



Vlaams
Parlement

vergadering **C34**
zittingsjaar 2019-2020

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 7 november 2019

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Sam Van Rooy aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de herbestemming van religieus erfgoed en in het bijzonder van de Sint-Annakerk in Gent – 283 (2019-2020)	4
VRAAG OM UITLEG van Filip Brusselmans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de bevrozing van de huurprijzen – 238 (2019-2020)	
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de moeilijke situatie op de Vlaamse private huurmarkt – 244 (2019-2020)	13
VRAAG OM UITLEG van Filip Brusselmans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het dalend aantal woningeigenaars – 307 (2019-2020)	21
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opheffing van de Vlaamse Woonraad – 83 (2019-2020)	
VRAAG OM UITLEG van Ann De Martelaer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opheffing van de Vlaamse Woonraad – 332 (2019-2020)	24
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de huurprijsberekening in de sociale huursector – 251 (2019-2020)	30
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Wouter Beke, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding, en aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de koppeling van de huursubsidie op basis van dakloosheid aan de installatiepremie van het OCMW – 275 (2019-2020)	34
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over sociale tegemoetkomingen voor sociale huurders – 276 (2019-2020)	37
VRAAG OM UITLEG van Jean-Jacques De Gucht aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de invoering van een wettelijk kader voor zogenaamde tiny houses – 320 (2019-2020)	38
VRAAG OM UITLEG van Kurt De Loor aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de herbestemming van leegstaande assistentiewoningen – 318 (2019-2020)	42

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van de huurwaarborglening
– 325 (2019-2020)

44

VRAAG OM UITLEG van Sam Van Rooy aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de herbestemming van religieus erfgoed en in het bijzonder van de Sint-Annakerk in Gent – 283 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Van Rooy heeft het woord.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): Dit is niet mijn commissie, maar ik vond het toch nodig om hier eens een vraag te komen stellen, want in Gent is men, zoals u weet, bezig om de Sint-Annakerk om te vormen tot een Delhaizewinkel en twee restaurants. Dat stuit veel mensen in Gent, maar ook daarbuiten tegen de borst, minister Diependaele, onder wie ikzelf – en ik ben van Antwerpen. *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

Ik zal vanaf nu proberen de 'a' iets Nederlandser te maken, als u dat goedvindt.

Ik heb mij over de Sint-Annakerk ingelezen, want eerlijk gezegd kende ik de kerk zelfs niet goed, wat uiteraard een schande is – mijn collega knikt hier –, maar die kerk is een monument in Vlaanderen. Het is een kerk in een eclectische bouwstijl, die vooral in Duitsland, maar ook in Engeland en de VS enkele bijzondere gebouwen heeft voortgebracht. In België zouden er slechts een viertal gebouwen in die bouwstijl zijn opgetrokken. Ik ben dan natuurlijk eens gaan kijken en het is een prachtige kerk. Het combineert elementen van Byzantijnse, romaanse en renaissancearchitectuur en is vanbinnen helemaal beschilderd. Het is eigenlijk een Europees top- en pronkstuk.

Eergisteren is er een artikel verschenen waarin de plannen van Delhaize – en er zouden ook twee restaurants in komen, want het is een vrij grote kerk met veel plaats – verder uit de doeken worden gedaan. Ik ben toevallig ook bouwkundig ingenieur en ik heb die foto's en die plannen eens goed bekeken. Die worden uiteraard ingekleed met postmoderne termen als 'sociale hotspot' en er wordt dan een slogan gelanceerd 'Van markthal tot markthal', omdat de kerk blijkbaar de vorm van een oude Romeinse markthal zou hebben, maar het is een streng beschermd monument en dus begrijp ik echt niet dat daar een Delhaizewinkel en twee restaurants in kunnen komen. Als je die plannen immers beter bekijkt – er worden natuurlijk van die designfoto's gelanceerd, wat er op een scherm natuurlijk redelijk goed uit ziet op het eerste gezicht –, leest wat men op bouwkundig vlak van plan is en beseft wat er voor zo'n Delhaizewinkel en voor zulke restaurants allemaal nodig is, dan begrijp je dat er van die kerk niet zo heel veel zal overblijven. Wanden en vloeren worden afgedekt om er leidingen in te leggen, versierde muren en zijkapellen zullen grotendeels afgedekt worden, waardoor het prachtige houtsnijwerk zal verdwijnen, en er komt ook een zwevend plateau in messing en glas in het verlengde van het orgel, waardoor dat orgel eigenlijk vermengd wordt. Er komen nog veel ingrepen voor liften, nooduitgangen en extra deuren en er is ook van alles nodig voor de hygiëne van zo'n Delhaize winkel. Van die kerk zal er dus uiteindelijk niets overblijven. Er wordt zelfs onderzocht of er zonnepanelen op het dak kunnen worden geplaatst. De oude religie – tussen aanhalingstekens –, het christendom, wordt dan misschien vervangen door de nieuwe religie, die van het klimaat. Ik mag hopen dat dat alvast niet gebeurt.

Zoals ik dus zei, wordt onderzocht of biechtstoelen, preekstoelen en een borstbeeld wel kunnen blijven staan, maar daar wordt dan bij gezegd dat ze alleen kunnen blijven, zolang ze het nieuwe gebruik, het consumentisme dus, niet in de weg staan.

Ik ben niet religieus – wie mij kent weet dat –, verre van, maar ik ben wel begaan met onze geschiedenis, onze cultuur en ons erfgoed en ik zou ook hopen dat dat geldt voor onze Vlaamse Regering, die de mond vol heeft van een Vlaamse canon.

Ik zou dus hopen dat de Vlaamse Regering in het verlengde daarvan investeert in het behoud van dergelijk erfgoed of ten minste de middelen geeft aan lokale besturen, zodat die dat erfgoed niet moeten uitverkopen aan een winkelketen of internationale bedrijven. Minister Diependaele, ik vraag u om alstublieft actie te ondernemen, zodat zoiets niet meer voorkomt. Ik vrees dat het voor deze kerk misschien te laat is. Maar ik wil niet over dertig jaar moeten vaststellen dat zowat al onze monumenten en kerken zijn omgevormd tot restaurants, Delhaizes of shoppingcenters, want wie weet komt dat er straks ook nog van.

Minister Matthias Diependaele: Eerst een paar algemene bemerkingen over de feiten waarop u zich baseert voor uw vraag. Als u Pieter Bauwens copy-paste in uw vraag, zou een vermelding wel mooi zijn, want hij werd letterlijk geciteerd. Dan verdient hij het wel om vermeld te worden. Dat ter zijde.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): Ik heb het niet letterlijk voorgelezen.

Minister Matthias Diependaele: Het staat wel letterlijk in uw vraag. Een journalist verdient het dan wel om vermeld te worden.

U zegt dat u de kerk bezocht hebt. Ik neem aan dat u niet binnen geweest bent, want ze is dicht. Blijkbaar kan niemand daar momenteel binnen, wat zeer jammer is. Voor alle duidelijkheid: dat is niet onze keuze, maar die van de eigenaars, de kerkfabriek.

U hebt het verschillende keren gehad over 'de plannen'. Hebt u die plannen effectief gezien? Er zijn namelijk wel bepaalde zaken verschenen in de media, maar de plannen zelf zijn nog niet beschikbaar. Die hebben zelfs wij, als agentschap, niet gezien.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): Ik baseer me uiteraard op wat Het Nieuwsblad gepubliceerd heeft.

Minister Matthias Diependaele: Dan moet ik u wel zeggen dat zowat de helft van uw vraagstelling fout is. Zeker die punten waarin u het hebt over 'verbergen', 'definitief verwijderen', 'verminken' en dergelijke: dat is allemaal fout, dat klopt gewoon niet. U baseert zich dus op journalisten. Het is een beetje vreemd om de woorden van journalisten voor waarheid te nemen, behalve dan die van Pieter Bauwens misschien.

Wat u in Het Nieuwsblad las, klopt dus voor een groot deel niet. Met het agentschap hebben wij een preadvies gegeven over de herbestemming. Maar er loopt nog heel wat overleg over alles wat u hebt genoemd: vloeren die zouden worden afgedekt, verminkt, uitgebroken, dat klopt voor alle duidelijkheid niet. *(Opmerkingen van Sam Van Rooy)*

Ik probeer gewoon de feiten te verduidelijken. We hebben veel raakpunten in deze discussie. Maar we moeten wel vertrekken van de juiste feiten. Laten we daarmee beginnen.

Ik ken die kerk wel. Ze geeft uit op de Keizer Karellaan. Het bijzondere aan die kerk is dat ze niet georiënteerd staat zoals de meeste kerken, maar met de Keizer Karellaan er vlak voor. In de Keizer Karellaan was er vroeger trouwens een muziekinstrumentenwinkel, waar ik nog orgel leren spelen heb. Ik kwam elke zaterdag voorbij die kerk. Mijnheer Van Rooy, die kerk verkeerde toen in erbarmelijke toestand. Die was helemaal vervallen in de jaren 90. Toen waren er blijkbaar veel minder mensen die zich daar zorgen over maakten. Het is dankzij het beleid van de Vlaamse Regering dat die kerk hersteld werd. Er is heel veel geld in gestoken om ze te herstellen in haar huidige glorie. Dat heeft jaren geduurd. Ik denk dat de eerste fase dateert van 1997 en dat het tot 2005 geduurd heeft om ze te herstellen.

De laatste jaren staat die kerk opnieuw leeg. Dat is natuurlijk zeer jammer. Dat betreurt ik absoluut, samen met u.

Wat is onze taak hierin? Wat doet het agentschap Onroerend Erfgoed of ik als minister van Onroerend Erfgoed? Wij doen aan advisering. Wij bekijken wat de precieze erfgoedwaarde is. Op basis daarvan geven wij een advies met betrekking tot de plannen. Wij hebben echter geen beslissingsmacht. In dezen zou ik u zeker aanraden – en dat zou zeer terecht zijn – om u te wenden tot de eigenaar, de stad Gent. Misschien nog meer is het eigenlijk het bisdom Gent dat hier het laatste woord in heeft. Het bisdom heeft de finale keuze om dat al dan niet toe te laten.

Wat wij doen, is ook niet zonder belang, voor alle duidelijkheid. Ik probeer geen verantwoordelijkheid af te schuiven. Laat me op een andere manier beginnen. Mijnheer Van Rooy, één ding delen we, en dat is een zeker gevoel van onbehagen over het feit dat zaken veranderen en dat er in Vlaanderen heel veel kerken zijn die niet meer voor hun oorspronkelijke functie gebruikt worden. Dat is nu eenmaal een vaststaand feit, waar ik ook niet veel aan kan doen. Ik kan er niet aan doen dat kerken leeglopen en dat die hun originele bestemming niet meer kunnen vervullen. Maar dat is een eerder emotionele invalshoek. Ik kan daar ver in meegaan. Pieter Bauwens heeft daar ook problemen mee. Ik kan daar alle begrip voor opbrengen. Dat is echter iets anders en staat los van de erfgoedwaarde. Mijn taak als minister is om te kijken naar die erfgoedwaarde. Dan gelden eerder rationele overwegingen.

En dan hebben wij in dit geval een advies gegeven over een herbestemming, en zijn er verschillende voorstellen geweest. U spreekt regelmatig over die plannen, deels gebaseerd op de media. Maar als je zelf eerlijk naar die plannen zou kijken, en je bekijkt de andere ingediende voorstellen, dan zou je zien dat dit de beste garantie is voor het bewaren van dat erfgoed.

Ik geef een paar voorbeelden. De andere voorstellen zouden bouwlagen in die kerk hebben geplaatst. Maar een van de schoonheden van die kerk is net die gigantische ruimte als je de kerk betreedt. In alle eerlijkheid, ik ben er zelf nooit binnen geweest, ik geef dat grif toe. Alle andere voorstellen zouden die ruimte gebroken hebben, ze gingen bouwlagen creëren. En in nog andere voorstellen ging men ook langs de buitenkant dingen aanpakken.

U verwijst in de schriftelijke voorbereiding van uw vraag bijvoorbeeld naar de kerk in Maastricht, en daar heb ik me over laten informeren. Ik ben er zeker van dat het plan dat nu op tafel ligt, en het advies dat wij geven aan Delhaize voor het behoud van het erfgoed in de Sint-Annakerk in Gent, beter zal zijn dan de kerk waar u naar verwijst in Maastricht. Want in Maastricht heeft men voor bepaalde installaties bijvoorbeeld dingen aangebouwd. Zo heb ik mij laten vertellen dat je via een onderdoorgang naar een winkelcentrum kunt gaan. Men heeft zo de eigenlijke erfgoedwaarde van die kerk gebroken. Het is een heel mooie herbestemming, daar zijn we het over eens. Het is naar verluidt – ik ben er zelf niet geweest – een heel mooie boekhandel, maar de erfgoedwaarde is niet behouden gebleven. Als je daar binnenkomt, heb je niet het gevoel dat dat daar nog een kerk is, of ooit een kerk is geweest, zo heb ik mij laten vertellen. De erfgoedwaarde is daar minder goed behouden dan in de plannen die nu voorliggen voor de Sint-Annakerk. En dat is waar wij naar kijken; daar baseren wij ons op. Dat zijn twee verscheiden adviezen, twee verscheiden argumentaties. In die zin wil ik dat wel duidelijk zeggen. Ik ben het dus absoluut niet met u eens als u spreekt van verminking of vernieling van de kerk. Zo stond het in uw schriftelijke voorbereiding. Wij gaan wel degelijk voor het volledige behoud van het kerkvolume.

Ik geef nog een ander voorbeeld. Ik ben er zeker van dat mensen er minder problemen mee zouden hebben mocht men vandaag aankondigen dat er een hotel zou

komen in de kerk. Dat is trouwens in veel andere kerkgebouwen gebeurd, bijvoorbeeld in Mechelen. Daar vinden ook heel wat huwelijksnachten plaats, dus ik kan mij voorstellen dat dat voor katholieken ook niet gemakkelijk te aanvaarden is.

Nu gaat het over een markthal, en dat is het probleem. Het idee dat er een Delhaize komt, voelt een beetje unheimlich, een beetje vervelend aan. Maar op zich kunnen we nu wel aantonen dat de erfgoedwaarde hierdoor beter zal worden behouden dan bij andere initiatieven. Dit is beter dan bijvoorbeeld een hotel, want dan moet je de grootheid van die kerk breken met bouwlagen. Dat wilden we absoluut vermijden.

Ten tweede gaan we we er absoluut voor zorgen dat het reversibel is, dat het omkeerbaar is. Als hetatholicisme ooit een heropleving krijgt – ik ben ernstig –, dan kan die kerk weer in haar originele functie worden herbestemd. Ik zie u lachen, maar op zich is dat zeker een mogelijkheid. Ik sluit dat niet uit. De mooiste optie is natuurlijk om het erfgoed te behouden in zijn originele bestemming. Dat is het beste wat je kunt doen. Alleen is dat afgrijselijk duur en niet altijd even nuttig. Want we zitten met 1700 kerken in Vlaanderen, en die zijn niet allemaal te behouden in hun originele bestemming. Veel van die kerken worden immers niet meer gebruikt, dat is een objectieve vaststelling. Daarom zorgen we ervoor dat, als er iets gebeurt in die kerk, het om iets omkeerbaar gaat. Zo kunnen we het nadien herstellen in de oorspronkelijke vorm. Dat is het argument van het erfgoed. We gaan dat behouden.

Er zijn nog heel wat alternatieven op tafel gegooid en onderzocht. Het meest voorkomende voorstel was een culturele invulling. Het zou een concertzaal worden. Daar heeft men effectief met partners over gesproken, maar die hebben allemaal gezegd dat de kerk niet geschikt is voor concerten, en dat heeft te maken met die grote ruimte. Je hebt immers een nagalm van acht seconden, wat uitzonderlijk lang is. Dat is misschien leuk voor mensen die zichzelf graag bezighoren, maar voor muziek is dat niet zo aangewezen. Daar zitten we dus al vast; een concerthal kunnen we er moeilijk van maken.

Er waren ook ideeën rond een multiculturele invulling. Maar ik heb mij laten vertellen dat er in de architectuur bepaalde elementen zitten die met vrijmetselarij te maken hebben. Dat zorgt ervoor dat de kerk niet puur katholiek is, maar dat er ook wel andere elementen in zitten. Al geef toe dat ik dat zelf nooit heb geverifieerd. Misschien is dat nog een idee dat u kunt ondersteunen: we maken er een multiculturele ontmoetingsplaats van. Dat zijn allemaal voorstellen die zijn ingediend, maar die zijn allemaal onhaalbaar gebleken. Dat is wel degelijk onderzocht.

Dus nogmaals, ik verdedig hier niet het feit dat daar een Delhaize in komt, mijn opdracht is ervoor te zorgen dat de erfgoedwaarde van die kerk behouden blijft.

Wij hebben een preadvies gegeven op een herbestemming, en daaruit is duidelijk gebleken dat de erfgoedwaarde van de kerk het best behouden blijft met het plan dat op tafel ligt. Er moet nog verder worden gepraat over de concrete invulling daarvan, want ook ons agentschap heeft de eigenlijke plannen nog niet gezien. En ik kan u garanderen dat wij het been stijf zullen houden om de erfgoedwaarde maximaal te behouden. Wanneer u echter de originele bestemming van de kerk wilt behouden, zult u zich tot de bisschop moeten wenden.

Voor het overige hoop ik dat we het debat met de juiste argumenten kunnen voeren. Ik deel voor een stuk uw emotionele heimwee, maar voor de Vlaamse identiteit is die erfgoedwaarde cruciaal, en dat is mijn eerste en enige bezorgdheid in dit dossier.

De voorzitter: De heer Van Rooy heeft het woord.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): Minister Diependaele, wat u nu eigenlijk de hele tijd zegt, is dat dit een keuze was tussen de pest en de cholera en dat daar

uiteindelijk het minst slechte uit is gekomen. Wanneer u echter zegt dat wat vandaag in Het Nieuwsblad is verschenen met foto's, fake news is – want dat zegt u eigenlijk – dan zal ik u daar blijven op aanspreken. Wanneer die plannen worden verwezenlijkt en die Delhaize en twee restaurants er komen, dan zult u zien dat de zaken die ik heb opgesomd wel degelijk zullen gebeuren. U bent niet in die kerk binnen geweest – ik ook niet, ik ben wel in die boekhandel in Maastricht geweest – maar u bent wel al in een Delhaize of in een andere supermarkt binnen geweest. Als u een Delhaize binnengaat, dan ziet u dat dat heel veraf staat van een kerk en dat daar allemaal noden zijn die moeten worden vervuld en die, zeker in een oude kerk, niet aanwezig zijn. U maakt mijn woorden als verminken belachelijk.

Minister Matthias Diependaele: Belachelijk?

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): U hebt die woorden herhaald, vernielen, verminken, u hebt die weggelachen, gebagatelliseerd, maar als men een Delhaize inricht in een kerk, dan zal men hoe dan ook die kerk in grote mate verminken. Nogmaals, ik heb daarvoor gestudeerd, ik ben bouwkundig ingenieur. *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

Daar moeten leidingen komen, daar zijn allerlei regels voor hygiëne, nooduitgangen, er wordt zelfs een gebouw bij gezet. Dat blijkt ook uit die plannen, die volgens u verkeerd zijn weergegeven in de media, maar ik betwist dat, die plannen zijn correct weergegeven. Er was afgelopen dinsdag een infoavond in Gent waar de plannen uit de doeken zijn gedaan. Er wordt een gebouw aan die kerk aangebouwd voor de toeleveranciers. Een Delhaize krijgt vrijwel dagelijks leveranciers over de vloer, de vrachtwagens moeten ergens binnenrijden en moeten worden gelost en geladen. Dat zal een totaal ander beeld geven, ook aan de buitenkant.

U komt er dus niet mee weg wanneer u zegt dat dit het minst slechte scenario is, die kerk wordt effectief verminkt en dat heeft één oorzaak, minister Diependaele. U zegt dat u de verantwoordelijkheid niet van u afschuift, maar dat doet u natuurlijk wel. U verwijst naar het bisdom en naar de stad Gent, maar als minister van Onroerend Erfgoed zou u ervoor moeten zorgen dat de stad Gent genoeg geld heeft om die kerk op die manier te behouden.

Minister Matthias Diependaele: Dus ik moet het stadsbestuur van Gent geld toeschuiven.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): U of uw collega's, het interesseert me niet wie van de Vlaamse Regering het doet. U bent lid van de Vlaamse Regering en de Vlaamse Regering geeft geld aan de lokale besturen. Spreek een van uw collega's erop aan, minister Somers misschien, of minister-president Jambon. Lokale besturen moeten genoeg geld hebben om een dergelijk waardevol erfgoed, ook al komt er weinig of geen volk meer naar die kerk, te behouden zoals dat is, om daar toeristen naar te lokken, om mensen warm te maken om die kerk te bezoeken, maar zeker niet om dat aan een of andere supermarktketen uit te verkopen. Het gaat om geld. Waarom wordt dat aan Delhaize uitverkocht? Omdat de stad blijkbaar te weinig geld heeft om dat zelf in handen te houden en om dat rendabel te houden.

