zoals u weet, hervormde mijn voorganger het woninghuurrecht. We hebben daar straks ook nog een vraag over. Het Vlaams Woninghuurdecreet, dat

in werking is getreden op 1 januari 2019, verschaft duidelijke spelregels voor huurders en verhuurders.

De huurwaarborg werd verhoogd naar maximaal drie maanden, waardoor private verhuurders meer zekerheid hebben bij wanbetaling of huurschade. Het Vlaamse Gewest draagt daar in zekere zin mee de kosten van, doordat het een renteloze en kosteloze huurwaarborglening aanbiedt aan huurders met een laag inkomen. Ook het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zal in vernieuwde vorm van start gaan op 1 juni 2020. Doel is uithuiszettingen vermijden doordat huurders met betalingsachterstand intensief zullen worden begeleid. Het fonds zal ook tussenkomen in een deel van die betalingsachterstand. Die maatregelen zijn onrechtstreeks dus zeker ook in het voordeel van verhuurders.

Verder is er de huidige renovatiepremie, die eigenaars-verhuurders ondersteunt die een eigen woning van minstens dertig jaar oud willen renoveren en die de gerenoveerde woningen vervolgens verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). Ik zal deze legislatuur onderzoeken of er bij de integratie van renovatie- en energiepremies, zoals aangekondigd in het Vlaams Energie- en Klimaatplan, een uitbreiding naar private verhuurders kan komen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik ben blij met uw antwoord. Er zitten toch een paar opstekers in. Ik ga beginnen met het laatste, de renovatiepremie die wordt uitgebreid naar private verhuurders. Minister, ik wil u vragen om daar daadkracht bij te zetten om dat zo snel mogelijk te bekijken, gelet op de grote kwaliteitseisen en de doelstellingen wat energie betreft die men moet halen. U weet dat u daarvoor aan ons een grote partner zult hebben.

Maar ik vind het zeker even interessant voor de huurders. Het is de eerste keer dat ik het hoor en dat is positief: u zegt dat u de huursubsidie en de hervormde premie deze legislatuur wilt uitbreiden. Minister, ik denk dat dat beter vlug dan laat gebeurt. Waarom? U mag het mij niet kwalijk nemen, maar sociale woningen zijn een oplossing, daar kun je lang over discussiëren. Maar ik vind dat dat soms te traag gaat. De socialisten willen er altijd bijbouwen, bijbouwen, bijbouwen. Maar er is de beperkte ruimte en het feit dat dat lang duurt, namelijk zes jaar eer er een sociale woning staat. Ik heb met een schriftelijke vraag de cijfers bij u opgevraagd. In mijn stad bijvoorbeeld zijn er vorig jaar 62 nieuwe woningen gebouwd voor 4000 wachtenden. Dat zijn druppels op een hete plaat, zeker als uit recente cijfers die u hebt gegeven blijkt dat er 25 procent herhuisvesting is en dat 20 procent van deze woningen gaat naar niet-Belgen. Eigenlijk kun je lokaal dus zeer weinig mensen helpen die het echt niet breed hebben.

Die uitbreiding is dus een goede zaak. Er is een discrepantie met de mensen die in een sociale woning wonen. De huurprijs van een sociale woning in de centrumsteden is gemiddeld 260 euro – in Roeselare is dat 161 euro –, wat bijna de helft is van een kotprijs. Het zou beter zijn dat de wachtenden en de mensen die in de sociale woning wonen, meer naar elkaar toe zouden komen. Dat betekent dat de huurprijs misschien wat verhoogt, maar dat de meerinkomsten ook kunnen dienen om eventueel die premies uit te breiden of om voor meer mensen hetzelfde te doen.

Ik wil nog een derde opmerking maken. We moeten ervoor opletten dat als je gaat werken en je meer verdient, je de huurpremie niet verliest. Daar moet u echt over waken. Als je inkomen stijgt, kom je eigenlijk in een soort huisvestingsval te zitten. U en ik willen hetzelfde. U hebt het ook in de beleidsnota gezegd dat we zoveel mogelijk mensen die in een sociale woning zitten, die inactief zijn en die gezond zijn, aan de slag willen. Maar dan moeten we evenzeer proberen om ervoor te

zorgen dat mensen die privaat huren en een subsidie krijgen, die subsidie niet verliezen doordat ze aan de slag gaan. Want dan krijg je het omgekeerde effect.

Voor de rest zou ik zeggen: acht op tien.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, ik was niet zo blij met uw antwoord, en nog minder met de repliek van mevrouw Van Volcem.

Ik denk, eerlijk gezegd, dat u het probleem een beetje minimaliseert en dat u de essentie van de studie mist. Het gaat niet alleen over het allerlaagste segment van de huurmarkt. Dat is niet wat die studie probeert uit te leggen. Filtering is eigenlijk een vrij evident mechanisme in een private huurmarkt. Dat de studie erop uitkomt dat filtering bestaat, is evident. Dat zit ingebakken in het systeem.

Het probleem dat de studie probeert aan te tonen, is dat het in de centrumsteden niet werkt. Dat is de essentie. En dat is problematisch. Je krijgt in de centrumsteden een proces waarbij oudere woningenerverhuurd worden aan hogere inkomens, wat absurd is. De woning daalt in waarde en toch komen er hogere inkomens in. Dat duidt met andere woorden op een zeer grote wooncrisis in onze centrumsteden. Dat is het probleem.

Dat komt door twee zaken, stelt de studie ook: door een sterke woonprijsinflatie en door een verschraling van het aanbod. De conclusie van de studie is dat er in de centrumsteden inderdaad een te beperkt aanbod is op de private huurmarkt.

Ik blijf met uw antwoord dus een beetje op mijn honger zitten. U hebt niet echt geantwoord hoe u op de private huurmarkt het aanbod zult vergroten. In die zin, mevrouw Van Volcem, zijn huursubsidies geen antwoord, want die vergroten het aanbod niet. Minister, hoe zult u het aanbod vergroten op de private huurmarkt?

