



Vlaams
Parlement

ingediend op **278** (2019-2020) – Nr. 1
28 april 2020 (2019-2020)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys

over de aanpak van de coronacrisis
in het beleidsveld Wonen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Filip Brusselmans, Guy D'haeseleer;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Steven Coenegrachts, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Lorin Parys;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Jean-Jacques De Gucht, Gwenny De Vroe;

Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;

Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Uiteenzetting door de minister	4
1.1. Algemeen woonbeleid	4
1.2. Werking van de sociale woonsector.....	5
1.3. Werking van de private huurmarkt	6
1.4. Discriminatie op de private woonmarkt	6
1.5. Verlenging van de huurovereenkomst	7
1.6. Bemiddeling in de private huursector	7
1.7. Studentenhuisvesting	8
1.8. Uithuiszettingen	8
1.9. Woningkwaliteit.....	11
1.10. Subsidies voor herhuisvesting	11
1.11. Huursubsidie.....	12
1.12. Veralgemeende huurpremie.....	12
1.13. Gebruik van coronamaatregelen.....	13
1.14. Impact op infrastructuurwerken	14
1.15. Exitstrategie	15
2. Vragen en opmerkingen van de leden	15
2.1. Vragen en opmerkingen van Gwenny De Vroe.....	15
2.2. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege	15
2.3. Vragen en opmerkingen van Vera Jans.....	16
2.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	16
2.5. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers.....	17
2.6. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout	18
2.7. Aanvullende opmerkingen van Vera Jans	18
3. Antwoorden van de minister	19
4. Aanvullende vragen en opmerkingen van de leden	21
4.1. Aanvullende vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	21
4.2. Aanvullende vragen en opmerkingen van Maxim Veys.....	22
4.3. Aanvullende opmerkingen van Sarah Smeyers	23
4.4. Aanvullende opmerkingen van Gwenny De Vroe	23
5. Aanvullende antwoorden van de minister	23
Gebuurte afkortingen	25
Bijlage: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 23 april 2020 een gedachtewisseling over de aanpak van de coronacrisis in het beleidsveld Wonen, met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Tabellen met cijfergegevens over de aangevraagde en uitgevoerde conformiteitsonderzoeken en de aangevraagde en toegekende huursubsidies, per maand in 2019 en in het eerste kwartaal van 2020, die werden bezorgd door de minister, zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

(Tijdens deze vergadering waren alleen de commissievoorzitter en de commissie-secretaris fysiek in de commissiezaal aanwezig. De vaste leden, de plaatsvervangende leden en de toegevoegde leden van de commissie kregen de mogelijkheid om online aan de vergadering deel te nemen via het platform Zoom. Andere volksvertegenwoordigers konden alleen na motivering online aan de vergadering deelnemen. Gezien die bijzondere omstandigheden en met het oog op het vlotte verloop van de vergadering, hadden de fracties hun vragen vooraf gebundeld en aan minister Diependaele bezorgd.)

De vergadering startte met een uiteenzetting door de minister waarin hij de schriftelijk ingediende vragen kort formuleerde en beantwoordde en zijn eigen inbreng gaf. Vervolgens kwamen de leden aan het woord om hun opmerkingen en aanvullende vragen aan de minister te formuleren.)

1. Uiteenzetting door de minister

1.1. Algemeen woonbeleid

Minister *Matthias Diependaele* heeft de antwoorden ingedeeld in thema's en per partij. Hij begint met de algemene opmerkingen.

De N-VA-fractie vroeg of de minister het nog mogelijk acht om in deze omstandigheden de vooropgestelde timing en realisatie van alle beleids- en regelgevingsinitiatieven te handhaven? Zo niet, welke initiatieven wenst men te verschuiven naar een later tijdstip?

Er wordt volop doorgewerkt aan de beleidsdossiers van thuis uit door kabinet en administratie, stelt de minister. Maar, voor een aantal grotere dossiers is er bijvoorbeeld een stakeholdersoverleg met dermate veel stakeholders nodig, dat dit niet optimaal digitaal georganiseerd kan worden. Dat loopt dus vertraging op. Het gaat over de visienota Wonen-Welzijn, de woonmaatschappijen en de aanpassingen aan het kaderbesluit Sociale Huur.

Een aantal dossiers blijven liggen door de prioriteit die moet worden gegeven aan de coronadossiers: de personeelsinzet is ongewijzigd gebleven, maar de coronamaatregelen brengen een bijkomende werklast mee voor het agentschap Wonen-Vlaanderen en dan vooral op het thema van de private en sociale huur. Het agentschap heeft de opmaak van de frequently asked questions (FAQ's) en het daarbij horend overleg met de sector opgenomen en het wordt ook ingeschakeld ter voorbereiding van de gecoördineerde relance.

De opmaak van de twee noodbesluiten van de Vlaamse Regering heeft een behoorlijke inspanning gevraagd van verschillende beleidsmedewerkers. Er komen heel wat toepassingsvragen binnen, vooral bij de VMSW. Vaak gaat het over complexe vragen waarop de VMSW input in tweede lijn vraagt van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Deze bijkomende belasting treft vooral het team dat het beleidsvoorbereidend werk voor de sociale huur op zich neemt, waardoor dit regelgevend werk noodgedwongen blijft liggen.

Hoewel de personeelsinzet ongewijzigd blijft en medewerkers volop thuis werken aan de beleidsdossiers, zullen de coronamaatregelen een impact hebben op de timing van beleidsdossiers. De concrete impact zal natuurlijk afhangen van de finale duur van de crisis en de afwenteling ervan.

De N-VA vroeg ook of er eventueel bijkomende middelen zijn om alle doelstellingen alsnog te realiseren. De minister antwoordt dat er momenteel wordt getracht om met de bestaande middelen een antwoord te bieden op de nieuwe bijkomende uitdagingen die door COVID-19-maatregelen worden gesteld. Het is ook niet eenvoudig om nieuwe mensen in te schakelen voor toch enorm gespecialiseerde materie.

1.2. Werking van de sociale woonsector

De N-VA vroeg in welke mate de werking van de sector zelf wordt geïmpacteerd. Hoe loopt de digitale omschakeling binnen de VMSW?

De VMSW heeft als belangrijke opdracht SHM's en SVK's te ondersteunen om sociaal wonen mogelijk te maken, stelt de minister. De VMSW past daarom haar ondersteuningsaanbod voor de SHM's en SVK's aan. Doordat de koepelorganisaties VVH en HUURpunt ook een ondersteunende rol hebben, vooral inzake personeelszaken en deontologie, gebeurt dit in nauw overleg met de koepels. Via deze nauwe samenwerking zorgt de VMSW voor duidelijkheid en efficiëntie voor de klanten. Dankzij telewerk kan de VMSW de uitvoering van haar dagelijkse opdracht en dienstverlening garanderen voor haar stakeholders. Bepaalde ondersteuning verliep nog niet of niet helemaal digitaal voor de coronacrisis. De VMSW schakelt, waar dat kan, zo snel mogelijk over. Sinds een week kunnen SHM's de kredietovereenkomsten digitaal ondertekenen.

De Vlaamse Regering besliste op voorstel van de minister dat SVK's van de VMSW een nulprocentlening kunnen krijgen onder bepaalde voorwaarden. Dit maakte de VMSW intussen technisch mogelijk.

De VMSW bewerkstelligde intussen een snelle VPN-verbinding om alle communicatie tussen SHM's of SVK's en de VMSW te faciliteren. Dit zorgt ervoor dat personeel van SVK's en SHM's ook van thuis uit op die toepassingen kunnen inloggen.

De VMSW werkt nu volop aan een digitaal alternatief voor de opleidingen van het voorjaar. Dit zal gebeuren in de vorm van webinars, op voorhand opgenomen of live.

De VMSW bundelt voor de SHM's en SVK's verschillende tips in de newsfeed op Woonnet en SVK-intranet, inzake crisiscommunicatie, het bereiken van kwetsbare groepen, digitale veiligheid en digitaal vergaderen. Ook de informatie van Wonen-Vlaanderen staat daarbij zodat klanten alles op één plaats vinden. Daarnaast zijn ook de juristen van de VMSW volledig operationeel en beschikbaar om in tweede lijn de extra vragen van de klanten mee te behandelen en meer specifiek de coronagerelateerde vragen.

De VMSW monitort de impact op de werking van de SHM's en SVK's. Op dit moment heeft de VMSW twee bevragingen lopen. Een gaat over de impact op de huurinkomsten bij SHM's voor mei, juni en juli 2020. De tweede gaat over de impact van de coronamaatregelen op algemene werking, toewijzingen en leegstand bij SHM's en bij SVK's.

De CD&V-fractie vroeg of er een stijging merkbaar is van het aantal oproepen met betrekking tot Wonen via het nummer 1700 in de periode van de COVID-19. De

minister antwoordt dat dit niet het geval is en dat ook de verdeling over bevraagde thema's stabiel blijft.

1.3. Werking van de private huurmarkt

De Open Vld-fractie had een vraag over de werking van de huurmarkt. Momenteel stukt het verhuurproces doordat er geen bezichtigingen kunnen plaatsvinden. Dat zorgt bij beide partijen voor heel wat stress en onzekerheid. Leegstaande panden mogen ook niet bezichtigd worden. Is dit niet wat absurd? Dit moet toch veilig georganiseerd kunnen worden?

De minister wijst erop dat de richtlijnen van de Nationale Veiligheidsraad worden gevolgd en dat Vlaanderen daar dus niet zelf over kan oordelen. Hij begrijpt wel dat er mogelijkheden moeten zijn om op een veilige manier bezichtigingen te organiseren. Hij heeft tijdens de vorige vergadering op 9 april 2020 al een overzicht gegeven van wat er mogelijk is. (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-2020, nr. 270/1).