De voorzitter: Mevrouw D'Hose heeft het woord.

Stephanie D'Hose (Open Vld): Voorzitter, ik ben geen vast lid van deze commissie, maar toen ik de vraag van collega Van Rooy zag, wilde ik als Gentenaar hier even mijn zeg komen doen.

Collega Van Rooy, ik heb de kerk wel bezocht, als lid van de commissie Cultuur in Gent. Ik heb wel de plannen gezien die zijn voorgesteld op de informatievergadering en in de commissie. *(Opmerkingen van Sam Van Rooy)*

Maar er is een verschil, mijnheer Van Rooy, tussen iets lezen in een gazet en een debat gedurende uren, zowel in de gemeenteraad als in de commissie, een debat waar zowel de bewonersgroep SOS Sint-Anna als Delhaize meermaals aan bod is gekomen. Ik denk dat daar toch een inhoudelijk verschil in is.

U stelt de zaak hier voor als een karikatuur. Ik moet niet de woordvoerder van Delhaize zijn, maar de waarheid heeft haar rechten. Als u stelt dat heel de kerk zal worden vernieuwd, dan neemt u absoluut een loopje met de waarheid. Wat is de waarheid? Het is niet Delhaize die iets plant in de kerk, er zal een buurtwinkel worden voorzien in de kerk. Je mag dat niet zien als een klassieke supermarkt met rayons en kassa's die staan te rinkelen. Het zal een gegeven zijn waar de buurt terecht kan, want er wordt zelfs een extra buurtpark aangelegd naast de kerk. De hele binnenkant van de kerk wordt behouden. Er wordt een grote plint gebouwd waarachter de technische leidingen worden weggestopt. Dat er een gebouw wordt bijgebouwd, zoals u zegt, is helemaal niet waar. Er zal effectief een technische zone worden toegestaan, maar die is volledig inpandig. Ik zie u raar kijken, maar dat is misschien omdat u uw informatie haalt uit een krantenartikel. Met alle respect voor journalisten, maar misschien is het toch ook belangrijk om eens alle feiten te horen, te kijken naar de plannen en gesprekken te voeren met de mensen van Delhaize.

Ik keer terug naar de feiten. Ik heb het eens opgezocht, minister, maar ik weet niet of mijn cijfers kloppen: we hebben in Vlaanderen ongeveer 1800 kerken, waarvan de helft beschermd is. In de toekomst moeten we wel eens nadenken over wat we daarmee gaan doen. Hoe gaan we om met die herbestemming? Dan wordt er heel vaak gekeken naar Maastricht. Ik heb de boekenwinkel in Maastricht zelf ook bezocht. De boekenwinkel in Maastricht is wel op zijn zoveelste faillissement aan het afstevenen of is ondertussen al failliet. We moeten toch ook kijken naar de economische rentabiliteit van een en ander. Daarin geef ik de collega gelijk: het gaat altijd wel over middelen.

De renovatie van de buitenkant van de Sint Annakerk zou ongeveer tussen de 5 en 6 miljoen euro kosten. Wij hebben vanuit de stad Gent absoluut gekeken naar verschillende alternatieven. Die waren inderdaad niet altijd geschikt, akoestisch bijvoorbeeld voor een culturele invulling, maar voornamelijk omdat ze economisch niet rendabel waren. Op die realiteit moet je toch een beetje zicht willen hebben. Wanneer je voor de renovatie van de buitenkant 6 miljoen euro moet geven en dat loopt op tot 10 miljoen euro: met alle respect, maar dat kan de stad Gent niet betalen. Als we altijd in een kramp blijven schieten wanneer er nog maar iets zou ruiken naar enige commercie en wanneer men Delhaize ziet als de grote boosdoener die het kerkelijk erfgoed volledig zal vernielen, dan zullen we echt wel een probleem hebben met die 1800 kerken die dringend op zoek zijn naar een herbestemming en waarvoor je niet altijd een culturele invulling kunt vinden. Dat is nu eenmaal zo. Je kunt daar niet altijd de middelen voor vinden.

Minister, uiteraard mag er altijd extra geld zijn voor de stad Gent, ik ben de allerlaatste om dat tegen te spreken. Maar ik weet niet zeker of dat naar een kerk moet gaan die in mijn ogen nu een zeer mooie herbestemming zal kennen, met heel veel respect voor het historische erfgoed. Wat ook soms wordt vergeten, is het volgende. Er zijn inderdaad bewonersgroepen, dat is goed, het is goed dat er participatie is. Maar er is ook een hele groep van bewoners die niets zeggen en die wel akkoord gaan met de toekomstige invulling van de kerk.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik volg de problematiek al een paar jaar op, omdat ik ook tijdens de vorige legislatuur in de commissie Onroerend Erfgoed zat. Ik weet dus dat het raken aan kerken heel veel emoties oproept, zelfs bij mensen die geen

kerkganger meer zijn. Ik kan dat alleen maar toejuichen, dat mensen fier zijn op hun onroerend erfgoed. Net zoals de minister zou ik echter zeggen: parkeer nu eventjes de emoties en kijk naar de realiteit.

De realiteit is dat 60 procent van het budget van onroerend erfgoed naar kerken gaat. Gent heeft 46 parochiekerken, waarvan er 21 beschermd zijn als monument. Het onderhoud van die gebouwen kost kapitalen aan de maatschappij. In Oost-Vlaanderen zijn er 59 dossiers voor religieus erfgoed, voor een bedrag van 36 miljoen euro. Dat is dan enkel voor religieus erfgoed, dan staat het andere erfgoed nog altijd te wachten op restauratie. Dat is gewoon niet meer verantwoord.

Ik denk dus dat we heel blij mogen zijn dat het bisdom een andere invulling mogelijk heeft gemaakt. Dat zijn geen beslissingen die heel licht worden genomen, daar wordt uren over gepraat, zoals collega D'Hose al zei. Daar wordt maanden over nagedacht. Dat wordt gewikt en gewogen. Als het project doorgaat, dan zal dat gebouw weer relevant zijn, dan krijgt dat weer een functie. De erfgoedwaarde blijft bewaard. Ik denk dat het agentschap en de regering daar garant voor staan. En het hele proces is omkeerbaar. Dus ik zou zeggen: amen.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Ik denk dat dit dossier toont hoe delicaat maar ook hoe complex het is om zo'n beschermd kerkgebouw een herbestemming te geven. We weten allemaal dat de emoties hoog kunnen oplopen. We weten ook allemaal dat het agentschap natuurlijk moet waken over die erfgoedwaarde. Dat is vooral de taak van het agentschap. Maar het zijn de lokale besturen en ook de eigenaars die moeten nagaan welke herbestemming ze kunnen geven. Iedereen voelt aan dat dat op een respectvolle manier moet gebeuren.

Wat we volgens mij ook kunnen leren uit het dossier, is dat het heel belangrijk is om zo vroeg mogelijk voldoende inspraak mogelijk te maken en ervoor te zorgen dat iedereen mee is in de gedachten die verder worden uitgebouwd. Ik denk dat een aantal denksporen die nu al verkend zijn, heel gevoelig liggen. Maar als je dat goed duidt, als je goed kunt aantonen dat die erfgoedwaarde wordt gerespecteerd, kan ook veel angst weggenomen worden bij mensen die terecht schrik hebben dat die herbestemming niet op een respectvolle manier zal gebeuren.

Ik leid daar ook uit af dat lokale besturen vaak op zoek zijn naar goede voorbeelden. Hoe is het ergens anders aangepakt? Hoe kunnen we die participatie nog beter van in het begin organiseren? Dat is ook mijn vraag aan u, minister. Ik ga uiteraard volledig akkoord met uw antwoord dat het de lokale besturen en de eigenaars zijn die moeten nadenken over de herbestemming en dat u waakt over de erfgoedwaarde. Maar de lokale besturen hebben ook wel begeleiding nodig. We hebben samen het regeerakkoord geschreven en goedgekeurd. Daarin staat dat we de lokale besturen meer mogelijkheden en stimuli geven om een toekomstgericht beleid te voeren inzake de herbestemming van eredienstgebouwen. Dat staat heel uitdrukkelijk in het regeerakkoord. Mijn vraag aan u is dan ook welke bijkomende stimuli u ziet. Hebt u daar al een zicht op? Hoe zult u dat organiseren, zodat die lokale besturen niet aan hun lot worden overgelaten en daarin voldoende begeleid worden? Want inderdaad, collega D'Hose, er zijn 1786 Vlaamse parochiekerken. Er zullen dus nog heel veel van zulke dossiers volgen. We weten allemaal hoe delicaat en complex het is. Ik denk dus dat het heel belangrijk is om een aantal goede voorbeelden te hebben, maar ook vanuit de Vlaamse overheid te zorgen dat, zoals in het regeerakkoord staat, er voldoende begeleiding is en er een aantal stimulansen zijn.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Wij volgen het dossier van de Sint-Annakerk in Gent ook vanaf het begin van zeer nabij op. De essentie is inderdaad dat hier een

waardevol, uniek beschermd monument verpatst wordt aan een supermarkt. Daar komt een Delhaize met, mevrouw D'Hose, natuurlijk wel kassa's en natuurlijk wel rekken.

Mijnheer Van Rooy, ik begrijp dat u daar liever geen zonnepanelen wilt, u wilt ongetwijfeld liever een thoriumcentrale aan de Sint-Annakerk. Maar wat ik heel merkwaardig vind aan uw betoog, is dat het Vlaams Belang twee jaar geleden wel voor de verkoop van de kerk heeft gestemd. Het Vlaams Belang heeft twee jaar lang wel de plannen van Delhaize gesteund. Ze hebben pas deze maand hun kar gekeerd – nadat de PVDA een jaar oppositie heeft gevoerd tegen het project –, omdat je natuurlijk ziet dat er bij de bevolking heel wat commotie rond bestaat.

Minister, u kent zelf het dossier duidelijk niet goed. U zegt bijvoorbeeld dat het bisdom het laatste woord heeft in dit dossier, maar dat is niet waar. Het stadsbestuur van Gent zal uiteindelijk de finale knoop moeten doorhakken. Het is duidelijk dat u de plannen niet hebt gezien, want als je de plannen wel bekijkt, dan zie je dat er ook op het vlak van erfgoed een paar problemen zijn met het project van Delhaize.

Het is wel degelijk zo dat die waardevolle historische vloer wordt afgedekt. Er komen in de kerk drie meter hoge plinten aan de zijkant, die een aantal zeer delicate muurschilderingen aan het zicht onttrekken. De kerk wordt vanbinnen niet volop gerestaureerd; het gaat eerder om instandhoudingswerken. En het orgel wordt de facto onbespeelbaar. Er zijn op dat vlak dus wel een aantal problemen.

U spreekt over 1700 kerken in Vlaanderen, en we gaan natuurlijk niet elke kerk in Vlaanderen beschermen. Maar dit gaat over een zeer uniek, uitzonderlijk monument. Mijn vraag voor u is dan vooral: wat zult u vanuit de Vlaamse overheid, als minister van Erfgoed, doen om deze kerk effectief te beschermen? Ik heb in de pers gelezen dat u met een aantal stakeholders contact hebt gehad. Ze zijn op uw kabinet geweest, en u hebt overleg gepleegd. Werd er bij dat overleg ook gesproken over subsidies, en in welke mate bent u via erfgoedsubsidies bereid om dat project uiteindelijk te laten voltooien? Over hoeveel miljoen aan erfgoedsubsidies spreken we hier? Welke bijdrage wil de Vlaamse Regering in dat dossier leveren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor de bijkomende opmerkingen. Mijnheer De Meester. Ik ken het dossier blijkbaar niet goed, maar u vraagt wat we gaan doen om de kerk te beschermen. Wel, ze is beschermd. Ik denk dat ze sinds 1980 beschermd is. *(Opmerkingen van Tom De Meester)*

Ten tweede: zowel u als het Vlaams Belang vraagt om meer geld te investeren. Mijnheer De Meester, u merkt ook op dat er te weinig geld wordt opzijgezet voor de restauratie. En waarom is dat zo, denkt u? Dat is omdat ze net gerestaureerd is. Ik heb dat daarnet aangehaald. In de jaren 90 was die kerk totaal vervallen, en in 1997 werd de eerste fase van de restauratie gelanceerd. De Vlaamse overheid heeft geld geïnvesteerd en heeft ervoor gezorgd dat die restauratie kon gebeuren. In 2015 volgde de tweede fase, en nu komen er inderdaad nog enkele werken bij, die door de privépartner zullen worden betaald. Dat is net de mooie win-win-situatie. *(Opmerkingen)*

Collega's, mag ik even? Wat gaan we dan doen met die kerk, mijnheer Van Rooy en mijnheer De Meester? Want zo is het gemakkelijk. Jullie komen zeggen dat we er iets mee moeten doen, maar wat dan? Collega Van Rooy, we hebben ze hersteld, we hebben geld gegeven om ze in haar oude glorie te herstellen. Maar ze heeft sindsdien leeggestaan. Ze is sindsdien niet meer in gebruik geweest, dus ook de kerkelijke overheid heeft er niets mee gedaan. En dat is niet mijn schuld, voor alle

duidelijkheid. De eigenaar en het bisdom hebben er niets mee gedaan. De kerk heeft al jaren geen functie meer. Wat moeten we dan doen om dat te veranderen?

Het werd daarnet al gezegd: Vlaanderen telt 1800 kerken, waarvan het grootste deel inderdaad leegstaat. En heel wat van die kerken zijn erfgoedpareltjes – zeker ook de Sint-Annakerk, maar er zijn nog veel meer. Wat gaan we doen? We kunnen geld geven om ze te laten leegstaan. Dat is een keuze die je kunt maken. Als dat de keuze is die u verdedigt, dan stel ik voor dat mijnheer De Meester en Van Rooy binnenkort bij de begrotingsbespreking heel duidelijk aangeven uit welke domeinen – Onderwijs, Welzijn, zeg het maar – we geld kunnen halen om die kerken in hun glorie te herstellen, en vooral leeg te laten staan. (*Opmerkingen van Tom De Meester*)

Mijnheer De Meester, u mag straks weer antwoorden. Zegt u mij waar we dat geld moeten gaan halen, om te zorgen dat we die kerken kunnen laten leegstaan.

Wat is nu de bedoeling? We hebben een partner die er inderdaad potentieel in ziet. Voelt het ongemakkelijk aan omdat het om een Delhaize gaat? Ja, absoluut, ook bij mij. Ik snap echt wel dat dat een unheimlich gevoel is en dat dit emotioneel moeilijk ligt, maar ja, mijnheer Van Rooy, het is wel degelijk schitterend dat een privéonderneming bereid is om miljoenen te investeren in het behoud van ons erfgoed.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): Niet in dat erfgoed, in een winkel.

Minister Matthias Diependaele: U bent bouwkundig ingenieur, en ik moet u als gewezen metserdiender toch niet uitleggen dat men die muren perfect kan bewaren en dat men daar leidingen kan leggen zonder daar in te moeten breken. Dat heet opbouw.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): Ja, natuurlijk. Maar dan breek je het af, hè, dat heb ik gezegd, hè, dan zie je het niet meer. Luister als ik spreek.

De voorzitter: Mijnheer van Rooy, mag ik u vragen om dit debat hygiënisch te houden? En wilt u uw micro uitzetten?

Minister Matthias Diependaele: Uw arrogantie is u gegund, geen enkel probleem, ik neem dat zeker niet persoonlijk.

We kunnen er perfect voor zorgen – dat zijn ook de afspraken die met het agentschap zijn gemaakt – dat dit erfgoed mooi bewaard blijft, dat dat in zijn volledige glorie kan worden hersteld. En mocht er ooit een andere bestemming aan gegeven worden, bij voorkeur, als dat mogelijk is, opnieuw een kerk, opnieuw een plaats van rust, stilte en gebed, dan is dat voor mij allemaal goed. Maar het enige dat we nu kunnen doen, is ervoor zorgen dat dit omkeerbaar is. En daarover is het overleg nog bezig.

En inderdaad, ik heb niet gezegd dat het allemaal zichtbaar zou blijven, ik heb gezegd dat het omkeerbaar zou zijn. Alle andere alternatieven, mijnheer Van Rooy, zullen er niet alleen voor zorgen dat het niet meer omkeerbaar is, maar dat het nog veel minder zichtbaar is, want dan zouden er bouwlagen in komen. U als ingenieur weet dat dat ook kan zonder dat daarvoor in de muren moet worden gebroken. In Zottegem hebben we een schitterend voorbeeld van een oud beschermd industrieel pand waar een inbouw is gedaan. U reageerde daarnet alsof dat vreemd zou zijn, maar dat is dus perfect mogelijk. Die technieken worden ook gebruikt bij erfgoed. Een ander voorbeeld is de Holy Food Market in Gent – die intussen ter ziele is gegaan, als ik me niet vergis. Ik ben er heilig van overtuigd dat door dat initiatief – het is misgelopen maar dat gebeurt nu eenmaal met privé-initiatieven – veel meer mensen de binnenkant van die kerk hebben gezien dan ooit zou zijn gebeurd als die kerk had leeggestaan. Dat initiatief, die market met restaurants, heeft

ervoor gezorgd dat veel toeristen en mensen daar zijn binnengegaan om die kerk te zien.

En dat is mijn doelstelling: ervoor zorgen dat erfgoed wordt gedeeld en een draagvlak krijgt, dat mensen een hart krijgen voor erfgoed. En dan zijn er twee keuzes. Ofwel kunnen we zelf zeer veel geld gaan zoeken, maar toon me dan waar we het moeten halen. De uitdaging is er om nog veel meer geld in erfgoed te steken, natuurlijk ben ik daar vragende partij voor. Ofwel zoeken we naar andere alternatieven, bijvoorbeeld een privépartner. De overheid heeft immers nog andere noden, zoals voor Welzijn en Onderwijs.

De voorzitter: De heer Van Rooy heeft het woord.

Sam Van Rooy (Vlaams Belang): Minister, moet een kerk economisch rendabel zijn? Moet een kerk altijd een 'functie' hebben? Kan die daar niet gewoon staan mooi te wezen voor de mensen die ze willen bekijken en die eventueel naar binnen willen gaan? Scholen bijvoorbeeld? Misschien kunt u er eens op hameren dat scholen naast moskeeën wat meer kerken bezoeken. Dan hebben die wel een goede functie voor onze cultuur. Wij moeten daar als overheid geld aan geven, geen privébedrijven, geen supermarktketens.

Waar kunnen we dat geld halen? U verwijst dan naar Onderwijs en Welzijn. De Vlaamse Regering geeft 25 miljoen euro aan Malawi. Waarom doen wij dat? Waarom geven wij dat geld niet aan onze kerken? En dat is niet het enige: waarom doen wij aan ontwikkelingshulp? Waarom moet er geld naar Afrika of naar het buitenland gaan? Geef dat geld aan onze kerken. U vraagt me waar ik het geld zou halen. Wel, ik heb het u nu gezegd. Overleg maar met uw collega's binnen de Vlaamse Regering en u zult veel geld vinden dat nu naar het buitenland gaat en dat wij hier kunnen houden voor ons erfgoed.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Filip Brusselmans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de bevrozing van de huurprijzen – 238 (2019-2020)

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de moeilijke situatie op de Vlaamse private huurmarkt – 244 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Minister, het zal u niet verbazen – het is ook niets nieuws wat ik hier kom vertellen –, maar op de Vlaamse huurmarkt is er een crisis aan de gang, en dan vooral in het onderste segment van de markt, waar we met veel problemen zitten inzake betaalbare woningen, maar zeker ook inzake woonkwaliteit.

Nu, ik heb enkele cijfers meegebracht. De gemiddelde huurprijs in Vlaanderen bedroeg in 2018 volgens het Vlaams Huurdersplatform (VHP) 614,11 euro. Dat zijn uiteraard cijfers die gebaseerd zijn op de geopende dossiers bij de Huurdersbond en die dossiers gaan vooral over woningen in het laagste segment, maar de cijfers zijn toch veelzeggend, want het betekent opnieuw een stijging van meer dan 2 procent tegenover 2017. Alle waarschuwingen ten spijt blijft die prijs stijgen. Zo trok de Confederatie van Immobiliënbereopen (CIB) afgelopen mei al aan de

alarmbel om aan te geven dat de gemiddelde huurprijs al boven de 700 euro is gestegen. Hier geldt opnieuw hetzelfde verhaal: die stijging is vooral te voelen in het lagere segment van de markt. CIB geeft ook nog mee dat 3 op de 10 huurders niet eens menswaardig kunnen leven. Meer nog, meer dan ooit zitten vele sociale huurders onder de grens van 250 euro, als het gaat over het equivalent resterend inkomen. Dat gaat dus over wat mensen overhouden nadat de huur betaald is. Al die onbetaalbare woningen op de privéhuurmarkt sturen mensen uiteraard naar de sociale woningen, en daar staan er ondertussen al 135.000 mensen op een wachtlijst. Dat stond tenminste in een artikel dat ik doorgestuurd kreeg – u ziet, ik lees de krant wel.

