



Vlaams
Parlement

vergadering **C134**
zittingsjaar 2018-2019

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke
Kansen

van 28 maart 2019

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de Vlaamse dakisolatie- en dubbelglasnorm – 632 (2018-2019)	3
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verzekering gewaarborgd wonen – 931 (2018-2019)	5
VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over evolutief wonen – 937 (2018-2019)	8
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de sociale woonleningen – 941 (2018-2019)	11

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de Vlaamse dakisolatie- en dubbelglasnorm – 632 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Voorzitter, ik denk dat iedereen nu wel weet dat de goede isolatie van een woning kan leiden tot een vermindering van de energiekosten, een verhoging van het wooncomfort en het leveren van een inspanning voor de CO₂-uitstoot. Om die reden zijn de Vlaamse dakisolatienorm en dubbelglasnorm in de Vlaamse Wooncode geïmplementeerd. Volgens de Vlaamse dakisolatienorm moeten alle daken tegen 2020 geïsoleerd zijn. Dat is volgend jaar. Volgens de Vlaamse dubbelglasnorm moeten de ramen van alle woningen in Vlaanderen tegen 2023 minstens dubbel glas hebben.

Minister, het ontbreken van dakisolatie en dubbel glas weegt sinds 2015 geleidelijk aan zwaarder door in de beoordeling van de woningkwaliteit. Indien Wonen-Vlaanderen een kwaliteits- of conformiteitsattest opstelt, wordt hiermee rekening gehouden. Eind 2018 heeft de Vlaamse Regering in het licht van de Vlaamse Wooncode het ontwerpbesluit betreffende de globale maximale energiescore principieel goedgekeurd. Deze score zou op zich geen aanleiding geven tot een quotatie in het technisch verslag, maar een goede score zal het ontbreken van voldoende dakisolatie of dubbel glas wel kunnen compenseren. Als ik het goed heb begrepen, zorgt het besluit voor een bepaalde compensatie. Aangezien we aan de vooravond van 2020 staan, zou ik u hierover graag een paar vragen stellen.

Kunt u toelichten wat de stand van zaken is met betrekking tot de opvolging van de Vlaamse dakisolatienorm en de Vlaamse dubbelglasnorm? Beschikt Wonen-Vlaanderen, met andere woorden, over cijfers met betrekking tot het aantal woningen in Vlaanderen die al van voldoende dakisolatie en dubbel glas zijn voorzien?

Hebt u er zicht op of het vooral huurwoningen zijn die nog moeten worden gerenoveerd om ze in overeenstemming te brengen met de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm? Beschikt u in dit verband over andere gegevens?

Is het volgens u haalbaar om alle Vlaamse daken tegen 2020 te isoleren en alle Vlaamse woningen tegen 2023 van dubbel glas te voorzien? Komen er nog maatregelen? Zullen die normen tegen 2020 of 2023 nog worden bekendgemaakt?

Op welke wijze wordt dit gemonitord? Staat Wonen-Vlaanderen in voor die monitoring of houdt het Vlaams Energieagentschap (VEA) statistisch bij welke inspanningen nog moeten gebeuren?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, het groot woononderzoek van 2013 heeft ons inzicht gegeven in de staat van het woningpatrimonium in Vlaanderen. In 2013 beschikte naar schatting 22 procent van de Vlaamse woningen niet over dakisolatie en ontbrak in ongeveer 11 procent van de Vlaamse woningen isolerend glas.

In 2018 voerde het Steunpunt Wonen en nieuwe woonsurvey uit. Het is natuurlijk nog te vroeg om momenteel al in detail in te kunnen gaan op de bevindingen van die nieuwe survey. De eerste resultaten wijzen alvast uit dat er met betrekking tot dakisolatie en isolerend glas opnieuw een stevige stap vooruit is gezet.

Waarom kan ik niet vooruitlopen op de zaak? Omdat eind april het Steunpunt Wonen de resultaten van de woonsurvey 2018 zal toelichten. Het is natuurlijk redelijk kort voor de verkiezingen. Ik weet niet of er veel parlementsleden aanwezig kunnen zijn op die studiedag. Voorzitter, ik wil best de dag van die studiedag het onderzoek aan jullie overmaken zodat het alsnog kan worden verspreid onder de parlementsleden.

U vroeg of ik een zicht had op het aantal vooral huurwoningen dat moet worden gerenoveerd om ze in overeenstemming te brengen met de dakisolatie- en dubbelglasnorm. Mevrouw Taeldeman, daar kan ik pas eind april een zeer concreet antwoord op geven nadat de resultaten van het onderzoek van het Steunpunt Wonen bekend zijn gemaakt. Het is ook niet zo dat ik momenteel al over al die resultaten beschik en ze u niet wil geven omdat er eind april een studiedag is. Men is het onderzoek nog aan het finaliseren en die studiedag aan het voorbereiden. Ik beschik momenteel dus ook niet over al die concrete informatie.