Er zijn meer sociale woningen nodig. Dat is evident. Maar redeneer nu even als liberalen onder elkaar en denk even na over de private markt. Hoeveel sociale woningen zijn er nodig om de prijzen op de private markt te verlagen? Hebt u daar een visie over? Hoeveel sociale woningen moeten we bijbouwen om een neerwaartse druk op die prijzen te krijgen en om wonen opnieuw betaalbaar te maken?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik hou wel van een ideologisch debat op donderdagochtend, maar hier vind ik dat de slinger toch een beetje te ver doorslaat. Goede ideeën uit de geschiedenis komen vaak terug, maar helaas ook de slechte. Er wordt vaak gezegd dat we misschien weer in een soort nieuwe jaren 30 zitten, maar we moeten niet overdrijven, mevrouw Van Volcem. Die filtering is gebaseerd op de doorstromingstheorie uit de jaren 40.

Ik weet niet of u De Taeye kent? Die lag aan de basis van de wet-De Taeye. Hij was een Kortrijkzaan, maar met de verkeerde ideeën, onder andere de ondersteuning om in te zetten op nieuwbouw voor de rijken in de jaren 40. Dat had een zeer nefast gevolg, namelijk kwaliteitsverlaging en verkrotting. Dat is opgelost. Men is in 1953 afgestapt van hetgeen waar u naar verwijst, met een regeling inzake krotopruiming. Dat is net als bij de trickle-downtheorie, waarbij men de hoge inkomens gaat stimuleren, wat dan allemaal moet doorsijpelen, zodat de mensen met een laag inkomen er ook op vooruitgaan. De recente decennia hebben bewezen dat dat ook als economische theorie niet werkt. Uiteraard vinden socialisten dat er meer sociale woningen moeten komen. Er is bewezen dat die het armoederisico met 40 procent verlagen en dat die ruimte geven aan mensen die hun best doen en die vooruit kunnen.

Dan wordt er gezegd dat ze allemaal geactiveerd moeten worden en moeten gaan werken. Ik ben zelf voorzitter, ik ken de huurders vrij goed. Er zijn er veel die werken maar die helaas alleenstaand zijn. Het maximuminkomen voor een alleenstaande om in een sociale woning te kunnen wonen, ligt ongeveer op de forfaitaire onkostenvergoeding van een parlementslid. Ik snap dat die wereld vaak veraf kan lijken, maar nu hier pleiten om opnieuw marktmechanismes in te voeren om het woonprobleem op lossen? Het is bewezen en heel veel economen zullen mij gelijk geven – dat zijn niet allemaal socialisten bovendien –: dat zal niet functioneren. We moeten dat niet als speculatiegoed zien. Dat is een theorie die in de jaren 40 al is weggezet als totaal onzinnig. Ik stel voor dat we dat vandaag dan ook maar doen. Dat zou een goede zaak zijn.

Minister, ik ben blij dat u beseft dat er in het lage segment nog werk aan de winkel is. Maar natuurlijk, en daar zijn we weer bij een ideologisch debat, wie moet dat doen? Wij, en de heer De Meester, denk ik, ook, vinden dat de overheid moet ingrijpen. Als we de markt laten spelen, zorgt dat niet voor betaalbaarheid, toch niet in de centrumsteden.

De volgende vraag gaat over gentrificatie. Ik denk dat we erop zitten, dat we goed moeten opletten wat we willen. Opnieuw, mijn fractie, pleit voor een sterk overheidsoptreden om die betaalbaarheid te realiseren, en dat zal niet gebeuren door die filteringtheorie algemeen in te voeren.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik dank u voor de wetenschappelijke onderbouwing vanuit de verschillende hoeken. Ik spreek me niet uit over de geschiedenis die u daar schetst, die ken ik niet, in alle eerlijkheid.

Mevrouw Van Volcem, ik heb u gezegd dat we de renovatie- en energiepremie gaan integreren. We moeten opletten hoeveel we energetisch willen inzetten voor de klimaatdoelstelling en hoeveel voor de woningkwaliteit. Die twee vallen voor een groot deel samen. Er is een grote deelverzameling tussen die twee. Wij willen nog altijd een deel inzetten op woningkwaliteit. Dat blijft een belangrijke. Dat wordt nog een discussie in de komende maanden.

Dan blijft er de gedachtewisseling over de private en de sociale huurmarkt. Het is duidelijk: wij zetten op de beide in. Wij gaan voor de beide. We zetten wel degelijk heel hard in – met 4,2 miljard euro – op die sociale woningmarkt. Dat is een permanente oplossing. Dat is veel beter dan huursubsidies en -premies. Daarmee creëren we geen vastgoed. Het is belangrijk dat we daar blijven op inzetten, op die sociale woningbouw.

Aan de andere kant, u sprak over liberalen onder elkaar. U zegt dat er een aanbodprobleem is. Ik ben het daar helemaal mee eens, mijnheer De Meester. En uw vraag om de huurwaarborg terug naar twee maanden te brengen, zal daar geen oplossing voor zijn. We hebben de sociale woningen nodig, daar zetten we op in, daar gaan we voor. Anderzijds hebben we de private verhuurders ook nodig, en die moeten we zien te behouden. Sinds 1 januari 2019 hebben we een nieuw Huurdecreet, dat zorgt voor een nieuw evenwicht met die verhoogde waarborg en die huurwaarborglening. We willen dat evenwicht behouden, omdat we de private verhuurders heel hard nodig hebben op die markt. Ik begreep uw invalshoek niet zo goed. U vroeg wat ik daaraan ging doen. Wel, we gaan ervoor zorgen dat we de verhuurmarkt aantrekkelijk blijven houden voor die verhuurders.

De uitdaging daar is gigantisch, daar ben ik me heel erg van bewust. In de omgevingsanalyse van de beleidsnota staat er dat we tegen 2050 ongeveer 400.000 extra wooneenheden zouden moeten hebben. Dat is gigantisch, die vraag stijgt alleen maar. Dat aanbod is veel moeilijker te vergroten, dat is niet evident. Het neemt natuurlijk wel toe, maar het is niet gemakkelijk om die trend te volgen. Dat

heeft trouwens zeer veel te maken met ruimtelijke ordening. Er zijn veel grotere vraagstukken, zoals ook mobiliteit, die daarbij komen kijken. We voeren daarvoor overleg met de centrumsteden. Die zitten mee aan de rondetafel. Ik heb daarop gewezen in mijn initieel antwoord. Het zal van de beide kanten moeten komen om daar een structurele langetermijnoplossing aan te bieden.