De voornaamste reden waarom ik deze vraag stel, is omdat ik graag eens zou peilen naar de maatregelen die u hier op de korte termijn rond wilt nemen en omdat ik het debat wil aanwakkeren. Dat is namelijk een beetje ondergesneeuwd geraakt door de heisa rond de woonbonus van de afgelopen weken – versta me niet verkeerd, over die woonbonus zullen we in de toekomst hopelijk nog genoeg kunnen debatteren, daar ben ik van overtuigd.

Volgens onze fractie moeten we dus dringend ook naar andere pistes beginnen te bekijken, om de problemen op de huurmarkt op te lossen. Een van de initiatieven die ik wel interessant vind, is de beslissing in Berlijn om de huurprijzen daar vijf jaar te bevriezen. Ze startten daar met dat project, omdat de huurprijzen er sinds 2008 verdubbeld zijn. Veel grote steden volgen dat initiatief, niet altijd met evenveel enthousiasme, maar het is volgens mij toch wel belangrijk om dat in het oog te houden. Ik zou graag van u horen, minister, of u bereid bent dat project in Berlijn mee op te volgen en om dat eventueel achteraf te evalueren hier in de commissie. Ook zou ik graag weten welke initiatieven u op de korte termijn nog zult nemen om de crisis op de huurmarkt de baas te kunnen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): In de media gaat het recent vaak over de private huurmarkt. Gisteren hadden we nog de actuele vraag over de woningkwaliteit, vandaag gaat het over de sterke stijging van de huurprijzen. We lezen vandaag in Het Laatste Nieuws dat immokantoren vragen om de lonen van de kandidaat-huurders in te kunnen kijken, omdat meer dan de helft van de huurders, 52 procent, meer dan een derde van hun inkomen besteden aan de huishuur. Er is dus duidelijk een wooncrisis aan de gang en een sterk overheidsoptreden dringt zich op, vandaar ook deze vraag.

Nu, Berlijn is een interessante casus, want daar worden de huurprijzen vijf jaar lang bevroren. Maar ook Duitsland in zijn geheel is interessant, omdat het in tegenstelling tot Vlaanderen een sterker huurdersbeleid voert, maar vooral omdat het 5 procent sociale woningen heeft, wat ongeveer vergelijkbaar is met onze 6,5 procent, waarmee we op Europees niveau in de staart van het peloton zitten.

We kunnen dat paniekvoetbal vinden, dat bevriezen van de huurprijzen, zeker als dat zich in Berlijn voordoet – ik kan mij de verwijzingen zo meteen al inbeelden –, maar ook in onze eigen grote steden evolueren we toch in de verkeerde richting. Uit die cijfers van CIB blijkt inderdaad dat de gemiddelde huurprijs rond de 670 euro ligt. In de Woonsurvey wordt er gesproken van 637 euro, maar hoe dan ook is er een duidelijke stijging te merken. Als we kijken naar Antwerpen, waar de gemiddelde huurprijs op 872 euro ligt, naar Leuven, waar de gemiddelde huurprijs op 811 ligt, naar Mechelen, waar de gemiddelde huurprijs op 772 ligt, en naar Gent, waar de gemiddelde huurprijs op 762 ligt, dan zien we dat dat toch aan de hoge kant is.

Het Vlaams Huurdersplatform pleit voor een systeem van geconventioneerd huren, een systeem dat de vorige minister van Wonen, mevrouw Homans, bij het begin van haar ministerschap met vrij veel enthousiasme aankondigde. We hebben daar

vervolgens helaas weinig actie rond gezien. Zelf zijn we dat idee niet ongenegen. Geconventioneerd huren is een systeem waarbij een prijsafsprake wordt gemaakt met de verhuurder, die dan een compensatie kan krijgen, fiscaal of op een andere manier. Die mogelijkheden zijn redelijk open. Ongeveer hetzelfde systeem wordt toegepast in Parijs. Daar worden ook afspraken gemaakt met de verhuurder en kan er voor 20 procent gemotiveerd afgeweken worden. Ook daar staat er een fiscaal voordeel tegenover.

Minister, welke maatregelen wilt u nemen om, voornamelijk dan binnen het onderste segment van de huurmarkt, de huurprijzen in onze steden op een redelijk niveau te houden? Hoe staat u zelf tegenover een systeem van geconventioneerde huur? Zult u stappen zetten om een dergelijk systeem te onderzoeken en eventueel in te voeren? Hoe kijkt u – eventjes inpikkend op de vragen van collega Brusselmans – naar die huurprijsbevrozing in Berlijn?

Tot slot ook nog een constructief voorstel. Zou een daling van de huurwaarborg van drie naar twee maanden huur geen interessante maatregel kunnen zijn? Die huurwaarborg van drie maanden werd de vorige legislatuur ingevoerd en was voor heel veel mensen toch een enorme drempelverhoging, die weinig of niet gecompenseerd werd. Daarover had ik graag uw mening gekend.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral: natuurlijk zijn wij bereid om die experimenten of beleidsbeslissingen in Berlijn en daarbuiten in de gaten te houden. Ik wil toch ook wat relativeren. Ik denk dat Vlaanderen groots is, wel groots, maar niet zo groot als Berlijn en Parijs. De huurmarkten en eigenaarsmarkten in die twee steden zijn niet zomaar mutatis mutandis te vergelijken met die in Vlaanderen. Laten we daar duidelijk en eerlijk in zijn. Wij zetten ook veel meer dan die landen in op eigenaarschap. In Duitsland is er een huurmarkt van meer dan 40 procent. Wij gaan in de richting van 70 tot 75 procent eigenaarschap. Dat is hier het belangrijkste. Daarom moet dat toch wat gerelativeerd worden.

De cijfers van CIB laten inderdaad een stijging van de huurprijzen zien. Ik wil u hierbij enkele vaststellingen meegeven, vooral om een volledig beeld te schetsen. Eerst en vooral baseert CIB zich op nieuwe huurovereenkomsten die gesloten worden via een makelaar. Dat betekent dat je niet de volledige scope ziet, dat er onderdelen ontbreken. Het is dus geen volledig representatief beeld. Het is dus een beetje tricky om te zeggen dat dit de gemiddelde huurprijs is. Het gaat alleen om nieuwe overeenkomsten via makelaars.

Ook onze Woonsurvey 2018 laat een stijging van de huurprijzen zien van ongeveer 1 procent boven de inflatie. Maar voor de kleinste en dus ook wat goedkopere woningtypes is dat niet het geval. Als we naar het profiel van de huurders kijken, komen de onderzoekers tot de conclusie dat de gemiddelde huurprijs niet sterker gestegen is voor de meest kwetsbare groepen. Dus voor de segmenten waarop u zich richt, en waarover het gisteren ook ging in de plenaire vergadering, is de huurprijs niet gestegen.

Wat ook belangrijk is, is dat uit de Woonsurvey 2018 blijkt dat de groep die betaalbaarheidsproblemen ondervindt, tussen 2013 en 2018 voor het eerst een status quo kent. De groep die moeite heeft om te betalen, is dus even groot gebleven, terwijl ze in de periode 2005-2013 nog een heel sterke stijging kende.

Dan kom ik nu tot het beantwoorden van de vragen. Uiteraard ben ik bereid om het initiatief in Berlijn op te volgen. We hebben dat ook doorgegeven aan mijn administratie, die in contact staat met onze Vlaamse Afgevaardigde in Berlijn. Tot voor kort was dat Koen Haverbeke, ik weet niet wie dat nu is. Het opvolgen van dit initiatief wil natuurlijk nog niet zeggen dat wij zomaar hetzelfde moeten doen,

zoals ik net gezegd heb. Ik ben sowieso heel terughoudend om al te hard in te grijpen in een markt. Er zijn meer dan voldoende voorbeelden waar dat grondig misgelopen is. Ik denk dat je dat altijd heel voorzichtig en met handschoentjes aan moet doen.

Ik denk dat jullie allebei, zeker toch de heer Brusselmans, aangegeven hebben dat men in de rest van de wereld ook met argusogen kijkt naar wat men in Berlijn doet. Waarom? Omdat je in een markt altijd vraag en aanbod hebt. Je wil dan een vraagprobleem oplossen, waardoor je een aanbodprobleem creëert. Door een aanbodprobleem op te lossen, creëer je een vraagprobleem. Als men nu effectief die huurprijzen gaat bevroren, dan weet je ook dat eigenaars, die je nu eenmaal ook nodig hebt in een huurmarkt, minder snel zullen investeren in woningen en minder snel woningen op de markt zullen gooien. Dan krijg je een aanbodprobleem, zeker wat de kwaliteit betreft. Ik denk dat dat het grote punt is dat we in de gaten moeten houden in Berlijn: welke gevolgen dit zal hebben.

We moeten inderdaad initiatieven nemen om de private huurmarkt te ondersteunen, maar het bevroren van de huurprijzen is daarvoor niet de oplossing. Het Vlaams Huurdersplatform is daar zelf trouwens ook geen vragende partij voor. Dat zegt op zich al veel.

Door de huurprijzen een aantal jaren te bevroren, dreigen we immers private verhuurders te verliezen. En uit het woononderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat verhuurders in Vlaanderen vaak een of twee woningen hebben. Dat is ook een andere situatie dan in sommige andere landen, waar je dikwijls heel grote ondernemingen hebt met een gigantisch patrimonium. Hier gaat het dikwijls over privépersonen die één of twee woningen verhuren. Dat heeft trouwens ook te maken met onze fiscaliteit, we moeten daar niet flauw over doen. Het onderdeel van de markt dat bestaat uit grote eigenaars met zeer veel woningen is eerder beperkt. Zoals ik al zei, zouden eigenaars bovendien minder geneigd zijn om te investeren in de kwaliteit.

Wat de volgende vraag betreft: in de vorige legislatuur heeft mijn voorganger, mevrouw Homans, werk gemaakt van het Vlaams Woninghuurdecreet. Daarmee hebben we een duidelijk en rechtszeker kader geschapen voor private verhuringen.

Tegelijk werden de huursubsidie en de huurpremie aanzienlijk uitgebreid, en werd er maximaal geïnvesteerd in de uitbreiding van het sociaal huuraanbod. De komende jaren doen we daar nog een schepje bovenop; we zullen dus blijven inzetten op de uitbreiding van de sociale huurmarkt, waardoor meer financieel zwakke huishoudens kunnen doorstromen naar een sociale huurwoning.

Ook SVK Pro is eind 2018 van kracht gegaan, waarbij private investeerders gestimuleerd worden om hun woning aan een sociaal verhuurkantoor te verhuren. Daardoor creëren we meer kwaliteitsvolle sociale woningen, en de ontwikkelaars genieten op hun beurt van tal van voordelen en hebben een garantie van verhuring. Het is dus een win-winsituatie. Dat zijn ingrepen in de markt die je gemakkelijker kunt doen, en waarbij de beide partijen natuurlijk winnen.

Daarnaast willen we ook de private huurmarkt professionaliseren. We hebben recent twee verhuurdersorganisaties erkend, die gesubsidieerd zullen worden om langs de verhuurderszijde op te treden. In dat kader wil ik ook jaarlijks een projectoproep doen, waarbij we subsidies geven aan experimentele initiatieven om de private huurmarkt te ondersteunen. We houden in de gaten in welke mate die initiatieven renderen, en welke bijdrage dat zal leveren tot een gezondere private huurmarkt.

Mijnheer Veys, wat het systeem van geconventioneerde huur betreft: ik sta daar uiteraard voor open. Ik ben er ook vragende partij voor. Zoals uit een hoorzitting

met het Steunpunt Wonen is gebleken, was het beter om de geconventioneerde gedachte te implementeren in het bestaande instrumentarium, eerder dan een nieuw instrument te ontwikkelen. We nemen die ideeën dus wel over, maar we passen ze toe op wat nu reeds bestaat. In die zin zijn het SVK Pro en de serieuze opwaardering van de huursubsidie en huurpremie een uitvoering van die geconventioneerde logica binnen het bestaande instrumentarium.

Zou een daling van de huurwaarborg van drie naar twee maanden huur interessant zijn? Net zoals een bevrozing van de huurprijzen, lijkt mij het opnieuw verlagen van de huurwaarborg geen goed idee. De huurwaarborg is de minimale zekerheid voor de verhuurder. We hebben de totaliteit van die huurwaarborg onderzocht, en zowel vraag als aanbod bekeken. En dat is wat we moeten in evenwicht houden om de huurmarkt niet te bruuskeren.

We hebben er daarom voor gezorgd dat er ook voor de huurder zelf een huurwaarborglening op poten werd gezet. Dat was de tegenhanger daarvan. Gezinnen waarvoor de huurwaarborg te groot is, kunnen renteloos lenen bij het Vlaams Woningfonds. Maar ook OCMW's kunnen die huurwaarborg voorschieten.

We gaan die huurwaarborg en de effecten daarvan heel nauwgezet opvolgen en evalueren. Als het nodig is, gaan we die waarborg alsnog bijsturen, zonder blozen.

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Eerst en vooral wil ik toch even duidelijk maken dat onze fractie absoluut niet wil pleiten voor het bevroren van de huurprijzen. Ook ik sta zeer sceptisch tegenover al te veel overheidsingrijpen in zulke markten. Maar het lijkt mij wel interessant om te volgen; dat is wat ik wou meegeven. Want het is toch belangrijk dat we daar met een open vizier naar kijken.

Ik kom nog even terug op dat Berlijns initiatief: u maakt er gewag van dat er minder investeerders zouden zijn. Maar het is nu wel zo dat in hun voorstel staat dat de huurprijs mee mag stijgen met de inflatie, en dat ze in beperkte mate iets meer mogen vragen als ze werken uitvoeren om de kwaliteit van de woning te verbeteren. Ik moet dat voorstel niet verdedigen, maar het is wel zo. Door die maatregel wordt de woningkwaliteit dus wel wat in evenwicht gehouden.

Ik wou ook het voorstel aanhalen om de waarborg weer van drie naar twee maanden te halen. Waarom? Ik volg even de logica van u en van uw regering inzake de woonbonus. Daarbij zegt u dat we de registratierechten verlagen, zodat het voor mensen gemakkelijker wordt om een woning te kopen. Ze moeten in eerste instantie immers minder geld neerleggen. Maar hetzelfde geldt natuurlijk voor die huurwaarborg: iemand die net wil beginnen met huren, moet plots drie maanden huur betalen in plaats van twee. Dat is toch een groot verschil. Het klopt dat men renteloos kan lenen of bij het OCMW kan aankloppen, maar daar hangen wel bepaalde voorwaarden aan vast. En er zijn bepaalde mensen die daar tussen de mazen van het net glippen.

Ik heb nog een bijkomende vraag. Vanmorgen las ik opnieuw in de krant dat sommige makelaars graag de loonbriefjes zouden krijgen van potentiële huurders alvorens ze mee te nemen op een rondleiding of op huisbezoek. Hoe denkt u over deze, mijns inziens, schending van de privacy?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, ik dank u voor uw antwoord. In het begin zegt u dat de woonmarkten in Berlijn en Parijs niet vergelijkbaar zijn met die in Vlaanderen. Maar de stijging van de huurprijzen en de betaalbaarheidsproblemen van de laatste jaren zijn wel gemeenschappelijke problemen. Om die reden heb ik mijn

vraag ook gesteld. Ik ben er nog altijd van overtuigd – we verschillen daarover van mening maar dat is geen probleem – dat de overheid wel sterk mag ingrijpen in de markt. We doen dat ook trouwens, we bouwen sociale huisvesting dus wij moeien ons met de markt, wij zijn zelf een actor.

U wilt geen aanbodproblemen creëren maar die zijn er vandaag al. We hebben dat gisteren gezien en ook vandaag hebben we het daar opnieuw over. Ik maak me ernstige zorgen over hoe deze problemen in de toekomst zullen evolueren.

Ik had het daarnet over de stijging in de steden die iets hoger ligt dan de stijging daarbuiten. U zei dat de stijging minder van toepassing is op de kleinere woontypes. U weet beter dan ik dat die kleine woontypes zich buiten de steden bevinden. We zien daar een crowding-outeffect. Het is niet toevallig dat, u en de voorzitter zijn beiden van Zottegum, er een Denderfonds wordt opgericht omdat velen daarheen trekken omdat het er iets goedkoper wonen is. Maar daarmee wordt het probleem gewoon verlegd. Er is echt wel actie nodig om zeker in onze steden de private huurmarkt betaalbaarder te maken.

Recent werd een volledig nieuwe wijk gebouwd in Mechelen waar een vierde of een vijfde van de bevolking naartoe kan verhuizen. Dat is een immens project waarbij 5 procent betaalbare woningen wordt gevraagd en 5 procent sociaal aanbod. Dat is 10 procent op het geheel. Dat zal niet voldoende zijn als we de stijging in Mechelen zien. Dat is niet uw initiatief maar ik wil daarmee aangeven dat we duidelijk in de verkeerde richting evolueren in Vlaanderen.

Ik ben blij dat u het geconventioneerd huren, al is het in het bestaand instrumentarium, wilt integreren. Ik hoop dat u daarmee niet bedoelt dat we de SVK's verderzetten en daar buiten niets meer zoeken want er is natuurlijk een groep die niet in aanmerking komt om een sociale woning te huren. En ook aan die groep moet worden gewerkt.

Ik vind het heel jammer dat u de huurwaarborg niet opnieuw wilt verlagen naar twee maanden hoewel ik het wel had verwacht. Ik vind het wel interessant om het eens over de huurwaarborgleningen te hebben. Ik zal u daar binnenkort een andere vraag over stellen.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, u zegt dat u terughoudend bent om in de markt in te grijpen, want als u ingrijpt, dreigen er aanbodproblemen. Maar we zitten al met een aanbodprobleem, vooral aan de onderkant van de huurmarkt. En dat is precies omdat die markt vrij spel heeft. Het feit bijvoorbeeld dat in de centrumsteden zoveel wordt geïnvesteerd in dure appartementen als belegging, verstoort uiteraard ook de huurmarkt. Die markten zijn met elkaar verbonden. En dus moeten we wel ingrijpen.

Ik stel vast, en dat zult u ongetwijfeld ook weten, dat onze buurlanden veel minder terughoudend zijn om in die huurmarkt in te grijpen. Als we naar Brussel kijken, dat ik uiteraard niet als het buitenland beschouw, dan zien we dat daar in het regeerakkoord een systeem van richthuurprijzen is ingeschreven. Bent u bereid om dat systeem wel te overwegen of een ander systeem dat in Spanje, Frankrijk, Nederland bestaat? Heel veel andere landen hebben systemen van huurprijsregulering.

Daarnaast kunt u ook het verschil maken door naast die private markt veel meer te investeren in sociale huisvesting. Wat zijn uw ambities op dat vlak? Vlaanderen blijft onder 7 procent terwijl de ons omringende landen veel hogere percentages kennen van sociale en publieke huurwoningen. In Nederland is dat 34 procent, in Oostenrijk 26 procent, in Frankrijk 16 procent en in gidsland Denemarken 23 procent. Ook op dat vlak zou u uw ambities een pak hoger kunnen leggen om

effectief het probleem op te lossen, niet van de verhuurders maar van die kwetsbare huurders aan de onderkant van de huurmarkt die vandaag in uw Vlaanderen geen betaalbare huurwoning meer vinden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral wat betreft dat ingrijpen in die markt: er is natuurlijk een onderscheid tussen ingrijpen in een markt waarbij een vrager en iemand die een aanbod heeft elkaar moeten ontmoeten. Dat staat los van de sociale huurmarkt. Er is een evenwicht in de privémarkt van huurwoningen bij dat aanbod en die vraag. Daarop ingrijpen wil ik niet doen, maar wij gaan wel een aanbod van sociale woningen doen. Dat doen we absoluut wel. Er wordt hier verschillende malen gevraagd naar die ambities. Wel, we hebben al verschillende keren gezegd dat dat de laatste tien jaar alleen maar in stijgende lijn gegaan is. We hebben er alleen maar geld bijgestoken. De vorige legislatuur was het 3,8 miljard euro en nu gaan we naar 4,2 miljard euro om te investeren. De legislatuur daarvoor was het 2,5 miljard euro. We gaan dus alleen maar in stijgende lijn, we blijven er alleen maar in investeren.

