



Vlaams  
Parlement

vergadering **C22**  
zittingsjaar 2019-2020

Woordelijk Verslag

## **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 24 oktober 2019

## INHOUD

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het bindend sociaal objectief in de komende legislatuur<br>– 76 (2019-2020)                                                                      | 3  |
| VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het nieuwe woningkwaliteitsinstrumentarium en de gevolgen voor verordeningen die een conformiteitsattest verplichten<br>– 112 (2019-2020) | 7  |
| VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de controle op eigendommen in het buitenland van sociale huurders<br>– 169 (2019-2020)                                                           | 10 |
| VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het Europese arrest inzake de steunregeling voor woningcorporaties<br>– 187 (2019-2020)                                                 | 15 |

**VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het bindend sociaal objectief in de komende legislatuur – 76 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Maxim Veys (sp-a):** Voorzitter, minister, collega's, ik ben vereerd dat ik de eerste vraag mag stellen in deze commissie in deze nieuwe legislatuur. Als socialist gaat mijn eerste vraag natuurlijk over sociaal wonen, aangezien we met een wooncrisis zitten op de private huurmarkt in Vlaanderen en alle experts het erover eens zijn dat meer sociale woningen nodig zijn.

In het regeerakkoord vinden we volgend punt terug: "In gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren voor het bereiken van het bindend sociaal objectief, kan de VMSW het initiatief nemen om in overleg met die lokale besturen projecten te lanceren." Dit is een beetje vaag geformuleerd. Ik begrijp dat er nog beleidsnota's moeten volgen en dat dat nog wat uitgewerkt moet worden. Het is nochtans essentieel dat elke stad en gemeente zijn duit in het zakje doet, want vandaag behaalt slechts een kwart van de steden en gemeenten – dat zijn er 75 – het bindend sociaal objectief (BSO). De nieuwe target van 15 procent – als we dat mogen interpreteren als de nieuwe target – is de nieuwe begrenzing waarboven er een sociale woonbeleidsconvenant nodig zal zijn. Dit houdt in dat 60 procent van de steden en gemeenten een stevige aanmoediging nodig heeft.

Minister, wanneer worden de nieuwe objectieven voor sociale woningbouw vastgelegd, aangezien de huidige binnenkort aflopen? Wat is het einddoel qua nieuwbouw voor deze legislatuur en hoe zal dit objectief over de verschillende steden en gemeenten verdeeld worden? Wordt er met andere woorden gekozen om overal te bouwen of gaan we echt kijken waar de nood het hoogst is en ons daarop richten? Hoe gaat de regering steden en gemeenten die hun bindend sociaal objectief niet halen, aanzetten om zich aan het vooropgestelde groeipad te houden? Ik verwijs meer bepaald naar de passage dat de VMSW projecten kan lanceren in overleg. Hoe zal dat in zijn werk gaan? Wat als een gemeente dat pertinent weigert? Is dat een optie? Hoe zal dat worden uitgewerkt?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mijnheer Veys, dank u wel voor de allereerste vraag. Eerst en vooral ga ik de cijfers een beetje corrigeren, want uw weergave is een klein beetje bij de haren getrokken en er is een draai aan gegeven die niet helemaal juist is.

Het Grond- en Pandendecreet is van 2009. Zoals u weet, heeft via dat decreet elke gemeente in Vlaanderen een bindend sociaal objectief opgelegd gekregen, een verplichting om een aantal bijkomende sociale woningen te realiseren, met startbasis 2009 tegen 31 december 2025. Er is ook door het agentschap Wonen Vlaanderen een monitoring opgezet. Er is een meting die jaarlijks gebeurt en een voortgangstoets die tweejaarlijks gebeurt. Elke gemeente wordt daarop gecontroleerd. Die voortgangstoets is trouwens uitgewerkt in een besluit van de Vlaamse Regering van 2011 van toenmalig minister Van den Bossche. De laatste monitoring die plaatsgevonden heeft, dateert van 2018.

Uit de cijfers, dus volgens de methodologie die vastgelegd is door toenmalig minister Van den Bossche, blijkt dat 198 gemeenten dat groeipad correct volgen. Het gaat dus niet over 60 procent van de gemeenten die er niet aan voldoen zoals u hebt gezegd. Neen, 198 gemeenten volgen dat groeipad en zitten op schema. 94

gemeenten zitten niet op schema. Maar volgens die toets doen ze wel voldoende inspanningen. Er zijn slechts 16 gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om dat sociaal objectief te bereiken. Die 16 gemeenten hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een of meer lokale sociale woonorganisaties of zullen er een sluiten voor het einde van dit jaar.

Ik kom tot uw eerste vraag. Het vastleggen van de nieuwe objectieven zit vervat in het Grond- en Pandendecreet. Het eerste was tot 31 december 2025. Maar in artikel 4.1.2 staat dat naar aanleiding van elk grootschalig steekproefonderzoek nieuwe sociale objectieven moeten worden vastgesteld die ten minste moeten worden verwezenlijkt binnen een periode van tien jaar.

Conform de Vlaamse Wooncode zal er dus een grootschalig onderzoek worden georganiseerd, een steekproefonderzoek. Het laatste onderzoek dateert van 2013 en we moeten dat volgens de wetgeving elke tien jaar herhalen, dus in 2023 zullen we opnieuw een grote survey houden over alle gemeenten heen, om te gaan onderzoeken welke noden er nog zijn. Op basis daarvan zullen we dan op het einde van de legislatuur een voorstel indienen om een nieuw Vlaams objectief voor sociale huurwoningen vast te leggen voor de periode 2026-2035.

Uw tweede vraag gaat over de huidige bindende sociale objectieven. U vraagt naar het einddoel voor de nieuwbouw van sociale woningen deze legislatuur, maar laat ons een onderscheid maken tussen de gemeenten die hun BSO hebben gehaald en de gemeenten waar dat niet het geval is. De gemeenten die hun BSO niet gehaald hebben, moeten daar verder naartoe werken. Als ze op schema zitten, kunnen ze verder doen zoals ze bezig zijn. Zitten ze niet op schema, dan zullen ze inderdaad nog een tandje bij moeten steken.