U vroeg ook of we op schema zitten en of het haalbaar is tegen 2020. Collega's, de Vlaamse dakisolatieverplichting is aangekondigd in 2011, acht jaar geleden. Sinds 2015 geeft ze ook al aanleiding tot strafpunten bij het controleren van woningen. Vanaf 1 januari 2020 zal het ontbreken van dakisolatie op zich voldoende zijn voor een ongeschiktverklaring. Men kan dan bijvoorbeeld het goed niet meer verhuren. Het is dus aangekondigd in 2011 en geeft aanleiding tot strafpunten sinds 2015, dan denk ik dat het toch wel goed bekend is. Maar om al te anticiperen op een volgende vraag van u of van anderen, meld ik dat het agentschap Wonen nog wel een campagne zal doen om de Vlaming er nog eens attent op te maken dat er verplichtingen zijn in januari 2020.

Wat de dubbelglasnorm betreft, worden er tot op heden nog geen strafpunten toegekend tijdens de conformiteitsonderzoeken. De dubbelglasnorm is aangekondigd in 2016, maar is nog niet in werking getreden, zoals u weet. Op die manier krijgen de eigenaars ook voldoende tijd om hun woning aan te passen. De afwezigheid van dubbel glas zal, zoals voorzien, vanaf 1 januari 2020 in het technisch verslag worden gequoteerd met drie of negen strafpunten naargelang het gebrek algemeen is of niet algemeen is. Vanaf 1 januari 2023 wordt dit, conform met de dakisolatie, opgetrokken tot negen of vijftien strafpunten, waardoor het ontbreken van dubbel glas vanaf dan op zich aanleiding kan geven tot het ongeschikt verklaren van een woning, wat dan weer kan resulteren in het onder meer niet mogen verhuren van die woning. Er zijn ook nog andere gevolgen.

Beide energetische minimumvereisten kenden dus een zeer lange aanloop en worden daarna ook nog eens gefaseerd ingevoerd. Ik ga er dan ook van uit dat deze verplichtingen intussen zeer goed bekend zijn, zoals ik daarnet ook al heb gezegd, en dat eigenaars van woningen zonder dakisolatie of dubbel glas de nodige inspanningen leveren om tegen 2020, wat de dakisolatie betreft, en 2023, wat het dubbel glas betreft, in orde zullen zijn. Nogmaals, wat dakisolatie betreft, doet het agentschap dit jaar nog een campagne. Ik kan natuurlijk niet zeggen of er in 2022 ook een campagne voor dubbel glas zal zijn. Ik ga ervan uit dat het wel zal gebeuren, maar dat moeten we aan een volgende regering overlaten.

Op welke manier wordt de evolutie opgevolgd? Uit mijn antwoorden op uw vorige vragen blijkt dat de staat van het woningpatrimonium periodiek in kaart wordt gebracht aan de hand van de woonsurvey. Op die manier volgen we dus de evoluties op. Daarnaast voert het Steunpunt Wonen dit voorjaar ook een onderzoek uit op de EPC-databank van het Vlaams Energieagentschap. Dat onderzoek zal tegen de zomer worden opgeleverd en heeft als doel te beschrijven hoe de energetische kenmerken van de woningen in Vlaanderen verschillen naargelang woningtype, eigendomsstatuut – huur of eigendom –, ligging, alsook hoe die kenmerken zijn gewijzigd sedert 2010.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Mijn vraag is opgemaakt in het licht van de uitspraken op het afscheid van Jan Peumans gisteren. Toen zei de minister-president dat we ons in het parlement niet altijd moeten bezighouden met de waan van de dag, maar ook op lange termijn moeten denken. Als ik zeg dat we aan de vooravond staan van 2020, dan refereer ik aan het voorbereidende werk dat nodig is inzake de dakisolatie- en dubbelglasnorm.

Ik ben blij te horen dat er nog een campagne komt vanuit Wonen-Vlaanderen, die waarschijnlijk in het najaar zal worden gelanceerd om alle Vlamingen erop te wijzen dat de dubbelglas- en dakisolatienorm eraan komen, en dat vanaf 2020 een woning zonder dakisolatie, en vanaf 2023 een woning zonder dubbel glas ongeschikt kan worden verklaard.

We kijken uit naar de studiedag van het Steunpunt Wonen, dat een update heeft gedaan van het Grote Woononderzoek. Eind april zullen we die resultaten kennen. Ik begrijp dat die resultaten vandaag niet kunnen worden gegeven, maar we zullen ze met heel veel interesse opvolgen. Als we via de secretaris die studie kunnen krijgen, dan kunnen we de meest actuele stand van zaken kennen over hoeveel woningen in Vlaanderen beschikken over dakisolatie en over dubbel glas.

