



Vlaams
Parlement

vergadering **C150**
zittingsjaar 2019-2020

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 5 maart 2020

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onroerenderfgoedrichtplan voor Haspengouw en Voeren – 1418 (2019-2020)	3
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de nood aan huur- en woonbegeleiding bij sociale huurders – 1371 (2019-2020)	
VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over woonbegeleiding in de sociale huisvesting – 1388 (2019-2020)	6
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de normen in de Vlaamse Wooncode – 1389 (2019-2020)	11
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitvoering van het ASTER-project binnen de sociale huisvestingssector – 1462 (2019-2020)	13
VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over marktwaardeberekening van sociale woningen die aan renovatie of sloop toe zijn – 1466 (2019-2020)	16
VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het structureel overleg inzake woonkwaliteit – 1538 (2019-2020)	22

VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onroerenderfgoedrichtplan voor Haspengouw en Voeren – 1418 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (sp.a): Het is een vraag die op de grens ligt van deze commissie en de commissie Natuur. Maar het gaat over het onroerenderfgoedrichtplan voor Haspengouw en Voeren rond de hoogstamboomgaarden. Uw voorganger Geert Bourgeois, die toen ook minister-president was, had daar nogal wat aandacht voor.

Hij is in juni 2017 officieel in Limburg komen aankondigen dat dat erfgoedrichtplan een voorbeeld zou zijn om hoogstamboomgaarden in Zuid-Limburg beter te beschermen. Dat ministerieel besluit dateert van 24 mei 2019. Dat is dus vrij recent. In Zuid-Limburg en Haspengouw zijn we relatief snel in gang geschoten, onder andere onder invloed van vzw Regionaal Landschap, waarbij alles in kaart is gebracht voor de verschillende gemeenten.

Maar nu we zover zijn, en de analyse eigenlijk rond is, maken de gemeenten zich nogal wat zorgen over het Vlaamse engagement, in die zin dat het belangrijk is om gemeenten en organisaties daarrond te mobiliseren. Maar op het ogenblik dat er concrete acties moeten gebeuren, moet er uiteraard geld tegenover staan.

Wat is de stand van zaken van dit erfgoedrichtplan op Vlaams niveau? Ik stel die vraag zowel inhoudelijk als financieel: zijn daar inhoudelijke of financiële stappen in genomen?

Wanneer zal die stand van zaken gecommuniceerd worden naar de betrokken gemeenten en naar Regionaal Landschap, die dat voor de gemeenten doet?

Mijn vierde vraag gaat over een van mijn stokpaardjes. Het heeft natuurlijk pas zin om een erfgoedrichtplan op te stellen als er voldoende handhaving is. Ik heb dat ook altijd gezegd bij ons in Zuid-Limburg, ook toen ik nog voorzitter was van Regionaal Landschap. Want na elke storm worden er wel wat hoogstamboomgaarden gekapt, zagezegd vanwege het veiligheidsaspect, hoewel dat natuurlijk maar een drogreden is om nog wat oude bomen om te hakken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijn voorganger Geert Bourgeois heeft inderdaad in mei 2019 het onroerenderfgoedrichtplan voor de hoogstamboomgaarden in Haspengouw en Voeren goedgekeurd en meegedeeld aan de Vlaamse Regering. Zoals u weet was dit geen eindpunt. Het is nu zaak om de doelstellingen om te zetten in ambitieuze maar haalbare acties en die acties vast te leggen in een actieprogramma.

Onze administratie bereidt het actieprogramma momenteel voor. Ze doet dat in samenspraak met alle partijen die ook bij de opmaak van het onroerenderfgoedrichtplan betrokken waren. Ze organiseerde het voorbije jaar een drietal workshops om de mogelijkheden en instrumenten voor het behoud en beheer van de hoogstamboomgaarden te verkennen. Het actieprogramma kan een brede waaier aan instrumenten inzetten, maar anderzijds stellen we vast dat er nauwelijks instrumenten voorhanden zijn die specifiek gericht zijn op hoogstamboomgaarden. Dat hoeft ook niet te verwonderen: het is natuurlijk iets nieuws, er is dus grondig onderzoek en creatief denkwerk nodig. En we werken aan innovatieve pistes. Dat vergt opnieuw enige tijd.

De meest recente workshop over het actieprogramma vond plaats op 14 oktober 2019 en resulteerde in heel wat voorstellen en ideeën, waaruit nu concrete acties kunnen worden gedistilleerd. De voorstellen zijn divers en beslaan een rijk palet. Dat gaat van het inventariseren van hoogstamboomgaarden, het voeren van een gepast vergunningen- en handhavingsbeleid, het opzetten van gepast beheer, over het valoriseren van de maatschappelijke functies van de boomgaarden, tot acties met betrekking tot oogst en productie. En het gaat ook over educatie en sensibilisering. Onze administratie verfijnt deze voorstellen nu in dialoog met elke partner.

Het is u niet ontgaan dat de opmaak van een onroerenderfgoedrichtplan van dit allooï tijd vergt. Omdat Haspengouw en Voeren een grote regio vormt en het geheel behapbaar en betaalbaar moet blijven, zullen we in eerste instantie focussen op twee deelgebieden, waarbij synergieën kunnen ontstaan met andere lopende Vlaamse projecten.

In deze gebieden willen we een deel van de prioritaire acties die naar voor kwamen in de workshop van 22 februari 2019 op kleine schaal toepassen om een idee te krijgen van de omvang, de tijdsinvestering en de financiële noden. Na evaluatie van deze proefprojecten kunnen we Vlaamse structurele maatregelen voor de hele regio vormgeven. Ik kan u trouwens een lijst geven van wie er allemaal betrokken is in het participatief project, en dat is behoorlijk indrukwekkend. Het gaat over negen Vlaamse overheidsinstanties, agentschappen, departementen, onderzoeksinstellingen, de provincie Limburg, Toerisme Limburg, vijftien Haspengouwse gemeenten, twee intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten, Regionaal Landschap en de Nationale Boomgaardenstichting. U begrijpt dat het op zich al een huzarenstukje is om die allemaal samen te krijgen.

Ik ga in antwoord op uw tweede vraag wat dieper in op de inhoudelijke aspecten. Het eerste proefproject situeert zich in Borgloon, waar het Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren momenteel twee onroerenderfgoedbeheersplannen opstelt voor het beschermde cultuurlandschap rond Kутtekoven en de beschermde abdij-site van Kolen-Kolenberg. De hoogstamboomgaarden maken van beide beschermde landschappen een belangrijk onderdeel uit. Hier willen we voor een iets ruimer gebied – ongeveer 500 hectare – een studie laten uitvoeren waarbij we een vijftigtal hoogstamboomgaarden in detail onderzoeken.

Volgende aspecten worden meegenomen. Het geïntegreerd inventariseren van de hoogstamboomgaarden met waardering vanuit verschillende invalshoeken zoals erfgoed, natuur, landbouw, omgeving en toerisme. Deze oefening moet leiden tot een handleiding 'Inventariseren en waarderen van hoogstamboomgaarden' waarmee lokale verenigingen en besturen aan de slag kunnen. Het uitwerken van een beheersvisie en daaraan gekoppeld de beheersmaatregelen voor de verschillende types hoogstamboomgaarden. Deze oefening zal de opmaak van de twee beheersplannen door het Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren voeden en het resultaat ervan kan ook worden gebruikt om een instrumentenafweging op te maken. Het uitwerken van een afwegingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen, dat lokale besturen ondersteunt in hun omgang met verschillende types hoogstamboomgaarden.

Het tweede proefproject situeert zich in de gemeente Voeren, die de hoogste concentratie hoogstamboomgaarden van Haspengouw telt. In het Gulpdal biedt het lopende Interreg-project BioGov (Celebrating Biodiversity Governance) kansen om twee nieuwe financieringsinstrumenten uit het decreet Landinrichting in te zetten voor het behoud en beheer van de typerende hoogstamboomgaarden. In het kader van het BioGov-project wil de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de instrumenten beheerovereenkomsten en dienstenvergoedingen sectoroverschrijdend inzetten voor het behoud en het beheer van de Voerense graslanden. Dit is bij uitbreiding ook mogelijk voor de hoogstamboomgaarden. Dit initiatief is een mooie illustratie van wat met transversale landschapszorg beoogd wordt.

De Vlaamse overheid voorziet de nodige middelen om deze proefprojecten uit te voeren.

Wanneer zal de stand van zaken worden gecommuniceerd naar de gemeenten en verenigingen? Wij appreciëren ten eerste dat de gemeenten en andere partijen intussen al actief aan de slag zijn gegaan. Het betekent dat het richtplan in feite zijn werk doet en engagement bij de betrokkenen aanwakkert. Onze primaire partner, het Regionaal Landschap, speelt daar ook een erg actieve rol in. Alle lof daarvoor. De communicatie van de stand van zaken zal plaatsvinden op de algemene vergadering van het Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren op 9 maart aanstaande. Na deze mondelinge toelichting worden de projectpartners en belanghebbenden ook nog schriftelijk ingelicht van de stand van zaken en te nemen vervolgstappen. Ik verwijs ook graag naar de projectwebsite www.hoogstamdroomgaard.be, waar de vorderingen in de opmaak van het actieprogramma kunnen worden opgevolgd.

Uw vierde vraag is natuurlijk evident. Het Departement Omgeving werkt concreet mee aan het afwegingskader voor de beoordeling van vergunningsaanvragen in de gemeente Borgloon. Wij geven dus ook steun.

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (sp-a): Minister, ik dank u voor uw uitgebreid antwoord. Het is goed dat men op het terrein iets gaat merken van wat is aangekondigd. U hebt in uw antwoord ook gezegd dat het iets nieuws is, maar het is helemaal niets nieuws, het is iets heel oud.

Het klinkt misschien heel simpel: hoogstamboomgaarden behouden is één zaak, maar hoogstamboomgaarden op strategische toeristische plaatsen opnieuw aanplanten zodat ze over een aantal jaar opnieuw hoogstamboomgaarden zijn, zou een belangrijk onderdeel van het hele gebeuren moeten zijn.

