



Vlaams
Parlement

vergadering **C160**
zittingsjaar 2019-2020

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 12 maart 2020

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de resultaten van het recente onderzoek naar het draagvlak voor onroerend erfgoed in Vlaanderen – 1662 (2019-2020)	3
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de erkenning van nieuwe leegstandsbeheerders voor sociale huurwoningen – 1639 (2019-2020)	9
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de impact van de woningkwaliteitsnormering op het aanbod van studentenhuysvesting – 1718 (2019-2020)	15
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de geplande wijziging aan het toewijzingssysteem in de sociale huur – 1744 (2019-2020)	22
VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de inkrimping van de private huurmarkt door de vergrijzing van de verhuurders – 1757 (2019-2020)	27
VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het proefproject SVK Pro – 1606 (2019-2020)	31

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de resultaten van het recente onderzoek naar het draagvlak voor onroerend erfgoed in Vlaanderen – 1662 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik denk dat het niet zo vaak gebeurt dat er hier in het parlement vragen worden gesteld over onderzoeksrapporten met positieve resultaten, die ook een opsteker zijn voor het beleid. Ze kunnen eigenlijk een handvat zijn om daar verder aan te werken. Ik vond dat dat veel te weinig gebeurde, en daarom heb ik een vraag ingediend over het onderzoeksrapport 'Onroerend erfgoed vanzelfsprekend? Hoe groot is het draagvlak voor onroerend erfgoed in Vlaanderen?', dat op 25 februari is gepubliceerd.

Het is toch wel hartverwarmend om te zien dat er bij de Vlaming een heel groot draagvlak is voor onroerend erfgoed. Het bewaren vinden zij heel belangrijk, net als de ruime diversiteit. We zien bijvoorbeeld ook dat Open Monumentendag en Erfgoeddag zeer goed gekend zijn, al is daarbij misschien wel op te merken dat er niet zo veel bezoeken zijn die dagen. Dat is misschien iets waar we het straks over kunnen hebben; ik zou er ook een vraag over willen stellen.

Acht op de tien mensen bezoekt jaarlijks wel een of ander historisch gebouw of monument en dat is toch gigantisch veel. Al vraagt men hier en daar ook wat meer inspraak. Maar met die positieve resultaten had ik u graag een aantal vragen gesteld, want ik vind dit toch iets waar je op een positieve manier verder mee aan de slag kunt gaan.

Welke conclusies trekt u uit dit onderzoek en zult u daar ook rekening mee houden, als u het verdere beleid gaat uitrollen?

De Vlaming vindt ook toegankelijkheid zeer belangrijk: het openstellen en het geven van informatie. Ziet u mogelijkheden om dat nog verder te verruimen? Misschien kunnen we dat wat meer bundelen? Ik denk dat er ook veel kansen liggen in digitalisering, waar we verder op moeten inzetten. Ik hoor daar ook graag een visie op.

Vlamingen stellen ook dat ze graag zouden mee beslissen over wat er wordt beschermd. Hoe staat u daar tegenover? Kan er zoiets zijn als inspraak? Of, hoe kan men de betrokkenheid van de Vlaming bij de bescherming van het erfgoed vergroten?

Welke mogelijkheden ziet u om de deelname aan de participatiemomenten – dan gaat het bijvoorbeeld over Open Monumentendag en Erfgoed – toch nog te vergroten? Ze zijn goed gekend, maar de deelname kan nog veel beter. Zijn er initiatieven die u wenst te nemen?

Om deze dag positief te starten hoor ik heel graag uw antwoorden, minister.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, u bent het licht aan het einde van de tunnel, om de dag zo mooi te beginnen. (*Gelach*)

Ik ben het, voor alle duidelijkheid, wel helemaal met u eens en ik ben blij met de aandacht voor onroerend erfgoed op de dag zelf. We hebben daar ook redelijk wat

media-aandacht voor gekregen. Het is ook een beetje inherent, want uit die studie blijkt net dat Vlamingen dat belangrijk vinden. Dan denk ik ook dat dat op die manier mag worden gecommuniceerd naar diezelfde Vlamingen. We waren er in elk geval heel blij mee en ik sluit mij graag aan bij uw woorden.