Ik hoop dat we die kaap zullen halen, want dat is al aangekondigd in 2011.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman, ik hoop samen met u dat we dat inderdaad zullen halen. Van de survey van het Steunpunt Wonen beschikken wij niet over alle resultaten, maar mijn medewerkers en ik hebben wel al gehoord dat die cijfers zeer goed zijn. We zijn dus in blijde verwachting en hoop.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de verzekering gewaarborgd wonen – 931 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, het is een klassieker dat ik elk jaar cijfers opvraag over hoeveel Vlamingen zijn ingegaan op het aanbod van de verzekering gewaarborgd wonen. Dat is toch een heel interessant instrument. Ter verduidelijking: wie een hypothecaire lening afsluit voor de aankoop, bouw of verbouwing van een woning, kan onder bepaalde voorwaarden een verzekering gewaarborgd wonen afsluiten. Hiermee wordt hij verzekerd tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid of ziekte. De verzekering gewaarborgd wonen is gratis. De Vlaamse overheid betaalt de aansluitingskosten. Het is dus een mooi instrument voor mensen die een lening afsluiten.

Uit recente cijfers blijkt dat het aantal toegekende verzekeringen in vijf jaar tijd sterk gedaald is, van 14.427 in 2014 tot 8700 aanvragen in 2018. Dat is een daling met bijna 40 procent.

Minister, in januari 2019 werd een openbare procedure voor diensten, met andere woorden een aanbesteding, opgestart omdat de vijfjarige overeenkomst

met Ethias voor de verzekering gewaarborgd wonen afliep. Daarom moest er een nieuwe aanbesteding gebeuren. Is er al een nieuwe verzekeraar bekend die de komende vijf jaar de verzekering gewaarborgd wonen zal aanbieden?

Mijn tweede vraag gaat over de daling van het aantal toegekende verzekeringen gewaarborgd wonen. Ik wou even polsen naar wat daar volgens u de oorzaak van is. Een mogelijke verklaring is het feit dat de verzekering gewaarborgd wonen een weinig gekend instrument is. Ik wou ook vragen of die verzekering in de toekomst wat meer zal worden gepromoot, en dus wat meer bekendheid zal krijgen.

Wat mijn derde vraag betreft: er staat ook een voorstel van decreet op de agenda van de commissie, waarmee deze vraag dus al beantwoord is.

Een vierde vraag is eigenlijk een opmerking van de Confederatie Bouw. De Vlaamse Confederatie Bouw was twintig jaar geleden een beetje de inspirator van de verzekering gewaarborgd wonen. Zij kaarten nu aan dat het maximale plafond om in aanmerking te komen voor die verzekering, 320.000 euro bedraagt. Zij zeggen dat dat bedrag de voorbije tien jaar niet geïndexeerd is. Maar in tussentijd zijn de prijzen van nieuwbouwwoningen wel omhooggegaan. Wordt dat bedrag geïndexeerd, of wordt er de komende vijf jaar nog iets aangepast aan dat maximale plafond?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman, ik hoop u blij te maken met mijn antwoorden. Er is vandaag nog geen nieuwe verzekeraar bekend. Op 16 maart heeft de opening van de offertes plaatsgevonden, en die zijn natuurlijk ook al afgesloten. Het bestek bevat meerdere uitbreidingen waarop kon worden geboden. Die biedingen lopen momenteel, maar u begrijpt dat ik daar nu verder niets over kan zeggen, om geen fouten te maken.

U stelt dat het aantal toegekende verzekeringen gewaarborgd wonen sterk is gedaald. Maar dat klopt niet, en dat leid ik ook niet af uit de cijfers die ik heb gegeven. Het aantal toegekende verzekeringen is de laatste jaren absoluut niet gedaald, maar stabiel gebleven.

Er was in 2014 en 2015 wel een opstoot, die wij – het kabinet en de administratie – linken aan de wijziging van de woonbonus. En dat is eigenlijk ook niet zo heel vreemd. In 2014 en 2015 was er wel een opstoot, maar nadien is dat aantal stabiel gebleven. In 2016 waren er 9242 aangevraagde verzekeringen, in 2017 waren dat er 9592, en in 2018 ging het om 9506 verzekeringen. Er zijn ook nog 272 dossiers die in 2018 werden aangevraagd, en die momenteel nog in behandeling zijn.

Volgens de studie van 2 september 2016 door het Centrum voor Economische Studiën van de Katholieke Universiteit Leuven blijkt dat het bereik van de verzekering gewaarborgd wonen goed is. En dat lijkt mij een goede zaak.

Als de verzekering gewaarborgd wonen in gewijzigde vorm van start gaat – dan verwijs ik naar het voorstel van decreet dat straks nog op de agenda van deze commissie staat – en wordt uitgebreid naar zelfstandigen en mensen die via een interimkantoor werken, dan wordt er ook een informatiecampagne opgezet en gevoerd.

Voor uw derde vraag verwijs ik naar het voorstel van decreet dat hier voorligt. Ik wil wel nog meegeven dat ik, naar aanleiding van het voorstel van decreet, al een besluit van de Vlaamse Regering (BVR) heb laten goedkeuren door de Vlaamse Regering. Wij moeten natuurlijk ook ons werk doen, en anders verliezen we te veel tijd. Dat BVR ligt momenteel bij de Raad van State, en het voorziet inderdaad ook in een uitbreiding naar interims en naar zelfstandigen.