Wat de transversale landschapszorg betreft, ben ik het ermee eens om alle partners te betrekken. We moeten natuurlijk wel opletten dat, door zoveel partners erbij te betrekken, het niet immobiel wordt zodat er relatief weinig gebeurt.

Voor de handhaving zou ik toch willen vragen dat de Vlaamse administratie samen met de gemeente nagaat hoe dat meer kan gebeuren. Zoals op veel andere terreinen gebeurt de handhaving veel te weinig. Het is een typeantwoord dat wordt gegeven, maar het is echt noodzakelijk dat we een aantal van die hoogstamboomgaarden handhaven, want anders moeten we er binnenkort overal nieuwe planten.

– Katja Verheyen treedt als voorzitter op.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, u hebt het in uw beleidsnota over het evalueren van die proefprojecten en het opmaken van tools. Hebt u er een idee van tegen wanneer die eerste projecten zullen worden geëvalueerd? Zal er een verduidelijking komen over hoe de participatieve trajecten zullen worden begeleid in uw groenboek?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Vandenhove, toen ik zei dat het nieuw was, gaat het natuurlijk over de toepassing van die onroerendergoedrichtplannen voor die hoogstamboomgaarden, niet over de hoogstamboomgaarden zelf.

Mevrouw Van Werde, we zijn voor twee thema's bezig met die actieplannen: voor de mergelgroeven en de hoogstamboomgaarden. Die actieplannen zouden in het

najaar rond moeten zijn, pas dan kunnen we ze evalueren. Het is niet de bedoeling dat die worden opgenomen in het groenboek.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de nood aan huur- en woonbegeleiding bij sociale huurders – 1371 (2019-2020)

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over woonbegeleiding in de sociale huisvesting – 1388 (2019-2020)

Voorzitter: mevrouw Katja Verheyen

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Ik heb een vraag ingediend over de nood aan huur- en woonbegeleiding bij sociale huurders, naar aanleiding van berichtgeving over een onderzoek van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) Woonhaven en De Ideale Woning. Daaruit blijkt dat 12 procent van de huurders woonbegeleiding krijgt, maar dat eigenlijk het dubbele daarvan, een vierde van alle huurders, daar nood aan heeft. Dat zij toch geen woonbegeleiding krijgen, zou te maken hebben met een tekort aan begeleiders.

Het is daarbij opvallend dat de nood aan woonbegeleiding net iets hoger ligt in de sociale huisvestingsmaatschappijen, 25 en 27 procent, dan in het sociaal verhuurkantoor (SVK), waar het gaat over 23 procent. Op basis van de toewijzingsreglementen zou men verwachten dat de nood aan woonbegeleiding hoger ligt bij de SVK-huurders dan bij de SHM-huurders. Dit pleit alleszins voor het opzet van de Vlaamse Regering om tot eengemaakte woonmaatschappijen te komen.

Minister, voor sommige meer kwetsbare mensen, zoals mensen met een psychische of psychiatrische problematiek en soms ook met een verslavingsproblematiek, is begeleiding bij zelfstandig wonen een voorwaarde om dit te kunnen en om uithuiszetting en dus dakloosheid te vermijden. Dat staat ook in uw beleidsnota Wonen 2019-2024. U verwijst daarbij naar de nodige samenwerking en afspraken tussen verhuurder, huurder en het begeleidende netwerk rondom de huurder, en bijgevolg naar een goede afstemming tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn.

In uw beleidsnota zegt u verder te willen inzetten op "een voldoende aanbod van huur- en woonbegeleiding om mensen met problemen te begeleiden en ondersteunen bij het effectief realiseren van hun rechten en nakomen van hun plichten en dit zowel binnen de sociale huisvesting als op de private huurwoningmarkt". U wilt ook werk maken van een gedegen monitoring van de woonsituatie van personen met een zorgnood zodat de impact van beleidskeuzes op die woonsituaties kan worden gemonitord en duidelijk wordt welk zorg- en welzijnsaanbod daar tegenover staat en in de toekomst moet staan.

Minister, op welke manier wilt u blijven inzetten op een voldoende aanbod van huur- en woonbegeleiding om mensen die daar nood aan hebben, te ondersteunen en te behoeden voor dakloosheid?

Hebt u een verklaring voor het gegeven dat de nood aan woonbegeleiding hoger blijkt bij de SHM-huurders dan bij de SVK-huurders?

Hebt u zicht op de beschikbaarheid en de nood aan woonbegeleiding in heel Vlaanderen? Zijn daarin provinciale of regionale verschillen merkbaar? Hoe wilt u daarop inspelen?

Katja Verheyen (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, in Gazet van Antwerpen van 6 februari 2020 stond te lezen dat een kwart van de sociale huurders nood heeft aan woonbegeleiding, terwijl maar 12 procent die werkelijk zou krijgen. Dat resultaat volgt uit een onderzoek van de sociale huisvestingsmaatschappijen Woonhaven, De Ideale Woning en het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen. Hierbij werden 1993 woningen onderzocht.

Volgens de verschillende bij het onderzoek betrokken maatschappelijke werkers en leefbaarheidsmedewerkers zou 25 procent van de huurders nood hebben aan woonbegeleiding, begeleiding van huurders waarbij bijvoorbeeld het correct betalen van rekeningen of algemene gedragsregels in appartementsblokken wordt aangeleerd, en ook begeleiding die ervoor moet zorgen dat bepaalde huurders – van wie vaak ook het vermoeden bestaat van psychiatrische problematieken – niet meer de oorzaak zijn van overlast en andere samenlevingsproblemen. Bepaalde doelgroepen zoals dak- en thuislozen hebben een nog grotere begeleidingsnood. Initiatieven zoals het Zorghostel van het Antwerpse stadsbestuur proberen hieraan tegemoet te komen, door ze onder meer intensief te begeleiden in hun overgang naar de sociale huisvesting.

Minister, tegen deze achtergrond had ik dan ook graag volgende vragen gesteld. Hoe evalueert u de algemene situatie zoals ze in Antwerpen geschetst is? Hebt u ook een zicht op de situatie in de andere provincies en eventueel bijhorende regionale verschillen? Hoe vult u het begrip 'woonbegeleiding' zelf in? Bent u van plan om hier, eventueel in samenwerking met uw collega van Welzijn, bijkomende stappen in te zetten?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank voor de vragen. Omdat ze inhoudelijk overlappen, zal ik een aantal vragen bundelen en samen beantwoorden.

De eerste vraag van mevrouw Verheyen en de derde vraag van mevrouw Schryvers vallen samen. U vraagt of ik een zicht heb op de beschikbaarheid en de nood aan woonbegeleiding in heel Vlaanderen. Zoals aangehaald in de vraagstelling, gaat het hier over data die opgevraagd werden door drie Antwerpse sociale woonactoren. Op dit moment heb ik onvoldoende data ter beschikking om uitspraken te doen over de situatie in andere provincies. Maar ik stel net als u vast dat er blijkbaar een hiaat zit tussen de vraag naar begeleiding en het aanbod. Ik denk dat we kunnen aannemen dat we uit die bevraging wel iets kunnen afleiden en dat het niet anders zal zijn in de andere provincies.

Hoe moet het begrip 'woonbegeleiding' concreet worden ingevuld? Eerst en vooral denk ik dat het zinvol is om het onderscheid te maken tussen huurdersbegeleiding enerzijds en woonbegeleiding anderzijds.

Huurdersbegeleiding valt onder de verantwoordelijkheid van de sociale woonactoren in het kader van hun basisbegeleidingstaken. Deze basisbegeleidingstaken zijn bepaald in artikel 29bis van het kaderbesluit Sociale Huur (KSH) en in artikel 6 van het ministerieel besluit houdende de uitvoering van een aantal bepalingen van het KSH. Daarin worden, rekening houdend met het zwakker profiel van de SVK-huurders, aan SVK's meer taken opgelegd dan aan SHM's. De huurdersbegeleiding zorgt ervoor dat eventuele problemen tijdig kunnen worden gedetecteerd, ondersteuning kan worden aangeboden met het oog op een oplossing en indien nodig, gespecialiseerde begeleiding kan worden ingeschakeld.

Begeleidende maatregelen die de basisbegeleidingstaken van sociale verhuurders overstijgen, vallen onder de noemer 'woonbegeleiding'. Woonbegeleiding wordt aangeboden door de welzijnsactoren waarmee de sociale verhuurders kunnen samenwerken. De begeleidende maatregelen stellen de huurder in staat om duurzaam en zelfstandig te blijven wonen en dus aan zijn huurdersverplichtingen te voldoen. Maatwerk staat daarbij uiteraard centraal, maar steeds wordt ingezet op het aanleren van specifieke woonvaardigheden. Op die manier vormt woonbegeleiding een belangrijk instrument in de preventie van uithuiszetting en kan het bepaalde samenlevingsproblemen voorkomen.

Er moet dus wel een onderscheid worden gemaakt in de mate waarin iemand begeleiding nodig heeft. Er is namelijk een groot verschil tussen iemand die ondersteuning nodig heeft in het tijdig betalen van de huur, en iemand die vanwege zware psychische of verslavingsproblematiek nood heeft aan intensieve begeleiding om zelfstandig te kunnen wonen. Het artikel maakt hierbij geen nuance en spreekt van 13 procent die geen woonbegeleiding krijgt. In die 13 procent zitten heel wat verschillende problematieken verrat, die, afhankelijk van de nood aan begeleiding, dus bij de verschillende actoren terechtkunnen, hetzij de sociale woonactoren zelf, hetzij de welzijnsactoren zoals bijvoorbeeld de centra voor algemeen welzijnswerk (CAW's). Uiteraard is hier ook vaak een multidisciplinaire aanpak nodig, waarbij verschillende actoren betrokken zijn in de begeleiding.