Wat de huurpremie betreft: de inkomensgrens is op hetzelfde niveau gelegd als voor een sociale woning en dat lijkt ook zeer doelmatig te zijn. Dat is ook al bevestigd door het onderzoek daarnaar. Het lijkt een goede manier van werken te zijn.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, er zitten vandaag 150.000 mensen in een sociale woning, maar er zijn minstens evenveel wachtenden. Ik blijf erbij dat uw uitbreiding dus een goede zaak is. U kunt wel zeggen dat u op beide inzet, maar u weet dat bouwen wel een piste is, maar zeer traag gaat. Als men in de vorige legislatuur heeft gezegd om 43.000 woningen te bouwen in 6 jaar tijd, dan was dat al een zeer grote stroomversnelling.

Als we er 150.000 nodig hebben voor de wachtenden en als eigenlijk maar 23 procent van alle huurders die recht hebben op een sociale woning ingeschreven zijn, dan moeten we toch ook andere middelen en instrumenten zoeken om de mensen die niet in die woningen zitten maar er evenveel recht op hebben, onder dezelfde voorwaarden te laten behandelen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de gentrificatie van buurten – 1295 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, een bijkomende studie gaat over de gentrificatie van buurten en het verdringen van huishoudens in Vlaanderen. De gentrificatie van buurten is een van de meest besproken fenomenen in huizenmarkten, zowel in media als in wetenschappelijke literatuur, maar is eigenlijk nog maar weinig aan bod gekomen in deze commissie. Als je investeert in een publiek domein, is dat altijd mooi. Het is ook een gelijkmaker. Als je één ding kunt doen voor de bevolking, dan is dat investeren in openbaar domein. Rijk of arm of wie je ook bent, je kunt daar op een gelijke wijze van genieten.

Maar wat gebeurt er vaak als je investeert in openbaar domein, wat goed is voor buurten, en soms ook voor zwakkere buurten? Dan stijgen de prijzen en krijg je het effect dat mensen met een laag inkomen er worden verdrongen en naar een slechtere buurt worden gedreven.

Gebruikmakend van de unieke dataset van het Steunpunt Wonen blijkt dat dit een heel interessante studie is en dat dat ook in Vlaanderen optreedt. Men volgde hiervoor inwoners op tussen 2001 en 2011 van en naar verschillende buurten. Van de 1047 buurten met een laag inkomen in 2001 in de steden kon het Steunpunt Wonen 162 buurten identificeren die matig gentrificeren en 124 buurten die sterk gentrificeren tussen 2001 en 2011.

Op zich is gentrificatie goed, want van een slechte buurt maak je een goede buurt. We moeten daar blijven op inzetten, zodat buurten worden opgewaardeerd. Je kunt

niet zeggen dat je de negatieve effecten moet stoppen om positieve zaken te doen, maar soms moet je die negatieve effecten wel opvangen zodat er een verdringing is in een andere buurt.

In tegenstelling tot eerdere studies kon het rapport vaststellen dat er significant bewijs te vinden is dat private huurders verdrongen worden uit gentrificerende buurten. Zo hebben private huurders wonende in een sterk gentrificerende buurt in 2001 een hogere kans om te verhuizen uit hun buurt vergeleken met gelijkaardige huurders elders. Het effect verdubbelt bijna voor huurders met een laag inkomen. De resultaten lijken dus consistent met het idee van een verdringing uit die buurten.

Alleen kunnen we op basis van de resultaten in dit rapport wel vaststellen dat gentrificatie niet die grote verdringingseffecten lijkt te hebben die ze vaak wordt aangemeten in tal van studies en opiniestukken. Het verdringingseffect in Vlaanderen is gering en omvat slechts een beperkt deel van de inwoners van een stadsgebied.

Minister, hoe evalueert u de resultaten van deze studie van het Steunpunt Wonen? Hoe staat u tegenover het fenomeen van gentrificatie? Denkt u dit te kunnen vertragen of vermijden met beleidsmaatregelen?

Hoe zult u de neveneffecten proberen weg te werken via beleidsmaatregelen? Waar zitten de grote regionale verschillen in Vlaanderen tussen de kleinere en grotere centrumsteden? Kunnen we besluiten dat dit vooral een grootstedelijk fenomeen is? Zijn er buitenlandse voorbeelden waarbij men op een positieve manier de neveneffecten kan tegengaan?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, dank u wel voor uw vraag. Mocht er interesse zijn om die onderzoekers uit te nodigen in de commissie, dan zouden daar heel interessante zaken kunnen uitkomen, maar dat laat ik uiteraard aan de commissie over.

U geeft het zelf al wat aan in uw inleiding: de grote verdienste van dit onderzoek is dat voor de eerste keer het verdringingseffect in gentrificerende buurten empirisch wordt vastgesteld. Dat is mogelijk omdat de onderzoekers van het Steunpunt de ruimte hadden om een unieke dataset te creëren en te analyseren. Die dataset is uniek door de koppeling van gegevens uit verschillende databanken, de veelheid aan informatie op niveau van statistische sectoren en de opvolging daarvan over een periode van tien jaar. Ik ben blij dat we op sommige punten wel veel data hebben. Vandaag is goed beleid gebaseerd op data. Het is soms jammer dat we gegevens niet hebben, bijvoorbeeld die van uithuiszettingen. We proberen er zoveel mogelijk op in te zetten om meer data te verzamelen. In dit geval was het dus wel goed.

De voornaamste vaststellingen van het onderzoek zijn de volgende. Gentrificerende buurten hebben aan het einde van de rit een groter aandeel hoger opgeleiden, minder werkloosheid, een hoger renovatiegehalte en een tragere veroudering van de woningvoorraad, dus meer nieuwbouw. In gentrificerende buurten hebben huurders een hogere verhuiskans, al is dat effect wel erg klein, namelijk 2 tot 3 procent hogere kans; voor huurders met lage inkomens is het effect groter, namelijk ongeveer 5 procent. Private huurders, en vooral die met een laag inkomen, die verhuizen uit gentrificerende buurten komen vaker terecht in een lage-inkomensbuurt met minder voorzieningen of verhuizen vaker naar kleinere en/of sociale woningen.