Ik wil jullie natuurlijk niet onder druk zetten, maar ik neem aan dat niemand er-
tegen kan zijn dat deze verzekering wordt uitgebreid naar die twee doelgroepen.
Een goedkeuring van dit voorstel van decreet zou een goede zaak zijn, niet alleen
vanwege die uitbreiding, maar ook omdat de Raad van State mijn BVR dan niet
onontvankelijk kan verklaren wegens het ontbreken van een decretale rechts-
grond. Ik hoop dat hier zo meteen voldoende collega's aanwezig zijn om te stem-
men, en dat dat voorstel van decreet wordt goedgekeurd.

Uw vierde vraag gaat over die 320.000 euro en het te lage maximale plafond
voor een woning om in aanmerking te komen voor de verzekering. Collega
Taeldeman, ik ga u blij maken, of ik ga dat alleszins proberen.

In het net vermelde ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering, dat op 1 maart
2019 principieel is goedgekeurd, wordt voorzien in een indexering van de maxi-
male verkoopwaarde en in een verhoging van de verkoopwaarde. In het huidige
besluit van de Vlaamse Regering is enkel voorzien in een verhoging voor de
woningen die zijn gelegen in het gebied van het Investeringsfonds voor Grond-
en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest). In het ontwerpbesluit van de
Vlaamse Regering, dat nu bij de Raad van State ligt en waarvoor ik van het
Vlaams Parlement een decretale grondslag nodig heb, wordt dat bedrag van
320.000 euro geïndexeerd, wat vroeger ook niet gebeurde, maar ook met 15
procent verhoogd als de woning gelegen is in een gemeente met hogere verkoop-
waarden. Als ik goed kan rekenen, betekent dit dat er een maximumplafond van
368.000 euro komt. Op basis van een onderzoeksopdracht naar de regionale
differentiatie in de maximale verkoopwaarde in het stelsel van de sociale leningen
en de erkende kredietmaatschappijen, die ik voor het Steunpunt Wonen in 2017
heb laten uitvoeren, is een lijst van deze gemeenten opgesteld. Dit zal in het
eengemaakte besluit met betrekking tot de leningen worden ingevoerd.

Het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering bevat de basis voor de verhoging
van de verkoopwaarde. We hebben natuurlijk ingezien dat dit niet meer van deze
tijd was. De prijzen stijgen. Het is niet enkel een indexering, maar ook een ver-
hoging van het maximumplafond van 320.000 euro tot 368.000 euro in bepaalde
gemeenten. Volgens mij is dat een substantiële verhoging. Meer mensen zullen in
aanmerking komen voor die lening, die wij vanuit de Vlaamse overheid met
plezier ter beschikking stellen.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben blij,
maar er moet al veel gebeuren om mij ongelukkig te maken. (*Opmerkingen*)

Ik begrijp dat de aanbestedingsprocedure nog loopt en dat u nog niet kunt be-
kendmaken wie de volgende vijf jaar de verzekering gewaarborgd wonen zal
verstrekken. Daar moeten we nog even op wachten. Eens die verzekeraar bekend
is, is dat natuurlijk het moment bij uitstek om die verzekering weer wat bekend te
maken. Zowel de banken als de Vlaamse overheid kunnen daar dan promotie voor
voeren. Het is dan ook mijn oproep hiermee communicatief aan de slag te gaan.

U hebt net verklaard dat de verzekering gewaarborgd wonen de voorbije vijf jaar
stabiel is gebleven en dat er in de periode 2014-2015 een piek was. U hebt dat
aan de Vlaamse woonbonus gekoppeld, maar tijdens die periode is heel actief
promotie voor die verzekering gewaarborgd wonen gevoerd. Ik denk dat
verschillende zaken voor een piek in 2014 en 2015 hebben gezorgd.

Eens de nieuwe verzekeraar gekend is, hoop ik dat meer mensen een beroep op
die gratis verzekering zullen doen. Het is een gratis verzekering en een degelijk
vangnet voor al die mensen die een hypothecaire lening afsluiten en dan jammer
genoeg om een of andere reden arbeidsongeschikt of ziek worden. Het is echt

een duwtje in de rug om die lening toch elke maand te kunnen blijven afbetalen. Het is een zeer belangrijk instrument voor de woonzekerheid.

Ik ben tevreden en de Vlaamse Confederatie Bouw is tevreden met de stijging van het bedrag. Voor het eerst in lange tijd wordt het bedrag van 320.000 euro geïndexeerd. In bepaalde regio's zal het plafond worden opgetrokken. De lijst van de regio's is dezelfde lijst die u wilt invoeren met betrekking tot de differentiatie voor sociale leningen.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Voorzitter, aangezien dit punt straks, tijdens de bespreking van het voorstel van decreet, ook aan bod zal komen, zal ik het nu kort houden. Ik wil even herhalen dat het belangrijk is promotie te voeren. Iedereen moet weten dat die gratis verzekering bestaat. Misschien moeten we ons nu focussen op de banken en de notarissen. Zij kunnen hun klanten informeren als ze een lening afsluiten of als een hypotheekakte wordt ondertekend, dat er zoiets bestaat als een verzekering tegen inkomensverlies.