U vroeg ook naar de samenwerking met collega Beke. Zoals ik eerder al heb aangehaald, beperken de data zich tot enkele woonactoren in het Antwerpse. In de eerste plaats moet er worden ingezet op een bredere analyse van de concrete vragen en mogelijke tekorten. We moeten eerst meer zicht krijgen op wat er achter die cijfers zit. Dat moet ons in staat stellen om de woonbegeleidingsnoden beter in kaart te brengen. Ik heb hiervoor mijn administratie de opdracht gegeven om na te gaan of en binnen welke termijn dit kan worden onderzocht.

Over die problematiek zijn we natuurlijk het gesprek aangegaan met de collega van Welzijn. Zoals u weet, gaat het hier immers om begeleidingsnoden die de basisbegeleidingstaken van sociale verhuurders overstijgen. We moeten wel dat overleg aangaan, en dat loopt ook. Denk hierbij ook aan de dak- en thuisloosheid-problematiek. Een gezamenlijke aanpak en afstemming zijn absoluut noodzakelijk.

Collega Schryvers, uw tweede vraag ging over de verklaring van de verschillen. Dat is een zeer terechte opmerking bij de resultaten die zouden stellen dat de nood aan woonbegeleiding hoger blijkt te liggen bij de SHM's dan bij de SVK's. We hebben de data uiteraard opgevraagd, en daaruit kunnen we vaststellen dat de cijfers waar het krantenartikel naar verwijst niet correct zijn. In het onderzoek wordt namelijk gesteld dat voor de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappijen bij 23 en 25 procent van de onderzochte woonheden een begeleidingsnood aanwezig is. Voor de onderzochte wooneenheden van het sociale verhuurkantoor gaat het om 27 procent. Men heeft daar dus gewoon een foutje gemaakt: de cijfers zijn omgewisseld. Maar de correcte data liggen wel in lijn met wat verwacht kan worden, afgaande op het doelpubliek van de verschillende types verhuurders, zoals u ook suggereert. Ik denk ook dat de analyse dat dit de noodzaak onderschrijft om te gaan naar één woonactor, wel degelijk overeenind blijft. Die liggen immers zo dicht bij elkaar dat de begeleiding op elkaar moet worden afgestemd. De beleidsintentie van de Vlaamse overheid wordt bevestigd door het onderzoek.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben heel tevreden dat u in uw beleid toch duidelijk een plek wilt geven aan enerzijds huurbegeleiding en anderzijds woonbegeleiding. Dat zijn inderdaad twee onderscheiden zaken.

Het blijkt nu toch ook dat we veel te weinig zicht hebben op de juiste noden en op het aanbod, en op de afstemming van vraag en aanbod. Het lijkt mij goed dat u met uw administratie bekijkt op welke manier we die analyse kunnen maken, voordat er verdere stappen worden gezet. Ik zou u willen vragen om dat zeker op korte termijn te willen doen.

Met betrekking tot die cijfergegevens: het is goed dat u dat hebt nagevraagd, en dat nu blijkt dat de cijfers in het krantenartikel werden omgedraaid. Maar ze liggen hoe dan ook dicht bij elkaar. U zegt zelf dat de SVK's voor huurbegeleiding binnen hun basisbegeleidingstaken eigenlijk meer taken hebben dan de sociale huisvestingsmaatschappijen. De noden liggen zeer dicht bij elkaar. Het is iets wat we zeker in de gaten moeten houden als we gaan naar een eengemaakte woonmaatschappij. Op welke manier gaan we die taakomschrijving in het kader van huurbegeleiding opstellen?

U hebt verder natuurlijk volledig gelijk dat woonbegeleiding, vanuit de samenwerking met Welzijn, zeker ook maatwerk moet zijn. Het is echt nodig om daar maatwerk te leveren. Zo zorgen we ten eerste voor een huisvesting voor de personen met een zorgnood, en zorgen we ten tweede natuurlijk ook voor een goede samenleving van verschillende mensen die samen gehuisvest zijn. Want we moeten overlastproblematiek beperken.

Ik heb daar in mijn eigen gemeente toch ook wat ervaring mee opgebouwd. We hebben een heel groot psychiatrisch ziekenhuis, en daar zijn natuurlijk heel wat mensen die uitstromen naar begeleid zelfstandig wonen en beschut wonen, en nadien naar de sociale huisvesting. In het kader van de versnelde toewijzing heb ik ook vastgesteld dat de regelgeving eigenlijk zegt dat die woonbegeleiding moet worden aangeboden binnen een afgebakende termijn. De sociale huisvestingsactor kan dan vragen om een beroep te doen op versnelde toewijzing. Het is mijn ervaring dat het voor een bepaalde categorie van mensen eigenlijk niet mogelijk is om de woonbegeleiding op een bepaald moment te stoppen binnen een afgebakende termijn. Dat is eigenlijk een soort continuüm, soms intensiever, soms minder intensief. Maar sommige mensen moeten we toch voor een stuk bij de hand kunnen houden. Ik denk dat we in de toekomst moeten kijken op welke manier we dat kunnen doen.

Minister, ik dank u alleszins voor uw antwoorden en voor uw aandacht voor deze problematiek. Ik hoop dat u de nieuwe gegevens die u zult opvragen bij de maatschappijen, ook naar aanleiding van dit onderzoek, mee in rekening brengt bij de uittekening van uw verder beleid.

Katja Verheyen (N-VA): Minister, het waren inderdaad enkel cijfers van de provincie Antwerpen en alleen van sociale huurders. U hebt gezegd dat u een bredere analyse zult maken, voor heel Vlaanderen en ook voor de private woonmarkt. Ik ben er echt wel van overtuigd dat een goede woonbegeleiding voor een deel uithuiszettingen kan vermijden. Ik zie dat in mijn eigen gemeente. We moeten daar echt op inzetten.

Ik heb deze vraag ook in de commissie Welzijn gesteld. Minister Beke gaf aan dat hij samen met u een globaal plan dak- en thuisloosheid zal uitwerken, waarin hij ook de preventie van uithuiszettingen zal opnemen. Mijn vraag is of die bredere analyse ook zal worden opgenomen en of men ook de verdere begeleidingsnood zal nagaan.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Het is een terechte vraag van mevrouw Schryvers en mevrouw Verheyen.

Enig realisme en voeling op het terrein zegt vaak meer dan gegevens of cijfers uit een – mag ik dat zeggen als het op Antwerpen slaat? – kleinschalig onderzoek. Uitbreiding naar Vlaanderen, dat kennen wij vanop het terrein. Mevrouw Schryvers heeft verwezen naar Zoersel. Ik denk dat er ook een taak is weggelegd voor de steden en gemeenten zelf, die het dichtst bij het woonbeleid en bij de noden van sociale huurders staan. Men kan beleidsondersteunend werken via subsidies aan lokale actoren en via samenwerking met lokale vzw's die specifiek inzetten op woonbegeleiding. We hebben dat in Aalst zo aangepakt.

U hebt terecht ook naar het CAW verwezen. Dan gaat het natuurlijk over preventieve maatregelen om uithuisuitzetting te voorkomen en dat gaat dan over de financiële kant. U had het meer over samenlevingsproblemen: hoe ga ik om met mijn huurder, hoe integreer ik taal?

De SVK's en SHM's weten van aanpakken. We kunnen daar de best practices halen wanneer we naar één woonactor zullen gaan, maar het is zeker niet fout om steden en gemeenten aan te raden zich te laten begeleiden door lokale actoren en daarvoor zelf de nodige middelen uit te trekken. Ik denk dat de verantwoordelijkheid vooral lokaal ligt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat iedereen wel aanvoelt dat het eigenlijk gaat om een problematiek die zich zowel voordoet bij huurders van een SVK als van een SHM, bij de enen al wat meer dan bij de anderen. We maken zelf een beetje een artificieel onderscheid, afhankelijk van waar hij huurt.

Door één woonactor te maken en ook één woonactor per gemeente te hebben, is het de bedoeling om gemakkelijker en concreter in te spelen op die problematiek en dus maatwerk aan te bieden. Men kan het dan veel efficiënter organiseren voor de mensen die er nood aan hebben.

Om dat maatwerk te kunnen verzekeren, moeten we zorgen voor een veel betere structurele samenwerking met Welzijn. Er wordt aan gewerkt. Omgekeerd geldt dit natuurlijk ook, want die verbeterpunten zullen aan twee kanten worden gegeven. Wij horen SHM's regelmatig zeggen dat er iemand in begeleiding was vanuit Welzijn maar dat die begeleiding plots is gestopt. SHM's doen enkel huurbegeleiding en kunnen niet instaan voor die welzijnsbegeleiding. We moeten die twee dus op elkaar afstemmen om effectief maatwerk te kunnen aanbieden. Het enige wat kan helpen, is een structurele samenwerking met Welzijn, en daar werken we ook aan. Ik denk dat dit tegemoetkomt aan de opmerkingen die u geeft.

Het plan dak- en thuisloosheid is een apart plan, het overlapt altijd wel voor een deel, maar het is een apart plan dat we deze week nog hebben besproken met de administratie en dat veel ruimer gaat dan enkel woonbegeleiding. Daar komt een inkomenspolitiek bij te pas.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, uit de bespreking hier blijkt dat we allemaal een goede begeleiding van bepaalde kwetsbare groepen binnen de sociale huisvesting, ongeacht of dat gebeurt via een SHM of het SVK, heel belangrijk vinden om dak- en thuisloosheid te vermijden, om te zorgen voor een goede huisvesting, ook voor kwetsbare mensen en om het samenleven te kunnen bevorderen en garanderen. Samenwerking tussen Wonen en Welzijn is daarbij essentieel, en ik hoop dan ook dat daar de komende periode verder werk van kan worden gemaakt.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de normen in de Vlaamse Wooncode – 1389 (2019-2020)

Voorzitter: mevrouw Katja Verheyen

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, artikel 5 van de Vlaamse Wooncode stipuleert de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen. Die zijn verder uitgewerkt in technische verslagen, dat zijn gestandaardiseerde controlelijsten die de Vlaamse Regering heeft vastgelegd en waarmee de woningcontroleur aan de slag gaat. Bij de controle van een woning kruist de controleur de gebreken daarop aan. Tot nu toe werden drie modellen van technische verslagen gebruikt: een voor zelfstandige woningen, een voor kamerwoningen en een voor kamers bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Tijdens de vorige regeerperiode zijn, onder voormalig minister van Wonen Liesbeth Homans, de vereisten voor de Vlaamse Wooncode aan een diepgaande wetenschappelijke evaluatie onderworpen. Deze evaluatie leidde tot een grondige bijsturing van de technische verslagen. Die wijziging zal in werking treden op 1 januari 2021. De belangrijkste aanpassing daarbij is dat wordt afgestapt van de werkwijze met strafpunten. Wanneer men nu meer dan vijftien strafpunten heeft, gaat er een alarm af. Daarnaast wordt ook de maximale energiescore geïntroduceerd.