De minister citeert wat in de federale FAQ's over verhuizingen wordt gesteld: "Het wordt aangeraden om niet-noodzakelijke verhuizingen uit te stellen. Een dringende verhuizing, binnen het land, uit het land en naar het land is toegelaten, als de fysieke afstand van 1,5 meter wordt gerespecteerd indien mogelijk. Het begrip 'dringend' verwijst naar: (1) de ongezondheid van de woning of het dreigende gevaar voor de gezondheid van de bewoners; (2) de financiële situatie van de bewoners die niet in staat zijn twee woningen tegelijk te betalen; (3) het feit dat een nieuwe huurder, bij gebrek aan een ander huisvestingsalternatief, de bewoonde woning moet betreden om door de verhuizing in kwestie te worden ontruimd."

Over bezichtigingen in het kader van verhuur zeggen de federale FAQ's niets specifiek, maar vermelden wel: "Kunnen activiteiten met betrekking tot de woningmarkt (zoals huisbezoeken door immomakelaars, de controle van de gemeentelijke dienst grondgebiedsaken, opmaak EPC ...) nog plaatsvinden? Nee. Een huidige verkoop mag worden afgerond, maar nieuwe verkoopprocedures mogen momenteel niet worden opgestart." Er is geen reden om een onderscheid te maken tussen verkoop- en verhuurprocessen.

1.4. Discriminatie op de private woonmarkt

Doordat de markt zo lang stilligt, wees de Groenfractie erop dat het niet ondenkbaar is dat verschillende makelaars na de coronacrisis de boeken zullen moeten dichtdoen. In combinatie met een grote vraag naar woningen en een beperkt aanbod zal het moeilijk zijn om in postcoronatijden discriminatie tegen te gaan. Welke maatregelen zal de minister treffen en welke extra ondersteuning zal hij bieden om discriminatie op de huur- en koopmarkt tegen te gaan? Opende hij de dialoog al met de verschillende belanghebbenden om te bekijken hoe dit het best wordt aangepakt?

Het is volgens de minister uit de vraagstelling niet direct af te leiden waarom er nu een opstoot van discriminatie zou zijn op de woningmarkt. Tijdens de vorige legislatuur werd er werk gemaakt van een actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt dat inzet op zelfregulering, maar dat mag niet worden beschouwd als een vrijgeleide voor verhuurders en vastgoedmakelaars. Er is een convenant gesloten met de koepelorganisaties van de vastgoedmakelaars en verhuurders waarin zij concrete engagementen opnemen om discriminatie op de huurmarkt te bestrijden. Dat convenant wordt ook opgevolgd en zal op het einde worden geëvalueerd. De minister wil dit convenant alle kansen geven en acht het niet nodig om bijkomende initiatieven te nemen. Daarnaast zijn ook de lokale meldpunten opgenomen als verplichte activiteit in de IGS-subsidiëring.

1.5. Verlenging van de huurovereenkomst

De sp.a-fractie vroeg waarom de minister niet eenzelfde maatregel doorvoert als in Nederland, waar huurders de mogelijkheid krijgen een tijdelijke verlenging van hun huurovereenkomst aan te vragen bij hun verhuurder. De wet geldt voor huurcontracten die eindigen tussen 1 april 2020 en 30 juni 2020. Huurcontracten kunnen eenmalig verlengd worden met maximaal drie maanden en tot uiterlijk 1 september 2020. Indien de coronacrisis langer duurt, is het mogelijk om deze spoedwet te verlengen, een oplossing voor zowel huurder als verhuurder. Voor de huurder is het in deze tijden immers moeilijk om een andere woning te vinden en voor de verhuurder is het eveneens lastig om een nieuwe huurder te vinden. Verhuurders mogen een verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst enkel weigeren wanneer sprake is van sloopplannen, betalingsachterstanden voorafgaand aan de coronacrisis of wanneer de woning reeds aan andere huurder is verhuurd vóór 1 april 2020. De huurder krijgt in Nederland met andere woorden het recht om zijn verhuis met drie maanden uit te stellen. In België rekent de minister volgens sp.a wederom volledig op de goodwill van de verhuurder. De enige toegeving die hij doet, is dat huurders een verlenging van hun contract wat later mogen vragen en dit per mail in plaats van per brief.

De minister antwoordt dat deze vraag al is behandeld tijdens de vorige commissievergadering op 9 april 2020 (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-2020, nr. 270/1), maar op 22 april 2020 heeft hij daarover nog samengezeten met de verschillende stakeholders en de conclusie is dat dit vooral een verschuiving van het probleem betekent. De Belgische maatregelen geven minstens dezelfde bescherming aan de huurder als het Nederlandse systeem. Daar is het risico groter dat huurders in de kou blijven staan want het verbod op uithuiszettingen hier biedt een betere bescherming. De verhuurders zijn niet blij met dat verbod op uithuiszetting. De minister heeft op het recente overleg duidelijk gemaakt dat het een heel duidelijk overwogen politieke keuze is om het recht op wonen van huurders te verzekeren. Daarmee wordt de precaire contractspartner het sterkst beschermd, zelfs sterker dan in Nederland. Hij wil daaraan blijven vasthouden.

Er is ook nog steeds het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, waardoor eventuele betalingsachterstanden kunnen worden opgevangen. Er kan ook nog altijd een bezetting ter bede afgesproken worden. Daarbij kan met de verhuurder overeengekomen worden om in de woning te blijven, zonder een contractuele fout te begaan. Altijd heeft de huurder het vangnet dat hij niet uit huis gezet kan worden.

1.6. Bemiddeling in de private huursector

De voorbije week heeft de minister ook gewerkt aan een vorm van bemiddeling. Hij is wel een beetje teleurgesteld door dat verhaal. Een drietal weken geleden werd voor het eerst het idee geopperd om bemiddeling op te starten tussen een individuele huurder en verhuurder om tot een oplossing te komen voor problemen als achterstallige huur of gebreken aan de woning die niet hersteld worden. Het bleek echter zeer moeilijk voor het agentschap om dat snel te organiseren omdat het al overbevraagd was door andere zaken. Ere wie ere toekomt: eind vorige week heeft de Vlaamse ombudsman zelf het initiatief genomen om te gaan bemiddelen. De minister zag daar wel wat in. Er werd een vergelijk gevonden met de ombudsman om zo'n systeem op poten te zetten.

De minister kent heel goed de gevoeligheden die leven in het Vlaams Parlement met betrekking tot de paraparlementaire instellingen, waaronder de Vlaamse Ombudsdienst. Het gaat niet alleen over de neutraliteit en de onafhankelijkheid maar ook over het personeelskader, de financiële middelen enzovoort. Naar zijn aanvoelen werd dat allemaal ondervangen door het voorstel dat op 22 april 2020

op het Uitgebreid Bureau van het parlement kwam. Hij vond dat een zeer mooie gelegenheid voor de ombudsman om ook in tijden van corona nog meer een meerwaarde te bieden aan huurders en verhuurders. Tot teleurstelling van de minister is het Uitgebreid Bureau daar niet op ingegaan en vraagt het meer uitleg. Hij hoopt in elk geval dat dat systeem op 1 mei 2020 in werking kan treden, want hij denkt dat dat een mooie manier is om tot een vergelijk te komen tussen huurders en verhuurders. De ombudsman heeft de expertise om te bemiddelen, ook met private partners. Het agentschap had daarvoor de juridische ondersteuning en gedetailleerde regels uitgewerkt. Minister Diependaele hoopt dat het parlement hier volgende week wel zijn goedkeuring aan zal geven.

1.7. Studentenhuisvesting

Een volgend thema is studentenhuisvesting. CD&V stelde daar een vraag over: is er overleg geweest tussen de minister en de stakeholders inzake studentenhuur, bijvoorbeeld via het Vlaams Overlegplatform Studentenhuisvesting?

De minister verklaart dat zijn administratie op zijn vraag een bevraging heeft gedaan bij de onderwijsinstellingen over hoe zij zijn omgegaan met de coronacrisis en de studentenhuurovereenkomsten, zowel voor de eigen studentenverblijven als voor private studentenverblijven die zij beheren, waarvoor zij bemiddelen of die zij aanbieden via een zoekertjeswebsite. Elke onderwijsinstelling heeft de autonomie om maatregelen te nemen, zodat dit een heel gedifferentieerd beeld oplevert. Als algemene lijn kan wel vermeld worden dat de meeste onderwijsinstellingen voor hun eigen studentenverblijven de huur in meerdere of mindere mate hebben verminderd of soepele opzeggingsmogelijkheden voor de student hebben voorzien. Een en ander hangt uiteraard ook af van de financiële draagkracht van de onderwijsinstelling. Een aantal onderwijsinstellingen gaf ook aan dat zij in de toekomst nog zullen bekijken of zij nog bijkomende maatregelen kunnen nemen. In dat opzicht verwijst de minister ook graag naar het VLHORA-advies aan de hogescholen.

Daarnaast hebben de meeste onderwijsinstellingen ten aanzien van private verhuurders om redelijkheid gevraagd. De huurder en de verhuurder moeten echter tot een onderling akkoord komen; onderwijsinstellingen kunnen niet ingrijpen in de huurrelatie tussen huurder en verhuurder. Bij verschillende onderwijsinstellingen is er ook nog altijd een sociale dienst, waar studenten in moeilijkheden kunnen aankloppen. Voor die studenten wordt dan een oplossing gezocht.

Ook in deze kwestie had de minister erop gerekend dat de ombudsman een rol zou kunnen spelen. Dat zou specifiek gelden voor die gevallen waar het studentenverblijf de hoofdverblijfplaats is van de student in kwestie, meestal een student die in zijn eigen onderhoud voorziet. De ombudsman zou in deze gevallen een bemiddelende rol kunnen spelen.