Daar zijn nog winsten te boeken om het nog breder ingang te doen vinden.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Ik ben het daarmee eens en ik heb dat ook gezegd in mijn antwoord op de vraag van collega Taeldeman. We zullen vanuit de overheid, via het agentschap Wonen-Vlaanderen, een campagne opzetten. We kunnen heel veel campagne voeren maar het is wel aan de banken en de notarissen om hun verantwoordelijkheid te nemen en aan een potentiële koper het systeem van de verzekering bekend te maken. Het is een zeer sociale dienstverlening voor iedereen die in Vlaanderen wel eens met pech kan te kampen hebben, en jammer genoeg gebeurt dat wel eens.

En, succes met het voorstel van decreet.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Ik vind het een goede suggestie van collega Engelbosch dat het eigenlijk een automatisme zou moeten zijn bij de banken om die verzekering aan te bieden. Wellicht zal overleg met de banksector ook aangewezen zijn zodat iemand die een hypothecaire lening afsluit, automatisch die verzekering aangeboden krijgt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over evolutief wonen – 937 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, een evolutieve woning is een woonconcept dat mensen in staat stelt om zo lang mogelijk en actief in hun eigen omgeving ouder te worden: een streefdoel waaraan we allemaal werken. Woningen worden zo ontworpen dat ze nu al veel comfort bieden en daarnaast mee kunnen groeien met de veranderende behoeften van de ouder wordende mens. Dat kan zijn wanneer het gezin uitbreidt bijvoorbeeld, maar ook

wanneer bewoners door hun hoge leeftijd behoefte hebben aan een andere ruimtelijke invulling. Praktisch zou dit kunnen worden uitgevoerd aan de hand van skeletbouw. Ook technologische oplossingen kunnen worden ingebouwd.

Het gaat om een vrij nieuw woonconcept. Ik las er voor de eerste keer over. In Brussel is er een project dat een evolutieve vorm van cohousing zal realiseren in Molenbeek. Nog in die regio maakte het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest onlangs 1 miljoen euro vrij voor dergelijke woonprojecten via een projectoproep. Elk project kan maximum 250.000 euro krijgen.

Evolutief wonen biedt heel wat voordelen op financieel en sociaal vlak en voor het milieu. Door de aanpasbare bouw dienen er geen zware werkzaamheden te gebeuren bij een gezinswijziging. Het flexibele gebruik van de ruimte maakt – en dat is het grootste pluspunt – dat bewoners wellicht langer in hun eigen woning kunnen blijven.

Met de projectoproep voor proeftuinen toont de Brusselse Regering dat ze de uitrol van nieuwe woonvormen belangrijk vindt. Vorig jaar of zelfs al iets langer geleden heeft de Vlaamse Regering een projectoproep voor cohousing en nieuwe woonvormen uitgerold, die we evalueren. Het is dan ook belangrijk om naast de reeds ingediende projecten oog te hebben voor andere nieuwe ontwikkelingen.

Minister, hoe staat u tegenover deze nieuwe woonvorm? Acht u het wenselijk of mogelijk om naast de huidige lopende projecten in de proeftuin ook nog op andere manieren nieuwe woonvormen zoals deze te ondersteunen? Op welke manier worden nieuwe woonvormen opgevolgd, met als doel nuttige ontwikkelingen tijdig te detecteren en waar nodig te ondersteunen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Collega's, voorafgaandelijk wil ik toch wel zeggen dat ieder gewest zijn eigen keuzes maakt. Wij doen zaken die Brussel dan weer niet doet en omgekeerd, wat ook logisch is. Het zou een beetje zot zijn als wij niet zelf onze bevoegdheden ook zouden inkleuren.

U vraagt hoe ik naar deze nieuwe woonvormen kijk. Reeds enkele jaren is er een toename van nieuwe woonvormen. Er wordt heel veel geëxperimenteerd en er is heel veel rond te doen. Als ik zeg dat er een toename van nieuwe woonvormen is, dan heb ik het ook over de woningtypologie, bijvoorbeeld woningdelen of cohousing, over de bouwtechnische aspecten, bijvoorbeeld modulair bouwen of 'tiny houses', over de juridische structuur, bijvoorbeeld woningcoöperaties of 'community land trusts' (CLT's). Het zijn allerlei verschillende aspecten.

Ik heb al verschillende initiatieven genomen om die nieuwe woonvormen, hoe breed ze ook kunnen gaan en op welke aspecten ze ook inspelen, in kaart te brengen en ook te ondersteunen.

Op 1 februari 2018 werd gestart met de proefomgeving voor experimentele woonvormen. 28 projecten kunnen zich gedurende 6 jaar in een regelluw kader ontwikkelen. Het einde is voorzien op 31 januari 2024. De Vlaamse Regering kan de duurtijd op individueel verzoek mits voldoende motivering verlengen met maximaal 4 jaar. Dit geef ik nog even mee ter informatie.

In 2018 heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen een eerste uitwisselingsmoment georganiseerd voor de 28 projecten die zijn opgenomen. Begin 2020 zal er een tussentijdse evaluatie zijn van de proefomgeving.