Om concreet op uw vragen in te gaan, kunnen we u meegeven dat de resultaten van ons draagvlakonderzoek zeker een plaats krijgen in mijn beleid. Het volstaat om hiervoor te verwijzen naar de beleidsnota. Daar staat al heel wat in over de zaken die nu blijken uit het onderzoek, dat we meenemen. We hadden trouwens al wat zicht op de resultaten van het draagvlakonderzoek bij het opstellen van de beleidsnota. Het was dan wel nog niet allemaal definitief verwerkt, maar we hebben daar wel al een aantal zaken uit kunnen meenemen, een aantal maatschappelijke tendensen en dergelijke meer.

Ik ga enkele punten aanhalen. Eerst en vooral: erfgoed verbindt en maakt trots, het bepaalt mee onze Vlaamse identiteit en het maakt ons uniek. En het draagvlakonderzoek heeft dat absoluut bevestigd. Dat is dus een van de zaken die uit dat draagvlakonderzoek bleek en die we hebben meegenomen in onze beleidsnota. We willen dat onderlijnen. Het is een feit dat erfgoed eigenlijk een materiële vorm van onze identiteit is; mensen vinden dat wel degelijk een belangrijk onderdeel van hun samenleving en van de ploeg die wij hier in Vlaanderen vormen.

Ten tweede is leegstand van erfgoed volgens de respondenten van het onderzoek uit den boze en ze willen dan ook graag meedenken over wat ermee gebeurt. Ook de omgeving van het erfgoed moet daarbij worden betrokken. Mijn administratie plant om leegstand en verwaarlozing van onroerend erfgoed de komende jaren in kaart te brengen. Want het kwetst mensen om zaken te zien leegstaan. Ik denk dat jullie allemaal wel voorbeelden kennen van stukjes onroerend erfgoed, zeker in jullie eigen omgeving, die er soms wat triestig bij staan. Mensen vinden dat zeer jammer en willen dat opgelost zien.

Voor de respondenten van het draagvlakonderzoek moet onroerend erfgoed een maatschappelijke betekenis hebben. Ik verwijs hiervoor naar de herbestemming van het onroerend erfgoed. Het in stand houden van erfgoed door er een kwaliteitsvol hedendaags gebruik aan te geven is meer dan ooit een beleidsthema. Persoonlijk vond ik dat een van de leukste zaken uit de studie: veel mensen beseffen het niet alleen, maar hebben het ook graag. Dat bevestigt dus dat onroerend erfgoed een deel uitmaakt van hun dagelijkse leven. Als je 's morgens in Gent de trein neemt, dan stap je door een stukje onroerend erfgoed. Als je 's avonds iets gaat eten in de binnenstad van Gent of Antwerpen of Brugge of Roeselare of – godbetert – Zottegem, dan weten mensen dat ze ook in een deel van het onroerend erfgoed rondlopen dat een vanzelfsprekend onderdeel uitmaakt van hun identiteit. Mensen hebben daar wel degelijk oog voor. Men gaat er niet zomaar aan voorbij. En dat bleek ook uit de studie.

Het draagvlakonderzoek toont de troeven aan van ons onroerend erfgoed. We willen er daarom mee uitpakken. We spelen ons erfgoed uit als sterk Vlaams merk en tonen de resultaten van ons beleid. Ons onroerend erfgoed zetten we in als ambassadeur van de Vlaamse natie en samen met mijn collega's bevoegd voor Toerisme en Cultuur werk ik dit ambassadeurschap uit. Dit staat ook in de beleidsnota.

Uit het draagvlakonderzoek blijkt dat het Vlaamse publiek van de overheid verwacht dat de overheid investeert in erfgoedzorg, maar ook dat ze daarbij doordacht en kostenefficiënt te werk gaat. Ik ben als minister van Financiën en Begroting heel blij dat dit deel er ook aan vasthangt. We zijn nog altijd nuchtere Vlamingen en die hebben graag een evenwicht bij het bewaren van het erfgoed, maar natuurlijk op een kostenefficiënte manier.

Zoals u weet, maken we in deze legislatuur werk van een doordachte activering en bijsturing van het financieringsstelsel. Dat moet efficiënter en doeltreffender worden en de remmende impact op de beleidsruimte door de wachtlijsten bij de premies remediëren. Dat staat in de beleidsnota op pagina 5.

Maatregelen voor het toegankelijk maken van erfgoed zijn niet nieuw. Sommige maatregelen waren projectmatig en zijn intussen afgerond, andere zijn structureel en hebben hun vertaling in de werking van het agentschap en/of andere erfgoedpartners.