1.8. Uithuiszettingen

Van de N-VA was een vraag binnengekomen over het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, met name dan over de problematiek van uithuiszetting en de versnelde inwerkingtreding van het fonds.

De minister meldt dat de Vlaamse Regering op 27 maart 2020 een besluit heeft goedgekeurd houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt, ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus. Een van die maatregelen houdt in dat huurachterstallen voor de maanden april en mei 2020 ook in aanmerking komen bij het fonds, terwijl oorspronkelijk was voorzien dat enkel huurachterstallen vanaf

1 juni 2020 in aanmerking zouden komen, mede omdat het fonds, om praktische redenen, pas vanaf 1 juni 2020 operationeel zal zijn. Verder wordt het tussenkomstpercentage bij de start van de begeleidingsovereenkomst opgetrokken van 25 procent naar 45 procent voor alle begeleidingsovereenkomsten die bij het fonds worden ingediend voor 1 oktober 2020. Door het tussenkomstpercentage bij de start van de begeleiding te verhogen en bij beëindiging te verlagen, wordt de budgettaire last die bij de OCMW's terechtkomt, aanzienlijk getemperd. Op dit moment is het evenwel nog niet mogelijk om uitspraken te doen over de wijze waarop de OCMW's dit instrument zullen gebruiken, omdat het ook pas vanaf 1 juni 2020 operationeel zal zijn. OCMW's kunnen nu wel al dossiers voorbereiden, wat zal toelaten om die vanaf 1 juni 2020 snel te behandelen.

Volgens Open Vld had de minister in De Ochtend op Radio 1 opgemerkt dat de uitbreiding van de huurpremie of huursubsidie dubbelop is ten aanzien van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, maar dat klopt niet volgens de minister: het dubbelopargument kwam ter sprake in het kader van de maatregelen die zowel de Vlaamse als de federale overheid nemen om het inkomen te ondersteunen. De bulk van de maatregelen richt zich op het inkomen; het was in dat opzicht dat de minister niet dubbelop wilde gaan, maar dat heeft niets met het fonds te maken, dat net een heel belangrijk opvangnet is voor de meest preciaire situaties.

Het klopt dat de begeleidingsovereenkomst tussen de verhuurder, de huurder en het OCMW tot doel heeft om opgebouwde huurachterstallen gespreid in de tijd af te betalen. De eerder vermelde wijziging van 27 maart 2020, in het kader van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, laat toe om de achterstallen die door de lockdown ontstaan in april en mei 2020, vanaf juni 2020 via het fonds op te vangen. Het OCMW zal de huurder ondersteunen om tot een stabiele woonsituatie te komen. Dit kan ook een bemiddeling inhouden om ook de lopende huur te kunnen betalen. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen is een selectiever instrument dan een veralgemeende huurtoeslag: de overheid tracht via het stelsel van tijdelijke werkloosheid, aangevuld met een tussenkomst in de energiefactuur, de impact te beperken van de stilgevallen economische bedrijvigheid op de inkomenssituatie van werknemers. Het fonds vormt een complementair instrument voor huurders die geen beroep kunnen doen op de algemene inkomensondersteunende maatregelen.

Groen kwam nog even terug op de vervroegde inwerkingtreding van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Groen merkt op dat het slechts de maanden huurachterstal opgebouwd sinds april 2020, zijn die meegenomen zullen kunnen worden, terwijl de coronamaatregelen al van kracht zijn sinds midden maart 2020. Waarom neemt de minister de huurachterstallen vanaf de maand maart niet mee? De partij vindt dit belangrijk om binnen enkele maanden onnodige uithuiszettingen en veel menselijk drama te vermijden.

De minister wijst erop dat de overgrote meerderheid van de huurgelden worden betaald in het begin van de maand. Op het moment dat de coronamaatregelen van kracht gingen, rond 15 of 16 maart 2020, waren de meeste betalingen al gebeurd. Bovendien krijgen de mensen hun inkomen voor de afgelopen maand al aan het einde van die maand, of in het begin van de volgende maand.

De minister gaf in de vorige bespreking op 9 april 2020 al aan dat huurachterstallen ontstaan vanaf 1 april 2020, reeds in aanmerking komen. Dat wil zeggen dat als de huurder de huur voor de maand april moet betalen voor de vijfde van de maand en er op vijf april niet betaald is, deze huurachterstal al in aanmerking komt. De coronamaatregelen zijn inderdaad van kracht sinds midden maart 2020, wat betekent dat de huurprijs voor de maand maart bij het ingaan van de co-

ronamaatregelen in de meeste gevallen reeds betaald was. Bovendien zal de eventuele terugval in inkomen pas ten volle spelen vanaf april 2020, aldus de minister. Door uit te breiden vanaf maart ontstaat een risico dat huurschulden worden meegenomen die niet rechtstreeks het gevolg zijn van de coronamaatregelen.

Sp.a vroeg waarom de minister het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen niet wil inzetten voor elke opgelopen huurachterstal tijdens de crisis, ongeacht het bedrag. Waarom wachten tot de achterstal opgelopen is tot een bedrag ter waarde van minstens twee maanden huurprijs? Sp.a vroeg ook waarom de minister het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen niet al vandaag laat tussenkomen. De huurder en verhuurder hebben tenslotte nu, tijdens de crisis, het meeste nood aan die tussenkomst.

De minister wijst erop dat een dergelijke benadering zou ingaan tegen de essentie van het fonds zelf. Het betreft een fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, en bij één maand huurachterstal is er nog geen sprake van een dreigende uithuiszetting. De wijzigingen die nu aan de regelgeving zijn aangebracht, zorgen ervoor dat de dreigende uithuiszettingen die een gevolg zijn van huurachterstallen die zijn ontstaan als gevolg van de coronamaatregelen, wel degelijk kunnen worden gecapteerd.

De datum van inwerkingtreding van het fonds blijft behouden op 1 juni 2020. Waar eerst voorzien was dat de opstart geleidelijk zou verlopen door enkel huurachterstallen van twee maanden opgebouwd vanaf 1 juni 2020, toe te laten, kan men nu reeds vanaf 1 juni van start gaan. De administratie doet al het mogelijke om dat systeem zo snel mogelijk op poten te zetten, maar de termijn nog verder vervroegen vormt een grote uitdaging, aldus de minister. Hij vindt ook niet dat een vroegere tussenkomst opportuun is, aangezien het eerst en vooral gaat om het vermijden van uithuiszettingen.

In verband met het verbod op uithuiszettingen vroeg Open Vld hoe de minister erover zal waken dat opgelopen huurachterstallen van pakweg vijf maanden niet zullen leiden tot een onevenwicht in de relatie tussen huurder en verhuurder.

De minister bevestigt dat de uitvoering van uithuiszettingen tijdelijk is opgeschort, tot en met 17 juli 2020. Dat moet de nodige ademruimte bieden aan huurders en verhuurders. Zodra de maatregelen opnieuw versoepelen, zullen opnieuw meer mensen aan het werk kunnen en zullen zij daardoor opnieuw een volledig inkomen hebben. Zij zullen daardoor opnieuw de huurprijs kunnen betalen en voor de periode waarin de huurder een lager inkomen had, kunnen de huurder en verhuurder een afbetalingsplan overeenkomen.

Dit wordt gefaciliteerd door het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, waar nu de mogelijkheid is voorzien om huurachterstanden die ontstaan vanaf april 2020, in een begeleidingsovereenkomst te spreiden, aldus de minister. Het idee was dat de ombudsman daarin een cruciale rol zou kunnen spelen, maar daar is het parlement voorlopig geen voorstander van. De spreker vindt het sowieso in het belang van iedere partij, zowel huurder als verhuurder, om een bemiddelde oplossing na te streven vooraleer een procedure bij de vrederechter in te leiden. Er werd overigens een zeer duidelijke keuze gemaakt om de meest preciaire contractpartner te willen beschermen, en dat is in dit geval de huurder. De verhuurders zijn daar niet tevreden mee, maar de minister houdt vast aan die keuze.

1.9. Woningkwaliteit

De minister gaat in op een vraag van de N-VA over hoe de opvolging van de woningkwaliteit vanop afstand verloopt. Het agentschap past nog steeds de aanpak toe zoals werd toegelicht op de commissievergadering van 9 april, aldus de minister.

Op heel wat vragen die sp.a stelde, geeft de minister een samenvattend antwoord. Hij stelt dat de gevraagde gegevens per maand voor 2019 en het eerste kwartaal van 2020 beschikbaar zijn, maar die moeten dan maar via schriftelijke vragen opgevraagd worden (zie de bijlage op de [dossierpagina](https://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be).

Hoeveel aanvragen van huurders tot conformiteitsonderzoek stonden er nog open bij lokale besturen en Wonen-Vlaanderen op 13 maart 2020? Er stonden toen in totaal 1599 onderzoekstaken open in VLOK: 589 voor lokale besturen en 1010 voor Wonen-Vlaanderen, aldus de minister. Dit betreft de cijfers die in VLOK terug te vinden zijn, dus van 97 procent van de lokale besturen.

Hoeveel aanvragen van huurders tot conformiteitsonderzoek zijn erbij gekomen sinds vrijdag 13 maart 2020? Sinds die dag zijn er 635 onderzoekstaken bij gekomen in VLOK: 192 voor lokale besturen en 442 voor Wonen-Vlaanderen, aldus de minister.

Hoeveel aanvragen van huurders tot conformiteitsonderzoek waren er in 2019? In 2019 werden er 9183 onderzoekstaken geopend: 1849 voor lokale besturen en 7334 voor Wonen-Vlaanderen. In de eerste drie maanden van 2020 werden er in VLOK 2763 onderzoekstaken geopend: 996 voor lokale besturen en 1767 voor Wonen-Vlaanderen, aldus de minister.