Volgens de meest recente meting van het sociaal woonaanbod, de stand van zaken op 31 december 2018, zouden er in de periode 2019-2025 nog 14.527 sociale woningen moeten bij komen. Als we daar de woningen in geplande projecten van aftrekken, blijven er nog 9589 woningen over. Voor die woningen zal de realisatie deze legislatuur moeten worden opgestart. Dat is ook de reden waarom we zowel de voorbije legislatuur als de komende legislatuur de investeringen in sociale woningen optrekken. Ik zeg het uit mijn hoofd, maar ik denk dat er onder minister Van den Bossche 2,5 miljard euro geïnvesteerd werd in sociale woningen en onder minister Homans 3,8 miljard euro; wij gaan nu naar 4,5 miljard euro. *(Opmerkingen)*

Ik had het juist blijkbaar, niet? *(Opmerkingen)*

Maar goed, er zit daar dus een grote groei op.

De gemeenten die hun BSO wel behaald hebben, moeten een sociaal woonbeleid-convenant afsluiten, willen ze aanspraak maken op financiering voor de bouw van bijkomende sociale huurwoningen. Het regeerakkoord bevestigt die mogelijkheid, zolang het percentage huurwoningen op het grondgebied van die gemeenten minder dan 15 procent bedraagt. Zolang ze die 15 procent niet hebben, kunnen ze daar een beroep op doen.

Wij hebben op dit moment geen zicht op de behoefte naar bijkomende sociale huurwoningen bij die gemeenten die hun BSO gehaald hebben, maar het is de bedoeling om binnen afzienbare tijd opnieuw een oproep te lanceren om sociale woonbeleidconvenanten af te sluiten. Daarmee peilen we dan naar de noden voor de komende legislatuur.

Wat steden en gemeenten betreft die hun BSO niet halen: als vastgesteld wordt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om dat BSO te bereiken, dan moet zij een overeenkomst sluiten met sociale woonorganisaties die bereid gevonden worden om het sociale woonaanbod op het grondgebied van die gemeenten

te verwezenlijken. Een gemeente levert kennelijk onvoldoende inspanningen, als zij in het kader van een voortgangstoets in de categorie 2b terechtkomt en weigert om zo'n samenwerkingsovereenkomst af te sluiten. Tot op vandaag is er geen enkele gemeente die in een dergelijke situatie zit. We hebben inderdaad die zestien gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren, maar ze vallen nog niet onder die categorie, omdat ze nog niet geweigerd hebben om zo'n overeenkomst af te sluiten.

De Vlaamse Regering wil inderdaad een stok achter de deur houden, wat vrij evident is. Het komt er eigenlijk op neer dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zelf een initiatief zal kunnen nemen om een project op te starten op het grondgebied van die gemeenten. Dat is een stevige stok achter de deur om gemeenten te verplichten meer inspanningen te leveren, maar wij kunnen natuurlijk niet raken aan de bevoegdheid van die gemeenten om vergunningen af te leveren en dergelijke meer. Gemeenten die van heel slechte wil zijn, zullen op die manier de zaken nog kunnen tegenhouden, maar ik denk in alle eerlijkheid dat dat toch zeer moeilijk zou zijn, want ook daar gelden procedures. Als er geen wettelijke redenen zijn om een vergunning niet af te leveren, dan is er nog altijd de deputatie of de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Zij kunnen oordelen dat er wel een vergunning afgeleverd moet worden. We zullen dus zelf, zonder medewerking van de desbetreffende gemeenten, een project kunnen opstarten op hun grondgebied.

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

**Maxim Veys (sp.a):** Minister, dank u voor uw antwoord.

Over die 14.000 bijkomende woningen vroeg ik mij enkel nog af het gaat om SHM-woningen (sociale huisvestingsmaatschappij) of SVK-woningen (sociaal verhuurkantoor). Dat vind ik toch wel een belangrijk onderscheid, want heel vaak heerst er wat onduidelijk, als het gaat om het BSO, al ligt de oorzaak van die onduidelijkheid vaak bij de media en niet bij de regering.

Ik wil u toch nog expliciet vragen hoe u die afsplitsing ziet. Het is een opdracht van deze regering en van de Vlaamse maatschappijen in het algemeen. Er zijn sociale woningen te weinig. Als we naar het Noorden kijken, zien we dat die 15 procent het absolute minimum is. Zelfs als we naar het Zuiden kijken, naar Frankrijk, zien we daar 18 procent. Er zal een grote ambitie nodig zijn. Ik twijfel er niet aan dat u een grote ambitie hebt. Ik hoop die dan ook meer uitgewerkt in de beleidsnota terug te vinden, al hoor ik dat die beleidsnota beperkt zal zijn. Ik hoop toch dat de ambitie dat niet zal zijn.

U haalt het ook zelf aan: de gemeenten die niet mee willen, leveren nog altijd de bouwvergunning af. We weten hoe sterk de schepen van Wonen kan dwarsliggen in sommige gemeenten. Heel veel centrumsteden doen wel ernstig hun best. Ik denk dat de inspanning over alle schouders moet worden verdeeld, maar we moeten wel nagaan waar de noden het hoogst zijn. Ik spreek met respect over de plattelandsgemeenten, maar veel sociale woningen creëren in het hinterland waar weinig verbindingen zijn en weinig jobs, is niet doeltreffend.

Ik vrees dat de stok achter de deur iets te veel strohalm en te weinig stok zal zijn. Ik kijk ernaar uit om dit in de toekomst samen met mijn collega's te evalueren.

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

**Ann De Martelaer (Groen):** Het huidige bindend sociaal objectief werd ingevoerd zodat elke stad en gemeente haar steentje kan bijdragen tot de sociale woningbouw. Er zijn ongetwijfeld ook situaties waarbij een stad een grotere behoefte heeft aan sociale woningbouw maar waar ze op dit moment reeds het quotum heeft bereikt. In de stad Antwerpen staan op dit moment 18.776 gezinnen op de wachtlijst. Zelfs

wanneer Antwerpen 15 procent sociale woningen realiseert, blijven er nog altijd heel veel mensen op de wachtlijst staan.

Minister, plant u initiatieven om tegemoet te komen aan steden die meer nood hebben aan sociale woningen? Ik kom zelf uit Lubbeek. Lubbeek heeft amper sociale woningen op zijn grondgebied en komt niet aan het bindend sociaal objectief. Op dit moment liggen alle plannen volledig stil omdat de plannen die getekend zijn, niet voldoen aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dat is dus terug naar af. Minister, hoe gaat u om met die gemeenten die totaal in de knoei zitten om het bindend sociaal objectief te bereiken?

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

**Katja Verheyen (N-VA):** Het is heel belangrijk dat alle steden en gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen. We moeten niet enkel kijken naar de gemeenten die de grootste bevolkingstoename kennen, maar naar alle gemeenten om die 9 procent te halen. Dat is volgens mij de enige manier om een voldoende aantal sociale woningen in Vlaanderen te hebben.