Ik geef een aantal voorbeelden. In de wetgeving is het concept 'open erfgoed' opgenomen. Open erfgoed is erfgoed dat actief en op regelmatige basis opengesteld wordt om de erfgoedwaarden van het gebouw of de site in de kijker te zetten. Een erkenning als open erfgoed is een kwaliteitslabel dat de bijzondere openstelling en ontsluiting van het beschermd erfgoed zichtbaar wil maken.

In 2019 publiceerde het agentschap Onroerend Erfgoed een inspiratienota over open monumenten met inspirerende voorbeelden. De link is www.onroenderfgoed.be/een-erkenning-als-open-erfgoed-aanvragen.

De Inspiratiegids Toeristische Erfgoed Ontwikkeling, een publicatie van Toerisme Vlaanderen en het agentschap Onroerend Erfgoed uit 2015, bevat ettelijke tips over waar je op moet letten bij onroerend erfgoed en toerisme. De gids is te downloaden op de website van Toerisme Vlaanderen, via de link www.toerismevlaanderen.be/publicaties/inspiratiegids-toeristische-erfgoed-ontwikkeling.

Het agentschap Onroerend Erfgoed is gestart met een interne werkgroep over toegankelijkheid van onroerend erfgoed. De gesprekken met Inter werden terug opgenomen. Inter is de erkende organisatie van Gelijke Kansen Vlaanderen om het Vlaamse toegankelijkheidsbeleid uit te voeren.

Het agentschap Onroerend Erfgoed biedt heel wat informatie aan die de ontsluiting van onroerend erfgoed ondersteunt. Ik wil verwijzen naar de digitale bronnen, zoals het geoportaal, waar iedereen kan nagaan waar welk onroerend erfgoed te vinden is. Ik heb dit zelf pas als minister ontdekt. Zelfs over de Vollandier in Zottegem staat er heel wat informatie in.

Er is de inventaris met de beschrijving van alle waardevol onroerend erfgoed in Vlaanderen en de beschermingsdatabank met alle beschermingsbesluiten, het Portfolio onroerend erfgoed, met praktijkvoorbeelden van erfgoedprojecten in Vlaanderen, en de beeldbank met foto's van onroerend erfgoed.

Tijdens de focusgroepen van het draagvlakonderzoek bleek dat ook naar de lokale besturen wordt gekeken om de toegankelijkheid inzake informatie te bewaken. De informatie moet immers zo dicht mogelijk bij de burger worden gebracht en lokale besturen zijn daar goed voor geplaatst. Heel veel gemeenten en steden hebben op hun website een erfgoedrubriek en tekenen een lokaal erfgoedbeleid uit. Ik kan dit enkel toejuichen en hen aansporen om op deze weg verder te gaan. We proberen hen ook zoveel mogelijk te ondersteunen. Er zijn heel wat gemeenten die op dat vlak heel ambitieus zijn en waar we al op bezoek geweest zijn of al overleg mee hebben gepleegd. We gaan na hoe we hun ambitie mee kunnen ondersteunen.

Maar ook de bruggenbouwers, zoals bijvoorbeeld de middenveldorganisatie Herita of het Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur (CRKC) en vele lokale erfgoedgemeenschappen, communiceren over onroerend erfgoed. Uit het draagvlakonderzoek blijkt echter dat slechts een derde van de Vlamingen de weg vindt naar de websites van erfgoedverenigingen. Hier ligt dus nog veel potentieel.

De digitalisering biedt heel veel mogelijkheden om te communiceren en de toegankelijkheid van onroerend erfgoed te verhogen. We merken dat heel wat

organisaties daarmee aan de slag gaan. Er zijn al heel wat mogelijkheden, waaronder geocaching, QR-codes of erfgoedwandelingen door het gebruik van apps. Heel wat gemeenten zijn daarmee bezig.

De vraag tot inspraak in het beleid zien we zoals in andere sectoren ook in de erfgoedsector. Beschermen maakt de bredere samenleving mee verantwoordelijk voor het behoud. Het is dan ook niet verwonderlijk dat vanuit die samenleving de vraag weerklinkt om betrokken te worden bij de waarderingsprocessen en om de maatschappelijke dimensie van behoud in het oog te houden. Zelf vinden we dat heel belangrijk. Ik heb in verschillende vragen om uitleg al benadrukt dat we dat overleg willen aangaan. Ook bij de herbestemming van kerken bijvoorbeeld, zoals de Sint-Annakerk, hebben we steeds gepleit voor een overleg met de buurt. Tijdens de gedachtewisseling over de herbestemming van kerken hebben we erop gewezen dat inspraak van de buurt daarbij zeer belangrijk is. Het belang om dat lokaal te organiseren geldt dus ook voor ander onroerend erfgoed.