De Afdeling Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen werkt aan een nieuw technisch handboek dat de controleurs moet helpen bij het invullen van het nieuwe technische verslag. Hoever staat het daarmee? Staat dit op punt? Het duurt nog negen maanden voor het nieuwe systeem in werking treedt, maar het zou niet slecht zijn om daar al een stand van zaken van te krijgen.

In het najaar van 2020 volgen er opleidingen om de woningcontroleurs te ondersteunen. Welke stappen werden daarin al gezet?

Minister, in uw beleidsnota verklaart u dat uw administratie de optimalisaties aan de technische verslagen zal uitvoeren en dat zij zowel het brede publiek – verhuurders, huurders en eigenaars – als de professionele belanghebbenden – lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en verenigingen voor huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars – zal informeren. Op welke wijze zal dit gebeuren? Ik vermoed dat u de lokale besturen daarvoor onder de arm zult nemen.

In het technische verslag wordt de energetische component verder uitgewerkt. Het is heel goed dat u daarop inzet. U doet dat in heel uw beleidsnota, en ik vind dat een heel goede reflex. Naast de verplichting tot dakisolatie en dubbele beglazing wordt, rekening houdend met de woningtypologie, de maximale EPC-score (energieprestatiecertificaten) richting 2050 gradueel bepaald. Hoe wilt u het draagvlak voor deze ingrepen bevorderen?

Tot slot verklaart u in uw beleidsnota dat u een specifiek beoordelingskader wilt onderzoeken voor nieuwe woonvormen zoals cohousing, tiny houses enzovoort. De bestaande technische verslagen blijken echter niet of niet altijd even goed toepasbaar te zijn voor deze nieuwe woonvormen. Hebt u een specifiek beoordelingskader voor deze nieuwe woonvormen? Hoe zal dat eruitzien?

Ik besef dat ik veel vragen heb gesteld en dat er nog wel wat tijd is, het is dan ook niet erg als u niet alle vragen kunt beantwoorden, maar ik kijk toch uit naar de stand van zaken die u zult geven.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De opmaak van het nieuw technisch handboek dat ik nu voor het eerst met een ministerieel besluit zal vaststellen, is in volle ontwikkeling. De Afdeling Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen werkt dit uit in nauwe samenwerking met een brede kerngroep van steden en gemeenten. Ik wist trouwens niet dat men lokale besturen onder de arm kon nemen, maar dat hebben we bij dezen dan gedaan. *(Opmerkingen van Sarah Smeyers)*

Deze kerngroep bespreekt alle technische thema's.

Wonen-Vlaanderen werkt daarna het ontwerphandboek af op basis van de conclusies van deze gesprekken. Vervolgens gaat het agentschap samen met deze gemeenten een aantal testen doen op het terrein. Bedoeling is om tegen de zomer de finale versie van het technisch handboek klaar te hebben.

Wat de opleidingen voor de controleurs betreft, zijn de nodige voorbereidende stappen gezet. Alle opleidingen zullen plaatsvinden in de periode van september tot december en dit voor de verschillende doelgroepen, namelijk de dossierbehandelaars en woningcontroleurs van zowel de gemeenten als het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Er zijn sinds de definitieve goedkeuring van de wijzigingen al een aantal initiatieven genomen via nieuwsberichten, krantenartikels en publireportages, infosessies, uitwisselingsmomenten enzovoort. Verdere acties zijn in volle voorbereiding. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft hiervoor een gedetailleerd implementatie- en communicatieplan uitgewerkt. Dit plan bevat een veelheid aan initiatieven, en dit voor de verschillende doelgroepen.

Voor de lokale besturen gaat het over het herwerken van het technisch handboek, het herwerken van het handboek 'Woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente', het aanpassen van het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgings-systeem voor woningkwaliteit voor Wonen-Vlaanderen en de gemeenten, het aanpassen van de informatie op www.wonenvlaanderen.be, het versturen van nieuwsbrieven, het oprichten van een technische helpdesk, het geven van opleidingen zoals ik daarnet op uw tweede vraag heb geantwoord. Een aantal van deze initiatieven zijn ook gericht op de andere professionele partners.

Voor de burgers wordt er vooral gewerkt aan een grootschalige sensibiliseringscampagne over de minimumnormen. Op dat vlak heeft het agentschap echt wel een mooi trackrecord, herinner u de communicatiecampagne over de rookmelders. Dat was echt wel een succes. Er worden voor de burgers ook nog nieuwe brochures gemaakt en er komt een uitgebreide laagdrempelige informatie op www.wonenvlaanderen.be.

Wat het vergroten van het draagvlak betreft, vind ik het belangrijk om daar goed over na te denken en de graduele aanpak wetenschappelijk te onderbouwen. Zowel de normering zelf als het tijdspad moet realistisch zijn. Daarom heb ik het Steunpunt Wonen gevraagd om dit te onderzoeken. Dat onderzoek loopt momenteel, de resultaten worden tegen de zomer verwacht.

Ik zal dit voorjaar al een eerste keer de projecten in de bestaande proefomgeving evalueren. Ik denk dat de heer De Gucht daarover al een vraag heeft gesteld in het kader van de tiny houses. Ik heb toen gezegd dat er 28 projecten lopen binnen de eerste proefomgeving. Die worden dit voorjaar geëvalueerd.

Voor twee projecten in deze proefomgeving is een beperkte afwijking van de minimale woningkwaliteitsvereisten toegestaan, dus mogelijk leren we hier al iets uit. Daarnaast is er de geplande evaluatie op diverse niveaus, zoals ik eerder toelichtte in mijn antwoord op vraag om uitleg nr. 320 – ik vermoed dat dat de vraag van de heer De Gucht is.

Allereerst zal ik de instrumenten van Wonen zelf toetsen aan de nieuwe woonvormen. De provincie Vlaams-Brabant gaf in het kader hiervan bijvoorbeeld al haar opmerkingen door over het technisch verslag. Timing voor deze oefening is ook dit voorjaar.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, het is goed dat u een kerngroep van steden en gemeenten ondervraagt. Zo kunt u spreekwoordelijk de verschillende schepenen van Wonen of de lokale bestuurders onder de arm nemen – want letterlijk lijkt me dat inderdaad niet wenselijk of toch niet praktisch haalbaar.

U mikt op deze zomer. Dat is een goede timing, zeker niet later. Ik denk dan ook aan uw beleidsvisie om de conformiteitsattesten zo veel mogelijk verplicht te maken in de verschillende steden en gemeenten. Ik merk aan mijn eigen stad en verschillende andere steden dat dit positief wordt onthaald en ook geïmplementeerd wordt. Dat zal er dan ook voor zorgen dat er meer controleurs zullen worden aangeworven. Die mensen moeten ook weten waar ze aan toe zijn want niet alleen de besturen maar ook de controleurs moeten zich terdege kunnen voorbereiden op dat nieuwe systeem. Ik denk dat de zomer daar een goede timing voor is. Ik zal u daar dan opnieuw over bevragen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, ik heb u een tijdje geleden een vraag om uitleg gesteld over de verplichting van conformiteitstestaten en het feit dat lokale besturen momenteel soms reglementen hebben die een andere inhoud hebben dan deze die ze in de toekomst moeten hebben als gevolg van de gewijzigde regelgeving. Het ging dan vooral over de geldigheidsduur van het conformiteitsattest.

U hebt me toen gezegd dat u het niet verstandig zou vinden dat lokale besturen nu nog een reglement zouden aannemen dat ze tegen volgend jaar dan zouden moeten aanpassen. Mijn vraag is op welke manier de lokale besturen worden geïnformeerd zodat zij zich tijdig kunnen voorbereiden wanneer hun reglementen, die nu van toepassing zijn, tegen volgend jaar moeten worden aangepast.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Die informatie gebeurt voornamelijk via de opleidingen waar ik het daarnet over had, maar gemeenten die dat nu al willen doen, zijn vrij om dat te doen. Ik heb daar vanmorgen toevallig een ministerieel besluit over getekend. Het is ook niet onmogelijk dat de regeling die ze nu uitwerken, wel al zal voldoen aan de nieuwe regelgeving en er dus geen conflict optreedt. Dat is alleen een goede zaak. En alleen al het feit dat men de intentie heeft om dat te doen, ondersteunen we heel erg, ook al moet er nadien nog bijgestuurd worden.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitvoering van het ASTER-project binnen de sociale huisvestingssector – 1462 (2019-2020)

Voorzitter: mevrouw Katja Verheyen

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, het ASTER-project zal ervoor zorgen dat er op korte termijn 20.000 zonnepanelen worden geplaatst op de daken van sociale woningen in Vlaanderen. Dat is een verdienste van de Vereniging van Vlaamse

Huisvestingsmaatschappijen (VVH) in de overgang naar een klimaatneutraal sociaal woonpatrimonium en om de energiearmoede effectief aan te pakken.

Op de website van VVH is te lezen dat het model diverse garanties inhoudt. Zo zullen huurders zeker niet meer energiekosten moeten betalen na de installatie van zonnepanelen en is een effectieve besparing het uitgangspunt. Sowieso zou een garantie voor de huurder van 20 procent van de besparing verankerd zijn.