De gemeenten die achterblijven, moeten worden gestimuleerd en gemotiveerd om ook die 9 procent te halen. Er zijn zelfs gemeenten die die 9 procent halen en daarbovenop nog een convenant hebben afgesloten voor extra sociale woningen. Dat kunnen we alleen maar toejuichen want dat is een heel goede zaak.

Ik hoor ook vaak de bezorgdheid van lokale besturen dat er meer armoede wordt aangetrokken door meer sociale woningen op hun grondgebied. Het is een bezorgdheid die de lokale besturen durven uit te spreken. Het is dus opportuun dat de gemeenten die achterophinken echt wel die 9 procent halen zodat we een gelijke verdeling over de gemeenten in Vlaanderen krijgen.

Minister, hebt u ook weet van die bezorgdheid van de lokale besturen om meer armoede aan te trekken en hoe daarmee om te gaan? Hoe ziet u dat zelf? Zal de regering stappen zetten om die bezorgdheid weg te nemen?

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

**Katrien Partyka (CD&V):** Mevrouw De Martelaer, uw bezorgdheid over Antwerpen is terecht. Bij de opmaak van het regeerakkoord hebben we ervoor gezorgd dat we niemand achterlaten en al zeker niet de stad Antwerpen.

We zullen het bij de bespreking van de beleidsnota uitgebreid over het systeem hebben. Het is niet dat ik er nu niet over wil praten, maar ik denk dat we de discussie, het mechanisme en waar de minister naartoe wil, uitgebreid met de beleidsnota moeten bespreken.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mijnheer Veys, het onderscheid tussen SVK's en de sociale huisvesting, de sociale woningen zelf, is op zich ondergeschikt aan het behalen van de cijfers. Maar de financiering is voorzien voor de sociale woningen, niet voor de SVK's. In die zin zie je ook wel dat we keihard inzetten op die sociale woningen. Maar voor het bereiken van die aantallen, maakt het niet uit of dat via SVK's of SHM's is.

Dan is er een eigenaardige discussie aan de gang over de vraag of we nu de spreiding in vraag moeten stellen of niet. Laat het duidelijk zijn dat we wel degelijk denken dat die spreiding absoluut noodzakelijk is, dat je die niet zomaar kunt afbouwen. We kunnen van de eerste commissievergadering al een Zottegems onderonsje maken, maar ook het platteland à la Zottegem zet in op sociale woningen,

en dat is maar goed ook. Het is niet alleen in Antwerpen dat we dat moeten doen, daar krijgt men de nodige ondersteuning, maar we gaan de spreiding wel degelijk in de gaten houden. Het is ook de filosofie achter dat zinnetje in het regeerakkoord dat we een stok achter de deur hebben ten aanzien van de gemeenten die kwaadschiks niet mee willen bij het bouwen van sociale woningen, om ze wel te realiseren. Dat lijkt mij een puur solidariteitsprincipe en ook een goede zaak. Ik kan me moeilijk voorstellen dat iemand van jullie dat in vraag zou stellen.

Waar de noden het hoogst zijn, zal natuurlijk blijken uit die survey in 2023. Dat zal een nieuwe mijlpaal zijn die we in de grond slaan. Afhankelijk van de conclusies daaruit moeten we kijken hoe we daar verder mee omgaan.

Wat betreft de concentraties die armoede aantrekken: het principe van de spreiding is er net om te zorgen dat je niet met een concentratie van sociale woningen zit. Dat zou een slechte zaak zijn.

Wat betreft de beleidsnota is er een discussie geweest met het Uitgebreid Bureau. Er is zeer duidelijk meegegeven dat de timing van 8 november zeer scherp is. We hebben tegen die tijd nog wat katten te geselen, zoals een begroting opstellen. Maar we zullen ons best doen. De beleidsnota opstellen moet snel gaan, dus die zal eerder beperkt zijn. We hebben daar geen uitstel voor gekregen. Dat is ook zo gezegd in de discussie op het Uitgebreid Bureau met uw fractieleiders.

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

**Maxim Veys (sp.a):** Een solidariteitsprincipe ga ik uiteraard als socialist niet in vraag stellen, dat spreekt voor zich. Mijn bezorgdheid is wel dat 15 procent in bepaalde steden voldoende zou zijn. Ik vind het jammer dat hier het argument gebruikt wordt dat sociale woningen armoede zouden aantrekken. In dit regeerakkoord staat er een verstrenging van de lokale binding, die trouwens in sommige steden al strenger is dan wat er nu wordt voorgeschreven. Je moet al je best doen om te verhuizen en snel in aanmerking te komen voor een sociale woning, dat weet iedereen die een beetje vertrouwd is met sociale huisvesting heel goed. Ik denk dat we toch echt eens aan veel lokale bestuurders moeten zeggen dat sociale woningen goed zijn voor de bewoners in armoede die reeds op hun grondgebied verblijven. Dat is natuurlijk een andere kwestie. Als je ze wil kwijt geraken, dan moet je geen sociale woningen bouwen. Dat zien we ook in de feiten.

Ik beschouw Zottegem persoonlijk niet als platteland. Ik hoor verhalen over panden in de Westhoek die gebouwd worden en die zelfs na dertig passages nog altijd geweigerd worden door mensen. We moeten daar goed over nadenken, ook in het kader van de betonstop. Als we mensen willen helpen met sociale woningen – dat verlaagt het armoederisico met 40 procent – moeten we goed overwegen dat we hen niet tegenwerken door ze op een plaats te steken waar ze bij wijze van spreken niet weg kunnen.

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

**VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het nieuwe woningkwaliteitsinstrumentarium en de gevolgen voor verordeningen die een conformiteitsattest verplichten – 112 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Katrien Schryvers (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, op 1 januari 2021 zal het nieuwe woningkwaliteitsinstrumentarium in werking treden. Een van de grotere

wijzigingen is het verlaten van de strafpuntenbenadering ten voordele van een categorisering met bijhorende gevolgen. Zo zal een gebrek van categorie III leiden tot een onbewoonbaarverklaring en een gebrek van categorie II tot een ongeschiktheidsverklaring. Een gebrek van categorie I heeft niet meteen een rechtstreeks gevolg, maar zij worden wel bijgehouden en opgevolgd.