Het Steunpunt Wonen brengt ook de nieuwe wooninitiatieven in kaart. Dat doen ze concreet door na te gaan waar de initiatieven opereren. Wat hun doelgroepen,

hun doelstellingen, hun strategieën, hun methodes, hun samenwerkingsverbanden, hun juridische formules zijn en van waaruit ze kunnen worden ondersteund, dat moet niet altijd per se vanuit de Vlaamse overheid gebeuren. Dikwijls kunnen ook lokale besturen dat doen. Het kan ook een mix zijn van allerlei formules. Ook tracht het Steunpunt Wonen een inschatting te maken van het aandeel dat die wooninitiatieven vertegenwoordigen op de woningmarkt. Eind juni 2019 zal die studie worden opgeleverd.

In mijn antwoord op de vorige vragen om uitleg van collega Taeldeman heb ik het Steunpunt Wonen al heel veel genoemd. Ik wil van deze gelegenheid gebruikmaken om hulde te brengen aan dat Steunpunt Wonen voor alle goede studies dat het heeft opgeleverd, met goede resultaten. Ze hebben dat altijd op een heel degelijke en voortreffelijke manier voorgesteld. Ze hebben daar ook beleidsaanbevelingen uit geconcludeerd en aan ons geformuleerd, waarmee we dan vaak aan de slag zijn gegaan. Bij deze een dankwoordje tussendoor aan het Steunpunt Wonen.

Het Steunpunt Wonen start ook een onderzoek naar de niet-klassieke gebruiksrechten in functie van het woonbeleid. Innovatieve projecten lijken nogal vaak te botsen op allerlei drempels van het regelgevend kader inzake niet-klassieke gebruiksrechten, bijvoorbeeld erfpacht en opstalconstructies. Het is goed en zinvol te leren uit de ervaringen van die projecten en ook te bekijken of het regelgevende kader kan worden aangepast om het potentieel van die projecten nog beter te kunnen benutten. Het is ook interessant te bekijken welke innoverende technieken er in andere Europese landen worden ingezet.

Die studie zal eind 2019 worden opgeleverd. Er zullen dus nog pittige debatten kunnen worden gevoerd in deze commissie in het begin van de volgende legislatuur.

Ook het agentschap Wonen-Vlaanderen volgt de evoluties inzake woonvormen natuurlijk van nabij op omdat die woonvormen van toenemend belang zijn in onze huidige samenleving. Dat doen ze concreet door een uitwisseling met actoren, bijvoorbeeld Samenhuizen, CLT Gent (Community Land Trust) en provincies met een ondersteunende rol in deze zaak, maar ook door deel te nemen aan studiedagen en door media en nieuwsbrieven op te volgen.

De administratie is op de hoogte van het project inzake evolutief wonen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De projectoproep is recentelijk gelanceerd. We zijn ook gaan kijken naar FitMyNest. De laureaten worden in de loop van het laatste kwartaal van 2019 bekendgemaakt. We hebben ook duidelijke keuzes gemaakt, zoals elk gewest zijn eigen keuzes maakt.

Mijn administratie volgt alvast de projectoproep evolutief wonen in Brussel op. Zo kan ze nagaan of er nuttige concepten of praktijken ontstaan die ook van toepassing zouden kunnen zijn in Vlaanderen. We moeten nog evalueren of ook wij daarmee aan de slag willen gaan, maar eerst moeten we afwachten wat de eerste resultaten zijn van de proefomgeving wat Brussel betreft.

Het is dus nuttig om af te wachten wat de resultaten in Brussel zijn. Mijn administratie volgt het concrete project waarnaar u verwijst, goed op. We zullen kijken of er nuttige concepten en praktijken uit komen die ook van toepassing zijn in Vlaanderen, en die we ook toepasbaar willen maken. Dat zijn natuurlijk twee essentiële vragen.

Op welke manier worden nieuwe woonvormen opgevolgd? Ik denk dat ik die vraag al heb beantwoord door te verwijzen naar de vele wetenschappelijke onderzoeken, en de opvolging van de evoluties op het terrein. Daardoor ontstaat ook een grondig inzicht in nieuwe woonvormen, en in de obstakels waarmee men

eventueel wordt geconfronteerd. Dat vormt een zeer solide basis om in de komende legislatuur een versterkt beleid inzake nieuwe woonvormen uit te bouwen.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Ik pleit uiteraard niet voor een 'copy-paste' van iets waar men elders voor heeft gekozen. Maar ik ben eigenlijk heel tevreden dat u zegt dat het wordt opgevolgd, en dat men nu de evaluatie afwacht. Pas dan zullen we hier bekijken of dat iets is waar wij ook in kunnen meestappen, of kunnen meenemen. Dat lijkt mij evident.

Er wordt zo vaak gesproken over langer thuis wonen, over zorg en over de combinatie wonen en welzijn. Dit leek mij een van de vele nuttige elementen om tegemoet te komen aan de wensen om langer in een eigen woning te blijven wonen. We zullen de evolutie van dat project volgend jaar mee opvolgen.