Over het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken haalt de minister aan dat er sinds 13 maart 2020, en tot 20 april 2020, 188 technische verslagen opgemaakt zijn: 135 door lokale besturen en 53 door Wonen-Vlaanderen (19 onderzoeken door Wonen-Vlaanderen vonden plaats op 13 maart en 31 op 16 maart; sinds 17 maart vonden drie onderzoeken plaats). In 2020 zijn er in totaal al 6319 onderzoeken uitgevoerd: 3775 door lokale besturen en 2544 door Wonen-Vlaanderen. In 2019 zijn er in totaal 26.886 onderzoeken uitgevoerd: 16.655 door lokale besturen en 10.231 door Wonen-Vlaanderen.

1.10. Subsidies voor herhuisvesting

Op de vraag van sp.a hoeveel subsidies voor herhuisvesting door lokale besturen zijn aangevraagd en hoeveel herhuisvestingen plaatsgevonden hebben sinds 13 maart, wil de minister voor een goed begrip eerst en vooral benadrukken dat deze subsidie beperkt is tot de herhuisvestingen die plaatsvinden in het kader van de woningkwaliteitsbewaking. Het gaat dus over woningen die de burgemeester onbewoonbaar of overbewoond verklaart. In normale omstandigheden kan herhuisvesting in dergelijke situaties vaak nog vermeden worden als de verhuurder zeer snel een aantal werken uitvoert. Maar door de coronamaatregelen is het moeilijk om een dergelijk snel herstel te bewerkstelligen, waardoor de nood aan herhuisvesting bij onbewoonbaar- of overbewoondverklaring groter is dan anders.

De minister heeft eerst een kader uitgewerkt voor deze subsidie. Zowel de subsidie zelf als de modaliteiten ervan moeten praktisch hanteerbaar, duidelijk en transparant zijn. Hij zal over dat kader en de manier om een subsidie aan te vragen eind deze week communiceren naar de lokale besturen. De bedoeling is dat ze hun aanvraag voor subsidie indienen nadat de herhuisvesting heeft plaatsgevonden en

het lokaal bestuur zicht heeft op het kostenplaatje. Momenteel zijn er nog geen aanvragen ingediend.

Op de vraag naar cijfers antwoordt de minister dat er binnen het beleidsveld Wonen geen informatie beschikbaar is over het aantal herhuisvestingen die op lokaal niveau gebeuren. Het Steunpunt Wonen voert momenteel wel een onderzoek uit naar de herhuisvesting van bewoners van woningen die ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond worden verklaard. In het kader van dat onderzoek loopt er onder meer een bevraging bij de lokale besturen. De resultaten van die bevraging, die in de zomer worden verwacht, zullen wellicht meer inzicht geven in de lokale praktijken ter zake.

1.11. Huursubsidie

Sp.a vroeg hoeveel huursubsidie er in totaal in 2019 en in 2020 per maand is toegekend en hoeveel er is aangevraagd. De minister heeft een tabel over de huursubsidie die hij zal bezorgen (zie bijlage op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be). Uit het overzicht blijkt dat het aantal aanvragen in maart ingevolge de coronamaatregelen teruggevallen is. De daardoor vrijgekomen ruimte is gebruikt om de liggende aanvragen sneller af te werken, wat de scherpe toename in het aantal goedkeuringen in maart 2020 verklaart.

1.12. Veralgemeende huurpremie

CD&V haalde aan dat de Verenigde Eigenaars en het Vlaams Huurdersplatform een oproep deden om de huurpremie breder open te trekken tijdens deze crisis, en dat de minister in zijn reactie verklaarde dat hij zou overleggen met deze actoren. Heeft dat overleg reeds plaatsgevonden en wat zijn de conclusies? Groen stelde dat het al weken vraagt om een huurpremie toe te kennen aan de getroffen huurders. Overweegt de minister alsnog een dergelijke huurpremie in te voeren? Is de dialoog met de Verenigde Eigenaars en het Vlaams Huurdersplatform al geopend?

Naar aanleiding van de opmaak van de FAQ's over de implicaties van de coronamaatregelen op de huurmarkt, werd door de administratie reeds uitgebreid overlegd met de sector, stelt de minister. Het overleg loopt al langer en de minister neemt er geregeld aan deel.

Open Vld vond het uitbreiden van de huurtoeslagen voor huurders die recht hebben op een sociale woning geen slecht idee. Zelf is de partij reeds geruime tijd voorstander van het uitbreiden van het stelsel van huurpremies/huursubsidies in plaats van ieder jaar meer in te zetten op het bijbouwen van sociale woningen. In de commissie verklaarde de minister volgens Open Vld reeds dat hij openstond voor een uitbreiding van de huurpremie. Waarom vindt hij dit nu dan geen geschikt moment om dit nader te onderzoeken?

De minister vraagt zich af waar hij die opening heeft gemaakt. Hij kan het zich niet herinneren en zijn medewerkers ook niet. Het Fonds voor de bestrijding van uithuiszettingen is een selectiever instrument dan een veralgemeende tegemoetkoming in de huurprijs. De overheid tracht via het stelsel van tijdelijke werkloosheid, aangevuld met een energiepremie, een te grote impact van het stilvallen van de economische bedrijvigheid op het inkomen van werknemers te verhinderen. Het fonds is bedoeld als een complementair instrument dat ingezet kan worden voor huurders die geen beroep kunnen doen op de momenteel ingezette algemene inkomensondersteunende maatregelen.

De huurpremie richt zich tot kandidaat-huurders die meer dan 4 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Een veralgemeende huurtoeslag is van

een volledig andere orde. Vandaag zijn er bijna 13.000 rechthebbenden die voldoen aan de voorwaarde van 4 jaar ononderbroken inschrijving als kandidaat-huurder bij een SHM. De voorgestelde huurtoeslag zonder inschrijvingsduur zal een onmiddellijke en enorme impact hebben op het aantal rechthebbenden. Bij een gemiddelde huurpremie van 166 euro moet rekening worden gehouden met een maandelijkse budgettaire kost van 24,9 miljoen euro, als men uitgaat van de huidige stand van 150.000 kandidaat-huurders. Om aan te geven welke omvang dat aanneemt: het jaarbudget dat momenteel voor de huurpremie wordt ingezet bedraagt 33 miljoen euro. Bovendien biedt dergelijke maatregel enkel een oplossing voor degenen die ingeschreven zijn als kandidaat-huurder. Veel gezinnen zullen door het stilvallen van de economische bedrijvigheid tijdelijk onder de inkomensgrens voor een sociale woning terechtkomen. Deze groep kan bij een veralgemeende huurpremie niet worden uitgesloten. Hierdoor wordt de budgettaire impact nog groter. Bovendien is het bijzonder moeilijk om vandaag te voorspellen welk effect het wegvallen van een gedeelte van het loon op het jaarinkomen van een huurder zal hebben. De minister vindt dat men zich moet richten op het inkomen. De middelen moeten daarvoor gericht en efficiënt worden ingezet.

Sp.a vroeg waarom de minister in de media zegt dat steun aan de huurder bovenop de genomen maatregelen dubbelop is. Is de huurprijsverlaging in sociale huur dan ook dubbelop? Is het uitstel van afbetaling voor eigenaars met een hypotheek dan ook dubbelop?

De minister heeft de vergelijking met de hypotheek vorige keer al gemaakt: dat is geen premie, dat is geen subsidie of geld dat men krijgt. Het is een valse vergelijking. De hypotheek moet nadien gewoon worden betaald.

De minister bedoelde dat de overheid door de combinatie van de tijdelijke werkloosheidsuitkering en de eenmalige tussenkomst in de energiefactuur reeds een belangrijke inspanning doet om de terugval in beroepsinkomsten te beperken. Zoals reeds aangegeven, is er daarnaast de mogelijkheid dat reeds op 1 juni 2020 huurachterstallen van de maanden april en mei 2020 via een begeleidings-overeenkomst in het kader van het fonds kunnen worden opgevangen. De minister gaat ervan uit dat het aantal uithuiszettingen dankzij de tegemoetkoming vanuit het fonds tot een absoluut minimum kan worden beperkt. Op deze manier wordt een selectief instrument ingezet. Tegelijk ook een veralgemeende huurtoeslag uitkeren, is volgens de minister in de gegeven context een te brede maatregel. Het verbod op uithuiszettingen loopt trouwens nog tot 17 juli 2020.

Er was ook de vraag van sp.a of de minister het ermee eens is dat private huurders minder zekerheid hebben dan sociale huurders en eigenaars in tijden van corona. Iedere markt heeft zijn eigenheid, antwoordt de minister. Voordeel aan de inzet van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen is dat een deel van de achterstal van de huurder kan worden opgevangen door de tegemoetkoming. Dit is niet het geval bij private ontleners waar er enkel een verschuiving van afbetaling is. Zij krijgen geen enkele tussenkomst.

1.13. Gebruik van coronamaatregelen

De N-VA vroeg in welke mate er gebruik wordt gemaakt van de coronamaatregelen bij bijzondere sociale leningen, huurwaarborgleningen Vlaams Woningfonds, verzekering gewaarborgd wonen enzovoort.

CD&V vroeg naar een stand van zaken wat betreft de monitoring van de tot nu toe genomen maatregelen voor het beleidsdomein Wonen.