In de Vlaamse Wooncode is bepaald dat een gemeente via een verordening een conformiteitsattest kan verplichten, al dan niet voor een gedeelte van het patrimonium op haar grondgebied. De minister moet deze verordening goedkeuren vooraleer ze in werking kan treden, en we zien dat er op het terrein heel wat beweging is en dat er een heel aantal gemeenten aan de slag gegaan zijn met dergelijke verordeningen. Het is natuurlijk heel goed dat onze lokale besturen mee werk zullen maken van die woningkwaliteit en daar mee op zullen toezien, alleen heb ik een bepaalde bekommernis met betrekking tot de overgang van het ene naar het andere systeem. De nieuwe reglementen die nu op heel wat gemeenteraden besproken worden, verwijzen vaak nog wel naar de strafpunten. Dat is logisch in de huidige omstandigheden, maar er wordt niet alleen naar verwezen voor de weigering van een conformiteitsattest – indien men vijftien of meer strafpunten heeft –, maar ook voor de geldigheidsduur van het conformiteitsattest. Dit kan naar de toekomst toe mogelijk voor verwarring zorgen. Zo zullen een aantal gebreken die nu negen strafpunten opleveren, toch een gebrek van categorie II uitmaken, waardoor men eigenlijk geen conformiteitsattest kan afleveren. Net zo zullen bepalingen die de geldigheidsduur van het conformiteitsattest laten afhangen van het aantal strafpunten, zonder voorwerp worden.

Het is uiteraard aan de gemeenten zelf om ervoor te zorgen dat hun regelgeving in overeenstemming is met de decretale bepalingen. Dat spreekt voor zich. We zien wel dat er nu nog steeds gemeenten bezig zijn met de opmaak van een verordening tot verplichting van conformiteitsattesten waarbij de strafpunten een criterium zijn waaraan rechtsgevolgen vasthangen, zoals ik daarnet al heb gezegd. Dat betekent concreet dat die verordeningen maximum een jaar geldig zouden kunnen zijn, vooraleer ze opnieuw aangepast zouden moeten worden.

Hoe zult u ervoor zorgen dat de overgang van het strafpuntensysteem naar het categoriesysteem ook tijdig en correct wordt toegepast met betrekking tot de verordeningen die een conformiteitsattest verplicht stellen? Zult u uw goedkeuringstoezicht gebruiken om vanaf 2020 zulke verordeningen te weigeren indien ze een verwijzing bevatten naar de strafpunten? Zult u proactief contact opnemen met de gemeenten die reeds een goedgekeurde verordening hebben? De belangrijkste doelstelling van mijn vraag is natuurlijk om ervoor te zorgen dat we niet in een vacuüm terechtkomen of in een situatie waarbij er tegenstrijdigheden zouden kunnen zijn.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Eerst en vooral is het conformiteitsattest op dit moment een verplichting in een veertigtal gemeenten. Meestal is die verplichting gefaseerd ingevoerd of hangt ze af van de ouderdom van een woning of van een bepaald gebied. De strafpuntenmethodiek speelt daarin, voor alle duidelijkheid, geen rol. Die staat daar los van.

Nu, waar zit er wel een probleem? Naast het invoeren van een verplichting kunnen gemeenten ook de geldigheidsduur van een conformiteitsattest beperken – standaard is zo'n attest 10 jaar geldig. Zo'n 69 gemeenten hebben dat effectief gedaan en in een aantal gemeenten gebeurde dat op basis van het strafpuntentotaal van de betrokken woningen. Die verordeningen moeten tegen eind 2020 aangepast worden, zodat ze conform zijn aan de gewijzigde methodiek, zonder strafpunten. Ze hebben dus nog iets meer dan een jaar de tijd, tot eind volgend jaar. Tegen 1 januari 2021 moet dat dus in orde zijn.

Er is geen goedkeuringsprocedure voorzien voor deze reglementen. Gemeenten moeten ze gewoon aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen bezorgen. Het agentschap respecteert zelf beperkte geldigheidsduren, als ze conformiteitsattesten uitreikt en, zoals u zelf in uw vraag stelde, is het natuurlijk de verantwoordelijkheid van de gemeenten om zich te conformeren aan de regelgeving.

Welke acties zijn er ondertussen al ondernomen? De omzettingsdatum is begin 2021. Wonen-Vlaanderen heeft dat al op zijn website gezet en in de nieuwsbrief gecommuniceerd. Er is ondertussen ook een uitgebreid communicatie- en opleidingsplan opgesteld in functie van de implementatie van die wijziging, van de nieuwe regelgeving. Volgende maand worden er infosessies opgestart voor de gemeenten, trouwens niet alleen over deze regelgeving. Tijdens die sessies zullen de gevolgen van de nieuwe regelgeving voor de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen voor een eerste meegegeven worden. Er zal dan ook nog gerichte communicatie komen naar die gemeenten waarvan we weten dat er aanpassingen moeten gebeuren. Indien nodig, zal het agentschap ook ondersteuning bieden om die aanpassingen door te voeren.

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

**Katrien Schryvers (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Er is inderdaad een probleem met de geldigheidsduur, maar ik meen toch te weten dat in heel wat gemeenten er op die manier wordt gewerkt. Er zijn gemeenten waar men er zelfs nu nog mee bezig is en waar men van start zal gaan op 1 januari. Ik stel me dan de vraag of dit op termijn niet om problemen vragen is. Ik denk dat de regelgeving niet toelaat dat een gemeente nu al sneller met het nieuwe systeem van start zou gaan. Het zou natuurlijk gemakkelijker zijn als dat zou kunnen zodat men niet nadien nog een reglement moet aanpassen.

Minister, ziet u hiervoor mogelijkheden? Indien niet, gaat u dan proactief met die gemeenten contact opnemen waarvan u weet dat er momenteel nog reglementen in uitvoering gaan die de geldigheidsduur vasthangen aan het aantal strafpunten, zodat zij tijdig kunnen werken aan het nieuwe systeem en aan de omslag?

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

**Sarah Smeyers (N-VA):** De bezorgdheid van mevrouw Schryvers is terecht, maar ik denk dat de minister die bezorgdheid wel grotendeels heeft weggenomen. De infosessies die Wonen-Vlaanderen zal organiseren, zullen zeker nodig zijn. Mijn stad is zelf in die situatie. We hebben nog niet het verplichte conformiteitsattest maar het staat wel in ons bestuursakkoord ingeschreven. De diensten zijn er volop mee bezig. Zij moeten nu inderdaad al goed op de hoogte zijn van het nieuwe systeem, anders heb je een systeem dat na een jaar weer moet worden aangepast. Een jaar is snel om en u weet welke malle molen gemeentelijke beslissingen moeten doorgaan. Het is belangrijk om zeer goed te informeren en om onmiddellijk het juiste en nieuwe systeem in de verplichting van de C-attesten in te voeren.