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hadden tot 1 maart 2020 om te beslissen of ze participeren in de coöperatieve vennootschap ASTER. De oprichting van ASTER cv is gepland voor april 2020, dus over een drietal weken. Die deadline nadert snel, ik heb de vraag twee à drie weken geleden ingediend, ze is dan ook licht gedateerd wat de participatie betreft.

Daarom had ik eigenlijk interesse in uw betrokkenheid bij het project. Hoe nauw bent u hier als minister van Wonen bij betrokken? Heeft de Vlaamse Regering een rol in dit verhaal? En zo ja, welke rol is dat dan? Welke vormen van toezicht zijn er afgesproken?

Wat is de impact van het ASTER-project op de nieuwe huurprijsberekening? Dat is ook belangrijk, want daar is toch ook een correlatie. Wordt het uitgangspunt van de effectieve besparingen ook gegarandeerd in de energiecorrectie?

Hebt u zelf zicht op de cijfers die worden gebruikt bij het businessmodel dat Enbro uitwerkt voor het ASTER-project? Weet u hoe de prijs werd bepaald van de injectie van de elektriciteit op het net? Die zou immers lager dan gemiddeld kunnen liggen door het moment van de injectie.

In het geval dat het rendement een stuk lager zou liggen dan in de prognose, wie compenseert dan? Zijn er garanties dat het niet op de schouders van de sociale huurders terechtkomt? Dat is vooral onze bezorgdheid. Zou er een impact kunnen zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het ASTER-project is inderdaad een initiatief van VVH; u gaf het zelf al aan. Het wordt ook een volledig privaatrechtelijke vennootschap. U zegt dat het hun verdienste is, en dat klopt ook. Dan gaat het natuurlijk over de bluts met de buil nemen. Het is dus geen woonactor of sociale woonorganisatie die erkend wordt op basis van voorwaarden uit de Vlaamse Wooncode of uitvoeringsbesluiten. Het is een geheel privaatrechtelijke vennootschap.

In het najaar van 2019 heeft VVH het ASTER-project voorgesteld op ons kabinet, zonder dat er op dat moment concrete vragen gesteld werden. Met het oog op de participatie van sociale huisvestingsmaatschappijen in ASTER, kreeg onze administratie de ontwerpstatuten van ASTER eind december vorig jaar toegestuurd. Het onderzoek naar de voorwaarden waaronder de participatie kan gebeuren loopt nog, maar loopt op zijn einde. In dat verband is er een overleg met VVH gepland op 10 maart 2020.

Wat is de impact op de huurprijsberekening? Ik kan zeggen dat die impact nihil is, nul. De energiecorrectie wordt immers bepaald op basis van een aantal parameters met betrekking tot de energiezuinigheid van de woning. Het heeft dus niets te maken met de opwekking van de energie, enkel met zuinigheid: isolatie, dubbelglas, tochtbanden. Zonnepanelen hebben geen impact op deze parameters.

Dat betekent echter niet dat er geen kost kan worden aangerekend aan de huurders waarvan de woning uitgerust is met zonnepanelen. Die aanrekening staat echter los van de huurprijsberekening.

Om de sociale verhuurders aan te moedigen te investeren in zonnepanelen is bepaald dat ze een vergoeding moeten aanrekenen om de investeringskost voor zonnepanelen te recupereren. Hiervoor werd een regelgevend kader uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode en het kaderbesluit Sociale Huur, waarin een werkwijze werd vastgelegd voor de aanrekening van kosten en lasten en de verdeling tussen huurder en verhuurder. De aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van zonnepanelen is hierin opgenomen als een kost voor de verhuurder, net zoals dat ook in de private huurmarkt het geval is. De vergoeding is bepaald op maximaal de kosten, tenzij die hoger liggen dan het verwachte voordeel dat de zonnepanelen bieden voor de huurder.

Als de kosten lager liggen dan het verwachte voordeel is er een win-winsituatie doordat de verhuurder zijn kosten integraal terugkrijgt, en is het voordeel het grootst voor de huurder, want de vergoeding is lager dan het verwachte voordeel. Zowel verhuurder als huurder winnen dan. Daarom is het van belang dat de kosten zo laag mogelijk worden gehouden. Dat is evident.

Als het verwachte voordeel lager is dan de investeringskost, dan krijgt de verhuurder zijn investeringskost niet integraal terug en moet dat bijgepast worden. De vergoeding aan de huurder is op dat moment gelijk aan zijn verwacht voordeel. Het is dus ook niet groter.

Wat betreft die verbintenis van vijf jaar: het onderzoek loopt naar de voorwaarden waaronder de SHM's een participatie kunnen nemen in ASTER. Volgende week hebben we daar een overleg over. Daar kan ik dus nog niet op antwoorden.

Tijdens de toelichting in het najaar van 2019 werd ook stilgestaan bij het business-model van Enbro. Ik heb begrepen dat het risico wanneer het rendement lager komt te liggen dan gepland, wordt gedragen door het ASTER-vehikel waarin de deelnemende SHM's een aandeel hebben genomen. Maar het risico van de SHM's moet sowieso beperkt blijven tot hun inbreng: ze kunnen niet meer verliezen dan wat ze hebben ingebracht. Over de voorwaarden die hieraan verbonden worden loopt, zoals gezegd, nog een onderzoek en is er een vergadering gepland.

De bedrijfsrisico's van ASTER mogen natuurlijk ook geen enkele negatieve impact hebben op de sociale huurders. Maar dat wordt al gegarandeerd door het principe dat de vergoeding die zal worden aangerekend, steeds beperkt blijft tot het verwacht voordeel op zijn energiefactuur. Dat is hetgeen ik daarnet heb gezegd. Je kunt dus eigenlijk zeggen dat de huurders altijd worden afgeschermd van enig nadeel dat uit dat ASTER-project zou kunnen komen.

Verder kun je zeggen dat het hun verdienste is dat dit wordt opgericht. Dat gaf u zelf ook aan. Ik denk dat we dat alleen maar kunnen ondersteunen. Als er in groene energie wordt geïnvesteerd, lijkt mij dat een goede zaak. En de huurders blijven van elk risico afgeschermd.

We bekijken dit en we volgen het op, maar op dit moment is er van onzentwege geen nood om zwaar in te grijpen.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Het is goed dat de huurder wordt afgeschermd en dat u het opvolgt. Ik heb hier opgeschreven dat u op 10 maart een volgend overleg hebt, waarbij u zelf uw inbreng kunt geven, als ik het goed begreep. Want in het najaar ging het vooral om een voorstelling?

U hebt zelf gezegd dat de statuten u in het najaar, in december werden toege-stuurd. Ter volledigheid: in die statuten is ASTER opgericht, met als doel het ver-duurzamen van de energie- en isolatiebehoeftes van de sociale woningen. Maar in

die statuten duiken ook nog andere doelen en activiteiten op, zoals het bouwen van woningen ter ondersteuning van het Vlaams sociaal huisvestingspatrimonium, het plaatsen van overheidsopdrachten ter ondersteuning van de Vlaamse SHM's, en dergelijke. De vraag is of ASTER daarmee niet een soort superstructuur wordt met verschillende doelstellingen. Dat is mij gewoon opgevallen. In die zin ben ik blij dat u dat van nabij opvolgt. De huurder is beschermd, en dat is zeer belangrijk. Maar voor mijn partij is het vooral ook belangrijk dat de overheid hier sterk op toeziet, zodat er geen onverwachte gevolgen zijn.

Zou u mij kunnen vertellen of en op welke manier Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) betrokken zijn bij de voorbereiding en de juridische constructie van het project? Gaan zij in de toekomst een rol spelen, en hoe kan die evolueren? Zien zij bezorgdheden, of op welke manier gaan zij toezicht houden?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik sluit ook even aan bij de vraag van collega Moerenhout. Het is heel goed dat de sector zelf initiatieven neemt om de vergroening van het energieverbruik te realiseren. Het was voor ons ook vanzelfsprekend, en we zijn ook heel blij met de duidelijkheid die de minister heeft gecreëerd: als er al risico's zouden zijn rond het rendement, is het nooit de sociale huurder zelf die dat risico moet dragen of ermee wordt geconfronteerd. Wat dat betreft vind ik dat wel een heldere vraag en een heel duidelijk antwoord.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik wil het misschien nog duidelijker maken dan het al was: het is het agentschap dat de statuten heeft gekregen, en zij onderzoeken die nu. Op basis daarvan gaan we volgende week het overleg aan. Ik kan daar nu nog geen uitspraken over doen, en dat kun je mij niet kwalijk nemen. Maar ik denk we de bezorgdheid die u uit wel zullen meenemen. Het is niet de bedoeling dat dat allemaal bij één persoon terechtkomt. Maar ik wil niet vooruitlopen op de vergadering van volgende week. Ik dank u.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Dat is prima. We zullen het ook verder opvolgen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over marktwaardeberekening van sociale woningen die aan renovatie of sloop toe zijn
– 1466 (2019-2020)**

Voorzitter: mevrouw Katja Verheyen

De voorzitter: De heer De Meester is afgehandeld.

Tom De Meester (PVDA): Een goede morgen, minister. Ik heb mij voorgenomen om vandaag elke vorm van populisme te vermijden, en dus zeker geen overbodige toespelingen te maken op dure dienstwagens en dergelijke. Ik zal onmiddellijk tot de essentie van mijn vraag komen.

Die vraag gaat over de gestegen marktwaarde van veel sociale woningen. De bredere context van die vraag is een artikel dat onlangs in Het Laatste Nieuws stond over die gestegen marktwaardes. Wat dat artikel betreft: horresco referens,

maar het is gebaseerd op een onderzoek van de PVDA. Daaruit blijkt dat veel woningen te maken krijgen met fors gestegen marktwaardes, en dat daar niet altijd een logica achter blijkt te zitten, of toch niet de logica die je zou mogen verwachten.

U hebt in het parlement altijd beweerd dat de marktwaarde nu veel beter de staat van de woning reflecteert. Maar nu blijkt dat ook de ligging van die woningen wordt meegerekend. Dan gaat het niet over een bushalte meer of minder maar gewoon over de marktwaarde van de omliggende wijk. Dat creëert een aantal perverse effecten.