Wat betreft mijn terughoudendheid om in te grijpen in de markt: we weten uit de geschiedenis tot wat voor domme dingen dat kan leiden. Mijnheer De Meester, dat betekent niet dat we mensen niet ondersteunen bij het vastleggen van prijzen. We doen dat al. We hebben de huurschatter. Dat betekent dat je mensen kunt laten weten of de prijs die ze betalen, al dan niet een correcte prijs is. Het zegt ook aan de verhuurder of het een degelijke prijs is die hij vraagt. Wij gaan dus niet ingrijpen in de markt omdat we dat een slecht idee vinden. Dat leidt meestal tot drama en welvaartsverlies.

Mijnheer Brusselmans, ik begrijp uw punt wel. De vraag is vooral wat je gaat doen na die bevrozing. U hebt gelijk, er is inderdaad een uitzondering in Berlijn dat als je investeert je toch die prijzen kunt hebben. Maar dan nog wordt die prijs gedrukt. Dat is ook de intentie. Wij kijken naar dat experiment. We zullen zien welk effect dat heeft. U kunt het betreuren of niet, maar een investeerder heeft nog altijd de bedoeling om centen te verdienen op wat hij investeert. Sowieso zal dat een beetje een drukkend effect hebben, wat ook hun bedoeling is. Misschien is het gerechtvaardigd om die ingreep te doen. We gaan kijken wat de resultaten daarvan zijn. Maar dat zul je sowieso wel hebben.

Mijnheer Veys, het probleem in Vlaanderen is absoluut niet van dezelfde grootteorde als dat in Berlijn. Het grote verschil is dat wij hier een sociale huurmarkt hebben maar veel meer inzetten op eigenaarschap. Laat dat zeer duidelijk zijn. Ik zeg dat trouwens ook aan de heer De Meester. Wij gaan in vergelijking met die andere landen veel meer zorgen dat mensen een eigen huis hebben bij wijze van pensioen. U maakt de vergelijking met de woonmarkt in Nederland, maar in Nederland hebben minder mensen een eigen woning. Wij zetten in de eerste plaats daarop in. Die markten zomaar met elkaar vergelijken, is absoluut geen goed idee, om die reden.

De huurwaarborg is de minimale zekerheid die een verhuurder heeft om hem over de streep te trekken om zijn pand op de markt te gooien. Met drie maanden kom je nog niet zo ver. Daarom moeten we absoluut kijken naar het evenwicht tussen het aanbod en de huurder. Er is gevraagd of een verhuurder mag vragen naar het inkomen. Ik denk niet dat die dat kan eisen of wat dan ook, maar een verhuurder mag zich wel vergewissen van de financiële draagkracht van een potentiële huurder. 'Horresco referens', maar Unia heeft daar ook geen bezwaren tegen. Zij vinden het geen probleem dat die selectie op die manier gebeurt.

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Het zijn vooral de makelaars die vragen om daar een kader voor te vormen. Ze gaan immers vaak naar woningen kijken met mensen die het eigenlijk niet kunnen betalen.

Minister, ik ben blij dat u dat eigenaarschap aanhaalt. Daar gaat ook mijn volgende vraag over. Ik zal mijn repliek op dat vlak nog vijf minuten uitstellen. Ik vind het wel raar dat u zegt dat de Vlaamse Regering vooral wil inzetten op eigendomsverwerving. We zien dat daar een dalende trend is. Dan kan ik die woonbonus er opnieuw bijhalen.

Als laatste wil ik nog iets zeggen over sociale woningen. Het is waar dat daarin geïnvesteerd wordt, dat er meer geld naartoe gaat. Maar voor ons is het niet zo dat er echt veel nieuwe sociale woningen bijgebouwd moeten worden. Ik denk dat we in eerste instantie eens moeten bekijken wie er juist in die sociale woningen verblijft, welk deel van de bevolking, welke groep. Op dat vlak moeten bepaalde maatregelen worden genomen. Ik lees in het regeerakkoord, en ik ben daar blij om, dat u daaromtrent ook bepaalde maatregelen wilt nemen, zoals die absolute voorrangregel. Ik hoop dat die snel geïmplementeerd wordt en correct uitgevoerd wordt.

Ik wil nog een suggestie meegeven. Is het misschien niet beter dat de bewoners, of zij die aanspraak willen maken op een sociale woning, zelf moeten bewijzen of ze al dan niet bepaalde eigendommen hebben in het buitenland, in plaats van dat wij ernaar moeten zoeken?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Op dat ingrijpen in de markt hebben we een andere visie. De markten zijn anders, maar ze zijn wel met elkaar verbonden. Alle experts zeggen dat ook: als je de private huurmarkt wil bijsturen, moet je veel meer sociale woningen bouwen. Dat is ingrijpen, want dat is de vraag naar private huurwoningen verlagen. We zien vandaag de wachtlijsten. Er zijn veel te veel mensen die geen betaalbare woning vinden. Om die reden pleiten wij voor een ingrijpen.

Het klopt wat u zegt, dat er naoorlogs in heel Europa ingezet geweest is op woningverwerving. Dat had vooral een prijsstijging en een ongelijke vermogensopbouw tussen de generaties tot gevolg. Dat stuit ook op zijn limieten. Het maximum dat overal, over de globale bevolking bekeken, gehaald wordt, is 70 procent. Overal is dat percentage aan het teruglopen. Een toegankelijke, betaalbare huurmarkt is dus zeer belangrijk. Wat u hier zegt, is eigenlijk: mensen die geen huis kunnen kopen, hebben een beetje pech in Vlaanderen. Dat is een situatie waarin wij ons als socialisten niet kunnen vinden. Wij vinden dat de overheid daar sterk op moet ageren.

U zegt dat die huurwaarborg de enige back-up is van de verhuurder. Dat klopt ook niet. In het verleden werkte ik op het OCMW in Kortrijk. Wij hebben daar een huurgarantiefonds opgericht, dat kon tussenkomen als er problemen waren bij het betalen van de huur. Het contract werd op voorhand afgesloten en er werd voor gezorgd dat cliënten een soort referentie meekrijgen van het OCMW dat de huur in orde komt. Wat is namelijk de grote zorg van verhuurders? Dat ze de maandelijkse huur krijgen. Daarvoor kunnen we dus garanties zoeken, in samenwerking met de lokale besturen. U zei gisteren: we gaan dat samen met de lokale besturen doen. Ik stel voor dat we ook de private huurmarkt eens bekijken met de lokale besturen, want op dat vlak bestaan al heel veel mooie praktijken.

Mijn laatste opmerking gaat over de privacy en die vraag van immomakelaars om de loongegevens te mogen inkijken. Dat gaat redelijk ver. Het gebeurt nu ook al dat een kandidaat-huurder een loonfiche moet tonen. Wat de makelaars nu willen doen, is de loonfiche al inkijken voor het eerste bezoek, voor de eerste rondleiding. Daar hebben wij een probleem mee. Dat vind ik te ver gaan. Dat is het aantasten

van de privacy. Dat is een teken dat de betaalbaarheid op de private huurmarkt echt een veel groter probleem is dan hier wordt voorgesteld.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Filip Brusselmans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het dalend aantal woningeigenaars – 307 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Ik ben blij dat u daarnet aanhaalt dat u vooral wilt inzetten op woningverwerving. Maar dan zitten we in een foute trend. Een studie van ING enkele weken geleden wijst dat ook aan. De studie voorspelt dat we binnen tien jaar terug zullen vallen op 65 procent, het niveau van 1995, alle inspanningen van de afgelopen jaren ten spijt. Die zijn dan voor niets geweest.

Ze zien daar drie belangrijke oorzaken voor. In eerste instantie zien ze dat impulsen om de betaalbaarheid te ondersteunen, afzwakken. De maatregel van het afschaffen van de woonbonus kan dat effect alleen maar versterken. Als tweede reden haalt ING de evolutie van de gezinnen aan. Ze zijn minder pessimistisch dan het Planbureau. Ik ben eerder geneigd om het Planbureau te volgen. Het groeipercentage van het woningbestand is op dit moment niet te verantwoorden. Zeker in de steden zal dat voor een foute boel zorgen qua prijzen.

Als laatste oorzaak zien ze ook de grote kwetsbaarheid in de nieuwbouw. En dat is vooral iets waar ik vandaag op wil doorgaan. Want door al die milieunormen – ik heb het onlangs zelf meegemaakt bij de aankoop van een huis – wordt het bijna onmogelijk om aan alle normen te voldoen als je een huis wilt verkopen. Maar het wordt nog moeilijker als je zelf een huis wilt bouwen. Dan komt daar ook nog eens de lage rente bij, en de trage administratieve procedures om alle nodige vergunningen te krijgen. De hele nieuwbouwsector staat onder druk.

Minister, ik vraag mij dan ook af hoe u het onderzoek van ING evalueert, en welke initiatieven u wilt nemen om mensen terug in staat te stellen om een woning te verwerven – zodat het niveau alsjeblieft niet onder de 70 procent zakt. Want ik denk niet dat je dat kunt verwezenlijken enkel met een daling van de registratierechten met nauwelijks 1 procent.

Hoe kijkt u naar de verhouding tussen het aantal nieuwe gezinnen en de aanbod-groei aan woningen? Welke initiatieven zult u nemen om nieuwbouw te stimuleren die milieuvriendelijk is – eventueel, maar het liefst wel – maar toch ook betaalbaar? Bent u misschien het idee genegen om de registratierechten op bouwgrond te verlagen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Brusselmans, laat het eerst en vooral zeer duidelijk zijn: mijn grootste zorg zal altijd zijn dat zo veel mogelijk Vlamingen betaalbaar en kwaliteitsvol kunnen wonen. Het gaat dan zowel om woning-eigenaars als om huurders, maar de voorkeur gaat uit naar eigenaars. We kunnen dan opnieuw diezelfde discussie voeren over de woonbonus, maar dit zal altijd mijn bezorgdheid zijn.

Ik wil nog een welgemeende goede raad meegeven. Als beginnend parlementslid dacht ik ook dat elke nieuwe studie die verschijnt, de waarheid in pacht heeft,

maar dat is niet zo. Ik heb door scha en schande leren erkennen dat ook wetenschappers, en wetenschappelijke of zelfs minder wetenschappelijke studies, niet altijd correct zijn.

Bij deze studie van ING ligt de focus op betaalbaarheid, en dan vooral de betaalbaarheid van nieuwbouw. Maar zij hebben vooral om meningen gevraagd. Ik heb daar op zich geen probleem mee, maar het is eigenlijk meer een enquête dan een studie, een echt onderzoek. In die zin valt die studie dus te relativiseren. Voor politici is het belangrijk om de contouren van een studie of van de resultaten altijd goed in te schatten.

Ze hebben de mening van 253 vastgoedprofessionals gevraagd, en ze komen tot de conclusie dat nieuwbouwwoningen op dit moment nog betaalbaar zijn – ik denk dat sommigen daar al anders over zouden denken. Maar een overgrote meerderheid – 72 procent van de professionals – denkt dat nieuwbouw in de komende jaren minder betaalbaar zal worden, vanwege bouwgrondprijzen, ecologische normen, de rentevoet en de algemene economische situatie.

Maar wat dat onderzoek betreft: ga maar eens op zoek naar een studie die tien jaar geleden naar de mening vroeg van vastgoedprofessionals of anderen over al die onderdelen, en leg ze eens naast de uiteindelijke resultaten. Zo wordt er bijvoorbeeld al drie à vier jaar voorspeld dat de rente nu eindelijk wel eens zal gaan stijgen. En we hebben nog maar net, in september, de aankondiging gekregen dat dat het komende jaar alweer niet het geval zal zijn. Het maakt op zich niet uit vanwaar het komt, het is gewoon een vaststelling: de rente zal ook het komende jaar niet stijgen. In de Verenigde Staten is ze zelfs nog gedaald, hoewel niemand dat een jaar geleden had verwacht. In die zin is de toekomst altijd moeilijk in te schatten – madame Blanche is daar altijd sterker in dan wij.

De vastgoedprofessionals zien de opwaartse druk op de betaalbaarheid als een belangrijke factor voor de ontwikkeling van de eigendomscijfers in de toekomst. Over die toekomstige evolutie zijn ze wel veel minder eensgezind. Een kleine meerderheid, ongeveer 55 procent, van de ondervraagden verwacht een daling van het percentage eigenaars in de komende tien jaar. Tegelijkertijd verwacht bijna een derde – 30 procent – een stijging. 15 procent verwacht een stagnering. Ongeveer 45 procent verwacht dus een stagnatie of een stijging. De meningen zijn dus verdeeld, om niet te zeggen dat het fiftyfifty is.

Bovendien is de druk op de betaalbaarheid van nieuwbouw niet de enige reden die de vastgoedprofessionals zien voor de evolutie in de eigendomscijfers. Ook demografische ontwikkelingen – daar kom ik nog op terug voor de derde vraag – en een verandering in de consumentenvoorkeur worden aangehaald als beïnvloedende factoren.

De studie van ING gaat zelf ook in op de uitdagingen die de verwachte evoluties voor de vastgoedsector meebrengen. Zo ziet men in kleiner bouwen, het gebruik van nieuwe technologie en circulair bouwen strategieën om nieuwbouw toch betaalbaarder te maken of te houden in de toekomst.

We opteren voor verschillende instrumenten voor de verschillende deelmarkten. Voor huurders zijn de maatregelen goed gekend; daar hebben we het zonet over gehad. Denk aan de huursubsidie en huurpremie, de sociale huur en de huurwaarborglening.

Maar ook eigenaars worden ondersteund via de verzekering gewaarborgd wonen, sociale koop – daar kom ik straks nog even op terug – en vooral de bijzondere sociale leningen. Die bijzondere sociale leningen hebben tot doel de betaalbaarheid van eigendomsverwerving te bevorderen. De huidige leningsmachtiging van meer dan 900 miljoen euro per jaar zal de komende vijf jaar worden aangehouden en

geïndexeerd. Op die manier stijgt de vastleggingsmachtiging met de toename van de bouwkosten. We houden dus dezelfde lijn aan.

Wat de verhouding tussen het aantal nieuwe gezinnen en de aanbodgroei woningen betreft, toont de studie van ING dat het aanbod op de woningmarkt zich aanpast aan de vraag, waardoor het aantal beschikbare woningen per gezin stabiel blijft doorheen de tijd. De markt reguleert zich dus voor het grootste deel zelf op dat vlak.

De jaarlijkse toename van het aantal huishoudens steeg in Vlaanderen tot bijna 28.000 in 2007, maar daalde nadien tot ongeveer 19.000 in 2018 en zal, volgens de prognoses van Statistiek Vlaanderen, nog verder afnemen tot minder dan 15.000 in 2027 en zelfs 10.000 in 2034. Er is dus nog altijd een toename maar een kleinere toename.

Het woningmarktmodel van het Steunpunt Wonen voorspelt een gelijkaardige daling in het aanbod van nieuwbouw op lange termijn.

Op dit moment zie ik geen reden tot paniek. Momenteel is er geen woningtekort maar ook geen echt overaanbod. En als de voorspellingen kloppen, zal dat ook in de toekomst zo blijven.

Uit de besproken studies blijkt dat het aantal bouwvergunningen momenteel hoger ligt dan de toename van het aantal huishoudens. Dat betekent dat het aantal nieuwbouw nog altijd sterker stijgt dan het aantal andere woonvormen. Dat leidt de onderzoekers tot de conclusie dat de overheid geen algemene financiële stimuli moet geven voor een aanbodverruiming. Een algemeen aanbodbeleid zou ook contraproductief kunnen werken en leiden tot hogere prijzen.

Wat vernieuwbouw betreft en de ecologische normen die steeds strenger worden, is het in veel gevallen voordeliger om een nieuwbouw te zetten in plaats van te renoveren. In dat geval, en dat hebben we opgenomen in het regeerakkoord, pleiten wij bij de federale overheid om de btw op vernieuwbouw naar 6 procent te brengen wat de bouwschuld betreft, maar dat kunnen wij niet zelf beslissen. De federale overheid moet daarvoor overigens ook de toestemming krijgen van Europa, dat bevoegd is voor de btw. Het zou wel de meest verstandige maatregel zijn.

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik vind het wel raar dat u ontkent dat er een dalende trend is binnen de tien jaar inzake woningeigenaars. U mag een bepaalde studie discutabel vinden zoals ik uw studies over de woonbonus ook discutabel vond, maar ik denk wel dat die trend duidelijk is.

U zegt dat het aanbod op de markt hetzelfde blijft of toch niet zo heel veel verschilt in verhouding met mensen die op zoek zijn, maar er is wel een groot verschil wanneer men bekijkt waar dat aanbod uit bestaat. Men spreekt qua aanbod een bepaalde markt aan waar er veel duurdere huizen zijn, terwijl de vraag vaak onder die prijs ligt.

Ik vraag specifiek naar die nieuwbouw omdat ik van een aantal mensen een melding heb gekregen. De woonbonus valt weg voor hun nieuwbouw maar de registratierechten voor hun bouwgrond blijven op 10 procent. De btw is een federale materie maar het gaat dus over 21 procent op nieuwbouw. De Bouwunie is vragende partij om die btw van 21 naar 6 procent te verlagen maar volgens mijn fractie zou het geen slecht idee zijn om ook eens te kijken naar de registratierechten op de bouwgrond en die te verlagen en bij voorkeur op hetzelfde niveau als de rest te brengen. Wat vindt u van dat voorstel?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: In de omgevingsanalyse van de beleidsnota zal er meer informatie staan over dat eigenaarschap. In 2005 had ongeveer 74 procent van de mensen een woning in eigendom. In 2013 is dat aantal gezakt naar 70 procent maar in 2018 is het opnieuw gestegen naar 72 procent. Daar zit dus echt wel een trend in.

We hebben ook met de Bouwunie – of de Confederatie Bouw, ik weet niet meer wie het was – samengezeten. *(Opmerkingen van Filip Brusselmans)*

Ik weet het niet zeker. We hebben in elk geval samengezeten met de bouwsector om het daarover te hebben en voor alle duidelijkheid: die 6 procent gaat ook over vernieuwbouw. Voor een eigenlijke nieuwbouw blijft de btw 21 procent. Het gaat over vernieuwbouw, wat slaat op de heropbouw van een woning na het slopen ervan. Het moet dus gaan over een afweging waarbij het voordeliger is om een nieuwbouwwoning te zetten dan de bestaande te renoveren. Dat wilde ik ter info meegeven.

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Bedankt minister, maar ik heb eigenlijk nog altijd geen duidelijk antwoord gekregen op de vraag of u de registratierechten op bouwgrond wilt verlagen.

Minister Matthias Diependaele: Daar heb ik inderdaad niet op geantwoord, maar dat gaan we niet doen, nee. We hebben er zeer duidelijk voor gekozen om de openbare ruimte in Vlaanderen zoveel mogelijk te vrijwaren. Wat mij betreft mag er absoluut nog gebouwd worden, maar wij willen ook die open ruimte vrijwaren. Dan gaan we nieuwbouw fiscaal niet ondersteunen. Daar zit de afweging die we in het regeerakkoord gemaakt hebben. We hebben duidelijk beslist om dat niet te gaan doen. We gaan de registratierechten voor de aankoop van bouwgrond niet verlagen.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Volgens ons moet je het behoud van de natuur niet stimuleren via zulke fiscale maatregelen. Daar zijn andere manieren voor.

Desondanks hoop ik toch steun te vinden bij andere fracties en wij zullen eerst-daags ook een voorstel doen om de registratierechten op bouwgrond te verlagen.

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 opheffing van de Vlaamse Woonraad – 83 (2019-2020)

VRAAG OM UITLEG van Ann De Martelaer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opheffing van de Vlaamse Woonraad – 332 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): We lezen in het regeerakkoord dat de Vlaamse Woonraad wordt opgeheven in het kader van een bredere hervorming van de strategische adviesraden, en dat hij wordt vervangen door ad-hocoverleg met relevante

stakeholders. Op zich is het wel vreemd dat de Vlaamse Woonraad een van de enige adviesraden is die opgeheven worden. De Vlaamse Woonraad is een zeer performant adviesorgaan waarvan de deskundigheid door regering noch oppositie in vraag wordt gesteld. Ik vind het dan ook moeilijk te vatten waarom een adviesorgaan dat zorgt voor meer transparantie, betere controle op beleidsbeslissingen en vooral ook een betere onderbouwing van onze decreten, wordt vervangen door een stakeholders-overleg dat geen structureel adviserende rol zal vervullen. Die afschaffing gebeurt terwijl het gidsland van deze regering, Nederland, traditioneel sterk investeert in inhoudelijke onderbouwing van het overheidsbeleid. Ik heb dan toch vooral de indruk dat Vlaanderen eerder de ambitie heeft om de kritische stemmen weg te stoppen in een klein overleg achter gesloten deuren. Dat deze regering geen fan is van het middenveld hebben we al in veel dossiers gezien, maar dit lijkt mij opnieuw een voorbeeld daarvan. Het betekent in elk geval geen vooruitgang.

Waarom moet de Vlaamse Woonraad verdwijnen?