Nogmaals, ik denk dat het sowieso een heel goede zaak is om die conformiteitsattesten over heel Vlaanderen verplicht te maken. Het is een heel goede maatregel voor de woonkwaliteit. De sociale huurmarkt is al zeer kwaliteitsvol maar de private huurmarkt hinkt achterop, zeker wat de oude woningen betreft. Het is een goede maatregel, maar het is belangrijk om goed te informeren en dubbel werk en vacuïms te vermijden.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Zoals mevrouw Smeyers zegt, gaan we er alles aan doen om die gemeenten te informeren, maar wij kunnen natuurlijk niet verhinderen dat zij nog andere initiatieven nemen. Het decreet is ook maar van 29 maart 2019. In dat decreet is er geen overgangsbepaling of wat dan ook. Er kan

dus geen dubbelloop zijn. Er is wel – door het parlement trouwens – voor geopteerd om de ingangsdatum op 1 januari 2021 te zetten, net om aan de gemeenten voldoende tijd te geven om zich aan te passen. Dat er nu toch nog gemeenten zouden zijn die die andere reglementen invoeren, dat kunnen we alleen maar betreuren. Van onze kant zullen we ervoor zorgen dat de informatie zo goed en zo snel mogelijk wordt gegeven. Zoals ik zei in mijn eerste antwoord, zullen we die gemeenten voldoende ondersteunen als ze erom vragen.

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

**Katrien Schryvers (CD&V):** Minister, spijtig genoeg is het effectief zo dat er nog gemeenten mee van start gaan. Er zijn zelfs intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die het op deze manier voor hun aangesloten gemeenten uitwerken. Op termijn is dat om problemen vragen, vooral voor de mensen die ermee worden geconfronteerd en die met onduidelijkheden blijven zitten.

Minister, ik ben al tevreden dat u zegt dat u heel goed zult informeren zowel op de infomomenten als proactief naar de gemeenten waarvan we weten dat ze zich in die situatie bevinden. Ik apprecieer dat.

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

**VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de controle op eigendommen in het buitenland van sociale huurders – 169 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Maxim Veys (sp.a):** Uit recente artikels in de media en in uitzendingen van de televisie is gebleken dat enkele Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals die uit Hamme en Antwerpen, private firma's hebben ingeschakeld om enkele van hun huurders te controleren op eigendommen in het buitenland.

Nu, de grootste sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) van dit land is via een Europese aanbestedingsprocedure zelfs actief op zoek naar een bedrijf of bedrijven om fraudeonderzoeken uit te voeren naar eigendommen in het buitenland van sociale huurders en werkt ook al een tijdje samen met private firma's. We weten dat binnenlandse eigendommen controleren relatief vlot gaat, maar voor buitenlandse eigendommen moet er een verklaring op eer worden afgelegd. Wij zijn dan ook vragende partij om sociale huurders gelijk te kunnen behandelen en die controle wel degelijk te kunnen uitvoeren.

Vandaag bestaat er echter geen wettelijk kader dat onze huisvestingsmaatschappijen kunnen gebruiken om een onderzoek te openen naar sociale huurders van wie ze het vermoeden hebben dat ze een eigendom hebben in het buitenland. In het regeerakkoord staat deze intentie vermeld: "Elke vorm van fraude moet worden uitgesloten. We werken samen met publieke en private partners om ook de eigendomsvoorwaarde in het buitenland te kunnen controleren. De Vlaamse Regering bepaalt het kader waarbinnen dit mogelijk is en stelt een raamcontract ter beschikking van de woonactoren." Als je dat leest, kun je je afvragen wie de Vlaamse Regering is, want dat is precies wat huisvestingsmaatschappijen nu al op eigen houtje aan het doen zijn. Vooralsnog is die wettelijke basis er dus niet en toch zijn al enkele SHM's van start gegaan met dergelijke controles. We hebben gezien dat een vrederechter al een positieve uitspraak heeft gedaan over de rechtsgeldigheid van de bewijslast, maar de zaak zit nog in beroep.

Minister, zal de regering maatregelen nemen tegen SHM's die op eigen houtje beslissen om privéfirma's in te schakelen om sociale huurders te laten onderzoeken op buitenlands eigendom? Bestaat er vandaag een voldoende juridisch kader voor SHM's om dergelijke onderzoeken via privéfirma's op te starten, waarbij sommige mensen wat twijfels hebben over hoe dat onderzoeksproces verloopt? Gaat u ermee akkoord om SHM's voorlopig te verbieden nog onderzoeken te laten uitvoeren naar eigendom in het buitenland tot een sluitend juridisch kader is opgesteld? Ik ben zelf ook voorzitter van een SHM en ik moet eerlijk zeggen dat als mij de vraag wordt gesteld om tot 5000 euro aan een onderzoek te spenderen, waarvan ik niet zeker ben dat het tot resultaat leidt, ik toch wel mijn twijfels heb of dat vandaag een goede besteding van belastinggeld is, want er is nog heel wat onzekerheid.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mijnheer Veys, het antwoord op uw eerste vraag is zeer duidelijk: neen, integendeel zelfs. De Vlaamse Regering heeft net het voorstellen in het regeerakkoord vastgelegd dat we dat systeem zouden gaan veralgemenen en de mogelijkheid geven aan alle SHM's om dat te gaan doen. Het pleidooi om dat niet te doen, zou me verwonderen. Wie kan er tegen zijn dat we sociale fraude gaan aanpakken? Wie kan er tegen zijn dat we er absoluut een prioriteit van maken dat sociale woningen toekomen aan die mensen die er het meeste nood aan hebben? Het lijkt mij maar de logica zelf. U hebt er zelf op gewezen. U hebt twee of drie keer het woord 'eerlijk' gebruikt. Is het eerlijk dat we op een zeer gemakkelijke manier via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) kunnen nagaan of iemand al dan niet woningen bezit in Vlaanderen of in België, of iemand een tweede woning heeft hier, maar dat we dat niet kunnen voor mensen met woningen in het buitenland? Is dat eerlijk? Ik denk het niet. Daarom kijken we nu of we het op een andere manier kunnen doen. We hebben de voorbeelden van de twee huisvestingsmaatschappijen die dat al doen. Uit hun resultaten blijkt dat het zeer terecht is, want dat er wel degelijk enkele malversaties in die zin worden aangetroffen.