Gentrificatie heeft zowel positieve als negatieve gevolgen. Positief is zeker de opwaardering van de buurt en van het woningpatrimonium. Dat wil ik uiteraard niet

vertragen of vermijden want de renovatiegraad mag nog omhoog, zowel om ervoor te zorgen dat alle woningen aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen als om de duurzaamheid en energiezuinigheid van het patrimonium op te krikken. De vast-gestelde verdringing, ook al is dat zeker niet de grote verdringing die gentrificatie vaak wordt aangemeten, is dan weer een negatief effect van gentrificatie. Maar ik denk niet dat we die verdringing moeten proberen te vermijden door de gentrificatie op zich te proberen vermijden of vertragen. Het mag geen keuze zijn tussen betaalbaar maar niet-kwaliteitsvol wonen enerzijds en kwaliteitsvol maar niet-betalbaar wonen anderzijds. De grote uitdaging is hier, zoals ook algemeen voor het woonbeleid, voldoende kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod voorzien, ook voor de lagere-inkomensgroepen.

Wat betreft uw vraag naar maatregelen om de neveneffecten van gentrificatie tegen te gaan, verwijzen we naar de bestaande instrumenten van het woonbeleid. Ik som er enkele op. Op de private koopmarkt spelen de bijzondere sociale leningen een belangrijke rol. Door een sociale lening kunnen kandidaat-kopers die niet in aanmerking komen voor een lening bij een commerciële bank toch een hypotheek krediet krijgen en daardoor toch hun eigen woning kopen. In de loop van dit jaar zal ik de renteberekening bij de bijzondere sociale leningen evalueren, rekening houdend met het sociale karakter van de sociale leningen en de solvabiliteit van de ontleners, de fameuze 2 procent.

Voor de private huurmarkt hervormde mijn voorganger het woninghuurrecht dat duidelijke spelregels voor huurders en verhuurders vastlegt. Daarnaast voerde zij een huurwaarborglening in, waardoor de drempel om een private huurovereenkomst te sluiten sterk verlaagd wordt. Tegelijk werden de huursubsidie en de huurpremie aangepast en uitgebreid, waarbij deze tussenkomsten nu worden berekend op basis van het inkomen van de betrokkene. De wijzigingen zijn in werking getreden op 1 mei 2019, dus nog geen jaar geleden.

Deze legislatuur zal ik die wijzigingen opvolgen en indien mogelijk het toepassingsgebied ervan verder uitbreiden.

Verder plan ik samen met de minister van Energie de heroriëntering van de diverse Vlaamse premies tot een woningrenovatiepremie, waarbij het de bedoeling is om de verhuurders ook mee te nemen als doelgroep. Tot slot zijn er de inspanningen die we leveren op de sociale huurmarkt. Wanneer gezinnen die het moeilijk hebben op de private huurmarkt door de uitbreiding van de sociale huurmarkt kunnen doorstromen naar de sociale huur, komt dat uiteraard ook zeer sterk de betaalbaarheid voor deze gezinnen ten goede. Al deze maatregelen kunnen inwoners ondersteunen om in de gentrificerende buurten te blijven wonen.

Dat zijn allemaal instrumenten die in heel Vlaanderen worden ingezet. Maatregelen specifiek gericht op gentrificerende buurten zijn er niet in het Vlaamse beleid, maar dat lijkt me ook heel moeilijk te realiseren, al is het maar omdat we op Vlaams niveau de gentrificatie pas achteraf kunnen vaststellen, na tien jaar.

Ik denk dat de lokale besturen veel sterker de vinger aan de pols kunnen houden en initiatieven kunnen nemen om buurtgericht te werken en proactief in te spelen op gentrificatieprocessen. Daarnaast zijn er ook instrumenten van stedenbeleid, stadsvernieuwingprojecten en eigen gemeentelijke instrumenten die ze kunnen inzetten.

De studie beperkt zich tot het gentrificatieproces zoals het zich voordoet in de Vlaamse agglomeraties en de centrumsteden die daar de kern van uitmaken, met andere woorden: buurten in de dertien Vlaamse centrumsteden en de sterk geurbaniseerde agglomeratiegemeenten daarrond. Die keuze is ook ingegeven vanuit de focus op private huurders. Er wordt geen verder onderscheid gemaakt tussen de grootsteden en de grotere en kleinere centrumsteden.

Aangezien deze studie gericht was op het empirisch vaststellen van de gentrificatie- en verdringingsprocessen en niet op het beleid daarrond, is de literatuurstudie beperkt tot internationale studies over definities en kwantitatieve analysemethoden om gentrificatie en verdringingseffecten in beeld te brengen. Ik heb dus niet echt zicht op buitenlandse voorbeelden met oplossingen, maar uit de gevoerde literatuurstudie blijkt dat ook internationaal de lokale context heel belangrijk is voor de processen, en naar alle waarschijnlijkheid dus ook voor de mogelijke oplossingen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Dank u wel. In het kader van het stadsvernieuwingsbeleid zou er dan ook moeten worden gekeken hoe er projecten kunnen worden ingediend rond gentrificatie. Ik zal dat meenemen naar waar het hoort.

Minister Matthias Diependaele: Dat gebeurt op dit moment al heel hard, stadsvernieuwingsprojecten en zo.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Maar het zijn ook die stadsvernieuwingsprojecten die dan vaak tot een hogere huur leiden. De vraag is hoe je dat kunt meenemen.

Minister Matthias Diependaele: In heel veel van die stadsvernieuwingsprojecten wordt er nu al een sociale mix afgesproken. In die zin wordt die bezorgdheid meegenomen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de omvorming van de Vlaamse Woonraad naar een participatief stakeholdersoverleg – 1331 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, in het Vlaams regeerakkoord wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de Vlaamse Woonraad zal afschaffen en vervangen door een stakeholdersoverleg. Dat biedt onzes inziens het voordeel dat we korter op de bal kunnen spelen en dat het middenveld zeker nog geconsulteerd wordt op het moment dat er echt nog ruimte is voor input.