Er staan in dat artikel van Het Laatste Nieuws een aantal getuigenissen, bijvoorbeeld van Martine uit Gent. Zij zegt dat de buurt heropleeft, maar zij woont nog altijd in een vrij oude woning. Maar door het feit dat haar buurt opleeft, ziet ze de marktwaarde van haar woning wel stijgen.

'Pour la petite histoire' moet ik er wel bij zeggen dat de journalist van dat artikel ondertussen in quarantaine zit. Ik hoop niet dat dat te maken heeft met het feit dat hij met de PVDA heeft gesproken. Officieel zou het over het coronavirus gaan, en zit hij daarom nu twee weken in quarantaine.

Minister, er zijn in elk geval een aantal zeer perverse effecten van die maatregel. Uit ons onderzoek en uit dat artikel blijkt dat er een aantal wijken zijn met woningen die in zo'n slechte staat zijn dat ze rijp zijn voor de sloop. En dat bedoel ik letterlijk: het zijn sociale woningen in wijken die wachten op de sloop en die toch hun marktwaarde zien stijgen. En dat kan toch niet de bedoeling zijn? Mensen in het Kolderbos in Genk, of in Zelzate of in Antwerpen – denk bijvoorbeeld aan de Kieltorens – wachten al tien jaar op de renovatie van hun woning, of eigenlijk op de sloop. Zij zien nu plots de marktwaarde van hun woning stijgen.

Ik heb heel concreet drie vragen. Passen de marktwaarestijgingen van die woningen in zeer slechte staat eigenlijk in het oorspronkelijke opzet van die nieuwe huurprijsberekening? U hebt in het parlement gezegd dat de huurprijzen nu beter aangepast zijn aan de kwaliteit van de woningen. Blijft u bij die uitspraak? Erkent u dat de voorbeelden van sociale woningen die hun marktwaarde zien stijgen in te slopen wijken problematisch zijn? Hoe gaat u dat oplossen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, ik heb de cijfers van uw onderzoek trouwens nog niet gekregen. Ik had die toen opgevraagd, maar ze komen maar niet door. Ik hoop in elk geval dat het goedkomt met de journalist. Maar het gaat hier over dat artikel, waarin een dame naar voren wordt geschoven die ook actief is als militant bij jullie. Zij wordt in Het Laatste Nieuws als voorbeeld naar voren geschoven. Dat is dan goede reclame die u maakt voor die krant.

Hoe beoordeel ik de marktwaarestijgingen? De sociale huurschatter garandeert een objectieve, eenvoudige en wetenschappelijk onderbouwde – het gaat echt om wetenschap – schatting van de marktwaarde van sociale woningen over heel Vlaanderen. Het is dus een studie zonder aanhalingstekens.

De sociale huurschatter is gebaseerd op de huurschatter die de Vlaamse overheid lanceerde in 2013. Het is een hedonisch huurprijsmodel, waarbij een set van variabelen een gewicht, een coëfficiënt krijgt in de berekening. De variabelen betreffen de woningkenmerken die de grootte, de kwaliteit van de woning en de liggingseffecten weergeven. Het selecteren van de variabelen in de schattingstool omvatte twee belangrijke elementen: enerzijds de beschikbaarheid van de gegevens – je moet die gegevens voorhanden hebben – en anderzijds het belang van elke variabele afgewogen of gemeten als de bijkomende verklaringskracht van de variabele

voor de huurwaarde. Ik hoef u niet te vertellen dat dit op zich al een wetenschappelijk huzarenstukje is. Maar dat is tot een goed einde gebracht.

Bij de ontwikkeling van de sociale huurschatter werd onderzocht welke variabelen weggelaten konden worden uit de private huurschatter om het gebruik van de tool – het verzamelen van data van ongeveer 150.000 woningen – te vergemakkelijken zonder aan nauwkeurigheid in te boeten. De variabelen, waarvoor de informatie meestal ontbrak bij de sociale huisvestingsmaatschappijen omdat ze niet beschikbaar was, en die dus moeilijk in te vullen waren, bleken uit de studie van het Steunpunt Wonen het minst belangrijk te zijn in het verklaren van de huurwaarde. Het model kon herleid worden van 30 naar 18 variabelen. Ik som ze even op: de statistische sector, bouwjaar, woningtype, bebouwingstype, parkeerplaats, terras in vierkante meter, tuin in vierkante meter, bouwlagen, verdieping, oppervlakte in vierkante meter, slaapkamers, beglazing, dakisolatie, woningstaat, verwarming, sanitair, keuken en personenlift.

De sociale huurschatter zal jaarlijks geactualiseerd worden, en dit op basis van de huurprijsindex, zoals berekend door het Steunpunt Wonen. De huurprijsindex is een index die effectief de prijsevolutie opvolgt van eenzelfde woning doorheen de tijd, en zo op elk moment een actuele weergave is van de effectieve huurwaarde van die woning. Dat zorgt ervoor dat het model beter de prijsevoluties op de huurmarkt weergeeft. Dat er marktwaarden zouden stijgen en ook dalen, verbaast me niet. Dat bleek ook al uit het rapport van het steunpunt over de ondersteuning bij de implementatie van de schattingstool. Men kan die studie en de rapporten terugvinden op hun website.

De verschillen met de vroegere marktwaarden hangen af van hoe in het verleden de marktwaarde van het representatief staal van sociale huurwoningen door de notarissen werd geschat. Op basis van dat staal werd dan de markthuursprijs van de andere niet-geschatte huurwoningen bepaald door extrapolatie. Dat was dus het oude systeem. Men legde een staal voor aan de notarissen, die een schatting maakten, die dan werd geëxtrapoléerd. Nu gebeurt het anders. Elk individueel huis wordt door de sociale huurschatter beoordeeld.

Bovendien is het zo dat die marktwaarden, eenmaal vastgelegd, nadien enkel nog geïndexeerd werden met de gezondheidsindex gedurende elf jaar. De marktwaarden uit 2019 waren dus eigenlijk een weergave van hoe de huurprijzen waren meer dan tien jaar geleden, aangepast aan de inflatie. Iedereen weet dat de huurprijzen sterker zijn gestegen dan de inflatie, dat werd ook aangetoond in het begeleidend onderzoek bij de implementatie van het schattingsmodel. Vanaf 2010 evolueerde de huurprijsindex, die de huurprijsevolutie van een gelijkaardige woning doorheen de tijd weergeeft, globaal hetzelfde als de gezondheidsindex. Tussen 2000 en 2010 steeg hij jaarlijks wel 1 procent meer dan de gezondheidsindex.

Mijn inziens is het opzet dan ook meer dan geslaagd. Dat dit soms tot minder goede resultaten kan leiden omdat het model niet met alle factoren rekening kan houden, is ondervangen door de mogelijkheid die de sociale verhuurder heeft om de berekende marktwaarde te corrigeren in overleg met de VMSW. Ik zeg nog eens dat er achttien variabelen zijn. U kan voorstellen om daar één variabele bijkomend aan toe te voegen, maar ik zeg u dat het toevoegen van die variabele wel degelijk opgevangen kan worden met de 10 procent marge die nu reeds voorzien is. Ik denk dat het nieuwe systeem veel accurater is dan het oude en dat we de reële huurprijs veel beter zullen benaderen. Mocht er toch een aanvoelen zijn dat het niet juist is, dan kan de sociale verhuurder nog een afwijking vragen.

Artikel 39 van het Sociaal Huurbesluit stelt dat de verhuurder samen met de VMSW bij betwisting een nieuwe schatting kan doen, die maximaal 10 procent mag afwijken van de door het model geschatte waarde. Verschillende verhuurders

hebben daar gebruik van gemaakt, specifiek ook omdat de woningen in kwestie zouden worden afgebroken of verkocht en aan de huurders moeilijk kon worden uitgelegd dat hun huurprijs zou stijgen. U verwijst daar ook naar: als de woning zal worden gesloopt, kan de verhuurder een afwijking vragen.

Deze SHM's vroegen eigenlijk om de oude marktwaarde te blijven gebruiken, maar dit kon reglementair niet. De VMSW is akkoord gegaan met een minwaarde op de nieuwe markthuurwaarde van maximaal 10 procent voor alle woningen waarvoor de SHM's dat hebben gevraagd. Woonhaven heeft voor 804 woningen de maximale afwijking gevraagd vanwege de woningkwaliteit, en heeft die ook verkregen. Voor de appartementen in de Kielparktorens vroeg Woonhaven evenwel geen afwijking. Nieuw Dak vroeg een afwijking voor 90 woningen, waaronder 44 woningen van de Kolderboswijk.

Ten slotte kan de huurder zich ook altijd tot de verhuurder wenden met het verzoek een schatting te laten herzien via de VMSW. Indien de verhuurder geen gevolg geeft aan het verzoek, kan de huurder ofwel klacht indienen via de Vlaamse Ombudsdienst, ofwel via de toezichthouder van het agentschap.

U vroeg of ik bij mijn uitspraak van 5 februari 2020 blijf. Ik blijf zeker en vast bij mijn uitspraak. Ik ben ervan overtuigd dat het schattingsmodel een veel efficiënter systeem is. We moeten niet zo'n angst hebben, want het is eigenlijk ook een vorm van nieuwe artificiële intelligentie, waarbij we data invoeren waarop wordt voortgebouwd. Het is een systeem dat we moeten omarmen. We behouden een vangnet voor wanneer er problemen zouden opduiken. De komende jaren zullen we dergelijke systemen meer en meer moeten toepassen.

Welke maatregelen zijn er om de hierboven geschetste problematiek te verhelpen? In de eerste plaats is er de 10 procent afwijking die men kan toepassen. Ik denk dat dat een goede maatregel is, die ondanks de objectieve berekeningen toch in de nodige flexibiliteit voorziet.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, ik weet niet of dat getuigenis in het artikel van Het Laatste Nieuws van een militant van de PVDA is of niet, maar ik zou totaal niet weten wat de relevantie van die opmerking is.