Er zijn drie maatregelen genomen, stelt de minister. De eerste is de aanpassing van de sociale huurprijzen. De minister vroeg de VMSW om de SHM's en de SVK's

te bevragen over de gevolgen van de coronamaatregelen. Hiervoor stelde de VMSW een eenmalige bevraging op, die werd uitgestuurd op 15 april 2020. Die bevraging veel eerder uitsturen, had niet veel zin omdat de SHM's meestal pas in de loop van de eerste helft van de maand de huurders die niet betalen, aanmanen. Naast deze survey vraagt de VMSW maandelijks aan de SHM's om via XML gegevens te bezorgen over de verhuringen om de evolutie van de huurinkomsten in beeld te brengen of het aantal verlagingen van de huurprijs. De maandelijkse bevraging met betrekking tot de financiële gegevens werd de eerste keer uitgestuurd op 20 april 2020.

De VMSW heeft momenteel een betalingsuitstel toegestaan voor 1845 bijzondere sociale leningen ten gevolge van de coronamaatregelen. Bij het VWF krijgen 1911 bijzondere sociale leningen betalingsuitstel. De totale budgettaire kost van het reeds toegestane betalingsuitstel op de Vlaamse begroting in 2020 wordt geraamd op 4.786.000 euro. De minister wijst erop dat er nog altijd aanvragen binnenkomen en ook nog in behandeling zijn waardoor dit aantal nog verder zal oplopen.

Voor de huurwaarborgleningen werd tot heden in twaalf gevallen betalingsuitstel toegekend. Er zijn voorlopig geen aanvragen lopende. Gezien het geringe bedrag van de huurwaarborgleningen en het hier in principe om renteloze leningen gaat, is de impact op de rente-inkomsten van het VWF in 2020 verwaarloosbaar.

Er was een vraag van de N-VA over de evolutie van de inschatting van de totale budgettaire impact van de crisismaatregelen. De minister benadrukt dat het te vroeg is om algemene voorspellende uitspraken te doen. Hij monitort de impact op de ingezette instrumenten. Dinsdag 28 april 2020 zal de minister een overzicht geven van de totale impact van de uitgaven die tot nu toe zijn gedaan.

1.14. Impact op infrastructuurwerken

De N-VA vroeg naar de evolutie inzake infrastructuurwerven en de verwachtingen.

De VMSW is bouwheer van ongeveer 60 procent van de infrastructuurwerven bij sociale woonprojecten, aldus de minister. Zij zet maximaal in op het verdere verloop van de infrastructuurwerven om geen vertraging op te lopen. Bij de start van de lockdown waren er ongeveer 50 lopende werven: 31 hiervan werden door de aannemer zelf stilgelegd, 19 werven werden verdergezet.

Aan aannemers die de stillegging melden, vraagt de VMSW schriftelijk om in het belang van de economie de situatie continu te blijven evalueren en de opdracht te hervatten van zodra mogelijk. Zij maken de aannemers ook attent op de schadebeperkingsplicht bij totale stillegging van de werf. De aannemer moet alle nodige beschermingsmaatregelen treffen om de werf beveiligd en veilig achter te laten en een latere vlotte doorstart te garanderen. Bij de stilgelegde werven wordt gecontroleerd of ze veilig afgesloten blijven.

Verder streeft de VMSW ernaar om de werken die pas werden gegund toch te laten starten op het afgesproken tijdstip. De aannemers vragen wel om de aanvangsdatum in onderling overleg te verleggen. Dit staat de VMSW enkel toe als er een geronde reden voor is, zoals de timing van de bouw die ook achteruit is geschoven, de planning van de nutsmaatschappijen enzovoort.

De minister is blij met de ingreep van minister Demir die ervoor heeft gezorgd dat vergunningen niet verder opschuiven in de tijd. De minister wil er alles aan doen om de bouwsector zo snel mogelijk opnieuw te doen draaien. Op internationaal vlak zou de weerslag in Vlaanderen groter zijn dan in andere landen waar bij gelijkaardige veiligheidsmaatregelen minder werven stilliggen. Hij hoopt op een snelle opstart maar het laatste woord ligt daar bij de Veiligheidsraad.

1.15. Exitstrategie

Wat de exitstrategie betreft, wees CD&V erop dat op alle niveaus en in alle landen exit- en relancemaatregelen worden voorbereid of zelfs al worden uitgerold. Vraag is hoe de minister anticipeert op deze maatregelen en welke maatregelen hij zelf zal nemen.

Open Vld vraagt welke vooruitzichten er zijn voor de woningmarkt vanaf mei 2020 en welke relancemaatregelen de komende maanden worden overwogen.

De minister wijst er nogmaals op dat de uiteindelijke beslissing voor een relance ligt bij de Nationale Veiligheidsraad. Hij zal die raad ook zijn input geven. Momenteel werkt hij met de stakeholders aan een relanceplan voor het heropstarten van de woon- en huurmarkt maar de effectieve uitrol van die maatregelen zal afhangen van de beslissingen van de Veiligheidsraad. Maar er is dus wel grote bereidheid bij de sector om dat zo snel mogelijk te doen.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

2.1. Vragen en opmerkingen van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe heeft een opmerking over het relanceplan. Zij vindt het goed dat de minister grondig overlegt met de sector en partners en beaamt dat we voor de heropstart afhankelijk zijn van de Veiligheidsraad. Het relanceplan moet grondig worden voorbereid zodat het kan worden uitgevoerd zodra dat mogelijk is. Ze hoopt dat het volledig klaar is op het moment dat de Veiligheidsraad het licht op groen zet.

De vastgoedsector en de private eigenaars mogen geen bezoeken afleggen voor nieuwe verkoop of verhuur. Er mogen ook geen nieuwe verkoopprocedures worden opgestart. Maar de vastgoedsector heeft zich aangepast en sommige kantoren hebben bijvoorbeeld filmpjes gemaakt. De realiteit is dat sommige huurders wensen te huren op basis van die filmpjes.

De minister heeft verwezen naar de federale maatregelen en de FAQ's waarin heel duidelijk staat wat wel en niet mag inzake de verkoopmarkt. Dat is echter niet het geval voor de huurmarkt.

Gwenny De Vroe wijst de minister ter zake op een contradictie in de nota van Wonen-Vlaanderen. Enerzijds mogen nog steeds nieuwe huurovereenkomsten worden ondertekend, waarbij fysiek contact moet worden vermeden en digitaal moet worden ondertekend. Anderzijds mogen lopende verhuurprocessen doorgaan maar mogen er geen nieuwe worden opgestart. Wat is de reactie van de minister daarop?

2.2. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege bedankt de minister voor de toelichting en voor het nemen van snelle maatregelen, maar het blijft cruciaal om alles goed op te volgen want het is nog niet altijd duidelijk hoe groot het probleem is, zeker inzake de private huurmarkt. Is het mogelijk om daar een zicht op te krijgen?

Op een bepaald moment werd erover nagedacht om huurcontracten die aflopen in het coronatijdperk automatisch te verlengen. Wordt dit al dan niet nog overwogen?

Zijn er uit het overleg met de verhuurders- en huurdersorganisaties nog andere pistes dan de Vlaamse Ombudsdienst naar voren geschoven op het vlak van extra bemiddeling?

2.3. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans ziet na een aantal weken pijnpunten ontstaan, ondanks de genomen maatregelen. Ze vindt de vragen over de huurpremie pertinent. In de beleidsnota is opgenomen dat er manieren gezocht zullen worden om de huurpremie uit te breiden. Ze acht het moment gekomen om na te gaan wat er mogelijk is.

De minister heeft een bevraging georganiseerd inzake de studentenhuur. Er zijn grote verschillen in hoe hiermee wordt omgegaan. Kunnen er in samenspraak met de Vlaamse Vereniging van Studenten bepaalde richtlijnen worden opgemaakt om met de eigenaars in overleg te gaan en om aan de hogescholen en universiteiten te vragen om een stringentere communicatie te voeren op dat vlak?

2.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys zou graag zeggen dat de minister goed werk heeft geleverd in de crisis op het vlak van de woonmarkt, maar dat kan hij niet. Hij kan ook niet zeggen dat de minister genoeg aandacht heeft voor de meest kwetsbaren op de woonmarkt. Niet alleen de oppositie, maar ook academici en mensen uit het middenveld vragen aandacht voor de private huurmarkt. Hij heeft de indruk dat de minister de crisis rustig wil uitzitten en als er dan achteraf miserie is, zal hij het wel zien. Dat was ook de aanpak bij de berekening van de nieuwe sociale huurprijzen, maar dat is geen sterk beleid. Hij zou een preventief beleid moeten voeren. Nochtans beseft de minister goed waar de problemen liggen. Als de vergelijking gemaakt wordt met Nederland wijst de minister op ons verbod op uithuiszettingen, terwijl dat daar ook geldt. Dat is dus geen argument. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest voorziet men in een eenmalige premie van 214 euro om de meest kwetsbare huurders die inkomensverlies lijden te ondersteunen. Dat heeft als gevolg dat huurachterstanden niet verder worden opgebouwd.

Maxim Veys doet nog twee voorstellen inzake de betaalbaarheid van de huur in coronatijden en de moeilijkheid om te verhuizen. Als de minister geen huurpremie wil geven, dan vraagt hij om het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen financieel te versterken zodat OCMW's dat fonds nu al kunnen aanspreken bij huurachterstallen. Het is geen slecht instrument, maar niet genoeg om in deze crisis erger te voorkomen. Dan komt hij tot de moeilijkheid om te verhuizen. In Nederland werd aan de minister gevraagd of het niet vreemd is om in te grijpen in lopende huurcontracten. Het antwoord was zeer logisch. Dat antwoord verwacht *Maxim Veys* eigenlijk ook van minister Diependaele: "Dat klopt. Dat grijpt in in het privaat verbintenisrecht. Maar we beleven ongekende tijden." Dat is de realiteit van mensen voor wie die huur twee maanden geleden helemaal geen probleem vormde, maar die nu door de tijdelijke werkloosheid een onzekere toekomst tegemoet gaan. Hij hoopt dat de minister dat echt beseft en er iets aan wil doen.