U kunt hier misschien nog niet op vooruitlopen, maar er komt een tussentijdse evaluatie rond de Vlaamse proeftuinen in 2020. Is het principieel mogelijk dat er tijdens die tussentijdse evaluatie nog extra projecten worden toegelaten? Houden we vast aan de 28 lopende projecten die destijds werden geselecteerd, met een looptijd van 6 jaar, of bestaat de principiële mogelijkheid om nog een uitbreiding toe te laten, mocht die opportuniteit zich aandienen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Wat de bijkomende vraag van collega Christiaens betreft, over eventuele bijkomende projecten bij de evaluatie in 2020: het is natuurlijk aan de volgende Vlaamse Regering om dat te bepalen. Maar als uit de evaluatie blijkt dat alles goed loopt, dan is er niets dat de Vlaamse Regering ervan weerhoudt om een nieuwe projectoproep te lanceren, zodat ook andere, nieuwe projecten zich kunnen inschrijven in die proefomgeving. Maar nu loop ik een beetje vooruit op de feiten.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Dan wil ik tot slot misschien ook nog bevestigen wat u zegt: het Steunpunt Wonen verdient een pluim voor de vele studies en voor het vele werk dat zij hier hebben geleverd. Onze fractie kan dat zeker beamen. We hebben hier alweer nieuwe dingen gehoord, en ik denk dat er ook in de volgende legislatuur nog veel werk aan de winkel zal zijn.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de sociale woonleningen – 941 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Ik houd het kort. Op basis van een antwoord van de minister op een schriftelijke vraag heb ik kunnen opmaken dat het aantal toegekende sociale leningen in 2018 opnieuw licht gestegen is, tot 4618 sociale leningen. Dat is goed voor een totaalbedrag van 769,5 miljoen euro.

Wij geloven ook heel sterk in dat instrument van de sociale lening. Het is bedoeld voor Vlamingen die zelf over een bescheiden inkomen beschikken om een woning

te kopen of te renoveren. Het is heel positief dat het instrument van de sociale lening bestaat.

Minister, er werd recent werk gemaakt van het eengemaakte leningenbesluit. Daarbij wordt een regionale differentiatie ingevoerd, en dat is toch een grote verandering in vergelijking met vroeger. Het leek mij wel interessant om hier in de commissie eens te luisteren naar de stand van zaken rond het eengemaakte leningenbesluit, en dan vooral rond die regionale differentiatie. En als het mogelijk is, zou ik graag beschikken over die gemeentecusters.

Mijn tweede vraag gaat over de mogelijkheid om notaris- en registratiekosten mee te ontfenen via een sociale lening. Dat is hier in de commissie al dikwijls aan bod gekomen.

De vraag is ook of dat in de toekomst mee ontfend gaat kunnen worden.

Minister, vorige week hebben wij in de plenaire vergadering een decreet goedgekeurd. Een passage van dat decreet zegt eigenlijk dat het in de toekomst niet langer zo zal zijn dat een bepaald investeringsvolume voorbehouden zal worden voor de belening van een sociale koopwoning. In het verleden werd altijd een bepaald volume van die sociale leningen voorbehouden voor de sociale koopwoningen, maar die automatische koppeling wordt losgelaten. Natuurlijk zal het nog altijd mogelijk zijn om een sociale lening aan te vragen voor een sociale koopwoning, maar het automatisme komt te vervallen.

Minister, is het een mogelijkheid dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) de opdracht zou krijgen om in de toekomst te monitoren hoeveel sociale koopwoningen er opgeleverd worden, zodat we naar de toekomst toe een zicht blijven hebben op het volume sociale leningen dat nodig is? Ik moet er geen tekening bij maken, minister, dat de koopsector zelf een beetje bezorgd is over het wegvallen van die automatische koppeling. Vandaar onze vraag om aan de VMSW de opdracht te geven om dat in de toekomst te monitoren.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Kan ik de regionale differentiatie toelichten? Collega's, het is redelijk technisch, maar ik zal het kort houden, want ik denk dat vooral het antwoord op uw laatste vraag u zal boeien – en uiteraard ook de andere antwoorden, collega Taeldeman. Maar het is heel technisch.

Voor de uitwerking van een nieuwe regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde werd een beroep gedaan op het Steunpunt Wonen, wat resulteerde in de oplevering van het onderzoeksrapport dat ik daarnet ook gebruikt heb in uw vorige vraag – ik ga dus de titel daarvan niet meer herhalen.

Daarin werd geopteerd om de regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde uit te werken op basis van de gegevens van het kadaster bij de verkoop van woningen. Deze gegevens bieden als voordeel dat er kan worden teruggegaan tot op het niveau van de statistische sector, maar hebben wel als nadeel dat er te weinig kwaliteitskenmerken beschikbaar zijn.

Het liggingseffect is het percentage van de woningprijs dat verklaard wordt door de ligging, wat sterk kan verschillen tussen gemeenten. Dat lijkt me nogal evident.

Aan de hand van een clusteranalyse werd vervolgens elke gemeente toegewezen aan een bepaalde groep. Deze clusteranalyse zorgt ervoor dat het verschil tussen de clusters maximaal is, en het verschil tussen de gemeenten binnen eenzelfde cluster minimaal is.