In het regeerakkoord wordt gesproken over een brede hervorming van strategische adviesraden, maar het is specifiek de Vlaamse Woonraad die wordt opgeheven. Wat onderscheidt de Vlaamse Woonraad van andere strategische adviesraden of SAR's, zoals ze ook genoemd worden? Is er een groot probleem met de Vlaamse Woonraad? Zijn die andere SAR's zoveel beter? Ik vraag mij dat af.

Is deze beslissing ook grondig doorgesproken binnen de sector? Volgens mijn informatie was dit toch wel een relatieve verrassing, toen het regeerakkoord gepresenteerd werd.

Zal het advies van het stakeholdersoverleg opgenomen worden binnen het wetgevend proces? Zo neen, is daar dan een specifieke reden voor? Zo ja, kunnen we dit dan vergelijken met de rol die vandaag wordt gespeeld door de Vlaamse Woonraad? Wat zal fundamenteel anders gebeuren binnen het wetgevend of decreetgevend proces?

Ook voor onze eigen winkel toch wel belangrijk: zal het parlement voor elke wetgevend initiatief van deze regering toegang hebben tot de adviezen van het stakeholdersoverleg? Zo neen, beseft u dan dat de kwaliteit van de decreten hierdoor dan toch wel wat in het gedrang komt? Als ik de recente berichtgeving lees, worden er toch vaak slechte wetten ingediend en rammelt er heel wat aan recent wetgevend werk. Dit draagt niet bij aan een oplossing daartoe, lijkt mij.

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Minister, als minister van Wonen beslist u om de Vlaamse Woonraad en de formele adviesverplichting af te schaffen. Die beslissing verontrust en verontwaardigt ons, want de Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De raad geeft onafhankelijk advies over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming. Nu, de Vlaamse Woonraad heeft steeds kwalitatieve, onafhankelijke en kritische adviezen geleverd over het Vlaamse woonbeleid. Deze beslissing lijkt op een afrekening met het middenveld dat kritisch durft te zijn voor het beleid gevoerd door de Vlaamse Regering.

Minister, blijft u bij uw beslissing om de Vlaamse Woonraad af te schaffen? Kunt u uw motieven voor deze beslissing toelichten? Hebt u al overleg gepleegd met de relevante actoren binnen de woonsector? Wat zijn momenteel hun voornaamste bezorgdheden hierover?

Ik heb ook enkele vragen over het proactief stakeholdersoverleg dat in de plaats moet komen van de Vlaamse Woonraad.

Kunt u toelichten hoe dit proactief stakeholdersoverleg eruit zou moeten zien? Wie beslist welke middenveldorganisaties belang hebben bij deelname aan bepaalde

debatten? Hoe vaak zouden zij samenkomen? Welke bevoegdheden heeft dit stakeholdersoverleg? En betekent 'proactief overleg' dat er geen onafhankelijke evaluaties van het gevoerde woonbeleid meer gemaakt zullen worden door dit stakeholdersoverleg?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral: uw vragen zijn vrij hallucinant. U beseft dat toch? Mijnheer Veys, u bent decreetgever. U bent verantwoordelijk voor wat er hier buiten gaat. Als er problemen zijn met decreten, is het dit parlement dat daarvoor verantwoordelijk is. U komt aan mij vragen, mijnheer Veys en mevrouw De Martelaer, om adviezen bekend te maken. Mijnheer Veys vraagt uitdrukkelijk of ik toegang hebt. Mijnheer Veys, u kunt al die stakeholders hier voor mijn part elke week uitnodigen in uw commissie of op uw bureau om ermee te overleggen, als u die input nodig hebt. Waarom doet u alsof u afhangt van mij om al dan niet die input van die stakeholders te krijgen? Hebt u eigenlijk wel goed nagedacht over hoe ridicuul die vraag wel is? U doet alsof u afhangt van mij als minister om input te krijgen vanuit het middenveld. U verwijt mij dat ik het middenveld aanval, de nek omwring, door te zeggen dat u geen beroep meer kunt doen op de inhoud van die adviezen! Nodig die mensen dan zelf eens uit! Wij zullen dat ook doen. Dat is, voor alle duidelijkheid, absoluut mijn bedoeling.

Het is inderdaad zo dat de Woonraad er nu tussenuit zal vallen als officieel, formeel tussenstapje in al die procedures. Maar de input van die stakeholders, van dat middenveld, zal voor mij minstens even waardevol blijven, zelfs waardevoller, dan een puur formele aangelegenheid om advies te moeten vragen. Snapt u dat? Ik zal dus meer belang hechten aan die input die van daar komt. We hebben dat ook al doorgesproken met de ploeg op het kabinet, om ervoor te zorgen dat we die stakeholders effectief betrekken, dat we die adviezen ook krijgen. U moet toch niet doen alsof u als wetgevende macht afhangt van mij voor adviezen van middenveldorganisaties! Wie wringt hier eigenlijk de nek om van dat middenveld? U dan toch, door te doen alsof u mij daarvoor nodig hebt. Komaan, laat ons eerlijk zijn! Dat was het emotionele antwoord, nu moet ik nog het rationele antwoord geven.

Het is inderdaad een bredere oefening van herschikking en heroriëntatie van de strategische adviesraden. In het beleidsveld Wonen wordt reeds een zekere vorm van stakeholdersoverleg in het beleidsproces gehanteerd. We deden dat dus al. Ik heb daar trouwens ook een paar voorbeelden van, zoals de woonbonus en de duolegaten. Dat is allemaal zeer snel moeten gaan, maar we zorgen echt wel dat we overleg plegen met dat middenveld. We steken daar zeer veel tijd in. Ik kan u verzekeren: er zijn zeer veel goede doelen. We praten met al die mensen. We horen die input. Niet alleen is dat zeer nuttig voor ons – absoluut, natuurlijk wel – bij het opstellen van de regelgeving. Maar we doen dat ook uit waardering voor die middenveldorganisaties. We vinden dat zeer belangrijk en we investeren daar dus zeer hard in.

Het is mijn bedoeling om van het stakeholdersoverleg een adequaat instrument te maken waarbij betrokkenheid van actoren wordt georganiseerd in een zinvol stadium van het beleidsproces en waarbij tegelijkertijd de beleidsrelevantie van de input wordt verhoogd.

Het is de bedoeling de stakeholders actief te betrekken in een vroeg stadium voorafgaand aan het beleidsproces. Dat is nog zoiets. Hoe verloopt het vandaag met de Woonraad en met de andere strategische adviesraden? Wanneer geven zij advies? Na de eerste principiële goedkeuring. Dan wordt het voorgelegd aan de adviesraden. Denk daar eens over na. Ik daag u uit. Ik denk gewoon dat dat geen goed idee is. Als je effectief belang hecht aan de inspraak van het middenveld, dan zorg je dat dat advies daarvoor al komt, voor je principiële beslissingen neemt.

Dan zorg je dat je op voorhand met die mensen samengezeten hebt. Kom nu dus geen moord en brand schreeuwen omdat we net dát willen doen. We willen ze net meer betrekken bij het tot stand komen van die eerste beslissing. Want eens die eerste beslissing genomen is, wijk je daar nog moeilijk van af. Dat weten jullie ook. Dus we gaan ze net veel vroeger betrekken. Dit is net een waardering voor dat middenveld.

Een dergelijk gestructureerd en proactief stakeholdersoverleg moet een ruime reikwijdte hebben, en zal daarom per thema moeten komen. We bekijken welke koepelorganisaties en experts er betrokken worden. Via een dergelijk stakeholdersoverleg kan eveneens de vinger aan de maatschappelijke pols worden gehouden, en kunnen initiatieven in het veld worden gecapteerd. Dat bedoel ik met die waardering voor het middenveld.

Een stakeholdersoverleg heeft dan ook een uitgesproken signaalfunctie voor het beleid, waardoor ook het beleid proactief zal kunnen reageren. Een ander niveau waarop het stakeholdersoverleg zal worden uitgewerkt betreft de betrokkenheid bij de uitwerking van concrete beleidsmaatregelen, regelgeving of specifieke instrumenten. In dit geval kunnen de direct betrokken stakeholders een specifieke en operationeelgerichte inbreng hebben. Dat heeft als doel het realiseren van een goede implementatie en werkbaarheid op het terrein.

Het zal dus worden ontdaan van zijn institutioneel karakter. Dit is dan ook meteen het verschil met de huidige werking van de Woonraad, die geïnitieerd moet worden via formele adviesvraag, en dit doorgaans op het einde van een besluitvormingsproces. Het advies is daarbij termijngebonden.

De nieuwe werkwijze houdt meer flexibiliteit en efficiëntie in, zonder dat op zich wordt ingeboet aan betrokkenheid van actoren of deskundigheid, integendeel.

Zoals ik reeds zei, zal de output van het overleg meegenomen worden in het verdere beleidsproces, maar er zal niet langer worden gewerkt met formele adviezen, adviesvragen of -termijnen.

Dan ben ik terug bij de raad waarmee ik begonnen ben. Beste parlementsleden, als jullie jullie waardering willen uitdrukken voor het middenveld, dan zijn die stakeholders, dat middenveld, absoluut bereid om op elke uitnodiging in te gaan om hier – maar dat hoeft niet hier in de commissie te zijn – toelichting te geven. Jullie hebben mij daar niet voor nodig.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp·a): Ik moet er nog even van bekomen dat een minister mij ridicuul noemt. Ik begrijp wel dat je emotioneel kunt reageren, maar toch.

Minister Matthias Diependaele: Je mag in de politiek ook geen te lange tenen hebben. Ik heb u niet ridicuul genoemd, ik heb wel degelijk uw vraag ridicuul genoemd. Wat u impliceert met uw vraag is ridicuul.

Maxim Veys (sp·a): Dat is zeker, maar goed. Ik weet dat er een scheiding der machten is, minister Diependaele, maar we gaan de zaken toch niet in het belachelijke trekken? Het is geweten dat er zeer weinig voorstellen van decreet zijn die uiteindelijk decreten worden. Het initiatief ligt heel vaak bij de regering, zeker in de laatste decennia. Dus je kunt daar niet zomaar even doorheen gaan alsof we dat niet weten. Dat vind ik wat te gemakkelijk.

Ik hoor nog altijd niet goed wat het verschil is tussen de Woonraad en de andere strategische adviesraden. Waarom is het enkel de Woonraad die fundamenteel wordt afgeschaft? Is er daarvan een evaluatie beschikbaar, en kunnen we die

inkijken? Ik moet het hier vragen, want we hebben ten slotte inzagerecht in alles. En wat het samenzitten met het middenveld betreft: u hoeft zich daar geen zorgen in te maken, we doen dat meer dan voldoende. We weten dat we dat moeten doen.

Hoe dan ook, mijn punt was vooral dat dat verbonden is aan het decreetgevend proces. Zeker als het over wonen gaat, is het zo dat de Raad van State heel vaak de juridische argumenten, die ook vaak in dat advies zitten, toch ernstig onderzoekt. En dat is mijn grootste zorg. Het is niet mijn grootste zorg dat u de bekommernissen van het middenveld niet zou meenemen, want uw minister-president doet elke week wel een uitspraak waaruit blijkt dat de regering dat absoluut niet van plan is. Dat is dus mijn vraag niet.

Ik ben bezorgd dat er decreten zullen worden teruggefloten, die juridisch minder goed in elkaar zullen zitten. Dat is mijn grote vrees.

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Minister, het middenveld is heel groot en divers. Ik denk dat het voordeel van de Vlaamse Woonraad was dat dat divers middenveld eigenlijk op een formele manier kon samenzitten. Als wij het middenveld consulteren, kunnen we altijd kiezen tussen A en Z. En afhankelijk van de organisatie die je consulteert, ga je misschien meer in de eigen richting advies krijgen dan in de andere richting.

Het voordeel van een Vlaamse Woonraad is dus dat dat eigenlijk een formele verbinding is van dat middenveld, dat ook proactief dossiers voorbereidt – zij doen dat niet alleen op vraag van de Vlaamse Regering. Als de Vlaamse Regering een idee heeft over iets, dan staat het hen vrij om niet te wachten, en al proactief in de toekomst te kijken, en op die manier te werken, mocht u de Vlaamse Woonraad behouden.

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Voorzitter, ik ga proberen om niet zo emotioneel te worden als de minister dat is geweest. Maar ik moet hem toch bijtreden, in die zin dat het primaat van de politiek ook de verantwoordelijkheid van de politiek is. Het is dan ook aan ons om juridisch correcte wetteksten af te leveren, ook als dat voorstellen van decreet zijn.

En om de cursus constitutioneel recht misschien af te maken: er is een derde macht, de rechterlijke macht en er is de Raad van State om de kwaliteit van onze teksten te toetsen. Ik denk niet dat we daar een Vlaamse Woonraad voor nodig hebben. Ook met betrekking tot een ontwerp van decreet, mijnheer Veys, is het ons toegestaan om de middenveldorganisaties uit te nodigen en hun advies en mening daarover te vragen. Minister, ik denk dat u daar op juiste lijn zit. De kwaliteit van de regelgeving zit in dit parlement en we zullen daar onze verantwoordelijkheid in nemen.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, ik vond het toch ook een beetje ongepast om de vraag van de heer Veys ridicuul te noemen. Ik mis daar eerlijk gezegd toch een zeker respect voor het parlement.

Wat de grond van de zaak betreft, zegt u dat door de Woonraad op te heffen, een overbodige tussenstap wordt geschrapt. Ik denk dat u nogal onderschat wat die Woonraad de voorbije jaren heeft gerealiseerd. Als u zegt dat u de stakeholders proactiever dan nu het geval is, wilt betrekken bij de beleidsbeslissingen, dan kunt u gewoon de Woonraad daar in een veel vroeger stadium bij betrekken. Ik begrijp

niet waarom u dan de Woonraad wilt afschaffen. Zou het misschien kunnen zeggen, minister, dat de Woonraad met veel te kritische adviezen komt en een veel te grote ambetanterik is voor u?

Als ik bijvoorbeeld het laatste rapport van de woonraad lees van begin oktober, dan zie ik daarin een groot pleidooi om meer te investeren in sociale huisvesting, ook om het bindend sociaal objectief te verhogen. Wanneer we de laagste 40 procent van de inkomens bekijken, dan zegt dat rapport van de Woonraad dat nauwelijks 5 procent van de huurwoningen op de private huurmarkt betaalbaar is voor die groep. De Woonraad benadrukt dus het probleem van de private huurmarkt die u in uw antwoord op de vorige vraag uitgebreid hebt verdedigd.

Is het mogelijk, minister, dat de adviezen van de Woonraad u niet goed uitkomen en dat u daarom die woonraad hebt afgeschaft?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, het spijt me dat ik u heb gekwetst maar u zegt nu zelf in uw repliek dat u meer dan voldoende contact hebt met het middenveld. Maar dan lees ik uw vraag of het parlement voor elk wetgevend initiatief van deze regering toegang zal hebben tot de adviezen van het stakeholdersoverleg. Welnu, u krijgt die adviezen, u zit zelf samen met het middenveld. Voor mij is dat geen enkel probleem. Nodig die mensen uit, dat kunt u altijd doen. Ik zie nog altijd niet waarom u mij nodig zou hebben om dat advies te krijgen.

Mijnheer De Meester, denkt u nu echt dat ik de illusie koester dat je kritiek kunt uitsluiten door een adviesorgaan af te schaffen? Helemaal niet, maar er zijn heel wat andere redenen en ik ben eigenlijk heel blij dat u met betrekking tot armoede een voorbeeld aangeeft. Een van de grote problemen van de Woonraad is de rigide samenstelling. De Woonraad is samengesteld zoals die is samengesteld. En hoeveel armoedeorganisaties zitten in de Woonraad, mijnheer De Meester? Dat evolueert voortdurend en wij kunnen voor verschillende thema's verschillende stakeholders uitnodigen. Op dit moment zit er maar één armoedeorganisatie in de Woonraad. Wij denken dat het voor sommige beslissingen nodig is om meerdere armoedeorganisaties te bevragen. Ik denk dat ik op dat vlak toch voldoe aan uw vragen.

Wat die decreten en dergelijke betreft, zullen we ervoor zorgen dat we net vroeger, bij de totstandkoming van de eerste principiële goedkeuring, rekening houden met die adviezen. We moeten niet altijd blindelings adviezen volgen, dat zullen we ook zeker niet doen, maar ze zijn wel zeer waardevol om ons beleid op te baseren.

Mijnheer Veys, sneller betrekken dus, maar daarnaast ook oprechter omdat we die input al voor de eerste principiële beslissing willen meenemen en niet willen wachten tot na die eerste beslissing, waarna het veel moeilijker is om nog bij te sturen. Het is een oprechter waarden van hun input. En dan is er nog de samenstelling, dat zijn al drie concrete voorbeelden uit jullie replieken die aantonen dat onze beslissing wel degelijk de juiste is.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik heb hier toch nog altijd niet het antwoord gehoord op de vraag wat er zo anders is aan de Woonraad ten opzichte van de andere strategische adviesraden. Is daar een evaluatie van gemaakt? Kunnen we die inzien? Of is tijdens de regeringsbesprekingen gewoon beslist om die te schrappen? Daarenboven heeft die samenstelling er volgens mij toch iets mee te maken waarom hij plots afgeschaft wordt. Een bepaalde partij, die meestal opkomt voor het middenveld, zwijgt als vermoord. Ik vind dat allemaal wat vreemd. Maar hoe dan ook is het duidelijk waar we ons op zullen moeten richten. Ik wil mijn vraag nog eens herhalen: kunnen wij de adviezen van dat vrijblijvend structureel stakeholdersoverleg –

ik zal het de voormalige Woonraad noemen – inzien? Dat zal mij wat werk besparen, anders moet ik een persoon of twintig bellen. Als dat verslag er toch is en als het toch serieus wordt genomen, dan kan dat evengoed aan ons worden bezorgd.

Daarnet had u het over de armoedeorganisaties, maar ik dacht dat er een armoedetoets op alle decreetgeving werd gedaan.

Minister Matthias Diependaele: Wij hebben de intentie om dat ruimer te gaan bekijken, afhankelijk van over welk thema het precies gaat. Wat betreft het inkijken van dat verslag: u zegt daarnet zelf dat u die mensen uitnodigt op uw bureau. Ik neem aan dat ze daar hetzelfde zullen zeggen als wat ze aan mij of op het stakeholdersoverleg vertellen. Ik begrijp niet waarom u blijft vasthouden aan de vraag dat u mij nodig hebt om de input van het middenveld te krijgen.

Maxim Veys (sp.a): Omdat wij voorheen de adviezen van de Woonraad konden inkijken. Ik zou graag de adviezen van het stakeholdersoverleg ook kunnen inkijken, formeel als parlement. Dat is de vraag.

Minister Matthias Diependaele: Voor alle duidelijkheid, er is zo iets als openbaarheid van bestuur. U kunt dus alles opvragen wat u wilt.

Maxim Veys (sp.a): Prima, dan zullen we dat doen.

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Onze fractie blijft geloven in de zinvolheid van de Vlaamse Woonraad. Tijdens dit gesprek heb ik een aantal punten gehoord die u goed vond. Eigenlijk is het spijtig dat de Vlaamse Woonraad niet gewoon wordt geëvalueerd en wordt bekeken hoe we die beter kunnen maken. U gaat die nu gewoon afschaffen en naar de stakeholders gaan. U had eigenlijk de mogelijkheid om de Vlaamse Woonraad veel sterker te maken en u veel sterker te laten ondersteunen in uw toekomstig beleid.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de huurprijsberekening in de sociale huursector – 251 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, betaalbaar wonen is een belangrijke uitdaging van het Vlaams woonbeleid. In het Vlaams regeerakkoord worden hiervoor een aantal maatregelen naar voren geschoven, onder andere op het vlak van de versterking van de sociale huurmarkt.

In de sociale huisvesting is het de Vlaamse overheid die de huurprijs van een sociale huurwoning bepaalt. Het uitgangspunt hierbij moet zijn: de prijs moet betaalbaar zijn en mag nooit hoger zijn dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Voor de berekening van de huurprijs wordt gekeken naar het inkomen, de waarde van de woning en de gezinsgrootte. Er geldt evenwel een aparte huurprijsberekening voor de verschillende sociale verhuurders, die bovendien voor elk van de verschillende actoren in verschillende besluiten zijn vastgelegd. Voor een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor betaalt de sociale huurder doorgaans de huurprijs die het verhuurkantoor zelf moet betalen.

In het regeerakkoord namen we kennis van het voornemen van de Vlaamse Regering om de huurprijsberekening in de sociale huursector aan te passen, waarbij er meer rekening zou worden gehouden met de marktconforme huurwaarde van de woning en de totale woonkostenbenadering. Dit is een heel belangrijke oefening, die ons inziens met de nodige omzichtigheid moet worden aangepakt.