Maxim Veys vindt het voorstel van de ombudsman een heel goed voorstel. Hij vindt wel dat de minister zich daar niet achter mag verstoppen om zijn eigen verantwoordelijkheid te ontlopen. Een van de vaststellingen is namelijk dat veel huurders en verhuurders niet weten welke maatregelen mogelijk zijn. De minister heeft opgeroepen tot menselijkheid en soepelheid. Er is nog wel wat werk aan de communicatie over de maatregelen die genomen worden. Heeft de minister extra inspanningen gedaan om die communicatie tot bij de verhuurders en huurders in de private sector te krijgen? Weten de mensen waar ze recht op hebben? Ze kunnen wel bellen naar 1700, maar dat nummer is niet zo gekend.

Om te vermijden dat de huurprijzen verhoogd worden door de coronacrisis, stelt *Maxim Veys* voor om een huurcommissie samen te roepen met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, om ook na corona bijvoorbeeld na te gaan of de huur

billijk en betaalbaar is. Hoe staat de minister tegenover de oprichting van zo'n commissie?

2.5. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers bedankt de minister voor zijn uiteenzetting. Ze heeft ook een woord van dank aan de collega's en de voorzitter van deze zeer efficiënt werkende commissie. Alles verloopt vlot, snel, efficiënt, duidelijk en to the point.

Zoals de minister, soms met enige wrevel, liet merken, werd er al veel besproken tijdens de vorige gedachtewisselingen. De vraag in verband met de verschuiving van de beleidsdoelstellingen 2020 kwam inderdaad van haar. In het postcoronatijdperk – het ziet ernaar uit dat dat er binnen enkele weken aankomt – moet er eerlijk en realistisch gesproken worden over wat er met bepaalde doelstellingen uit de beleidsnota Wonen zal gebeuren. Vooral lokale besturen hebben vragen over de impact op het terrein. Ze denkt bijvoorbeeld aan het voorstel van de minister om het verplicht conformiteitsattest in te voeren inzake de woningkwaliteit. Vele steden en gemeenten hebben zich daarop voorbereid, bijvoorbeeld door aanwervingen. Uiteraard staat dat alles nu on hold.

Sarah Smeyers vindt het evident dat ook de immomarkt zich plooit naar de maatregelen van de Nationale Veiligheidsraad. Die markt springt daar inderdaad wel creatief mee om. De notarissen mogen ondertussen ook weer akten verlijden. Iedereen leert de onlinewereld kennen. De immomarkt gaat daar ook goed mee om.

Sarah Smeyers vindt het heel goed dat zowel SHM's als SVK's en de VMSW steeds meer de digitale weg inslaan. Wel wil ze de minister verzoeken om zijn administratie een richtlijn te laten opstellen zodat de manier van thuiswerken zo uniform mogelijk is. Ze denkt daarbij aan het al dan niet toekennen van woon-werkvergoedingen. Ze weet wel dat elke raad van bestuur daar in bepaalde mate zelf over mag beslissen.

Sarah Smeyers vond het een heel goed idee van minister Diependaele om de ombudsman in te schakelen voor huurdersbemiddeling en studentenhuisvesting en daar geen algemene stelling in te nemen. Maxim Veys noemt dat 'het ontlopen van verantwoordelijkheid'. Ze denkt echter dat het beter is om ad hoc overeenkomsten te sluiten en de situatie geval per geval te bekijken.

De minister heeft nogmaals verduidelijkt wat het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen doet en wat de versnelde en vervroegde toepassing van het systeem inhoudt. De dossiers mogen vanaf 1 juni 2020 ingediend worden. De OCMW's kennen het systeem. Sarah Smeyers vindt wel dat erop toegezien moet worden dat de genomen maatregelen ook de doelgroep bereiken. Daar dragen de lokale besturen ook verantwoordelijkheid. Naast het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, is er ook nog het systeem om de huurprijs te wijzigen bij gewijzigde financiële omstandigheden. Dat bestond vroeger ook al.

Dan wil Sarah Smeyers ingaan op de vraag van sommigen om de discussie over de huurpremie breder open te trekken. Ze vindt het echt geen goed beleid om links en rechts allerhande premies in het leven te roepen. Ze vindt dat er gehandeld moet worden zoals bij een natuurramp: eerst de schade opmeten en zo veel mogelijk proberen te beperken. In deze coronacrisis situeert de schade zich vooral op medisch vlak. De volgende dingen die onder handen genomen moeten worden, zijn inderdaad alle premies voor wonen, werken en andere herstel- en relancemaatregelen. Ze vindt het echt niet verstandig dat politici nu allerhande premies beginnen uit te delen zonder de impact van deze crisis op bepaalde terreinen en op de sociale woningmarkt terdege te kennen.

Volgens Sarah Smeyers heeft de minister de nodige maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat de sociale huurders niet uit de boot vallen en het ook financieel zullen halen. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen is daar een goed systeem voor. Huurpremies gaan veralgemenen of uitbreiden, lijkt haar dan weer een voorbeeld van uitdeelpolitiek en dat is niet aan de orde. De financiële impact van de coronacrisis zal sowieso al groot genoeg zijn, het is niet nodig om de budgetten nog meer onder druk te zetten. De maatregelen die al genomen zijn, zijn op dit moment voldoende.

2.6. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout wil nog twee punten aan het debat toevoegen. Het eerste punt betreft de uitbreiding van de huurpremie, de zogenaamde coronahuurpremie. Groen is er altijd al voorstander van geweest om die huurpremie tout court uit te breiden, omdat je vandaag de dag al vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning moet staan, alvorens je een toeslag kunt krijgen. Dat is geen probleem dat, zoals de N-VA doet uitschijnen, nu plots uit de lucht komt vallen; het sleept al heel lang aan en wordt door de huidige crisis alleen maar meer prangend.

Het is inderdaad belangrijk om af te wegen hoe de middelen ingezet worden, maar wat *An Moerenhout* betreft – en dus ook wat Groen betreft –, worden die middelen ingezet om te vermijden dat de kloof tussen arm en rijk, die de laatste jaren al groter geworden is, nog verder uitdijt door de crisis. *An Moerenhout* begrijpt in dat opzicht de koppigheid van de minister niet: terwijl hij aan het begin van de crisis heel snel schakelde en goede maatregelen nam, zoals het verbod op uithuiszettingen, lijkt hij nu de signalen te negeren. Niet alleen het Huurdersplatform, maar ook de Verenigde Eigenaars pleiten ondertussen voor een uitbreiding van de huurpremie, en die doen dat niet zomaar. De minister had eerder trouwens al laten verstaan dat een uitbreiding van de huurpremie mogelijk was, indien nodig, al was dat toen met de nodige voorzichtigheid. Welnu, er zitten 220.000 gezinnen op de private huurmarkt. Zelfs in gewone omstandigheden vormen zij al een zeer kwetsbare groep binnen het woonbeleid en worden ze vaak geconfronteerd met problemen inzake betaalbaarheid, wat natuurlijk ook een weerslag heeft op de verhuurders. En net voor die doelgroep worden er geen maatregelen getroffen. Dat komt niet goed.

Om haar eerste punt af te sluiten, wil *An Moerenhout* ook nog een concrete vraag stellen. Naar aanleiding van de oproep van het Huurdersplatform en de Verenigde Eigenaars heeft er een overleg plaatsgevonden. Wat heeft dat overleg precies opgeleverd? Zijn er pistes op tafel gelegd?

Het tweede punt betreft het plan van de minister om de ombudsman in te zetten als bemiddelaar bij huurgeschillen tussen studenten en verhuurders van studentenverblijven. Groen steunt het idee, maar de vraag is wel hoe de ombudsman kan tussenkomen in een privaatrechtelijk geschil. Wat is de gerechtelijke status van de ombudsman? Hoe zal de ombudsman in een dergelijke context ingezet worden?

2.7. Aanvullende opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans verduidelijkt de vraag van CD&V rond de huurpremie. Sommige collega's interpreteren die vraag als uitdeelpolitiek, maar dat is absoluut niet de insteek van CD&V. Voor CD&V is het gewoon belangrijk om de mogelijkheid die in de beleidsnota Wonen gecreëerd is, namelijk de uitbreiding van de huurpremie en de huursubsidie onderzoeken, te benutten om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te verbeteren. *Vera Jans* benadrukt dat zij en haar partij heel goed beseffen dat de coronacrisis ook voor het beleidsdomein Wonen heel wat uitdagingen met zich mee zal brengen. De maatregelen die de minister en de Vlaamse

Regering initieel genomen hebben, zijn zeker de juiste, maar het streven naar een betaalbare woonmarkt moet ook overeind blijven. Dat betekent echter niet dat CD&V pleit voor uitdeelpolitiek. Integendeel.

3. Antwoorden van de minister

Minister *Matthias Diependaele* koppelt zijn antwoorden voor een groot deel aan het overleg dat op 22 april 2020 plaatsvond met de bonden van huurders en verhuurders.

Wat de huurpremie betreft, als eerste punt, is er bij de bonden begrip voor het feit dat de inspanningen zich vooral richten op het overeind houden van het inkomen, stelt de minister. De regering wil in de eerste plaats zorgen dat mensen hun inkomen overeind blijft, zodat ze de huur te allen tijde kunnen blijven betalen. De minister kan zich niet vinden in de verwijzing van Maxim Veys naar de premie die in Brussel wordt gegeven, want Vlaanderen geeft op zijn beurt een groter bedrag via de energiepremie. De minister gelooft dat Vlaanderen het op dat vlak beter doet dan Brussel.