Zo'n stakeholdersoverleg kun je natuurlijk op vele manieren vormgeven. In de beleidsnota maakt u duidelijk dat in 2020 een gestructureerde aanpak zal worden uitgerold. Daarbij wordt onder andere het volgende vermeld: "Deze input verstrekt informatie over de standpunten van de stakeholders, de mogelijke knelpunten en opportuniteiten."

In eerdere vragen om uitleg in deze commissie gaf u aan dat er geen verslag zal worden gemaakt van het overleg met de stakeholders. Het lijkt me evident dat er geen letterlijke verslagen worden overgemaakt, net om ervoor te zorgen dat de verschillende betrokkenen in vertrouwen het debat kunnen voeren. Voor de controlefunctie van het parlement is het desalniettemin belangrijk dat de mogelijke knelpunten, opportuniteiten en alternatieven die door de geconsulteerde organisaties naar voren worden geschoven, gekend zijn.

Minister, op welke manier zullen de overwegingen vanuit het stakeholdersoverleg omtrent de knelpunten, opportuniteiten en alternatieve pistes bij het besluitvormingsproces bekendgemaakt worden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor uw vraag, mevrouw Jans. Ik ben het helemaal eens met de analyse die u in uw vraagstelling maakt. In het licht van de controlefunctie van het parlement, die ik helemaal wil ondersteunen, staat het u natuurlijk ook vrij – we hebben die discussie al gehad bij de bespreking van de beleidsnota – om die mensen uit te nodigen. Dat is perfect mogelijk. Het lijkt mij trouwens ook een goede zaak dat jullie die als commissie horen.

Zoals eerder gesteld, is het de bedoeling om het proactieve stakeholdersoverleg structureel te verankeren in het beleidsveld Wonen. Het decretale initiatief voorziet welomlijnde opdrachten, waarbij de bevraging naargelang de opdracht zeer gericht, dan wel generiek kan worden opgezet. Dat maakt een flexibele werkwijze mogelijk. De administratie moet zich daarop organiseren. De nodige stappen worden gezet. Het is daarbij uiteraard noodzakelijk om te werken binnen de wettelijke contouren van het Bestuursdecreet en bijgevolg rekening te houden met de principes van openbaarheid en transparantie. Dat betekent dat, ongeacht de opdracht, steeds geopteerd zal worden voor een of andere vorm van duiding van het stakeholdersoverleg.

Zo zullen er visienota's over verschillende thema's worden uitgewerkt en de input van de stakeholders zal telkens als een afzonderlijk stakeholdersverslag bij de visienota worden opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste principes van openbaarheid en transparantie. Dat is evenzeer het geval wanneer stakeholders worden geconsulteerd in het kader van het capteren van ontwikkelingen die relevant zijn voor het beleidsveld Wonen. Ook hier zal het overleg resulteren in een meer uitgebreide verslaggeving, mogelijk in de vorm van een rapport.

Het betreft evenwel een heel ander opzet wanneer direct betrokken stakeholders niet eenmalig geconsulteerd worden, maar effectief op participatieve wijze betrokken worden in het beleidsproces zelf. Aan de direct betrokken stakeholders wordt dan een ruimere vorm van medezeggenschap verleend, waarbij tijdens het verloop van het beleidsproces op meer aanhoudende wijze inbreng mogelijk is. Dat is een van de voordelen die u zelf hebt aangegeven om veel proactiever input te krijgen van die stakeholders. Er is in dit geval sprake van een interactief en dynamisch beleidsproces, en net wegens de verwevenheid is een afzonderlijke verslaggeving veel moeilijker. U hebt erop gewezen om dat in vertrouwen te kunnen doen. Die stakeholders moeten ook hun punt kunnen maken in dat overleg en daar het achterste van hun tong laten zien, bij wijze van spreken. Om alsnog aan het principe van openbaarheid en transparantie te voldoen, opteren we ervoor om in de nota aan de Vlaamse Regering een aparte rubriek op te nemen die het proces van participatie duidt en de resultaten ervan samenvattend weergeeft.

Ik kan u meegeven dat het stakeholdersoverleg in feite al is opgestart. Het is al lopende. Het is de secretaris van de Vlaamse Woonraad die nu ook trekker is van het stakeholdersoverleg. En zoals ik reeds eerder heb gezegd, staat het u vrij om die eventueel uit te nodigen om de werkwijze van het stakeholdersoverleg eens te schetsen. Ik weet dat er nog geïnteresseerden zijn. Er is een bezorgdheid van de oude Vlaamse Woonraad dat er eenzelfde input vanuit het middenveld wordt voorzien. Ik denk dat u daar veel van kunt leren door die eens uit te nodigen om de nieuwe werkwijze eens toe te lichten.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): De minister heeft inderdaad een heel aantal zaken verteld. Minister, ik ben blij met uw antwoord, omdat ik de controlefunctie van het parlement goed ken. Het lijkt me echter toch goed dat we zoeken naar een manier om in een aantal woondossiers te kijken via welke vaste stramienen wij op de hoogte gebracht kunnen worden van de stakeholders. We kunnen natuurlijk elke keer

hoorzittingen gaan houden, dat kan, het een sluit het ander niet uit. We kunnen schriftelijke vragen stellen, hele batterijen zelfs. Maar ik hoor u zeggen dat er bij een eenmalige stakeholdersconsultatie de mogelijkheid bestaat van een visienota en een rapport. Dat zou ons op de hoogte kunnen brengen, en dat vind ik een meerwaarde, van de aparte visie van de verschillende stakeholders. Vroeger had men 'een advies' en dat was dan 'een compromis'. Dan moest men nog op pad gaan om te horen wie voor en wie tegen was. Nu krijgen we meer informatie.