Minister, welke elementen bepalen volgens u de reële marktconforme huurwaarde? Hoe zult u grote prijsschokken in lopende huurcontracten vermijden? Welke concrete stappen gaat u nemen in de berekening van de totale woonkost? Welke elementen moeten daarin worden meegerekend volgens u? Tegen wanneer denkt u dat huiswerk af te hebben en hoopt u de nieuwe huurprijsberekening ingang te doen vinden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ga u onmiddellijk meegeven dat ik maar deels zal antwoorden op uw vraag. We hebben nog wat werk om alles uit te werken. De maatregel die in het regeerakkoord staat, is nog niet volledig uitgewerkt. Ik zal me beperken tot een paar zaken.

Er zijn drie fases. In een eerste fase gaan we kijken naar het globale effect van de aanpassingen aan de sociale huurprijs van de afgelopen legislatuur. Ik denk dat het verstandig is om eerst daarnaar terug te kijken. Op 1 september 2019 werd immers de billijke vergoeding voor zonnepanelen ingevoerd en op 1 januari 2020 wordt de energiecorrectie en de marktwaardebepaling via een schattingsmodel ingevoerd en wijzigt de inkomensdefinitie voor de huurders. We gaan hiermee de verschillen in de tegemoetkoming in de huurprijs voor een huurder van een SVK- (sociaal verhuurkantoor) en een SHM-woning (sociale huisvestingsmaatschappij) in kaart brengen. Maar we gaan dus eerst terugkijken naar de effecten van die maatregelen.

In een tweede fase zullen we op basis daarvan het onderzoek naar de nieuwe huurprijs voeren met een dubbele insteek. Enerzijds zal er rekening gehouden worden met de marktconforme huurwaarde van de woning en de totale woonkostenbenadering. Anderzijds zal ook het voornemen om de sociale tegemoetkoming voor SVK- en SHM-huurders naar elkaar te laten toegroeien, worden meegenomen. We zullen aan de administratie vragen om daarbij verschillende scenario's uit te werken, die rekening houden met de relevante criteria, zoals betaalbaarheid en kostprijs voor de overheid.

Dan volgt de derde fase. Eens die scenario's voorhanden zijn, kunnen keuzes gemaakt worden. Ik ben het volledig met u eens dat er bij het maken van deze keuzes oog zal moeten zijn voor potentiële prijsschokken. Als een wijziging grote schokken met zich meebrengt, zullen we uiteraard moeten bekijken of overgangsmaatregelen wenselijk zijn.

Inhoudelijk wil ik nog niet op vooruitlopen op de manier waarop de reële marktconforme huurwaarde moet worden bepaald of hoe de berekening van de totale woonkost zal gebeuren. Ik denk dat het verstandig is om eerst die analyses uit te voeren. Wel wil ik u al meegeven dat we dit traject met betrokkenheid van alle actoren zullen doorlopen en dat we hen op tijd zullen betrekken om input te krijgen.

Wat de timing betreft, is het vandaag nog te vroeg om uitspraken te doen. Het is een vrij moeilijk traject – we gaan daar niet flauw over doen – waarvoor we ook afhankelijk zullen zijn van onderzoek, bevraging, informaticatoepassingen en dergelijke. Ik ga me dus zeker niet vastpinnen op een timing, zeker ook omdat die maatregelen nog maar net ingevoerd zijn. Zoals ik daarnet zei, treden sommige pas in werking op 1 januari 2020, zoals de energiecorrectie en marktwaardebepaling. Die effecten moeten nog bekeken worden. Daarom kan ik dus nog niet zo heel veel zeggen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Bedankt voor het antwoord, minister. Ik begrijp dat er inderdaad nog heel veel werk aan de winkel is. Het was ook mijn vraag hoe de aangekondigde huurprijsberekening zich zou verhouden tot de reeds besloten en weldra in uitvoering gaande huurprijsberekening. Vanaf 1 januari 2020 zullen opnieuw alle huurprijzen herberekend worden. Ik begrijp dat we er dan toch wel voor moeten zorgen dat de in het regeerakkoord aangekondigde nieuwe wijziging daarop afgestemd is. Ik begrijp uit uw antwoord dat dat sowieso voorzien is. Ik ga er dan ook van uit dat de in het regeerakkoord aangekondigde huurprijsberekening wel zijn tijd zal vragen, want vooraleer we de effecten kunnen meten van de huurprijsberekening die op 1 januari 2020 ingaat, staan we al heel wat verder. Maar ik vind dit wel zeer belangrijk om mee te nemen, net zoals fase 2, die sociale tegemoetkomingen. Maar sta me toe om daar in mijn volgende vraag om uitleg wat dieper op in te gaan.

Ten slotte vind ik het goed, minister, dat u de betrokkenheid van de sector nu al aanhaalt. Ik denk dat het een moeilijke oefening is, zowel voor de actoren in het woonbeleid als voor de sociale huurders. In dat kader denk ik dat we er vooral oog voor moeten hebben dat we geen te grote prijsschokken veroorzaken, en dat – daarom is het ook goed dat u die evaluatie meeneemt – als blijkt dat die overgangsmaatregelen nodig zijn, u die niet uitsluit.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp-a): Eerst en vooral ben ik heel blij dat de nieuwe huurprijsberekening weloverwogen en goed gedocumenteerd zal gebeuren. Ik twijfel er ook niet aan dat u dat van plan was, minister. Ik wil toch pleiten om ervoor te zorgen dat dat eenmalig gebeurt. Wat bedoel ik daarmee? De voorbije jaren is het heel vaak stelselmatig gebeurd. Ieder jaar kwam er een beetje bij. Dat is ook voor uzelf heel belangrijk, minister. Ik ben zelf voorzitter van een sociale huisvestingsmaatschappij. Mensen betalen niet graag meer, zeker niet als dat ieder jaar een beetje meer is. Dat is ook moeilijk voor mij om dat uit te leggen. Dat is het gevolg van beslissingen van de regering, maar mensen worden daar kwaad om. Maar ik heb wel het gevoel dat u van plan bent om dat weloverwogen en eenmalig te doen en niet ieder jaar een klein beetje. Ik denk dat het een goede zaak is om het op die manier te doen.

De effecten bekijken van de nieuwe huurprijsberekening die ingaat op 1 januari op basis van die drie factoren: ik vind dat wat vreemd. Want we weten toch al hoeveel erbij komt. De woningen zijn gekend, de inkomens van de huurders zijn gekend. We weten hoeveel dat zal zijn. Ik heb daar al een schriftelijke vraag over gesteld, ik zal dat antwoord afwachten.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik houd het kort, want er is al veel over gezegd. Ik denk inderdaad dat de minister, zoals mijnheer Veys zegt, er goed aan doet om daar een weloverwogen traject van te maken. Het mag niet te snel gaan, maar het moet toch goed worden aangekondigd.

Men spreekt van overgangsmaatregelen en correcties, maar het kan ook in positieve zin zijn dat je die huurprijs aanpast. Misschien dat dat een overgangsmaatregel mag zijn die korter is.

Minister, het is misschien nog een suggestie om te kijken wat er gebeurt als de maximumgrenzen inzake inkomen worden overschreden. Want bepaalde mensen, die niet meer in aanmerking zouden komen voor een sociale woning, moeten dan een woning zoeken op de private huurmarkt, en dat is toch een grote kloof. Het

staat er eigenlijk los van, maar misschien moeten we ook nadenken over maatregelen om die overgang naar de private huurmarkt vlotter te laten verlopen.

Het is niet de bedoeling dat iemand zijn hele leven in een sociale woning blijft. Als hij er geen recht meer op heeft, dan wil dat zeggen dat zijn situatie verbeterd is. Maar we mogen er niet blind voor zijn dat zijn situatie dan misschien wel beter is, maar zeker nog niet optimaal.

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): We weten dat de sociale huurders vanaf 1 januari 2020 de nieuwe huurprijs zullen verwachten. Wat we weten, is dat de marktwaarde van een woning zal worden bepaald op basis van een inschattingsmodel. Zowel de sociale huisvestingsmaatschappij als de verhuurder kunnen de nieuw geschatte marktwaarde betwisten. Maar wat we missen is een beroepsmogelijkheid voor de huurder, die ook belang heeft bij de bepaling van de marktwaarde van de huurwoning die hij of zij betreft.

Minister, waarom wordt er bij de wijziging van de marktwaarde niet in verweer- of bezwaarmogelijkheden voorzien voor de huurder? Is het niet zo dat de huurder gelijkaardige belangen heeft bij de bepaling van de marktwaarde voor de sociale huurwoning?

Kunt u daarnaast ook aangeven hoeveel de marktwaarde gemiddeld stijgt volgens het schattingsmodel, bovenop de inflatie, in vergelijking met de door de notaris geraamde waarden?

En dan is er nog een tweede bedenking: werd er ook nagegaan wat het gecombineerde effect zal zijn van de diverse maatregelen die op 1 januari 2020 ingaan? Hierbij denken we aan de energiecorrectie, de nieuwe definitie van inkomen en de nieuwe bepaling van de marktwaarde. Dat zijn veel factoren die de huurprijs zullen beïnvloeden.

Heeft men berekend wat die verschillende maatregelen gecombineerd betekenen voor de betaalbaarheid van de sociale huur? Waar kunnen we die berekeningen vinden?

Een derde opmerking is dat die verschillende wijzigingen die op 1 januari 2020 ingaan, zullen zorgen voor een stijging van de huurprijs voor veel sociale huurders. Dat staat vast. Sommige van die verhogingen, specifiek in de energiecorrectie, zullen worden gerechtvaardigd, doordat de sociale huurders een lagere energiefactuur betalen. Maar de afgelopen vijf jaar steeg de energiefactuur voor gezinnen al met honderden euro's – ook voor gezinnen die een sociale woning huren die voldoet aan de opgelegde energienormen.

Welke garanties werden ingebouwd, zodat de correctie ook effectief een voordeel voor de huurder oplevert? Op welke manier kan de huurder dit nagaan?

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, ik begrijp het eigenlijk nog altijd niet goed. Misschien ligt het aan mij, maar er wordt inderdaad een nieuw systeem van huurprijzen in sociale woningen ingevoerd op 1 januari. Dat gebeurt op basis van de energienorm, de inkomstendefinitie die verandert, en de marktwaarde die wordt meegerekend.

U zegt dat we de effecten daar nog niet van kennen, of nog niet in detail. Want de grote lijnen zijn natuurlijk wel al duidelijk. Maar u zegt dat we de precieze impact eerst moeten evalueren. En toch staat er in het regeerakkoord al dat er een

volgende stap wordt gezet, en dat die huurprijzen nog meer aan de marktwaarde moeten refereren. Dan is mijn vraag: waarom is die volgende stap al nodig, als u nog niet het effect kent van de maatregelen die op 1 januari ingaan? Dat is voor mij zeer onduidelijk.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik behandel eerst die laatste vraag. Mijnheer De Meester, daarvoor moet je eerst het regeerakkoord eens lezen. Daarin staat het volgende: op dit moment zijn er verschillende huurprijsberekeningen bij verschillende maatschappijen. We gaan die samenvoegen per gemeente, en dat is de reden waarom we dat sowieso moeten gaan herbekijken.

Mevrouw De Martelaer, u had het over het onderzoeken van het effect. Dat was mijn eerste antwoord op de vraag van mevrouw Jans. Wij bekijken inderdaad wat de effecten zijn van de maatregelen die tot nu toe zijn genomen.

U maakt een punt over de beroepsprocedure. Er is altijd een mogelijkheid om via toezicht te gaan, maar er is inderdaad geen formele beroepsprocedure, aangezien het om een wetenschappelijk model gaat dat wiskundig is uitgebouwd. Men kan aan die wiskunde weinig veranderen, eventueel wel aan de input, de criteria, de axioma's. Op dit moment denken we echter niet dat het nodig is om dat te doen omdat dit een redelijk sluitend systeem is dat ook zijn meerwaarde heeft bewezen.

Mevrouw Smeyers, ik zal zeker rekening houden met uw suggestie. En het werkt inderdaad in twee richtingen. Het is mogelijk dat de huur naar beneden wordt bijgesteld.

Mijnheer Veys, we zullen er, omdat niet alleen u, maar ook mevrouw Smeyers ernaar hebt gevraagd, inderdaad voor zorgen dat die schokken zoveel mogelijk worden beperkt. Daar zijn we het over eens. Het zou onverstandig zijn om voortdurend met een nieuwe regelgeving te komen. Dat is soms een beetje de ziekte van politici, maar we zullen ons best doen om dat te beperken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Wouter Beke, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding, en aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de koppeling van de huursubsidie op basis van dakloosheid aan de installatiepremie van het OCMW – 275 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Het nieuwe huursubsidiestelsel dat in voege is sinds mei 2019, linkt de toekenning van een huursubsidie op basis van dakloosheid aan het ontvangen van een installatiepremie door het OCMW.

Een installatiepremie kan eenmalig worden toegekend aan huurders die uit de dakloosheid komen en een huurwoning betrekken. Zij mogen niet meer ontvangen dan een leefloon, een vervangingsinkomen of een loon dat niet hoger is dan 10 procent boven het leefloon. Die installatiepremie dient om de eerste kosten te betalen wanneer men van de dak- of thuisloosheid naar een woning gaat, zoals een bed, tafel of stoel – de basisbenodigdheden.

Het toekennen van een installatiepremie van het OCMW aan de huurder opent meteen ook het recht op een huursubsidie. Een aantal daklozen valt helaas buiten

de voorwaarden om een installatiepremie te ontvangen omdat deze daklozen een job hebben en daardoor net boven de 10 procent van het leefloon uitkomen. Dit is een uiterst contraproductieve situatie die totaal ingaat tegen de doelstellingen inzake activering van deze regering. Medewerkers in de daklozenopvang moeten het cynische advies geven aan daklozen om toch maar geen job te zoeken. Ik denk dat dat, gezien uw grote activeringsambities, absoluut niet de bedoeling kan zijn van het huidige beleid.

Daklozen worden doorgaans wel aangemoedigd om werk te zoeken, maar ze worden afgestraft zodra ze iets meer verdienen. Het gaat dan bijvoorbeeld over 93 euro meer verdienen dan de 930 euro. Dat compenseert absoluut niet het verlies van die installatiepremie.

Minister, wat vindt u van deze situatie? Ik zie u al instemmend knikken.

Staat u open voor een ontkoppeling van de huursubsidie op basis van dakloosheid en de OCMW-installatiepremie?

Attesten van opvangverblijf worden bij de aanvraag van een huursubsidie niet gezien als bewijs van een situatie van dakloosheid. Is hier een versoepeling mogelijk?

Wat zult u doen om ervoor te zorgen dat ook daklozen met een inkomen van nauwelijks 10 procent meer dan het leefloon recht hebben op een huursubsidie?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: We zijn het er inderdaad over eens dat dit absoluut ongewenste effecten zijn, die wij zo veel mogelijk willen uitsluiten. Dit is overigens een probleem dat we bij veel sociale maatregelen zien. Het gaat niet alleen over het financiële element maar ook over andere voorbeelden, zoals een busabonnement, goedkope kinderopvang, enzovoort die men als voordeel of ondersteuning verliest wanneer men aan het werk gaat. Dat zorgt ervoor dat de incentive om te gaan werken kleiner is.

Een attest van het OCMW waaruit blijkt dat een installatiepremie werd toegekend, is een sluitend bewijs voor het feit dat een ex-dakloze een woning huurt. Het is dan ook een logisch aanknopingspunt voor de controle op de toegangsgrond van daklozen tot de huursubsidie.

De OCMW's kennen inderdaad een installatiepremie toe aan ex-daklozen die een woning betrekken op basis van drie voorwaarden. Ze moeten ofwel een leefloon ontvangen, ofwel een vervangingsinkomen van de sociale zekerheid, ofwel een loon dat minder dan 10 procent boven het leefloon ligt. Een dakloze die een loon ontvangt dat 10 procent hoger ligt dan het leefloon, voldoet bijgevolg niet aan de toekenningsvoorwaarden van het huursubsidiebesluit. Hierdoor ontstaat er inderdaad een spanningsveld met hogere inkomensgrenzen, zoals vervangingsinkomens, die wel gelden voor de huursubsidie. Dat is uiteraard niet de bedoeling. Het kan niet zijn dat de mensen die wel de nodige inspanningen doen om werk te vinden, hiervoor potentieel worden gestraft. Daar zijn we het absoluut over eens.

Nu, de huidige bewijsvoering volledig schrappen is ook niet zomaar een optie en daar zijn wel degelijk goede redenen voor. De koppeling met de installatiepremie vormt immers enkel voor de groep van werkende daklozen een probleem. In alle andere gevallen is het attest installatiepremie van de OCMW's een doeltreffend bewijs waarop men kan terugvallen om op een efficiënte wijze het verlies van de hoedanigheid van dakloze vast te stellen. Het is puur een probleem inzake bewijslast. Het schrappen van de huidige bewijsvoering zou de administratieve last zowel voor de aanvrager van de huursubsidie als voor het verwerkende agentschap aanzienlijk verhogen. Dat is reeds in het verleden gebleken. Voor 1 mei 2007 was

het bijvoorbeeld mogelijk om dakloosheid te bewijzen aan de hand van een attest van opname in een instelling en een minimale periode van verblijf in deze instelling. Die werkwijze leidde tot heel wat moeilijkheden, want de aanvrager zelf diende voor de nodige attestering te zorgen en niet alle instellingen bleken bereid te zijn om die attestering aan te leveren. Tot slot diende dan het agentschap zelf te beoordelen of het voorgelegde attest wel gelijkgesteld kon worden met een situatie van dakloosheid, waardoor de behandelingstermijn van aangevraagde huursubsidies weer opliep, wat ook geen hulp biedt aan daklozen. We zoeken dus naar een juiste manier om dat bewijs te leveren.

De attestering was bovendien niet sluitend, want niet iedereen in een situatie van dakloosheid wordt opgenomen in een instelling. Andere bewijsvoeringmethodes, los van de OCMW's, hebben als nadeel dat het niet evident is om de instanties af te bakenen die dakloosheid kunnen vaststellen op een eenvormige wijze. Het feit dat dit nu wel door een OCMW kan gebeuren, dat belast is met een op dat vlak relevante maatschappelijke opdracht, biedt belangrijke voordelen en garanties op een juiste beoordeling. We zoeken dus gewoon naar een goede grond op basis waarvan we dit kunnen toekennen en die vinden we het beste op deze manier.

Voor uw derde vraag verwijs ik naar mijn antwoord op de voorgaande vraag. Het inschakelen van opvangcentra staat haaks op de snelle en duidelijke afbakening die vandaag in voege is bij de beoordeling van het begrip 'dakloosheid'. Het gesitueerde probleem stelt zich enkel bij de groep van werkende daklozen.

Zoals ik al zei, zijn we het er echter over eens dat de koppeling met de installatiepremie als voorwaarde voor de toekenning van een huursubsidie, niet tot contra-productieve en oneerlijke situaties mag leiden. We gaan onderzoeken of het haalbaar is om OCMW's in de attesten te laten aangeven dat het te hoge beroepsinkomen de enige reden zou zijn waarom er geen installatiepremie aan een ex-dakloze wordt gegeven. We zouden de vraag dus willen stellen aan de OCMW's. Als een te hoog inkomen de enige reden is om zo'n premie niet toe te kennen, dan betekent dat voor ons al een grond om aan te nemen dat het wel degelijk om een ex-dakloze gaat en dan kunnen we die huursubsidie eventueel wel toekennen. Dat verhelpt de problematiek rond de installatiepremie natuurlijk nog niet. Zoals u weet, hebben wij daar echter niets over te zeggen, want dat is een federale maatregel.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik ben blij dat u bereid bent hiervoor inspanningen te leveren. Ik denk dat er een kamerbrede consensus is dat dit een hemeltergende situatie is. Ik zou u wel willen aanraden om ook met minister Beke te overleggen. Waarom zeg ik dat? Een paar weken geleden heb ik gemerkt dat het zeer moeilijk is om antwoorden te krijgen over wat de plannen zijn voor daklozen, al kan de reden daarvoor ook zijn dat minister Beke toen nog niet volledig ingewerkt was. De centra algemeen welzijnswerk (CAW's), die onder zijn bevoegdheid vallen, spelen daar natuurlijk een belangrijke rol in, maar ook binnen het geheel van Wonen mag er wat meer aandacht rond die groep zijn, ook omdat uit het regeerakkoord blijkt dat er bijna geen daklozen zouden zijn die geen verslaving of problematieken hebben. Dat is een beetje kort door de bocht en dat is ook een stijgend probleem. Het daklozenprobleem in Brussel is verdubbeld op tien jaar tijd. Die daklozen komen ook van ergens. Sociale woningen spelen daarin ook een belangrijke rol.