U zegt nu dat er bedenkingen zijn ten aanzien van die privéfirma's. Dat kan zijn, maar net daarom is er ook altijd een rechterlijke toets. Het is niet zo dat er puur administratief op basis van die resultaten gereageerd wordt. Dat is niet het geval. Er zal altijd een rechterlijke toets gebeuren. Dat is ook in Hamme zo gebeurd bij de vrederechter, die dat heeft goedgekeurd. We zullen zien wat dat in hoger beroep geeft.

Ik denk dat ik hiermee het meeste gezegd heb. Onze doelstelling is overduidelijk: we willen dat de sociale woningen bij die mensen terechtkomen die er het meeste nood aan hebben. Dit is een manier om daarvoor te zorgen.

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

**Maxim Veys (sp.a):** Ik wil toch enkele zaken duidelijk stellen. Mijn vraag is niet om dat niet mogelijk te maken, mijn vraag is om het voorlopig niet te doen tot we zeker zijn dat het juridisch effectief tot oplossingen leidt. Is het eerlijk dat we binnenlandse eigendommen wel degelijk kunnen controleren en dat het voor buitenlandse heel wat moeilijker is? Neen. Dat was ook de tweede zin van mijn vraag. Ik heb dat absoluut ook niet gezegd. Dat is uiteraard niet eerlijk.

Maar aan de andere kant is er de vraag welke huurder we gaan onderzoeken en welke niet. We zien in Hamme dat het nagenoeg enkel over Turkse veronderstelde eigendommen ging. In Italië of Spanje kunnen we ook niet controleren. Van een heksenjacht worden meestal enkel houtgroothandelaars rijk, dus ik wil waarschuwen voor die willekeur. De toegang tot het kadaster is in het ene land al gemakkelijker dan het andere. Het is geen toeval dat de controles net in Turkije gebeuren, want in Marokko is er toestemming nodig van een rechter om toegang te krijgen tot het kadaster. Ik pleit hier alleen maar voor een wettelijk sluitend

kader, in lijn met wat in het regeerakkoord staat, om dit met wetten op te lossen en niet met cowboypraktijken. Dat is voor niemand goed. Dat is het enige wat ik hier vraag.

**De voorzitter:** De heer D'haeseleer heeft het woord.

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, het parlement stelt nu al zeventien jaar dergelijke vragen, denk ik. In allerhande beleidsbrieven de laatste legislaturen komt het thema wel aan bod, worden er initiatieven aangekondigd en wordt er overleg gepleegd met administraties en andere beleidsniveaus – het federale beleidsniveau speelt daar een grote rol als het om gegevensuitwisseling gaat –, maar we moeten vaststellen dat er tot op vandaag geen enkele vordering is gemaakt in het dossier. Het blijkt trouwens ook vast te zitten, want allerhande diplomatieke en andere pogingen om dit aan te pakken, lijken te mislukken.

Van de federale minister van Financiën, belast met bestrijding van de fiscale fraude, heb ik nog een antwoord gehad in januari, waarin duidelijk staat dat zijn voorganger contact had genomen met een aantal landen om te polsen naar hun bereidheid voor een akkoord rond automatische informatie-uitwisseling over onroerende goederen. Concreet ging het om landen als Kameroen, Marokko, Rusland en Turkije. Geen van deze landen is bereid gevonden om de onderhandelingen op te starten. Dat is natuurlijk logisch, want noch de landen van herkomst noch hun onderdanen zelf hebben daar eigenlijk baat bij.

Nu, ik noteer dat we het initiatief dat onder andere Hamme en Antwerpen genomen hebben, willen uitbreiden of mogelijk maken voor alle Vlaamse gemeenten, maar mijn vraag is de volgende: wij staan uiteraard achter elke poging om fiscale fraude keihard aan te pakken, maar wat gaat dat kosten? Ik denk dat we ons hier te gemakkelijk neerleggen bij de 'neen' van die landen van herkomst om daar dan maar zelf voor detective te gaan spelen. Hoeveel gaat dat kosten? Ik denk dat het kostenplaatje zeer sterk zal oplopen. Bovendien gaan we dan ook evolueren naar twee snelheden, als we gemeenten hiertoe niet gaan verplichten. Ik kan mij inbeelden dat gemeenten met een eerder rechts bestuur sneller gebruik van zullen maken van dergelijke mogelijkheid dan gemeenten met een eerder links bestuur. We gaan dus eigenlijk evolueren naar een ongelijke behandeling en aanpak wat sociale fraude betreft.

Iedereen weet – en de frustraties zijn zeer groot – dat mensen zeggen dat hun Turkse, Marokkaanse of Tunesische burens doodleuk aankondigen dat ze even voor een paar maand op vakantie gaan naar hun woning in hun land van herkomst. U hebt het daarnet zelf al gezegd: met meer dan 150.000 wachtenden op de sociale wachtlijst, is het onverantwoord dat we dit niet prioritair zouden aanpakken. Ons voorstel is om die bewijslast gewoon om te draaien en de administratieve eisen die we stellen aan onze eigen Vlamingen, die gemakkelijker gecontroleerd kunnen worden via de Kruispuntbank, ook gewoon als voorwaarde stellen om een woning toe te wijzen aan mensen die uit die landen komen die pertinent weigeren om mee te werken aan de uitwisseling van fiscale informatie voor doeleinden die eigenlijk buiten het puur fiscale liggen, in casu de sociale woningen.

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

**Sarah Smeyers (N-VA):** Voorzitter, ik denk, eerlijk gezegd, dat er op dit vlak geen sprake is van links-rechtstegenstellingen en dat het rechtvaardigheidsgevoel van iedereen zegt: 'Als de regel is dat je geen eigendommen mag hebben, dan is dat de regel, of dat nu gaat om eigendommen in het binnenland, die wel te controleren vallen, of eigendommen daarbuiten.' De schaarste is er, zoals de vraag over het bindend sociaal objectief (BSO) bewijst. De sociale woningen moeten toekomen aan wie daar echt recht op heeft. Als er controles gebeuren ten aanzien

van Vlamingen, dan moeten diezelfde controles ook kunnen gebeuren ten aanzien van nieuwe Vlamingen die al dan niet eigendommen hebben in het buitenland.