U zegt dat het huurschattingsmodel wetenschappelijk is onderbouwd via de hedonische prijsanalyse. Uiteraard is het gebaseerd op cijfers en is het een groot verschil met het nattevingerwerk van de notarissen van vroeger, daar zijn we het allemaal over eens. Maar achter cijfers zitten natuurlijk ook keuzes. De keuze van de variabelen is hier geen detail. U fietst er een beetje omheen door te zeggen dat de ligging, de statistische sector, maar een van de achttien variabelen is. U doet het een beetje uitschijnen alsof het bijna geen impact heeft, maar in onze analyse merken we dat het wel degelijk een zeer grote impact heeft.

Wij hebben simulaties gemaakt voor heel Vlaanderen. De verschillen in marktwaarde tussen exact gelijkaardige woningen, die op de zeventien andere variabelen niet verschillen, kunnen door de ligging 100 tot 150 euro bedragen. Via het systeem van de patrimoniumkorting kan het leiden tot een verschil van 50 of 60 euro per maand voor de individuele huurder voor exact dezelfde woning, puur op basis van de ligging. Dat is toch een probleem.

U noemt het artificiële intelligentie, ik noem het artificiële dommigheid. Het gevolg is namelijk dat mensen meer of minder betalen puur door de ligging van de wijk waarin ze wonen. Het kan dus zijn dat een schimmelwoning in een dure wijk door het nieuwe systeem plots veel duurder wordt, en dat is sociaal onrechtvaardig, vooral omdat mensen niet te kiezen hebben. Mochten de mensen de volledig vrije

keuze hebben waar ze een sociale woning huren, dan zou je kunnen zeggen dat men ervoor kiest om in een hippe wijk te gaan wonen. In de realiteit hebben mensen natuurlijk heel vaak niet te kiezen en moeten ze de sociale woning nemen die beschikbaar is. Dat is dus een element van onrechtvaardigheid.

Minister, ik wil er toch op wijzen dat de ombudsman hierover ook opmerkingen heeft gemaakt. U verwijst naar die discussie in uw antwoord. De ombudsman heeft twee dingen gezegd. Hij heeft gezegd dat het feit dat die huurprijsstijging zo kort voor het einde van het jaar werd gecommuniceerd, getuigt van onbehoorlijk bestuur. Daar zullen we ongetwijfeld nog op terugkomen in een volgende discussie. Hij heeft ook gezegd dat de huurder geen verhaal heeft tegen die huurprijsstijging op basis van marktwaarden, in tegenstelling tot de sociale verhuurder. U zegt dat de sociale huurder altijd aan de verhuurder kan vragen om beroep aan te tekenen en om die 10 percent korting af te dwingen, maar dat is natuurlijk enkel in theorie waar. In de feiten ziet men dat huurders die wat dan ook vragen aan hun sociale verhuurmaatschappij, het vaak zes keer moeten vragen of vier maanden moeten wachten, en dan komt het nog niet in orde.

Minister, ik vraag u met zeer veel nadruk wat er op tegen is om artikel 39 in het kaderbesluit aan te passen en ook de huurder recht te geven om een aanpassing van die marktwaarde de vragen.

– *Kurt De Loor treedt als voorzitter op.*

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Wat u zegt over de huurschatter, klopt natuurlijk. Het oude systeem, met een staal van de notarissen, was een minder goed systeem. In essentie is de filosofie van de huurschatter goed, maar u zegt dat die huurschatter zo nauwkeurig mogelijk in het werk is gesteld. Daar heb ik toch heel veel vragen bij.

Ik onderschrijf volledig wat collega De Meester zegt: dat het voor die sociale huurders wel vrij onrechtvaardig aanvoelt dat hun prijs wordt beoordeeld op basis van een plaats die ze zelf niet kunnen kiezen. Ik volg de redenering volledig wanneer hij zegt dat het een pervers effect is. Het voelt inderdaad voor heel veel mensen heel onrechtvaardig aan.

Er zijn nog andere problemen waaraan moet worden gewerkt. U hebt achttien criteria om te beoordelen. Twee of drie daarvan gaan over het sanitair, over de keuken en de badkamer. De mensen die bij ons komen, zeggen dat er niemand bij hen binnen is geweest. De huurschatter is dus ook gemaakt op basis van criteria die niet gecheckt zijn. Ik stel me daar dus ernstige vragen bij. Aan één criterium kan men niets doen, drie andere zijn eigenlijk niet betrouwbaar.

U hebt ook gesproken over dakisolatie als criterium. Ook daarbij stel ik me ernstige vragen. Minister, als ik het goed heb begrepen, dan hebben de SHM's uitzonderingen gevraagd voor sociale woningen die zullen worden gesloopt. *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

Neen, niet alleen?

De isolatienormen zijn verstrengd vanaf 1 januari. Er zijn vandaag inderdaad woningen die duurder zijn geworden maar die wat isolatie betreft, – om het braaf te zeggen – absoluut niet in orde zijn. Ook die mensen voelen dat aan als ongehooflijk onrechtvaardig.

Er zijn dus eigenlijk verschillende problemen met die huurschatter. Ik heb het nog maar over vijf van de achttien parameters gehad, maar er zijn heel veel vragen bij

te stellen. Mijn partij en ik denken dat een armoedetoets wel degelijk soelaas kan bieden. Het is een constructieve manier om die fouten eruit te halen zonder het hele systeem onderuit te halen.

U sprak over die betwisting, en dat was voor mij nieuw. Ze is voorlopig aangevraagd door SHM's. De huurder kan die ook aan de verhuurder of aan de Vlaamse ombudsman vragen. Maar zoals mijn collega van de PVDA ook zegt, zijn er zoveel drempels dat het niet eenvoudig is dat die afwijking wordt toegestaan of dat de procedure in gang wordt gezet.

Minister, de vele huurders die nu nog steeds in paniek zijn, kunnen bij de ombudsman een klacht indienen. Wat doet de ombudsman dan? Gaat hij zelf die betwisting in gang zetten of wordt men opnieuw doorgestuurd naar de verhuurder? Dan wordt die huurder wel met een kluitje in het riet gestuurd.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voor alle duidelijkheid: het is inderdaad een duidelijke politieke keuze dat we de marktwaardehuurprijs van die woningen willen meenemen in berekening van de sociale huurprijzen. Dat klopt, inderdaad, en het is een zeer duidelijke bewuste politieke keuze omdat we denken dat het ook maar billijk is. Er is een verschil wanneer iemand in een betere buurt of in een betere woning woont. Het is een zeer duidelijke keuze die we maken.

Ik heb de achttien criteria opgesomd. Aan de statistische sector, de ligging, zijn allemaal andere waarden gekoppeld. Niet alles weegt even hard door. Het is ook niet zo dat alles gecontroleerd is en dat men ter plaatse moet gaan. Het gaat er bijvoorbeeld over of er een toilet is in de badkamer dan wel een afzonderlijk toilet in de gang. Daarover gaat het en die informatie is gekend bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, mevrouw Moerenhout. Het is niet zo dat men in elk huis is geweest. Die data hebben we en dat heb ik ook in mijn eerste antwoord duidelijk gezegd. We hebben ons gebaseerd op data die ter beschikking zijn gesteld door de sociale woningmaatschappijen.

Ik moet er opnieuw ook op wijzen dat het gaat over het meenemen van de marktwaarde in de berekening van de sociale huurprijs. Het uiteindelijke resultaat is nog altijd ongeveer dezelfde verhouding als vroeger, namelijk dat de uiteindelijke betaalde sociale huurprijs ongeveer gemiddeld de helft is van de eigenlijke marktwaarde, net iets meer dan de helft. Die verhouding ligt vast. We hebben dus nog altijd te maken met een sociale toeslag die aan sociale huurders wordt gegeven van ongeveer een halve huurprijs per maand. Daar komt het ongeveer op neer.

Wat ik ook wil zeggen is dat er ook dalingen waren. Het is een beetje moeilijk, want de evaluatie is nog bezig. We hebben beloofd om ermee naar het parlement te komen, wat we ook gaan doen. Als de huurprijs is gedaald, hoe komt dat dan? Mogelijk – want het moet blijken uit de evaluatie in welke mate het zich heeft voorgedaan – kan het liggen aan het feit dat de marktwaarde is gedaald. Dat kan perfect.

Wij hebben van de ombudsman inderdaad een verslag gekregen. Met alle respect, maar ik vond het een beetje vreemd toen ik zijn verslag las. De klachten die hij kreeg, gingen vooral over de marktwaarde, 80 gevallen op 140.000. De gevallen die wij kregen, gingen voornamelijk over het inkomen, zelfs meer dan over de marktwaarde. We hebben ook een reactie gestuurd naar de ombudsman. Hij heeft die voor een deel opgenomen in zijn jaarverslag dat eergisteren is voorgesteld. Voor mij kan dat gerust aan jullie worden gegeven.

Tot nu toe is er voor drieduizend woningen een afwijking gevraagd door de verhuurder. Dat aantal kan nog oplopen. Mevrouw Moerenhout, voor alle duidelijkheid:

de huurder kan ook naar de toezichthouder gaan. De toezichthouder zal op dat moment de dialoog opstarten met de verhuurder en men zal nagaan of de huurder correcte opmerkingen maakt, waarna in overleg kan worden beslist om de afwijking aan te vragen.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, u hebt niet echt geantwoord op een aantal vragen die ik u heb gesteld. Zo heb ik geen antwoord gekregen op mijn vraag of u het sociaal rechtvaardig vindt dat mensen een hogere huurprijs moeten betalen door de wijk waarin zij wonen, wat een criterium is dat zij zelf niet kiezen. Dat is toch problematisch.

Dat op een objectieve manier de kwaliteit van die woning wordt meegerekend, is normaal, maar het feit dat kwetsbare huurders extra moeten betalen omdat in de wijk waar ze wonen aan vastgoedspeculatie wordt gedaan bijvoorbeeld, waardoor de marktprijs in die wijk stijgt, dat is toch wel zeer verregaand. Het gaat daarbij over zeer grote prijsstijgingen.