Ik wil toch even dit benadrukken: daklozen vormen een groep die niet kan stemmen, waardoor ze politiek meestal niet de grootste prioriteit zijn, dat is de realiteit. We moeten ons echter wel echt inzetten voor hen, want het gaat over de meest kwetsbaren in onze samenleving. Ik ben wel heel blij met uw antwoord, minister.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over sociale tegemoetkomingen voor sociale huurders – 276 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): De Vlaamse Regering stelt dat de verschillende sociale tegemoetkomingen voor sociale huurders, enerzijds die binnen het model van het sociaal verhuurkantoor (SVK) en anderzijds die binnen het model van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), dichter naar elkaar toe moeten groeien. Het staat er niet met zoveel woorden bij, maar ik durf vermoeden dat dat komt omdat er momenteel situaties zijn waarbij huurders van een sociaal verhuurkantoor een hogere huurprijs betalen dan huurders binnen het systeem van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit terwijl, wegens het toewijzingssysteem, de zwakste huurders eigenlijk vaak terug te vinden zijn bij de sociale verhuurkantoren, die een aparte oorsprong hebben. Beide systemen werden apart ontwikkeld.

In de vorige legislatuur werd hier reeds een aanzet toe gegeven door de berekening van de huursubsidie, die de overgrote meerderheid van huurders via sociale verhuurkantoren ontvangen, op een vergelijkbare leest te schoeien als de berekening van de huurprijs in de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Hiernaast en tegelijkertijd stelt de Vlaamse Regering dat het puntensysteem afgeschaft zal worden en dat er naar een eengemaakte woonmaatschappij toegewerkt zal worden tegen 1 januari 2023. Dan stel ik me de vraag, minister, hoe die aanpassing van de sociale tegemoetkoming past binnen dat ruimer opzet. Daarom wil ik u de volgende vragen stellen.

Hoe past het opzet van de Vlaamse Regering om de sociale tegemoetkomingen van SVK- en SHM-huurders naar elkaar toe te laten groeien in de evolutie naar eengemaakte woonmaatschappijen?

Welke elementen zullen in rekening worden gebracht om de sociale tegemoetkomingen te berekenen en vast te leggen, alvorens ze naar elkaar toe te laten evolueren? Ik bedoel daarmee het volgende: in de sociale verhuurkantoren zijn er natuurlijk enerzijds de werkingsmiddelen voor die kantoren en anderzijds de huursubsidies, die direct bij de huurders terechtkomen. In de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn er compleet andere financieringsstromen, die niet direct bij de huurders terechtkomen. Hoe zult u dat in rekening brengen? Hoe zult u dat laten doorwegen?

Op welke manier zult u de sector hierbij betrekken? Ik ga ervan uit dat u dat doet, ik weet dat bijna zeker.

Betekent het 'naar elkaar toe evolueren' ook hier dat er huurprijsverhogingen, of zelfs prijsschokken, kunnen plaatsvinden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: We hebben het er zonet al uitgebreid over gehad. Uw laatste vragen zijn gelijkaardig aan die van uw eerdere vraag om uitleg. Ik heb dus al geantwoord op de vraag of en hoe we de sector hierbij zullen betrekken.

U vraagt naar het verband tussen de afstemming van de overheidstussenkomst aan SHM-huurders en SVK-huurders enerzijds en de eengemaakte woonmaatschappijen

anderzijds. Het antwoord daarop heb ik eigenlijk al gegeven naar aanleiding van een vraag van de heer De Meester. Dat lijkt mij een heel logisch verband te zijn, aangezien wanneer zowel de huidige SHM-activiteiten als de huidige SVK-activiteiten in één woonmaatschappij zijn ondergebracht, het logisch is en zelfs absoluut te verkiezen – want anders ga je heel vreemde situaties krijgen die vermeden moeten worden – dat alle huurders van die woonmaatschappij op eenzelfde manier worden behandeld en dus een huurprijs betalen die volgens dezelfde regels is vastgesteld. Als er dus in een gemeente één woonactor SHM-SVK is, dan moeten we ervoor zorgen dat hetzelfde huurprijsberekeningssysteem gebruikt wordt. Dat lijkt me absoluut aangewezen.

Wel wil ik benadrukken dat we gefaseerd te werk zullen moeten gaan. Het regeerakkoord stelt de timing van 1 januari 2023 voorop voor de invoering van de woonmaatschappijen. Gezien de terechte vraag van de heer Veys van daarnet, om dat zonder al te veel schokken te laten gebeuren, zal die invoering goed afgestemd moeten worden.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Dank u wel, minister. Ik begrijp natuurlijk ten volle en steun ook het idee dat, als we binnen elke gemeente naar één woonactor streven, dat ook moet inhouden dat er één lijn is voor de mensen die daar huurder zijn.

Voor een gedeelte blijf ik echter op mijn honger zitten. De twee systemen die we zullen integreren, zijn op een compleet andere manier ontstaan, vanuit heel andere doelstellingen. Ze hadden jarenlang een andere finaliteit en een andere manier van werken. Ze werden ook op een compleet verschillende manier gefinancierd. Ik stel me de vraag: welke elementen zult u in rekening brengen om die sociale tegemoetkomingen te berekenen?

Ik gaf daarstraks het voorbeeld van de werkingskosten van de sociale verhuurkantoren, de huursubsidies en de werkingskosten bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Wordt dat mee in rekening gebracht, of kijkt u naar andere financieringsstromen? Of is dat nog niet duidelijk? Zo ja, wie zal dat onderzoek voeren, en wanneer verwacht u daarover duidelijkheid?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: We gaan dat allemaal samen moeten bekijken. We moeten het grotere plaatje in zijn totaliteit leggen. De financiering blijft natuurlijk sowieso bij de sector; daar wordt niet aan geraakt. Maar we vermoeden ook dat dat sowieso efficiëntiewinsten zal opleveren. We moeten dat allemaal in zijn totaliteit bekijken. En ook de werkingsmiddelen zullen daarin worden meegenomen.

Vera Jans (CD&V): Wordt vervolgd, minister.

Minister Matthias Diependaele: Absoluut.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Jean-Jacques De Gucht aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de invoering van een wettelijk kader voor zogenaamde tiny houses – 320 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer De Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Voor veel Vlamingen is het niet altijd even eenvoudig om een eigen woonst te verwerven; we hebben het er al de hele ochtend over. En een eigen woonst verwerven is, in Vlaanderen althans, altijd een belangrijke prioriteit geweest. De overheid verbindt er zich dan ook toe om eigendomsverwerving aan te moedigen en dat ook te ondersteunen. Dat hebt u deze ochtend al duidelijk naar voren gebracht.

Maar de samenleving evolueert: de bevolking neemt toe en vergrijs, de gezinnen worden kleiner en zijn steeds vaker divers samengesteld. Terzelfdertijd raakt Vlaanderen stilaan volgebouwd en zoeken almaar meer gezinnen en singles naar oplossingen om zowel aangenaam, betaalbaar als – vooral – duurzaam te wonen.

Deze omstandigheden dwingen ons om efficiënter gebruik te maken van de bestaande ruimte en om er vooral doordacht en creatief mee om te gaan. Nadenken over en experimenteren met nieuwe woonvormen is dan ook onvermijdelijk om voorbereid te zijn op de toekomst, waarin de vraag om woningen op maat van iedere Vlaming nog prangender zal zijn. Het Vlaams Regeerakkoord voorziet in dat verband expliciet in het stimuleren van het gebruik van nieuwe woonvormen.

Een van die nieuwe woonvormen zijn de zogenaamde 'tiny houses'. Het concept komt vanuit de VS overgewaaid en begint ook in onze contreien steeds meer ingang te vinden. Het zijn kleine, compacte, vrijstaande woningen met een maximale woonoppervlakte van 50 vierkante meter en een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Dankzij het gebruik van allerlei slimme technologieën bieden ze evenwel het nodige comfort. Ze kunnen op een fundering staan of op wielen, en doen dienst als primaire woning en permanente verblijfplaats. De bouw kost gemiddeld enkele tienduizenden euro's. Het concept is vooral erg in trek bij jongeren die nog geen eigen huis kunnen of willen kopen.

Nederland vervult een voorbeeldfunctie in de ontwikkeling van deze trend. De eisen voor particulieren die zelf bouwen werden er versoepeld, wat ruimte biedt voor bouwers van een dergelijk huis. En verschillende gemeenten hebben al initiatief genomen om plaatsen te creëren waar je in een dergelijke woning kunt wonen. De mogelijkheden om zich officieel in te schrijven bij de gemeente worden er momenteel onderzocht.

In België ontbreekt voorlopig nog elk wettelijk kader. In ons land wordt een tiny house nog niet als woning erkend, waardoor mensen zich er ook niet kunnen domiciliëren, met alle gevolgen van dien.

Bent u op de hoogte van de recente ontwikkelingen die zich voordoen op het vlak van nieuwe woonvormen? Welke mogelijkheden biedt de huidige regelgeving in de tot-standkoming van tiny houses in Vlaanderen? Werden er al vergunningen voor tiny houses verleend? Welke stappen onderneemt u om de bestaande woonwetgeving te moderniseren, futureproof te maken en aan te passen aan nieuwe woonvormen zoals tiny houses?

Bent u bereid om met de betrokken partijen rond de tafel te zitten, knelpunten te bespreken en een traject uit te stippelen dat moet uitmonden in een wettelijk kader? Werden er binnen het kader van de 'proefomgeving experimentele woonvormen' proefprojecten opgestart die aanleunen bij of gelijkenissen vertonen met het concept tiny house? Zo ja, wat zijn de tussentijdse resultaten van dat proefproject?

Steeds meer mensen wensen om verschillende beweegredenen kleiner en slimmer te wonen. Op welke manier wilt u dat verder stimuleren en faciliteren? Ik dank u alvast voor uw antwoorden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Nieuwe woonvormen zijn een actueel thema, maar het is ook een beetje een koepelbegrip voor heel veel verschillende initiatieven.

Nog zeer recent heeft het Steunpunt Wonen een nieuw onderzoeksrapport opgeleverd over de tweede golf nieuwe wooninitiatieven. Het rapport bevat een overzicht van tal van nieuwe wooninitiatieven, met een focus op gemeenschappelijke woonvormen.

Minister Homans initieerde een proefomgeving voor nieuwe woonvormen die momenteel volop loopt. Mijn administratie en ik volgen de nieuwe woonvormen dus zeker op. We zijn daar zeker van op de hoogte en we bekijken hoe we dat kunnen begeleiden.

Uw vraag gaat specifiek over een nieuwe woonvorm, de tiny houses. Daarover is in Vlaanderen veel minder gekend. We proberen echter alle nieuwe woonvormen te bekijken, dus ook deze vorm zal worden opgevolgd.

Tiny houses moeten zich momenteel inpassen in de bestaande regelgeving. Binnen het woonbeleid is er vooral interferentie met de minimale kwaliteitsvereisten. De minimumvereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit van de Vlaamse Wooncode zijn van toepassing op alle woningen, dus ook op nieuwe woonvormen en tiny houses, voor zover het over onroerende constructies gaat. Deze vereisten zijn minimaal opgevat en kaderen in het grondrecht op menswaardig wonen. U hebt ook gezegd dat ze op funderingen kunnen staan, maar dat hoeft niet, ze kunnen ook verplaatsbaar zijn. Dan zijn wij niet bevoegd.

Zoals in het regeerakkoord is bepaald, zal ik onderzoeken of er een specifiek beoordelingskader nodig is voor nieuwe woonvormen. Het uitgangspunt van die oefening is dat we nieuwe woonvormen willen faciliteren voor zover ze kwaliteitsvol zijn en dus het grondrecht op menswaardig wonen garanderen.

Daarnaast moeten tiny houses ook voldoen aan de regelgeving van andere beleidsdomeinen. Ik denk dan bijvoorbeeld aan ruimtelijke ordening. Daarover kan ik als minister van Wonen geen uitspraken doen omdat ik niet bevoegd ben. Uw vraag of al vergunningen werden verleend voor tiny houses, kan ik bijgevolg ook niet beantwoorden. U kunt deze vraag misschien aan de minister van Ruimtelijke Ordening stellen, maar ik weet ook niet of zij daar een antwoord op zal kunnen geven.

Ik verwees al naar de proefomgeving nieuwe woonvormen die momenteel lopende is. Ik wil het beleid dat nieuwe woonvormen faciliteert verderzetten en zal daartoe ook de nodige initiatieven nemen. Ik zal daarom in de eerste plaats in kaart brengen welke belemmeringen er voor nieuwe wooninitiatieven zijn binnen het woonbeleid. Er is natuurlijk wel bepaalde regelgeving die we kunnen aanpassen om tiny houses mogelijk te maken, maar dat is dan zonder in te grijpen in die basis-kwaliteitsvereisten die we vragen.

We zullen daarvoor gebruikmaken van een tussentijdse evaluatie van de proefomgeving voor nieuwe woonvormen en we beperken ons tot nieuwe wooninitiatieven die een meerwaarde kunnen zijn om huishoudens menswaardig te laten wonen en die passen binnen een duurzaam ruimtegebruik.

Daarnaast zullen we samen met andere beleidsvelden van de Vlaamse overheid een evenwichtig en coherent regelgevend kader uitwerken voor nieuwe wooninitiatieven. Ik heb het dan over de beleidsdomeinen Omgeving, Welzijn, Volksgezondheid en Gezin en Financiën en Begroting. We hebben daarbij expliciet aandacht voor de effecten van regelgeving op nieuwe wooninitiatieven die zich richten tot kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Indien ik tijdens de hogervermelde initiatieven vaststel dat een nieuwe proefomgeving nuttig kan zijn voor de ontwikkeling van nieuwe wooninitiatieven, zal ik daarvoor het nodige initiatief nemen.

Uit het geplande onderzoek zal moeten blijken of tiny houses in dit kader ingepast kunnen worden. Hoewel er zeker voordelen zijn aan tiny houses, moet nog goed onderzocht worden of ze ook relevant zijn voor een duurzaam woonbeleid, waar we, in samenwerking met de minister van Omgeving, ook streven naar duurzaam ruimtegebruik en wonen op goede locaties.

Uit het antwoord op de vorige vraag blijkt al dat ik zal samenzitten met de relevante beleidsvelden van de Vlaamse overheid. Het is moeilijker om samen te zitten met elk afzonderlijk initiatief. Tiny Houses is immers maar één voorbeeld van een nieuwe woonvorm.

De proefomgeving nieuwe woonvormen was gericht op vormen van gemeenschappelijk wonen of vormen van erfpacht- en opstalconstructies waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden. Er zitten dus geen projecten van tiny houses in de proefomgeving maar dat kan nog veranderen.

Het moet in de eerste plaats de vrije keuze van de bewoner zijn om op een bepaalde manier te wonen. Het is mijn mening dat we in dat kader er absoluut voor moeten zorgen dat de mogelijke juridische hinderpalen verdwijnen, in samenwerking met de andere bevoegde ministers. Kleiner en slimmer wonen is niet beperkt tot die tiny houses, er zijn nog heel wat andere initiatieven. Gemeenschapswonen is er daar zeker een van. Dat zorgt voor minder plaatsgebruik en zit momenteel wel in de proefomgeving.

De voorzitter: De heer De Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Minister, dank u wel. Van minimale kwaliteit gaan we sowieso uit.

Wat betreft ruimtelijke ordening: in de streek waar u vandaan komt, kwamen enkele jaren geleden het fenomeen van de weekendhuisjes en de vraag hoe men daarmee omgaat, nogal prangend naar voren. Het is dus zeker en vast niet de bedoeling om de weekendhuisjes om te vormen naar tiny houses en te zeggen dat ze allemaal vergund kunnen worden, terwijl ze in een bos staan en dergelijke meer. Dat zeker niet. Maar het is wel een interessant gegeven. Als je naar Nederland kijkt, is het interessant om eens te kijken wat mogelijk is. Want het gaat over jongeren en over duurzaam wonen, maar daarnaast gaat het ook over oudere mensen die in grote huizen wonen, daar meestal verloren in lopen en niet noodzakelijk nog altijd goed ter been zijn. Voor hen zou een tiny house een goede oplossing kunnen vormen. Het is interessant om eens te bekijken op welke manier we daar kunnen mee omgaan want niet iedereen is gemaakt om in een gemeenschappelijke woonvorm te wonen.

Ik ben heel blij dat u dat verder wilt onderzoeken. Het lijkt me ook interessant om daar de steden en gemeenten bij te betrekken en eens met hen aan de tafel te gaan zitten en te bespreken wat de verschillende mogelijkheden zijn en op welke manier zij daarnaar kijken. Het zal u niet verbazen dat we groot voorstander zijn van het feit dat u de juridische hinderpalen wilt wegwerken.

U hebt gesproken over de proefomgeving gemeenschappelijke erfpacht. Is het mogelijk om dat eens in de commissie naar voren te brengen op een moment dat we dat geëvalueerd hebben en te kijken in welke mate we de nodige informatie daarover aan de steden en gemeenten kunnen verstrekken, zodat we daar verder kunnen mee werken? Ik denk dat erfpacht een bijzonder interessante vorm is om verder in Vlaanderen uit te rollen en meer bekend te maken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Er is blijkbaar een tussentijdse evaluatie. Die kan op vraag van het parlement hier worden toegelicht als u dat wilt. Die zal nu

begonnen zijn. Dat zal nog een tijdje duren, maar ze is in elk geval voorzien. Ik denk dat die na een jaar wordt opgestart. Zodra die rond is, kan ze zeker worden toegelicht.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Kurt De Loor aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de herbestemming van leegstaande assistentiewoningen – 318 (2019-2020)

Voorzitter: mevrouw Katja Verheyen

De voorzitter: De heer De Loor heeft het woord.

Kurt De Loor (sp.a): Minister, mijn vraag zit een beetje te paard tussen twee bevoegdheden, zowel uw bevoegdheid Wonen als de bevoegdheid Welzijn. Ik heb ook de moeite gedaan om mij eens te verdiepen in de vorige legislatuur. Ik heb vastgesteld dat er zowel aan de minister van Welzijn maar ook aan de minister van Wonen schriftelijke en mondelinge vragen werden gesteld over dit thema. Ik ben ook van oordeel dat de problematiek die hier wordt aangehaald iets is dat u best samen zou opnemen. Daarom heb ik gevraagd om het hier te agenderen.

Minister, collega's, tot eind 2012 mochten assistentiewoningen, de vroegere serviceflats, enkel gebouwd worden als daar in de gemeente of in een bepaalde regio voldoende vraag naar was, rekening houdende met de demografische evolutie. Omdat het aanbod te beperkt bleef, werd beslist om die markt open te gooien. In 2013 werd afgestapt van de zogeheten programmatienorm. Waar de overheid tot voor 2013 de vraag en het aanbod naar assistentiewoningen zelf bekeek, liet ze het initiatief vanaf dan over aan de vrije markt.

Daarenboven kregen particulieren en private investeerders vanaf 2013 vrijstelling van onroerende voorheffing voor assistentiewoningen, terwijl die vrijstelling voordien enkel gold bij uitbating door de overheid of door een vzw.

Een tweede fiscale stimulans is een verlaagd btw-tarief van 12 procent als een erkende assistentiewoning wordt aangekocht. Het gevolg is dat vele particulieren bereid waren om te investeren in assistentiewoningen en ontwikkelaars bouwden zonder te kijken naar de behoeften in de stad of de regio en zonder oog te hebben voor de locatie en de nabijheid van diensten. Het gevolg daarvan is dat momenteel vrij veel assistentiewoningen leegstaan, niet in het minst in de kustgemeenten.

Minister, hoe wilt u deze problematiek, eventueel samen met de minister van Welzijn, aanpakken? Hoe staat u tegenover het idee om leegstaande assistentiewoningen sociaal te verhuren of te voorzien voor jonge starters of gezinnen? Bent u bereid hiertoe een plan van aanpak op te maken? Zult u gesprekken aanknopen met de minister van Welzijn om eigenaars van leegstaande assistentiewoningen een aanbod tot sociale verhuur te doen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Loor, u hebt zelf al aangegeven dat dit voornamelijk te maken heeft met Welzijn en dat slechts enkele aspecten bij Wonen zitten. Het is niet aan mij als minister van Wonen om daar veel uitspraken over te doen.

Dan kom ik tot uw tweede vraag. Vanuit het beleidsveld Wonen zijn er geen algemene bezwaren om leegstaande assistentiewoningen in te zetten als sociale huurwoning of als starterswoning. Tegen uw suggestie is er vanuit mijn beleidsdomein

geen bezwaar. Er zal wel nagegaan moeten worden of dat in alle gevallen aangewezen is: een mix van jongeren en ouderen kan in bepaalde gevallen voordelen bieden. We kennen daar voorbeelden van in Zottegem en Sint-Maria-Oudenhove. Dat kan een interessante wisselwerking creëren, maar kan ook tot samenlevingsproblemen en moeilijkheden leiden. Dat moet lokaal worden bekeken.