Ik denk dat collega Veys ook terecht de realiteit schetst. Als ik op het lokaal woon-overleg aan de sociale huisvestingsmaatschappijen vraag wie controleert, dan zegt men mij dat men het doet in de mate van het mogelijke. De vraag is wie die controles betaalt en wat de return is. Een kosten-batenanalyse wordt overal gemaakt, dus ook in de huisvestingsmaatschappijen. De wil is er en de overtuiging ook. Links-rechtstegenstellingen spelen volgens mij veel minder – ik hoop dat alleszins –, maar we moeten realistisch zijn. Antwerpen doet het. Antwerpen is groot en de return zal groter zijn. Niets verbiedt de gemeenten om het zelf te doen; ze hebben die autonomie. Maar de vraag is wat het oplevert en wat de return is.

**De voorzitter:** Mevrouw De Martelaer heeft het woord

**Ann De Martelaer (Groen):** Voorzitter, minister, uiteraard moet misbruik worden opgespoord en gesanctioneerd, maar voor verregaande maatregelen zoals het aanstellen van privé-onderzoeksbureaus, is er een duidelijk juridisch kader nodig.

Wij willen graag de oproep van Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), ondersteunen. Hij roept op om met de Europese lidstaten akkoorden af te sluiten. Minister, maakt u hier werk van? Valt er iets voor te zeggen om dit zelfs te doen voor het inschakelen van een onderzoeksbureau? Het inschakelen van een onderzoeksbureau brengt toch heel wat kosten met zich mee, die niet noodzakelijk worden gedekt door overtredingen die op die manier kunnen worden geïdentificeerd.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, sociale woningen moeten inderdaad dienen voor mensen die ze het meest nodig hebben. Mensen die vandaag een sociale woning huren en een woning erven, zijn verplicht om die woning binnen de twee jaar te verkopen. Eigendom hebben en een sociale woning huren, zijn twee dingen die niet samengaan en voor bestaande en nieuwe huurders goed moeten worden gecontroleerd.

In Nederland doet men inderdaad een beroep op privé-onderzoeksbureaus, maar dat is soms omstreden. Ik denk dat een juridisch kader dus nodig is.

Ik zou ook willen verwijzen naar iets wat al proactief gebeurt. In Mechelen is er bijvoorbeeld een samenwerkingsprotocol dat door vele huisvestingsmaatschappijen al zou kunnen worden ingevoerd, waarbij justitie en de lokale politie sociale fraude voor de huisvestingsmaatschappij opvolgen. Men probeert op deze manier het onterecht gebruik van een sociale woning terug te dringen. Minister, kunt u dit overwegen, nog vooraleer de uitspraak in beroep voor Hamme eventueel wordt bevestigd?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Collega Veys – maar ongeveer iedereen heeft het gevraagd –, wij gaan werken aan een juridisch kader en het zal er komen. Maar neen, wij houden de sociale huisvestingsmaatschappijen die de sociale fraude ernstig nemen en er al werk van maken, niet tegen. Nogmaals, er is een juridische controle. Er is een rechterlijke toets: er is een proces en de eerste uitspraak van de vrederechter is positief voor de sociale huisvestingsmaatschappij. We zullen afwachten wat er in hoger beroep gebeurt. Volgens mij is het een opdracht van sociale huisvestingsmaatschappijen om sociale fraude uit te sluiten. Als ze er werk van maken, gaan wij ze zeker niet tegenhouden.

Het gaat ongeveer om een kostprijs van 1500 tot 3500 euro per onderzoek. Als we kijken naar de resultaten die intussen al geboekt zijn in Hamme en Antwerpen, dan betaalt het zichzelf terug. Veel hangt af van het moment waarop die sociale huisvestingsmaatschappij een beroep doet op een privépartner om het onderzoek te starten. Er moet wel een zeker vermoeden zijn. De inschatting van dat vermoeden kan natuurlijk wat verschillen, maar als er een ernstig vermoeden is, dan zal het heel regelmatig ook tot resultaten leiden en zal men fraude aantreffen. Dan kan men het verschil van de laatste jaren tussen de eigenlijke huurprijs en het sociaal voordeel dat men heeft gekregen, terugvorderen. Een heel groot deel wordt dus al teruggevorderd, maar ook de kostprijs van het onderzoek zelf gaat men kunnen terugverdienen.

Mijnheer Veys, u bent voorzitter van een sociale huisvestingsmaatschappij. Ik zou u dan ook aanraden om dat eens van heel nabij te bekijken, want het zou u heel wat kunnen opbrengen.

Mijnheer D'haeseleer, u trekt de kostprijs in twijfel. Het gaat niet alleen over de opbrengst, maar ook over het eerlijkeheidsprincipe. Iedereen is het er toch over eens dat we het niet kunnen maken dat mensen die geen tweede eigendom hebben, zouden moeten wachten om een sociale woning te betrekken op iemand die wél een tweede eigendom heeft. We zullen die met dit systeem opsporen. De kostprijs is daarbij een factor. We denk dat we goede redenen hebben om aan te nemen dat er een terugverdieneffect op zit. Maar zelfs als dat niet het geval is, heeft die rechtvaardigheid ook wel zijn prijs. Als we op deze manier een gezin dat het effectief nodig heeft, kunnen helpen om een sociale woning te betrekken, denk ik dat we sowieso al winst hebben geboekt.

Mevrouw De Martelaer, u vroeg welke landen er betrokken zijn. Antwerpen doet ook onderzoek in Spanje. Het is dus niet helemaal juist dat het alleen in Turkije en Marokko zou gebeuren, het gebeurt ook in andere landen. Op Europees niveau worden er nu trouwens ook al initiatieven opgezet om het delen van gegevens steeds meer op poten te zetten. Dat staat nog niet op punt, maar er wordt wel over gepraat om dat te organiseren. Dat zou er dus wel moeten komen.

Mijnheer D'haeseleer, u zegt dat het systeem vastzit, onder andere op diplomatiek niveau. Dat klopt ten dele, omdat je je daar altijd in een verdragsrechtelijke situatie bevindt, waarbij het altijd een beetje geven en nemen is. Je krijgt niet altijd het resultaat dat je wilt. Maar daarom verlaten we die piste nu ook. We stoppen ermee. Nu zullen we ons effectief richten tot privépartners om dat werk uit te voeren. Nogmaals, er zal achteraf steeds een rechterlijke toets gebeuren. Het zal altijd worden gecontroleerd door de rechter. Maar we geloven er zeker in dat we het kunnen lostrekken en er deze keer echt werk van kunnen maken. Trouwens, de resultaten zijn er al. Je kunt die nog moeilijk in twijfel trekken.