Dat participatief proces begrijp ik ten volle. Als we mensen echt willen betrekken, moeten we hun de mogelijkheid geven om in vertrouwen te kunnen werken. U zegt hier nu dat u erover denkt om in de nota aan de Vlaamse Regering – die we natuurlijk kunnen consulteren, met de besluiten – een aparte rubriek gaat voorzien. Dat is positief. Zo kunnen wij zien welk proces er gevolgd is. Is er voldoende participatie geweest? Wie was daarbij betrokken? Dat geeft ons, met de controlefunctie die we hebben, voldoende handvatten om op dit moment het stakeholdersoverleg alle kansen te geven. Het is positief dat we daar op geijkte momenten met geijkte nota's, rapporten en extra nota's inzicht in kunnen krijgen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik ben ook blij met het antwoord. Ik ben blij dat wij onze decreetgevende en controlerende functie kunnen uitoefenen.

Ik heb een heel concrete vraag. Vorige week hadden we het over de wijziging in de vennootschapswetgeving. Minister, toen verwees u naar de eerste inhoudelijke thematische stakeholdersbevraging, die had plaatsgevonden op dinsdag 4 februari en de bestuurlijke reorganisatie van het woonlandschap behandelde. Andere thematische stakeholdersbevragingen zullen nog volgen in 2020. Met de input kan aan de slag worden gegaan om de visienota's of rapporten over de respectieve thema's te voeden. De bestuurlijke organisatie vind ik een interessant thema in het kader van de openbaarheid van bestuur. Is het mogelijk om dat verslag in te kijken? Als dat niet kan wegens de vertrouwelijkheid, willen wij ze zelf bevragen. Wie was daar allemaal aanwezig op dat overleg? Dat zou handig zijn om te weten.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Jans, zoals u correct hebt omschreven, zullen we dat, zodra het is afgerond, opnemen in de nota aan de Vlaamse Regering. De commissie voor de openbaarheid van bestuur zegt trouwens zelf ook dat men de zaken tijdens het proces hun weg moeten laten gaan. Zodra het proces rond is, kunnen de voorbereidende documenten worden opgevraagd, maar als die zaken tijdens het proces worden opgevraagd, zal dat de stakeholders ervan weerhouden in vertrouwen samen te werken. Ik denk dat die mensen ook wel een keer willen doorpraten en we mogen dat niet doorkruisen door midden in het proces al zaken vrij te geven.

Mijnheer Veys, die documenten zullen worden vrijgegeven, maar, conform het standpunt van onder meer de commissie voor de openbaarheid van bestuur en het decreet van 2004, zal dat pas op het einde gebeuren. Blijkbaar hebt u als lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) al een briefing gekregen.

Maxim Veys (sp.a): Ik weet nog altijd niet wie tijdens dat stakeholdersoverleg allemaal aanwezig was.

Minister Matthias Diependaele: VVH was aanwezig.

Maxim Veys (sp.a): Minister, gaat het dan enkel om VVH? U hebt vermeld dat ook een advocatenkantoor aanwezig was.

Minister Matthias Diependaele: Blijkbaar gaat het om VVH, samen met de vertegenwoordigers van een advocatenkantoor, maar dat is in dit geval slechts één partij. Wij waren daar ook met een advocatenkantoor.

Maxim Veys (sp.a): Minister, mag ik de naam van dat advocatenkantoor? U hoeft dat nu niet meteen te zeggen. *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de huurwaarborg bij private huurwoningen – 1345 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, ik zal het kort houden. De Vlaamse overheid heeft de huurwaarborg van twee naar drie maanden opgetrokken. Daar zit een duidelijke logica achter, die u net opnieuw hebt herhaald. Het is de bedoeling eigenaars ertoe te verleiden een woning te verhuren of te vermijden dat eigenaars de huurmarkt verlaten. Het gevolg is dat dit sociaal perverse effecten heeft, want het maakt kwalitatieve huisvesting uiteraard minder toegankelijk voor huurders met financiële moeilijkheden.

Om hieraan tegemoet te komen, is de huurwaarborglening ingevoerd. Vorig jaar hebben iets meer dan 4000 Vlamingen daar een beroep op gedaan. De vraag is of we het probleem met dit systeem effectief oplossen, want het aantal aanvragen is zeer beperkt en zelfs uiterst minimaal. We weten dat ongeveer 40 procent van de huurders moeite heeft om de huurwaarborg te betalen. Als ik snel even reken, betekent dit dat 200.000 tot 250.000 mensen op de huurmarkt het moeilijk hebben dit op tafel te leggen. Als we dat met die 4000 aanvragen vergelijken, heeft die maatregel een zeer beperkt effect.

Minister, wat vragen mensen op basis van die regeling eigenlijk aan? Om welke bedragen gaat het? Hoe evalueert u de huurwaarborglening? Hebt u misschien ideeën om de doelgroep beter te bereiken? Bent u, in het licht van deze cijfers, misschien bereid om de huurwaarborg opnieuw van drie tot twee maanden te verlagen? Als zo veel mensen er moeite mee hebben de waarborg te betalen en als u met uw maatregel een zo kleine groep bereikt, moet u misschien een algemene verlaging tot twee maanden overwegen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, ik wil eerst even de context schetsen van de regeling met betrekking tot de huurwaarborg, want u geeft daar uw eigen interpretatie aan. Ik ben blij dat u de logica duidelijk vindt. U hoeft het er niet eens mee te zijn, maar u hebt het over het verleiden van verhuurders, wat uw woordkeuze is. Het is de bedoeling ervoor te zorgen dat verhuurders gemakkelijker over de drempel stappen om hun eigendom op de huurmarkt aan te bieden.

U richt zich tijdens uw vraagstelling volledig op de verhoging van de huurwaarborg naar maximaal drie maanden en op de huurwaarborgregeling. Beide zijn het resultaat van wijzigingen tijdens de vorige legislatuur. Volgens u wordt kwalitatieve huisvesting hierdoor minder toegankelijk voor wie het financieel moeilijk heeft. Door de invoering van de huurwaarborglening is dat volgens mij niet het geval. Beide maatregelen houden elkaar perfect in evenwicht. De huurwaarborglening

compenseert de hogere drempel voor toegang tot de private huurmarkt meer dan voordien het geval was. Door de verhoging van de huurwaarborg zullen private verhuurders sneller geneigd zijn om aan minder kapitaalkrachtige verhuurders te verhuren, wat de toegang tot de private huurmarkt net vergemakkelijkt.