U hebt ook niet geantwoord op mijn vraag en de vraag van de ombudsman waarom u het recht voor die huurder niet gewoon inschrijft. Het lijkt me veel eenvoudiger en eerlijker om de huurder dat recht te geven, ik begrijp niet waarom u zich daar nog altijd tegen verzet en waarom dat niet mogelijk zou zijn.

De voorzitter: Mijnheer De Meester, volgende week komt de ombudsman langs voor de bespreking, u kunt die vraag dan opnieuw stellen.

De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het structureel overleg inzake woonkwaliteit – 1538 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Uit het Grote Woononderzoek van 2013 blijkt dat naar schatting 13 procent van het totale Vlaamse woningbestand structurele ingrepen nodig heeft om een voldoende toereikende woningkwaliteit te halen. De woningkwaliteit is sinds 2001 wel duidelijk verbeterd voor de groep woningen die van matige kwaliteit waren, maar dat is nauwelijks zo voor de woningen van slechte tot zeer slechte kwaliteit.

Minister, u verklaart in uw beleidsnota dat u prioritair zult inzetten op het bevorderen van de kwaliteit van die slechte tot zeer slechte woningen. Daarbij benadrukt u dat er hiervoor een bijzondere aandacht nodig is voor de private huurmarkt.

U wilt dit onder meer bereiken door aan de hand van het huidige bestuurlijke instrumentarium in te zetten op een tweesporenbeleid van zowel administratieve als strafrechtelijke handhaving. Daarnaast wilt u ook een structureel overleg over woningkwaliteit op poten zetten met verschillende relevante partners, waaronder het Netwerk Brandweer.

Minister wat is de huidige stand van zaken in het opzetten van het structureel overleg over woningkwaliteit waarnaar u in uw beleidsnota verwijst? Wie zijn hierin de belangrijkste partners en hoe zijn de contacten tot nu toe verlopen?

Welke onderwerpen wenst u te laten bespreken op dit overleg?

Kunt u wat meer duiding geven over de reikwijdte en de opdracht van het structureel partneroverleg? Welke verwachtingen hebt u ter zake?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft heel wat partners wanneer het gaat over woningkwaliteit. Ik denk in de eerste plaats aan de lokale besturen, die een centrale rol spelen in de woningkwaliteitsbewaking. Het is in eerste instantie de burgemeester die conformiteitsattesten aflevert, besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring neemt en dossiers aan het agentschap signaleert in functie van het opstarten van strafrechtelijke procedures. Ook de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid spelen een grote rol. Daarnaast zijn er de huurders- en verhuurdersverenigingen, de sociale verhuurders en de immobiële sector.

Gelet op de raakvlakken inzake brandveiligheid en -preventie is inderdaad ook het Netwerk Brandweer een relevante gesprekspartner. Daarnaast zijn er ook binnen de Vlaamse overheid meerdere partners, zoals het Vlaams Energieagentschap (VEA), de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) die kunnen worden betrokken afhankelijk van waarover het gaat.

Het agentschap heeft met al deze partners een goede samenwerking uitgebouwd. Dat gebeurt langs diverse kanalen, zoals via opvolging van relevant wetenschappelijk onderzoek in de begeleidingsgroep Woningkwaliteit van het Steunpunt Wonen, via de VVSG-commissie huisvesting (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten), via periodieke opleidingen en infosessies, bijvoorbeeld over het dossieropvolgingssysteem Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het bestaande instrumentarium of nieuwe regelgeving, via lokaal woonoverleg en ad hoc samenwerking in concrete woningkwaliteitsdossiers, via ad hoc inhoudelijk overleg, bijvoorbeeld over de nieuwe technische verslagen die op 1 januari 2021 in werking treden en de bijhorende technische richtlijnen, via periodiek structureel overleg, bijvoorbeeld op het overlegplatform studentenhuishuisvesting, via breed stakeholdersoverleg, bijvoorbeeld op 11 maart 2020 over de geplande visienota met betrekking tot woningkwaliteit.

Welke onderwerpen wensen we te laten bespreken op dat overleg? Momenteel focust Wonen-Vlaanderen het overleg op enerzijds de geplande visienota over woningkwaliteit en anderzijds de start van het zogenaamde optimalisatiedecreet en -besluit Woningkwaliteit. Deze ingrijpende wijzigingen aan de regelgeving treden in werking op 1 januari 2021 en vergen een grote voorbereiding. In het licht daarvan is er momenteel intensief overleg met een aantal steden en gemeenten over de nieuwe technische richtlijnen. Ook werd recent een structureel overleg met het Netwerk Brandweer opgestart en werd reeds van gedachten gewisseld over een aantal technische aspecten rond brandveiligheid.

Daarnaast wil het agentschap in samenwerking met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) een overlegtafel oprichten over mogelijke proactieve lokale woningkwaliteitsinitiatieven. Dat kadert in de ambitie om tot een volwaardige woningkwaliteitspiramide te komen, die bestaat uit de volgende vier lagen: sensibilisering, preventief toezicht, administratieve handhaving en strafrechtelijke handhaving.

U vraagt ook naar wat meer duiding over de reikwijdte van het partneroverleg. Het is de bedoeling dat de juiste partners op de juiste momenten betrokken worden, zodanig dat zowel het woningkwaliteitsbeleid zelf als de uitvoering ervan breed gedragen zijn en blijven. Het agentschap is goed geplaatst om de passende initiatieven hiertoe te nemen. Het nieuwe stakeholdersoverleg dat binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt uitgebouwd speelt hierin een cruciale rol.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik dank u, minister. Als ik het zo hoor, is dit inderdaad een zeer breed overleg, ook met verschillende en diverse partners. Dat is heel erg goed. Ik denk dat het vooral heel belangrijk is dat we de vinger aan de pols houden en dat verder goed opvolgen.

Ik hoor u spreken over een stakeholdersoverleg op 11 maart, als ik u goed heb begrepen. Is dat iets waarvan wij een terugkoppeling kunnen krijgen? Of hoe gaat dat gewoonlijk?

Minister Matthias Diependaele: Dat gaat over de geplande visienota met betrekking tot woningkwaliteit.

Katja Verheyen (N-VA): Dat gaat over die visienota's?

Minister Matthias Diependaele: Inderdaad.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, wat de woningkwaliteit betreft: ik merk zelf dat er eigenlijk een grote toegenomen bezorgdheid is en een actiebereidheid van onze lokale besturen om daar iets te doen. Ik denk dat u wel op dezelfde golflengte zit met heel wat lokale besturen, en dat is op zich goed.

Maar wat ik ook merk, en zeker de voorbije maanden, is dat er een heel grote uitdaging is inzake die woonkwaliteit, die de komende maanden en jaren steeds belangrijker gaat worden: het hebben van voldoende transit- en noodwoningen. Daar maak ik mij wel wat zorgen over.

Ik weet dat u bezig bent met dat in kaart te brengen. Dat is net gestart, geloof ik. Maar het is natuurlijk een probleem dat al heel lang aansleept, en waar de vorige legislatuur niets mee is gebeurd, eerlijk gezegd. Als u echt wilt inzetten op woonkwaliteit – en dat steunen wij ook – moeten die transit- en noodwoningen echt een grote prioriteit krijgen. Dat gaat dan om de ontwikkeling en ondersteuning ervan, en het meenemen van de lokale besturen. Ik denk dat u daar veel tijd en energie aan zult moeten spenderen. Ik doe bij deze een warme oproep.

Want het houdt natuurlijk verband: als een burgemeester of een lokaal bestuur de woningkwaliteit extra wil controleren, hebben zij ook de plicht om die herhuisvesting in goede banen te leiden. En dan is het vitaal om voldoende capaciteit aan transit- en noodwoningen te hebben. En die is er in de meeste grote steden vandaag gewoon niet. Mijn partij roept dan ook op om daar de komende maanden een grote prioriteit van te maken.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): De bezorgdheid van mevrouw Moerenhout is voor het krokusreces inderdaad ook al aan bod gekomen. Toen heeft de minister erop gewezen dat een woning niet direct onbewoonbaar is omdat ze strafpunten heeft. We moeten natuurlijk zien dat de noodwoningen effectief in eerste instantie voor de dak- en thuislozen voorbehouden blijven.

Maar ik geef u gelijk: hoe meer onderzoeken naar woningkwaliteit, hoe groter de kans dat een woning ongeschikt of onbewoonbaar blijkt. Maar daar ligt ook een uitdaging bij intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Want ik vrees dat niet elke kleinere gemeente in staat is om in een keer vijf noodwoningen ter beschikking te stellen, die dan ook de helft van de tijd leegstaan. Daar ligt dus alweer een uitdaging voor de lokale besturen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Moerenhout, we zitten in elk geval op dezelfde golfengte. Eerst en vooral voelen wij ook een verhoogde bezorgdheid bij de lokale besturen. Dat heeft wellicht ook te maken met een aantal zaken die in de media zijn verschenen. Denk bijvoorbeeld aan de situatie in Gent rond de sociale huisvesting of het voorval van huisjesmelkerij in Leuven.

Dat zorgt er wel voor dat lokale besturen wakker schieten en hun verantwoordelijkheid nemen. We merken dat ook met de vraag van mevrouw Schryvers van daarnet over die conformiteitsattesten. Die bezorgdheid leeft, en we kunnen die alleen ondersteunen, we zijn daar bondgenoten in.

Die noodwoningen zijn opgenomen in het regeerakkoord. Ik ben blij dat u dat ondersteunt. We trekken daar extra geld voor uit, net omdat ik er evengoed van overtuigd ben dat als we daar iets aan willen doen, we ervoor moeten zorgen dat die nood- en transitwoningen er zijn. Ik denk dat het gaat over ongeveer 4 vier miljoen euro. Er zit de volgende jaren een groeipad op en de lokale besturen zullen daarin cofinancieren.

Het Steunpunt Wonen heeft op dit moment een onderzoek lopen naar die noodwoningen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.