U vroeg eigenlijk naar die clusters en de opdeling van de gemeenten – voor alle duidelijkheid, ik heb totaal geen probleem met die vraag. Ik heb die bij, maar aangezien heel deze oefening gebeurd is voor er 15 gemeenten gefuseerd zijn, spreken ze hier nog over 308 gemeenten. Dus wij gaan die eerst even op het kabinet actualiseren, want misschien verandert er wel iets voor 1 van de 8 fusiegemeenten, je weet dat nooit. Wij zullen dat nakijken, en dan zullen we die onverwijld overmaken aan de commissie.

In het ontwerp van BVR tot wijziging van het eengemaakt leningenbesluit wordt ook geopteerd om voor de gemeenten die behoren tot een goedkopere cluster, de maximale verkoopwaarde vast te leggen op 222.000 euro, zoals dit momenteel al het geval is. Dat wordt nog verhoogd op basis van het aantal personen ten laste. Voor de duurdere cluster wordt de maximale verkoopwaarde opgetrokken met 10 procent tot 244.200 euro, en voor de duurste cluster is er een verhoging doorgevoerd van 20 procent tot 266.400 euro.

Tot slot voorziet het huidig eengemaakt leningenbesluit in de kernsteden en ook in de Vlaamse Rand, waar een verhoogde maximale verkoopwaarde van toepassing is, momenteel in een korting van 10 procent op de referentierentevoet bij de berekening van de sociale rentevoet. Dit principe wordt ook doorgetrokken, al wordt er wel voor geopteerd om te gaan differentiëren. Zo zal voor gemeenten waar de maximale verkoopwaarde met 10 procent wordt opgetrokken, een korting op de referentierentevoet toegekend worden van 5 procent. Voor de gemeenten waar de maximale verkoopwaarde tot 20 procent hoger mag liggen, wordt in een korting van 10 procent op de referentierentevoet voorzien bij het bepalen van de sociale rentevoet.

Aan de verhoogde inkomensgrenzen wordt geen aanpassing doorgevoerd. Deze blijven van toepassing voor de gemeenten waar de maximale verkoopwaarde met 10 procent of 20 procent opgetrokken zal worden.

Uw tweede vraag: wordt het mogelijk om notaris- en registratiekosten mee te ontfemen via een sociale lening? Jawel, mevrouw Taeldeman, dat is geregeld. Dat zal u nog beter gezind maken.

Uw laatste vraag was: kan de VMSW de opdracht krijgen om te monitoren hoeveel sociale koopwoningen worden opgeleverd om zicht te hebben op het volume dat nodig is? U weet dat met de deregulering van de sociale koop de programmatiecyclus van de bouw van een sociale koopwoning vereenvoudigd zal worden en niet langer opgevolgd zal worden met een jaarlijks investeringsprogramma bij de VMSW.

Er wordt ook gekozen om de koppeling tussen een sociale koopwoning en de garantie op een bijzondere sociale lening los te laten.

Ik zal wel de VMSW laten monitoren hoeveel sociale koopwoningen er zullen worden opgeleverd en beleend kunnen worden op korte termijn – ik bedoel daar 1 à 2 jaar mee – om een zicht te hebben op het volume aan bijzondere sociale leningen dat nodig is. Op die manier kan de VMSW zelf een inschatting maken van het nodige krediet, zonder dat het natuurlijk 100 procent gegarandeerd is.

Op basis van deze inschatting krijgt de VMSW ook zicht op de vermoedelijke vraag en kan de VMSW op basis daarvan ook de benodigde leningsmachtigingen motiveren.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, dank u voor uw antwoord en voor het overmaken van de lijst met de drie clusters, die zowel voor de sociale woningen

als voor de verzekering gewaarborgd wonen van toepassing zal zijn. Het is ook goed dat de notaris- en registratiekosten in de toekomst ontleend zullen kunnen worden via een sociale lening.

Wat de vraag rond de monitoring betreft, heb ik de vraag duidelijk gekaderd. Er is toch enigszins wat bezorgdheid en ongerustheid in de sociale koopsector, aangezien de automatische koppeling te vervallen komt. Er is de voorbije jaren inderdaad een deregulering gebeurd in de hele sector van de sociale koop. Op dit moment zijn er toch nog een aantal voordelen. Ik denk aan de lagere registratierechten wanneer men de grond verwerft, het verlaagd btw-tarief op de nieuwbouw zelf, en ook de infrastructuursubsidies vanuit Vlaanderen als er gemengde projecten tussen sociale huur en sociale koop gerealiseerd worden. Die dingen blijven allemaal bestaan.

Ik vind het ook goed dat die opdracht aan de VMSW gegeven wordt, zodat we op korte termijn toch een zicht blijven hebben op het aantal sociale leningen dat aangevraagd wordt voor het verwerven van een sociale koopwoning, en die monitoring van dat volume goed in de gaten gehouden kan worden.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Ik zou aan collega Taeldeman en aan de andere collega's willen zeggen: graag gedaan, en veel succes met het voorstel van decreet.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.