Bovendien waren er onder gelding van de federale regelgeving geen instrumenten voor de huishoudens voorhanden om hun huurwaarborg te overbruggen. Tot 2007 stond de federale regelgeving ook een waarborg tot drie maanden toe. Toen stond daar geen huurwaarborglening tegenover. Het is pas sinds 2007 dat dat naar twee maanden is verlaagd. Wij hebben dat opnieuw naar drie maanden gebracht, maar met de huurwaarborglening daartegenover. Ook die huishoudens kunnen nu via de huurwaarborglening gemakkelijker toegang krijgen tot de private huurmarkt.

Gemiddeld betalen mensen met een huurwaarborglening maandelijks 64,95 euro af. Het minimale bedrag is 9,90 euro – dat is in onderling overleg – en het maximale is 125 euro per maand. De mediaan ligt met 65,63 euro ongeveer gelijk met het gemiddelde van 64,95 euro. Ik wil deze bedragen niet minimaliseren voor huishoudens met een beperkt inkomen, maar ik denk dat dit redelijke bedragen zijn, zeker als je kijkt naar dat minimum van een kleine 10 euro. Het zijn ook geen verloren uitgaven. Die perceptie mag je niet ophangen. Het is niet iets dat men moet betalen, het is iets dat aan de kant wordt gezet en dat je achteraf terugkrijgt als alles natuurlijk in orde is, als je geen betalingsachterstand hebt, als je geen schade hebt aangericht. In normale situaties zou dat moeten worden terugbetaald. Die cijfers vallen dus goed mee.

Omdat de huurwaarborglening een nieuw instrument is, zal ik dit tijdens deze legislatuur laten evalueren. De timing staat in mijn beleidsnota: vanaf 2023. Er moeten immers voldoende dossiers zijn. Het systeem is nog nieuw. U zegt dat 4100 mensen die er een beroep op doen zeer weinig is, maar het systeem moet nog bekend worden. Volgens mij is dat al een mooie groep om mee te starten.

Ik ben van oordeel dat de doelgroep wel degelijk bereikt wordt. Dat blijkt uit het aantal aanvragen. Het systeem van de huurwaarborglening staat naast het systeem van de OCMW-waarborg, die trouwens altijd al drie maanden is geweest. Huurders die al in begeleiding zijn van het OCMW, moeten daar terecht.

U vraagt of ik bereid ben de huurwaarborg terug te schroeven van drie naar twee maanden. Ik zou daar heel kort neen op kunnen antwoorden, maar de verhoging van de huurwaarborg van maximaal twee naar drie maanden is een belangrijke zekerheid voor private verhuurders, die daardoor op de private huurmarkt blijven of instappen op de private verhuurmarkt. Te weinig private huurwoningen zouden immers de prijs opdrijven. Ik zal daarom de maximale huurwaarborg niet opnieuw verlagen.

Daarnet hebt u gezegd dat de verhoging van twee naar drie maanden een pervers effect heeft, maar het omgekeerde is ook waar. U hebt zelf gezegd dat we het aanbod voldoende hoog moeten houden op die markt. Dus nu zorgen dat verhuurders minder gemakkelijk over die drempel geraken om hun eigendom aan te bieden op de verhuurmarkt, zou opnieuw een negatief effect kunnen hebben op dat aanbod, waarvan de perverse effecten even groot zijn en niet gecompenseerd worden door het systeem van de huurwaarborglening. In die zin hebben we hier echt wel een goed systeem, en daar gaan we niet aan morrelen.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, als ik goed kan rekenen, bereiken we toch maar twee procent van de doelgroep. U zegt dat het een mooie groep is om te starten, maar twee procent vind ik toch veel te weinig.

U hebt trouwens niet geantwoord op mijn vraag hoe u het systeem dan wel beter bekend wil maken. In uw antwoord herhaalt u gewoon mijn vraag. U zegt: ja, we zouden het beter bekend moeten maken. Maar mijn vraag was: hoe gaat u dat beter bekend maken?

Minister, wat uw opmerking over het beschermen van verhuurders betreft: dat kun je natuurlijk ook op een andere manier doen. Daar is nu precies het systeem van de geconventioneerde huur via de sociale verhuurkantoren (SVK's) wel een goede methode om huurders wat meer zekerheid te geven. Ik snap niet dat we het hierover niet eens zijn. Het is toch evident dat het verhogen van de huurwaarborg veel mensen in de problemen brengt en dat we de doelgroep niet bereiken.

In de praktijk is het zo dat mensen niet altijd een beroep doen op de huurwaarborglening, ook al hebben ze er recht op, omdat het een vrij gecompliceerd systeem is. Het Vlaams Woningfonds heeft twee werkdagen om na te gaan of het dossier volledig is en dan tien dagen tijd om te beslissen. In de praktijk duurt dat vier dagen. Ik ben zelf een huurder die af en toe op de private huurmarkt een nieuwe woning moet zoeken. Tegenwoordig is het rap te beslissen vanwege de schaarste. Je hebt geen vier dagen om te wachten of eventueel een huurwaarborglening wordt goedgekeurd. Ik vraag me af of u voldoende beseft dat het een vrij ingewikkeld systeem is, dat niet zo toegankelijk is voor de doelgroep.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): We hebben daar vorige legislatuur lang over gediscussieerd. Maar eigenlijk is dat een goed evenwicht. Mijnheer De Meester, ik zal u eens uitleggen hoe dat tot stand komt. Als je iets verhuurt aan een huurder, dan kun je pas naar de rechtbank gaan en een ontbinding van de huurovereenkomst vragen op voorwaarde dat de huurder drie maanden niet betaalt. Tegen het ogenblik dat je een vonnis hebt, is het vier maanden later, in het beste geval. Dan moet je dat betekenen en moet dat naar het OCMW. Het OCMW zegt dan aan de betrokkene dat hij nog een maand de tijd heeft om eventueel te verlaten. Als je met een huurder zit, heb je vijf of zes maanden huurachterstal. Dan is die huurwaarborg van twee maanden eigenlijk echt veel te weinig. Wie draait er dan voor op? Dat is de verhuurder die met die vier maanden zit. Daar was veel kritiek op. De private verhuurders in Vlaanderen zijn eigenlijk de sociale bouwmaatschappijen zonder enige vorm van subsidie. De 150.000 wachtenden worden vandaag wel opgevangen door de private verhuurders.