In verband met de huurpremie verbaast het de minister ook niet dat de bonden elkaar tijdens het overleg gevonden hebben. Het gaat hier tenslotte om een derde-betalersstelsel. Hij kan zich goed voorstellen dat dit voor de beide partijen een comfortabele zekerheid geeft, en hij heeft daar ook begrip voor. Het is gemakkelijker om een akkoord te bereiken als een derde partij betaalt. Het is de plicht van de overheid om te waken over de financiële situatie van de mensen, en in dat verband ijvert de minister voor coronamaatregelen die logisch en consequent in elkaar zitten. Daarom blijft hij erbij dat de aandacht nu voornamelijk moet gaan naar het op peil houden van het inkomen. Dat is ook waar alle maatregelen tot nu toe op gericht zijn.

Veel zal ook afhangen van hoelang deze coronacrisis nog aanhoudt. De minister is zich ervan bewust dat die energiepremie een eenmalige ingreep was. Het wordt afwachten hoe snel de economie herleeft, en wat de gevolgen op middellange termijn zullen zijn. Die factoren moeten goed opgevolgd worden, maar op dit moment blijft de minister erbij dat we ten eerste moeten inzetten op inkomensbehoud.

De verlenging van het huurcontract is een tweede punt dat is aan bod gekomen op het overleg met de bonden. Er werd toen ook verwezen naar het artikel in *De Tijd* van 22 april 2020, van de hand van Diedrik Vermeir en Maarten Dambre. Maar volgens de minister biedt dat artikel ook geen oplossing voor het probleem dat je sowieso hebt als je het probleem doorschuift. Je kunt een probleem van een zittende huurder gemakkelijk oplossen, maar dan los je niet het probleem op dat ontstaat voor nieuwe huurders. Je schuift het probleem enkel door, want ook nu zijn er mensen die dringend op zoek zijn naar een nieuwe woonst. De Vlaamse Regering heeft een duidelijke keuze gemaakt. Ten eerste is er het verbod op uithuiszettingen, dat ervoor zorgt dat niemand op straat belandt – ook al zijn de verhuurders absoluut niet tevreden met die maatregel. Ten tweede is er het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, om mensen op te vangen die effectief in de problemen komen.

Een derde punt dat op het overleg ter sprake kwam, was bemiddeling. Er waren daarnet een aantal verwijzingen van leden naar studentenhuisvesting. De minister verduidelijkt dat de ombudsman wordt ingezet voor de algemene private huurmarkt, niet alleen voor studentenhuisvesting. Studentenhuysvesting werd wel meegenomen, en dan vooral voor studenten die hun hoofdverblijfplaats hebben op kot. Want dat zijn meestal de studenten die in hun eigen levensonderhoud moeten voorzien. Zo worden zij ook meegenomen in die bemiddelingspogingen.

Tot nu toe kon de ombudsman enkel bemiddelen tussen enerzijds de overheid en anderzijds een particulier. Daar bestaat nu al een uitzondering op: de Genderkamer. Daar is dus bemiddeling mogelijk tussen particulieren en werd er al ervaring opgedaan. Het was de bedoeling om een decretale aanpassing te laten doen, zodat de ombudsman voortaan ook op de huurmarkt tussen particulieren zou kunnen bemiddelen, geruggensteund door juridische input van het agentschap. De minister merkt op dat het dan alleen zou gaan om betwistingen die ergens in oktober, hij meent 1 oktober 2020, zijn aangemeld. Hij hoopt dat die decretale aanpassing er alsnog kan komen.

Een vierde punt dat gisteren op het overleg met de bonden aan bod is gekomen, is de relance. Er wordt met de stakeholders overlegd over hoe de huurmarkt zo snel mogelijk opnieuw op gang kan worden getrokken. Maar daarvoor hangt men af van de beslissingen van de Nationale Veiligheidsraad. Dat blijft de leidraad. De minister is het er zeker mee eens dat die relance grondig moet worden voorbereid.

Gweny De Vroe kaartte een mogelijke tegenstrijdigheid aan in de FAQ's van het agentschap inzake verhuringen. Die nota hangt samen met de FAQ's van de Nationale Veiligheidsraad, die weliswaar gerelateerd zijn aan kopen en verkopen, stelt de minister. Verder staat het mensen vrij om filmpjes te gebruiken met het oog op verhuringen, indien er al contact was gelegd voor de coronamaatregelen. Zulke filmpjes werden echter niet opgenomen in de FAQ's omdat het gevaar bestaat dat ze de toestand van het te verhuren goed niet helemaal correct weergeven.

Joke Schauvliege vroeg of er al zicht was op concrete cijfers, maar die heeft de minister nog niet. Het zijn vooral de OCMW's die daarvoor het best zijn geplaatst, en hij probeert contact met hen te houden en zaken op te vragen. Ook rond uithuiszettingen zijn momenteel geen cijfers beschikbaar van de vrederechters, tot frustratie van de minister. Daar moet dringend werk van worden gemaakt, vindt hij.

De minister is het niet eens met Maxim Veys; hij vindt dat men net wel aandacht heeft voor de meest kwetsbare groepen. Er is het verbod op uithuiszettingen, waardoor niemand op straat komt te staan. Ook het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen moet eventuele problemen mee opvangen. Bovendien is de energiepremie hoger dan in Brussel.

Wat de opmerking van Maxim Veys over de sociale huurprijsberekening betreft, verwijst de minister naar het rapport daarover, dat hij de avond voor de vergadering aan de commissie heeft laten bezorgen. Daaruit blijkt duidelijk dat de regering over de hele lijn gelijk krijgt voor haar bijsturing.

Maxim Veys verwees ook naar de maatregelen in Nederland. De minister verduidelijkt dat de Vlaamse overheid ook ingrijpt in privaatrechtelijke huurcontracten. Een verbod op uithuiszetting is namelijk net dat, volgens de minister. De verhuurder heeft het recht om een uithuiszetting te vragen, kan die afhankelijk van de concrete situatie ook krijgen, en nu wordt die niet toegestaan. Ter bescherming van de meest preciaire contractpartij, de huurder, is dat wel degelijk ingrijpen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Het is natuurlijk anders omdat de overheid eigenhandig probeert om een algemene maatregel op poten te zetten die in alle huurcontracten zou ingrijpen en waarbij men het probleem van de zittende huurder verplaatst naar iemand die nog op zoek is naar een woning. Dit is volgens de minister niet verstandig en dat zal de regering niet doen. Zij heeft immers al maatregelen genomen om mensen in miserie op te vangen met het fonds en het verbod op uithuiszettingen.

Over het verwijt van Maxim Veys dat de minister inzake bemiddeling zijn verantwoordelijkheid van zich afschuift, antwoordt de minister dat hij zelf gezocht heeft naar een manier om dat op poten te zetten. Maar toen is het aanbod van de ombudsman gekomen om dat mee te nemen en de minister zag het wel zitten om samen te werken. Hij vindt het geen afschuiven van verantwoordelijkheid als je samenwerkt met iemand die die unieke ervaring om te verzoenen heeft en als men met de mensen binnen het overheidsapparaat die daarvoor het meest geschikt zijn, een constructief voorstel opzet. Het agentschap heeft die ervaring niet en het zou het agentschap veel meer tijd en middelen gekost hebben om die op te bouwen.

Hetzelfde geldt voor de communicatie, aldus de minister. Het lijkt hem logisch dat de verschillende bonden en middenveldorganisaties, die geregeld samenzitten met de overheid, zorgen dat de communicatie tot bij de burger geraakt. Zij hebben hun input gegeven, alle FAQ's mee overlopen en opgesteld, en die teruggekoppeld naar hun achterban. Dat is hun taak en ook hun meerwaarde, die de minister erkent.

De minister antwoordt Sarah Smeyers dat het nog te vroeg is om de gevolgen voor de regelgevingskalender helemaal in te schatten. Die zal daaronder lijden, maar men probeert die gevolgen zo veel mogelijk in te perken.

Als antwoord op An Moerenhout haalt hij aan dat de kloof tussen rijk en arm volgens de OESO in Vlaanderen het minst groot is, maar hij is het er wel mee eens dat deze crisis die niet mag vergroten. Vandaar pleit hij om het inkomen zo veel mogelijk op peil te houden.

In verband met de ombudsman moest het decreet aangepast worden en er lag een concreet voorstel bij het Uitgebreid Bureau. Hij hoopt dat alle leden dat idee ondersteunen want het zou goed zijn om daarmee op 1 mei 2020 van start te gaan.

4. Aanvullende vragen en opmerkingen van de leden

4.1. Aanvullende vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem zegt dat de minister in de commissievergadering van 13 februari 2020 duidelijk beweerd heeft dat hij ging onderzoeken hoe hij de huurpremie kon uitbreiden (*Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-2020, nr. 1294). Dit onderzoek is ook aangekondigd in zijn beleidsnota (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-2020, nr. 138/1, p. 22).

De spreekster is een groot voorstander van sociale mobiliteit: wie werkt, moet vooruit gaan. Ze vindt dat men emancipatief moet werken en mensen moet aanmoedigen om aan de slag te gaan. Er moet niet worden uitgedeeld, maar ze wil toch begrip vragen.

Zij verwijst naar het rapport over de sociale huurprijsberekening, dat de avond voor de vergadering aan de commissie werd bezorgd. Daaruit blijkt dat de meeste sociale huurders tussen 200 en 300 euro huur betalen. Voor de meesten is er sinds nieuwjaar 2020 een kleine verhoging van zo'n 20 euro.