Over eventuele bezwaren vanuit de regelgeving van Welzijn of Ruimtelijke Ordening en de impact op de ontvangen fiscale voordelen kan ik mij als minister van Wonen niet uitspreken. Assistentiewoningen krijgen bijvoorbeeld een vrijstelling van de onroerende voorheffing, maar niet meer als ze zouden worden gebruikt als sociale woning. Sociale huurwoningen krijgen die vrijstelling niet. Dat is nu een fiscaal voorbeeld, maar dit moet op allerlei verschillende domeinen bekeken worden. Ik denk dat Omgeving daar ook een van de belangrijkste is.

Specifiek met betrekking tot het inzetten van leegstaande assistentiewoningen als sociale huurwoning zijn er binnen het sociaal huurstelsel twee mogelijkheden. Ofwel huurt het sociaal verhuurkantoor de assistentiewoningen in en verhuurt het die onder als gewone sociale huurwoningen, dus zonder dat de bewoner een afzonderlijke overeenkomst voor zorg moet sluiten. Het is dan in de praktijk geen assistentiewoning meer en dus moeten genoten voordelen in vraag worden gesteld.

Maar het sociaal verhuurkantoor kan ook assistentiewoningen onderverhuren aan de sociale doelgroep. Volgens artikel 37 van bijlage XVI - Groepen van assistentiewoningen bij het uitvoeringsbesluit bij het Woonzorgdecreet van 24 juli 2009 is een sociale assistentiewoning een assistentiewoning die aan de bewoner wordt verhuurd op grond van een sociale huurovereenkomst. Er is dus geen vereiste dat de sociale verhuurder de sociale assistentiewoning zelf heeft gebouwd. Naast de sociale huurovereenkomst sluit de bewoner dan een afzonderlijke overeenkomst voor het zorgaspect. Maar het is in dit geval dan wel belangrijk dat het sociaal verhuurkantoor dat deze woningen in huur zou nemen, op zijn wachtlijst kandidaten voor een sociale assistentiewoning heeft. Dat zijn 65-plussers die kiezen voor een sociale assistentiewoning. Want als er geen kandidaten zijn, kan het SVK niet toewijzen en staat de woning leeg. Dat is ook niet de oplossing die we zoeken.

Het is voor alle duidelijkheid niet aan mij om zelf die markt op te gaan. Ik ben zeker bereid om dat gesprek te voeren met de collega van Welzijn en de andere collega's om te kijken of daar belemmeringen moeten worden weggenomen, maar het is niet aan mij om zelf de markt op te gaan. Dat is aan de sociale woonactoren zelf.

Het belangrijkste dat we eerst moeten doen, is kijken wat precies het probleem met de vrijstaande assistentiewoningen vandaag is en wat dat in de toekomst nog zal geven. Dat is de opdracht van collega Beke. Hij heeft daar vanuit zijn beleidsdomein het beste zicht op. Ik denk dat we eerst daarover wat meer duidelijkheid moeten hebben, of dat probleem zich inderdaad voordoet. En als er naar een oplossing moet worden gezocht waar wij toe kunnen bijdragen, zijn we daar uiteraard toe bereid.

De voorzitter: De heer De Loor heeft het woord.

Kurt De Loor (sp.a): Bedankt voor uw antwoord, minister. Ik denk dat het ook een bekommernis van u moet zijn, als minister van Wonen. Tegelijkertijd is het ook een verantwoordelijkheid van u, want niemand is gebaat bij leegstand. Het is voor u ook belangrijk dat er een gezonde woningmarkt is, waarbij de leegstand tot een minimum wordt beperkt of tot nul wordt herleid. Dat is dus ook uw verantwoordelijkheid.

Als sp.a vinden we dat er een oplossing moet worden gevonden voor die leegstand. En aangezien er al fiscale voordelen gegeven werden voor die assistentiewoningen, zijn we er natuurlijk ook grote voorstander van dat als er een herbestemming

gebeurt, dat ook met een sociale inslag is, vandaar ook onze voorstellen die in mijn vraag werden geformuleerd.

Je zou het ook op flessen kunnen trekken en de redenering doortrekken: in feite zijn we nu, met die 12 procent btw bij aankoop en de vrijstelling van onroerende voorheffing, voor een stuk de leegstand aan het bewerkstelligen, financieren en ondersteunen. En dat kan absoluut niet de bedoeling zijn. Ik denk dat er nog een weg open ligt voor u, samen met uw collega van Welzijn, om daar werk van te maken, want het kan niet de bedoeling zijn dat die woningen die geplaatst zijn aan 12 procent btw en vrijgesteld zijn van onroerende voorheffing, bij een herbestemming bijvoorbeeld gebruikt zouden worden, in het geval van de kustgemeenten, als vakantiewoningen. Dan zijn wij er voorstander van dat daar in een sociale invalshoek wordt voorzien.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik wil veeleer een algemene opmerking maken, omdat ik ook in deze legislatuur merk dat er, net als in de vorige legislaturen, bij de vele vragen en bekommernissen veel kruispunten tussen Wonen en Welzijn zijn. Ik wil u daarom oproepen – en ik ga hetzelfde doen en blijven doen bij de minister van Welzijn – om de krachten te bundelen. Ik zeg niet dat dat niet het geval is, maar dat is een oproep die we ook in de vorige legislaturen vaak gedaan hebben, bijvoorbeeld als het gaat over woonbegeleiding. Ik heb het met u in de plenaire vergadering ook al gehad over permanente bewoning, over profielen van mensen die daar verblijven. Er is de problematiek die hier vandaag wordt aangekaart – dakloosheid, CAW's, 'housing first' en noem maar op: er zijn ongelooflijk veel sprongen voorwaarts te maken binnen het woonbeleid, binnen het welzijnsbeleid of ergens daar tussenin, als er een goede wil is en een openheid om daar echter rond samen te werken.

Ik zie in het regeerakkoord – en ik hoop dat dat ook in de beleidsnota's het geval zal zijn – dat daar nu nog meer dan ooit bereidwilligheid toe is. Als men echt het verschil wil maken, ook bij die aspecten van het woonbeleid waar dat nodig is, is dat mogelijk als u en uw collega-minister Beke daar echt de krachten toe bundelen. Ik doe die oproep hier en zal hem nog een paar keer herhalen waar dat nodig is.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik deel wel degelijk die bekommernis. We zullen daarnaar kijken.

Mevrouw Jans, in de beleidsnota staat daar heel duidelijk een stuk over, om die samenwerking met Welzijn te versterken. De beleidsnota's worden morgen binnen gestuurd. En dat staat daarin. We komen dus tegemoet aan uw terechte bezorgdheid.

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 werking van de huurwaarborglening – 325 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): We hadden het daarnet over de stijging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden en ook over de werking rond de huurwaarborglening. En over dat laatste handelt deze vraag.

Het Vlaams Woningfonds verstrekt sinds 1 januari 2019 huurwaarborgleningen opdat huurders hun waarborg zouden kunnen betalen bij het huren van een woning. Die huurwaarborg is namelijk onder het beleid van minister Homans gestegen van twee naar drie maanden huur. Dat is uiteraard een significante verhoging van de drempel om te huren op de reeds prijzige private huurmarkt.

Volgens de informatie waarover wij beschikken, was de voorwaarde – die zo was overeengekomen in de regering – die compensatie invoeren, en de huurwaarborg pas effectief te verhogen zodra die compensatie er was.

Het is dan ook belangrijk dat huurders die over weinig spaargeld beschikken snel een beroep kunnen doen op hun huurwaarborglening om niet te worden geweigerd op basis van hun spaarboekje.

Persoonlijk vind ik dit een omslachtige regeling. Het zorgt voor een vertraging. Een verhuurder, zeker in het onderste segment van de private huurmarkt, heeft vaak niet het geduld of de tijd, of heeft andere huurders met betere financiële voorwaarden om een huurcontract mee af te sluiten.

Die huurwaarborglening kende bij de opstart heel wat kinderziekten. Er kwamen al snel meldingen van potentiële huurders rond de enorme administratieve rompslomp. Het invullen van het aanvraagdocument is zeer omslachtig, met een hoop toe te voegen bijlagen. Dit lukt voor velen niet zonder begeleiding door het OCMW. Trouwens, minister Homans heeft steeds gezegd dat het niet per se langs het OCMW moet en dat het de bedoeling was om het stigma bij de huurders weg te nemen. Maar als dat twaalf werkdagen duurt, begrijpt een verhuurder meestal wel dat dit niet om een reguliere situatie gaat. Het motief van die anonimiteit wordt dus wat tenietgedaan door de werking van die huurwaarborg.

Zelfs voor wie door de rompslomp raakt, duurt het meestal nog twaalf werkdagen. Twaalf werkdagen tussen het bezoek en het afsluiten van een contract: dat is een eeuwigheid wanneer je een appartement of woning zoekt. Dat is dus veel te lang. Het risico dat die verhuurder niet wil wachten, zoals ik daarnet zei, en dat de kandidaat-huurder opnieuw het deksel op de neus krijgt, is dan ook zeer groot.

Minister, wat is vandaag de gemiddelde doorlooptijd voor het verstrekken van die huurwaarborglening?

Wat is uw standpunt met betrekking tot die doorlooptijd, wanneer we vaststellen dat de anonimiteit minder gewaarborgd is doordat het net te lang duurt? Kan deze volgens u worden ingekort? Zo ja, hoe?

Mijn volgende vraag is een vraag naar statistieken: hoeveel huurwaarborgleningen zijn er reeds verstrekt sinds 1 januari 2019? Zijn dat er tientallen, honderden? We hebben er zelf het raden naar. In welke gemeenten werden die verstrekt? Vooral in de steden of daarbuiten?

Welke maatregelen plant u te nemen om die huurwaarborglening toegankelijker en sneller beschikbaar te maken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega Veys, ik dank u voor uw vraag. We hebben informatie opgevraagd bij het Vlaams Woningfonds, dat de huurwaarborgleningen verstrekt sinds 1 januari 2019. We hebben gevraagd wat nu de eigenlijke gemiddelde doorlooptijd is van de definitief toegekende huurwaarborgleningen, vanaf het moment dat alle documenten die moeten worden ingediend door de aanvrager ook effectief zijn ingediend, tot de datum van toekenning. Dat blijkt vier dagen te zijn. Dat lijkt mij kort te zijn.

De maximale doorlooptijd van de huurwaarborglening bedraagt tien werkdagen zodra de aanvraag volledig is volgens het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 7 december 2018. Dat is dus de wettelijk bepaalde maximale doorlooptijd. Uit het antwoord op de vorige vraag blijkt dat die doorlooptijd ook wordt gehaald. We zijn niet op de hoogte van afwijkingen op deze termijn. We hebben dus niet vernomen dat er sprake zou zijn van twaalf werkdagen. De decretaal vastgelegde termijn bedraagt tien dagen, of liever, werkdagen – misschien zit daar het verschil, ik weet het niet.

Een snellere doorlooptijd is niet realistisch, aangezien het Vlaams Woningfonds de mogelijkheid moet hebben om na te gaan of de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn.

Precies daarom werd ook in de regelgeving in de mogelijkheid voorzien dat de kandidaat-huurder op voorhand een principiële akkoord voor een huurwaarborglening vraagt als die nog niet beschikt over een huurovereenkomst of ontwerp ervan. Iemand die op zoek is, kan dus al een aanvraag doen.

Het Vlaams Woningfonds zal dan alle toelatingsvoorwaarden al op voorhand controleren, behalve de voorwaarden die betrekking hebben op de huurwoning zelf, want die is er dan nog niet. Als de betrokkene dan uiteindelijk een huurwoning vindt, kan hij de huurwaarborglening aanvragen en zal het Vlaams Woningfonds binnen drie werkdagen oordelen of de huurwaarborglening wordt toegekend. Ook daar doen we dus echt ons best om die termijn zo kort mogelijk te maken. Drie werkdagen lijkt mij toch haalbaar.

Tijdens de periode 1 januari 2019 tot en met 31 oktober 2019 werden 2607 huurwaarborgleningen definitief toegekend. Tijdens dezelfde periode werden in totaal ook 1405 aanvragen principiële goedgekeurd die nog niet definitief werden toegekend. In totaal gaat het dus over meer dan 4000 aanvragen. De precieze verdeling per gemeente zal ik hier niet mondeling overlopen, maar is opgenomen in een Excelbestand dat ik via de commissiesecretaris ter beschikking zal laten stellen.

De huurwaarborglening is nog geen jaar actief. U hebt een aantal problemen opgesomd maar ik denk dat de doorlooptijd beter meevalt dan aangetoond. Er worden er ook veel aangevraagd, namelijk 4000 en de behandeltermijn is kort. Volgens mij werkt de huurwaarborglening dus wel, maar we zullen het opvolgen. U mag problemen op het terrein altijd doorgeven.

U hebt verwezen naar vorige vragen. We moeten zorgen voor een evenwicht tussen huurder en verhuurder. Met de verlenging van de waarborg van twee naar drie maanden hebben we de verhuurder wel degelijk meer zekerheid bezorgd, wat we hiermee hebben willen compenseren. We hebben het daarnet verschillende keren over het aanbod op de private huurmarkt gehad, en dan heb je die verhuurders ook nodig. We moeten hen dus ook mee krijgen in het verhaal en daarvoor was die verlenging nodig. We denken dat ze zeer nuttig is. U stelt vragen over een voldoende aanbod op de verhuurmarkt en de verlenging van de huurwaarborg is daarvoor positief. De lening compenseert het. Het sluit dus mooi op elkaar aan.

Je kunt natuurlijk niet voortdurend proberen de twee onderuit te halen. Je kunt niet voortdurend zeggen dat er een te laag aanbod is op de privémarkt, dat het eigenlijk nog minder aantrekkelijk moet worden gemaakt om een woning op de huurmarkt aan te bieden en dat de compensatie die we hebben ingevoerd om het voordeel aan de verhuurder te compenseren, ook niet goed is. Op die manier krijg je een Bermudadriehoek waarin elke logica verdrinkt.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp·a): Spreken over een Bermudadriehoek vind ik er toch over.

Minister Matthias Diependaele: Niet de broek maar de driehoek, voor alle duidelijkheid.

Maxim Veys (sp·a): Ja, de Bermudadriehoek.

Minister Matthias Diependaele: Ik dacht dat u het had over de bermudabroek.

Maxim Veys (sp·a): Neen, over de regio. Ik ben een West-Vlaming, dus er is nog wat werk aan mijn articulatie.

Minister, ik ben blij met uw antwoord. Ik was bezorgd dat het niet zo strikt werd opgevolgd. U verdedigde daarnet zeer sterk de verhoging van de huurwaarborg. Het siert u ook dat u aan de kant van de verhuurder staat. Ik heb daar geen problemen mee, maar ik heb wel een andere mening.

Ik heb deze zomer een schriftelijke vraag gesteld en de toenmalige minister van Wonen wou daar toen geen antwoord op geven. Ik ben blij dat het ook niet aan het kabinet ligt, maar dat het de beleidsverantwoordelijke was die daarover besliste.

Het wordt dus duidelijk strikt opgevolgd en er wordt gewerkt aan de kinderziektes. Dat stemt me tevreden.

We zullen die afwijking van twaalf werkdagen nog eens checken. We zullen het opzoeken en u de informatie eventueel bezorgen, zodat we toch over de juiste feiten spreken.

Het gaat inderdaad over een evenwicht tussen huurder en verhuurder. Het is wel degelijk een compensatie en ik ben ook blij dat ze er is gekomen want initieel was het niet de bedoeling om dat te doen. Maar goed, we hebben het al genoeg over het verleden gehad. Toch is het een beetje een drempel: het hangt af van openingsuren, van OCMW's, van het Vlaams Woningfonds. Voor de huurder is er een iets hogere drempel gekomen, in vergelijking met het gemak dat voor de verhuurder is gecreëerd.

Ik heb ook niet de intentie om de verhoging van de huurwaarborg af te branden. Ik vond het een slechte zaak maar afbranden, is nog iets anders.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Mijnheer Veys, misschien had de toenmalige minister van Wonen nog niet geantwoord omdat de referentietijd nog niet echt representatief was. Dat zou natuurlijk ook wel kunnen.

Ik ben eigenlijk verrast door die cijfers, minister. Als schepen van Wonen en OCMW-voorzitter in Aalst dacht ik dat deze lager lagen. Ik ben ook verrast door het welslagen van dat fonds.

Over de doorlooptijd had u wel een punt, mijnheer Veys. Die was in het begin veel hoger. U zegt dat die gemiddeld vier dagen is. Dat is wel aanvaardbaar. Als huurwaarborgen worden aangevraagd bij het OCMW, proberen wij daar ook zo snel mogelijk een antwoord op te geven. Ik hoor in uw antwoord dat u dit systeem verder wilt opvolgen en eventuele knelpunten verder wilt bespreken. Dat is goed, want er zijn volgens mij hier en daar nog knelpunten. Bevraag daar zeker ook de lokale besturen en de OCMW's over. Zij moeten in eerste instantie de cliënten begeleiden, vooral de OCMW's. Als het de bedoeling is om die wat uit dat segment te trekken, moeten ze naar de stad – alhoewel dat nu één is – of een andere balie.

Misschien zijn daar nog wel verbeterpunten voor. Wij staan open om u daarin mee te adviseren.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Ik wil de verhoging van de huurwaarborg naar drie maanden anders wel afbranden, hoor. Ik zal anders die pyromaan van dienst zijn dan. Dat is een heel slechte maatregel die uiteraard de drempel verhoogt voor veel mensen die het nu al moeilijk hebben op de huurmarkt. Het zijn natuurlijk alleen maar de allerarmsten en de meest kwetsbaren die dan bij een externe instantie financiële hulp gaan zoeken. De meesten betalen dat met lange tanden en met veel moeilijkheden van dien maar ze zullen het uiteindelijk noodgedwongen wel uit eigen zak betalen.

Minister, uw stelling is blijkbaar dat de verhoging van die huurwaarborg het evenwicht moet herstellen tussen huurder en verhuurder. Ik wist dat er een ernstige wooncrisis was op de huurmarkt bij kwetsbare huurders. Het was me ontgaan dat er ook een crisis was bij eigenaars van vastgoed, maar misschien ben ik daar dan niet van op de hoogte. In elk geval was het mijn overtuiging dat we vooral de problemen op de huurmarkt bij kwetsbare huurders moeten aanpakken. Dat zou de prioriteit moeten zijn bij een sociaal woonbeleid.

Uw stelling is ook dat die verhoogde huurwaarborg moet dienen om het aanbod te verhogen, maar daar heb ik een vraag bij. Minister, hoe ziet u dat dan? Is het uw stelling dat het optrekken van de huurwaarborgverplichting naar drie maanden het aanbod op de private huurmarkt heeft verhoogd?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, we verschillen daar. Ik weet niet of ik het woord 'afbranden' heb gebruikt – dat weet ik zelfs niet. Zo'n crisis was er inderdaad niet, maar goed. Ik wou maar zeggen dat al die dingen wat samenhangen. We verschillen daar van mening. Dat hoeft geen probleem te zijn, integendeel. Het is zelfs een geruststelling dat we verschillen van mening.

Maar ja, de aantrekkelijkheid voor een verhuurder om een woning op de markt te gooien, het feit dat hij daar – ik ga een vies woord gebruiken – al dan niet winst op kan maken, dat hem dat een financieel voordeel oplevert, hangt wel degelijk samen met verschillende zaken. Dat zal ook de zekerheid zijn die hij krijgt om eventuele schade vergoed te zien. Dat is zeer eenvoudig. Bij een normale marktwerking is daar niets bijzonders aan.

Mevrouw Smeyers, als u de cijfers eens overloopt, kunt u zien dat er waarschijnlijk – ik vermoed althans, dat is puur een aanvoelen van mij – veel afhangt van de vraag of het OCMW het instrument effectief aanprijst. Aalst heeft er 79; Zottegem doet het ook zeer goed met 29. Maar er zijn andere, grotere gemeenten, zoals Sint-Niklaas met 34, een stad die drie keer zo groot is als Zottegem en er amper 5 meer heeft. Er zal dus veel van afhangen of de OCMW's effectief dat instrument voldoende aanbevelen aan de mensen die langskomen.

In die zin zou ik ook de raad geven aan de mensen met lokale verantwoordelijkheid dat de OCMW's die eerste aanvraag, dus nog voordat men een woning heeft, waarbij men binnen de drie dagen al die toekenning kan krijgen, stimuleren. Dat lijkt mij het verstandigste.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): In het antwoord stond dat de cijfers via de commissie-secretaris verspreid zullen worden. Ik wil eigenlijk gewoon vragen of die dan ook naar iedereen verspreid kunnen worden.

Ik heb ook een suggestie. Als zelfs die vier dagen te lang is, kunnen OCMW's misschien een buffer vormen en het bedrag voorschieten om het dan achteraf te recupereren. Misschien gaan de cijfers dan nog meer omhoog.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.