Ik denk dat er nu een evenwichtig systeem is waarbij je de verhuurder toelaat om aan de zwakkeren te verhuren, maar dat er ook garanties zijn voor de huur. Ik blijf erbij: er moet blijvend aan de mensen worden gezegd dat de huur betalen het eerste moet zijn wat ze moeten doen. Als ze dat niet doen, dan komen ze echt in de problemen! Op school leer je je huiswerk maken, maar aan de huurders moet je leren dat ze eerst dat, dat en dat moeten betalen. Je huur is het eerste dat je moet betalen, anders kom je in een vicieuze cirkel terecht waar je misschien niet meer uitgeraakt, waarbij je deurwaarders krijgt, kosten voor uitwijzing, betekeningen enzovoort. Je moet dan in schuldbemiddeling gaan. Dus probeer altijd netjes je huur te betalen. Die drie maanden is een evenwicht tussen een huurder en een verhuurder. Er zijn ook alternatieven voor mensen die niet aan die drie maanden kunnen komen, meer bepaald de huurwaarborglening die is geïnstalleerd.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): We hadden recent de jaarcijfers van het aantal leningen die er zijn geweest, als ik me niet vergis. Hoeveel zijn dat er voor private huurwoningen en hoeveel voor SVK-woningen? Of kan dat niet uit de gegevens worden gehaald?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, we zullen die vraag nakijken en u antwoorden via een mailtje aan de commissiesecretaris. Dat zal deze namiddag wel lukken, denk ik.

Mijnheer De Meester, ik ben het niet eens met uw opmerking dat de doelgroep niet wordt bereikt. En uw berekening: het spijt mij verschrikkelijk, maar u moet daar toch een beetje mee opletten. Hier afkomen met 200.000 tot 250.000 mensen! U spreekt over 40 procent, maar u hebt bijvoorbeeld de inkomensvoorwaarden daar helemaal niet bij genomen. Het is niet voor iedereen van toepassing. Daar gaat u wat kort door de bocht. PVDA en cijfers: ik zou daar toch wat meer aandacht aan besteden en met correcte cijfers en correcte berekeningen afkomen, want op den duur ... Het laatste wat je als politicus hebt, is je integriteit, en dat hangt daar voor een groot deel mee samen.

De bekendmaking loopt nu. Het is normaal dat een dergelijke maatregel wat tijd nodig heeft om bekend te worden. Dat loopt voornamelijk via de lokale besturen. Zij weten dat de mensen die aan het loket komen, daarnaar kunnen worden doorverwezen. Daar wordt op ingezet. We voeren ook campagnes, zoals met de sociale lening. Dat heeft ook zijn tijd nodig gehad om bekend te geraken. Dat lukt dus wel.

De vergelijking die u maakt van die vier dagen, mijnheer De Meester: ik heb dat hier al geantwoord op een vraag een paar maanden geleden. Ik weet niet of het met uw inkomen mogelijk zal zijn – het zou me verwonderen – maar als u zelf zegt dat u vier dagen hebt en dat het snel moet gaan, wel u kunt ook op voorhand een dossier laten aanmaken. Dan kun je al bij de eerste keer dat je gaat kijken naar een woning zeggen dat je daarvoor in orde bent. Er is helemaal geen reden dat het wegens die timing niet zou lukken. En vier dagen, laat ons eerlijk zijn, ook dat is zeer snel. Ik vind het een huzarenstukje – wat goed is, daar niet van, maar dat mag ook eens gezegd worden.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Ik heb toch een beetje het gevoel, minister en mevrouw Van Volcem, dat jullie op een andere planeet leven.

Ten eerste, minister: dat zijn niet mijn cijfers. Die komen letterlijk uit het Grote Woononderzoek van het Steunpunt Wonen. Trekt u daar dan ook de integriteit van in twijfel? Uit dat Grote Woononderzoek blijkt dat 42 procent van de private huurders moeite heeft om de huurwaarborg bijeen te zoeken. Ik verzin dat niet. Dat zijn feiten, minister. En achter die feiten zitten heel veel mensen, namelijk tussen de 200.000 en 250.000 mensen.

U zegt dat er ook bij die huurwaarborglening een inkomensgrens is. Uiteraard, maar dat is dan misschien een deel van het probleem, dat we met uw regeling niet de hele doelgroep bereiken.

Ten tweede, mevrouw Van Volcem, als u hier durft te zeggen dat private verhuurders eigenlijk een soort van sociale bouwmaatschappijen zijn, hebt u werkelijk geen enkel besef van wat een private huurwoning tegenwoordig kost op de markt. Probeer als gezin in een grote stad als Gent of Antwerpen tegenwoordig maar eens een gezinswoning te vinden onder de 800 of 900 euro. En dat zijn zelfs geen kwalitatieve woningen. Dat is de realiteit op de huurmarkt. Het is precies daarom dat we sociale woningen nodig hebben, omdat die gerelateerd worden aan het inkomen. Dat is toch evident? Dat u dat hier durft te zeggen, op dat belerende, paternalistische toontje van u, dat mensen maar hun huur moeten proberen te betalen, zoals we vroeger ons huiswerk moesten maken. Hoe spreekt u eigenlijk over de mensen? Hoe durft u dat hier eigenlijk te zeggen?

52 procent van de mensen op de private huurmarkt, mevrouw Van Volcem, heeft een woonquote boven de 30 procent. Dat betekent dat ze elke maand meer dan

een derde van hun inkomen aan huur moeten besteden. Alle private huurders willen het liefst van al op tijd hun huur kunnen betalen. Ik hoop dat u dat beseft. Maar steeds meer mensen kunnen het gewoon niet meer. Het is onze verantwoordelijkheid, als politici, en het is vooral uw verantwoordelijkheid, als meerderheidspartij, om dat probleem op te lossen, mevrouw Van Volcem, en om wonen betaalbaar te maken voor iedereen. *(Opmerkingen van Mercedes Van Volcem)*

Minister Matthias Diependaele: Het is niet paternalistisch, maar maternalistisch. *(Opmerkingen)*

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.