Er is echter een discrepantie tussen de 140.000 sociale huurders en de 600.000 private huurders, waarvan er de helft theoretisch recht heeft op een sociale woning qua inkomensvoorwaarden, maar waarvoor er niets wordt gedaan. Voor de spreker is dit onrechtvaardig. Deze mensen zitten vaak in dezelfde omstandigheden en hebben al vier of vijf jaar recht op een sociale woning, maar de overheid is niet in de mogelijkheid om er snel meer te bouwen, door onvoldoende gronden of aannemers, door langdurige procedures voor bouwvergunningen of architectuur-

wedstrijden enzovoort. Er is ook nog de problematiek van renovatie en herhuisvesting. Het is schrijnend dat er zo weinig nieuwe mensen geholpen kunnen worden.

Sociale huurders weten dat ze als hun inkomen daalt, bijvoorbeeld door technische werkloosheid, na drie maanden een huurverlaging kunnen aanvragen. Uitzonderlijk kan men dat vanaf nu al doen. In de groep van 300.000 private huurders die ook recht hebben op een sociale woning zullen er ook veel mensen technisch werkloos zijn en op 70 procent van hun inkomen terugvallen, en zij kunnen geen huurverlaging vragen aan hun private verhuurder. Het is niet de bedoeling van Mercedes Van Volcem dat men dat aan de private verhuurder gaat aanrekenen, maar er zou toch een tijdelijk systeem moeten zijn voor private huurders met dezelfde inkomensvoorwaarden en met dezelfde liquiditeitsproblemen.

Voor haar is wonen een basisbehoefte en als 30 procent van de mensen hun huur niet meer kunnen betalen, komt er een enorme woningcrisis. Ze is geen voorstander van levenslange huurpremies en evenmin van levenslange sociale huurcontracten, maar als het tijdelijk moeilijk gaat, is het wel het moment om iets te doen. Ze roept de minister dan ook op om dat nog eens te bekijken, om niet alle lasten rond insolventie bij de verhuurders te leggen, en om ook iets te doen voor de huurders die eigenlijk recht hebben op een sociale woning en door het niet-functioneren van de overheid op de wachtlijst blijven staan. Ze meent trouwens ook dat door de huidige situatie de wachtlijsten veel langer zullen worden. Het zou de minister sieren als hij nu tijdelijk aan de kant van de zwaksten zou staan.

4.2. Aanvullende vragen en opmerkingen van Maxim Veys

De minister heeft *Maxim Veys* er niet van overtuigd dat hij een sterker beleid gaat voeren. De minister vindt het argument voor de premie in Brussel belachelijk en stelt dat hij het beter doet. De premie in Brussel bedraagt 214 euro en dat is nog altijd meer dan de EGW-premie die Vlaanderen geeft. Bovendien krijgen heel veel kwetsbare huurders die premie niet: zelfstandigen, mensen die in interim werken met dag- of weekcontracten. De minister, wiens partij een groot voorstander is van flexibiliteit, zou dat toch moeten weten. Met de premie in Brussel worden alle kwetsbare huurders net wel bereikt.

Maxim Veys zegt dat de argumenten van de minister niet kloppen. Als het over de sociale huurprijs gaat, stelt de minister altijd dat er ook rekening moet worden gehouden met de private huurders op de wachtlijsten. Maar nu er een crisis is, klinkt het dat om private huurcontracten gaat en wordt er niet geholpen. De minister zegt dat hij niet wil ingrijpen op de uitgaven en geen subsidies wil geven, maar de EGW-premie van minister Zuhair Demir doet dat net wel. Maxim Veys en zijn fractie vrezen dat minister Matthias Diependaele zich in bochten aan het wringen is om de private huurders niet te moeten helpen.

Maxim Veys heeft gezegd dat de minister zich niet moet verstoppen achter de ombudsman. Sp.a vindt het een heel goed voorstel en roept de andere fracties op om het volgende week goed te keuren. De minister verwijt het parlement dat het niet meewerkt, maar als dat zo zou zijn, moet de uitvoerende macht in crisistijden toch een tandje bij steken en zelf zorgen voor een alternatief.

De huurdersbonden en de Verenigde Eigenaars hebben inderdaad een functie om extra communicatie te verspreiden, maar zij kunnen niet zomaar een knop indrukken om alle private huurders en verhuurders aan te spreken. Als de minister extra campagnes kan voeren voor rookmelders, waarom kan de minister dan geen extra oproep doen tot menselijkheid en soepelheid als er een echte urgentie is?

Maxim Veys geeft grif toe dat de minister goed was begonnen in deze crisistijd, maar nu stelt hij vast dat de minister achter de feiten aanloopt. Zijn aarzelende

houding om ook iets te doen voor de private huurders, maakt dat de private huurmarkt nog minder betaalbaar wordt en dat kan niet de bedoeling zijn. Dat is teleurstellend en dat vindt niet alleen de oppositie, maar ook de meerderheidspartijen hebben ernstige opmerkingen gemaakt over het beleid voor de private huurmarkt. Maxim Veys roept de minister op daar werk van te maken.

4.3. Aanvullende opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers zegt dat haar stellingname over de huurpremie zeker geen verwijt was aan het adres van Vera Jans of CD&V, maar veeleer een verduidelijking van de visie van de N-VA. Het is niet de bedoeling om met premies te strooien in gelijk welke sector, daarvoor is het trouwens ook veel te vroeg. Ze vindt, net zoals Vera Jans, het idee van waardebonnen voor tweedeverblijvers niet goed, net omdat de middelen efficiënt moeten worden ingezet. Eerst de schade opmeten. De minister heeft duidelijk gezegd dat het inkomensverlies van de sociale huurders – van iedereen trouwens – zo beperkt mogelijk moet blijven zodat men niet eens een beroep moet doen op het bestaande systeem van het herzien van de huurprijs door inkomenswijzigingen. Men moet dus goed nagaan welke middelen men zal inzetten voor welke relancemaatregelen.

4.4. Aanvullende opmerkingen van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe verwijst ter verduidelijking naar een nota van 9 april 2020 van Wonen-Vlaanderen, waarin de impact van de coronamaatregelen op het huurrecht staan beschreven. In die nota staat er een contradictie. Er staat enerzijds dat er nog steeds nieuwe huurcontracten mogen worden ondertekend, waarbij fysiek contact moet worden vermeden en social distancing moet worden gerespecteerd. Dat is duidelijk en de onlinefilmpjes die vastgoedmakelaars gebruiken, zijn daarmee in lijn. Er staat anderzijds echter ook dat lopende verhuurprocessen mogen doorgaan maar dat er geen nieuwe meer mogen worden opgestart. Dat is toch een contradictie?

5. Aanvullende antwoorden van de minister

Minister *Matthias Diependaele* zegt dat hij de onduidelijkheid, aangekaart door Gwenny De Vroe, zal doorgeven aan het agentschap om dat punt beter te laten omschrijven. Hij verwijst opnieuw naar de FAQ's van de Nationale Veiligheidsraad waarin staat dat een huidige verkoop mag worden afgerond maar dat nieuwe verkoopprocedures niet mogen worden opgestart.

De minister zegt dat Mercedes Van Volcem niet het volledige citaat heeft weergegeven. In het woordelijk verslag van de commissievergadering van 13 februari 2020 staat er betreffende de huursubsidie en de huurpremie: "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." (*Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-2020, nr. 1294). Dit is immers afhankelijk van de budgettaire ruimte. Zoals men weet, werd er prioriteit gegeven aan het bouwen en renoveren van sociale woningen. Hij begrijpt het standpunt van Mercedes Van Volcem dat men beter de premies zou uitbreiden en minder sociale woningen zou bouwen, maar de regering maakt een andere keuze. De premie is trouwens vorig jaar uitgebreid en de budgettaire kost is behoorlijk gestegen.

De premie in Brussel bedraagt inderdaad 12 euro meer dan de Vlaamse, maar het toepassingsgebied is anders. De Vlaamse energiepremie is een inkomenspremie en is er voor iedereen die tijdelijk werkloos is geworden. De Brusselse premie is specifiek voor huurders en niet alle kwetsbare mensen zijn huurders.

De minister zal zelf zeker een alternatief uitwerken voor het voorstel van de ombudsman indien het parlement daar niet in meestapt. Het is helemaal niet de bedoeling om dit van zich af te schuiven. De minister zocht zelf een oplossing, maar de ombudsman heeft een week geleden op eigen houtje een aanbod gedaan. Dat leek de minister een goed idee, gezien de unieke expertise en ervaring inzake bemiddeling en verzoening van de ombudsman. Het agentschap heeft wel juridische expertise en terreinkennis, maar het zou een grote uitdaging zijn om op enkele weken uit te bouwen wat de Vlaamse Ombudsdienst al jaren in huis heeft.

Een campagne opzetten voor meer menselijkheid en flexibiliteit neemt gauw een jaar in beslag en kost veel geld. Bovendien zijn er veel beleidsdomeinen, naast vragen over huur zijn er ook vragen over intrafamiliaal geweld, onderwijs, ondernemingen enzovoort. De Vlaamse Regering heeft ervoor gekozen om het nummer 1700 te promoten. De campagne 'Check check check' loopt onder andere om dat nummer, dat de toegangsweg is voor alle vragen, beter bekend te maken. Voor het beleidsveld Wonen is er nog geen significante stijging van het aantal vragen, maar de informatie is er wel. Huur en wonen zijn belangrijk, maar er zijn nog veel andere zaken van belang en daarom is de minister er voorstander van om al die communicatie zo veel mogelijk op één punt te concentreren. De minister-president heeft er trouwens voor gezorgd dat de dienst 1700 ook kan antwoorden op vragen die eigenlijk op federaal niveau zouden moeten worden gesteld, om mensen niet te moeten doorverwijzen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

EGW	elektriciteit, gas en water
EPC	energieprestatiecertificaat
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VLHORA	Vlaamse Hogescholenraad
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VPN	virtual private network
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VWF	Vlaams Woningfonds