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

**Maxim Veys (sp.a):** Opnieuw, we zijn het hier kamerbreed eens over het principe van 'juist is juist': iedereen moet eerlijk kunnen worden gecontroleerd. Het enige dat ik hier wil voorstellen, is dat er resultaatszekerheid komt indien een SHM een dergelijk onderzoek betaalt met belastinggeld. Ik denk dat niemand hier er voorstander van is belastinggeld te verspillen. Ook de koepel van de huisvestingsmaatschappijen vraagt om dit wettelijk kader.

Het voorstel om de bewijslast om te keren, komt er volgens mij op neer dat je van alle 195 andere landen een uittreksel uit het kadaster zult moeten vragen, om aan te tonen dat je geen eigendom, in geen enkel ander land, hebt. Dat lijkt mij ook niet de juiste weg om te bewandelen. Maar er lijkt mij bilateraal, met de uitwisselingsverdragen, wel veel mogelijk te zijn. Vanaf vandaag kun je wel uittreksels

vragen als het een fiscaal onderzoek betreft. Maar als het over een sociaal onderzoek gaat, dan wordt het wat moeilijker.

Hoe dan ook, ik denk dat een andere passage uit het regeerakkoord de interessante discussie zal worden tijdens de komende jaren, namelijk de middelentoets. Vandaag kan je bijvoorbeeld wel zonder probleem zes winkelpanden verhuren in het buitenland. In die zin zullen we dat toch moeten onderzoeken. Het kan een mooie opstap zijn naar het invoeren van een vermogenskadaster.

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

**VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het Europese arrest inzake de steunregeling voor woningcorporaties – 187 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Collega's, mijn vraag betreft misschien een wat saaiere, maar daarom niet onbelangrijkere, materie.

Minister, staatssteunmaatregelen zijn reeds geruime tijd een hot topic. Toch bestaat er vandaag veel onduidelijkheid over de toepassing van deze complexe regelgeving. Een grote moeilijkheid is dat staatssteun verschillende vormen kan aannemen. De staatssteunregels golden lange tijd als een onontgonnen gebied binnen het mededingingsrecht. Zeker op het niveau van de lidstaten bestond er de afgelopen jaren weinig animo om op te treden tegen onrechtmatige steun. Dit kan wellicht worden verklaard door de bijzondere prerogatieven van de Europese Commissie in het staatssteunrecht. De commissie is immers als enige bevoegd om te verifiëren of een bepaalde steunmaatregel met de interne markt verenigbaar kan worden verklaard.

In 2007 had de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland een klacht ingediend bij de Europese Commissie met betrekking tot staatssteun voor sociale woningcorporaties. De vereniging klaagde aan dat door een gebrek aan een klare definitie van de scope van hun activiteiten, de sociale woningcorporaties te veel activiteiten toelieten buiten hun sector van sociale huisvesting. Dit had als gevolg dat de private actoren in de Nederlandse vastgoedmarkt een concurrentieel nadeel ondervonden van de gesubsidieerde woningcorporaties.

In deze context volgden heel wat discussies tussen de Commissie en de Nederlandse overheid, wat uiteindelijk leidde tot een recentelijk arrest van het Europees Hof, op 15 november 2018. Dit arrest verleent belangrijke hefboomen om unfaire competitie aan te klagen ten nadele van de private actoren. Het arrest van het Europees Hof is zo van vitaal belang om een gelijk speelveld te garanderen in de Europese vastgoedmarkt. Dit is voornamelijk het geval voor lidstaten met zogenaamde gesloten systemen, waaronder België, waar sociale huisvesting bijna uitsluitend wordt gebouwd door een gelimiteerd aantal sociale woningcorporaties of huisvestingsmaatschappijen. Belangrijk om te vermelden is dat België zich partij verklaarde in deze zaak tegen de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland.

Minister, wat zijn de gevolgen van dit arrest voor Vlaanderen? Heeft dit budgettaire gevolgen? Kunt u navragen waarom de Belgische staat is tussengekomen in deze Europese rechtszaak aan sociale huisvestingsmaatschappijen in Nederland?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Van Volcem, ik kan u een lang en saai antwoord geven of een heel kort.

Eigenlijk komt het erop neer dat men in Nederland blijkbaar niet met een omschreven doelgroep werkte. Bij hen kon iedereen dus een sociale woning betrekken. De hoogte van de huurprijs werd dan natuurlijk wel afgestemd. Maar het was een open systeem, in die zin dat iedereen dat kon. Zij hebben dat ondertussen gemedieerd en dus ook een specifieke doelgroep vastgelegd, sinds 2011. Ze krijgen nu enkel nog staatssteun voor het huisvesten van huishoudens met een beperkt inkomen, als doelgroep. Wij hadden dat al in Vlaanderen. In die zin heeft dat arrest geen enkel effect voor ons.

De vraag was dus of men steun verleende aan mensen die het nodig hadden of aan iedereen. En in Nederland was dat zonder gespecificeerde doelgroep.

Waarom is de Belgische staat tussengekomen? Dat gebeurde op initiatief van de FOD Sociale Zekerheid en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, op verzoek van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Wij, als het Vlaamse Gewest, hebben die vraag niet gesteld.

Voor Brussel was het blijkbaar belangrijk te kunnen bewaken dat de overheid over een grote appreciatiemarge van diensten van algemeen economisch belang rond sociale huisvesting blijft beschikken.

U weet dat er daarover een hele discussie woedde. Je kunt daarvoor zelfs teruggaan naar de Bolkesteinrichtlijn, de DAEB-systemen (dienst van algemeen economisch belang). Er was voldoende appreciatie voor de overheid om dat in te schatten.

En daarom was er de vraag aan België om zich aan te sluiten.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het is inderdaad zo dat Nederland sinds 2011 ook een wetgeving heeft ingevoerd waarbij sociale woningen kunnen worden toebedeeld aan mensen in een bepaalde inkomensgroep. Daar heb ik destijds ook de mosterd gehaald. Ook daar krijgen mensen die sociale woning niet levenslang toebedeeld, maar tijdelijk. Daar voorziet men ook veel sneller in aanpassingen aan de huurprijs dan in Vlaanderen. Nederland is op dat vlak een voorbeeld.

Mijn interesse ging uit naar de effecten en ook – en vooral – naar de redenen van de tussenkomst van het federale niveau. En nu heb ik van u het antwoord daarop gekregen, waarvoor dank.

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