Voor de volledigheid geef ik mee dat de huidige beschermingsprocedure inspraak toelaat. Voorafgaand aan de voorlopige bescherming worden bepaalde Vlaamse agentschappen en departementen en het betrokken lokaal bestuur bevestigd. Ook de zakelijkrechthouder kan in die fase al opmerkingen geven en wordt hierover bevestigd. Tussen de voorlopige en de definitieve bescherming is er een openbaar onderzoek, waarbij iedereen zich kan laten horen. Zakelijkrechthouders kunnen in die fase worden gehoord en dat gebeurt ook wel degelijk. We merken in dat openbaar onderzoek dat mensen die zich betrokken voelen bij dat erfgoed, van zich laten horen. Het meest sprekende voorbeeld daarvan is de mijnsite in Beringen. Uit dat openbaar onderzoek hebben we geleerd dat we even moesten temporeren, wat meer in overleg moesten gaan en dat overleg wat meer kansen moesten geven. Er werden zo'n 1300 bezwaarschriften ingediend. We gaan de dialoog aan. We luisteren wel degelijk naar de opmerkingen die worden gemaakt. We zullen bijkomend inzetten op een evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, in samenspraak met lokale besturen.

U vroeg ook op welke manier we de participatie aan de grote erfgoedmomenten, zoals Open Monumentendag en Erfgoeddag kunnen vergroten. Er wordt al veel communicatie gevoerd naar aanleiding van Open Monumentendag. Op sociale media krijg je daarover bijna wekelijks een nieuw bericht te zien. Herita voert als coördinator van Open Monumentendag voorafgaand een brede publiekswerking met een specifiek campagnebeeld, radio- en televisiespots, een publiekswaam, gerichte persberichten, inzet van diverse sociale media en samenwerking met klassieke media zoals geschreven pers en de Vlaamse openbare omroep. Ik raad de leden van deze commissie aan om zelf lid te worden.

Ik zou de deelname overigens niet gering noemen, al kan het uiteraard altijd beter. In het draagvlakonderzoek bleken Open Monumentendag, met 91 procent, en Erfgoeddag, met 80 procent, de bekendste van acht voorgelegde erfgoedgerelateerde evenementen te zijn. Daarnaast heb je de Week van het Bos, Museumnacht, de Open Kerkendagen enzovoort.

In 2016 liet Herita naar aanleiding van Open Monumentendag een onderzoek uitvoeren bij haar leden en bij de bevolking. Dat onderzoek bestond uit verschillende delen: twee bevestigingen bij hun leden, eenmaal vóór en eenmaal na Open Monumentendag, en een brede bevestiging van de bevolking na Open Monumentendag. Op basis van de kwantitatieve analyse werden drie focusgroepen georganiseerd.

Ik geef een paar belangrijke bevindingen mee. uit de brede bevestiging na Open Monumentendag bleken de redenen om niet deel te nemen in de eerste plaats het gebrek aan tijd – een probleem dat we allemaal kennen –, bij 33 procent; het

gebrek aan interesse in monumenten en erfgoed, bij 23 procent; het te laat ontdekken dat het Open Monumentendag was, bij 21 procent. 15 procent gaf aan dat de tweede zondag van september doorgaans niet geschikt is, 14 procent dat ze erfgoed liever op rustiger momenten bezoeken en 11 procent dat ze niet wisten dat het Open Monumentendag was op 11 september 2016. Die resultaten vallen heel goed mee, maar we moeten ze natuurlijk in rekening brengen om te kijken hoe we het nog beter kunnen doen.

In focusgroepen werd gevraagd naar ideeën om meer bezoekers te lokken. Heel wat diverse manieren werden geopperd zoals, op het vlak van bereikbaarheid, hop-on-hop-offbussen tussen locaties op Open Monumentendag, binnen een stad of streek, of een trein- of busticket waarmee je hele dag kunt reizen tussen verschillende steden. Herita werkte voor Open Monumentendag 2019 effectief samen met De Lijn, dat een gratis dagpas voor twee aanbood om zich met de bus of de tram naar de locaties te kunnen verplaatsen.

Het draagvlakonderzoek toonde het grote belang dat wordt gehecht aan de educatieve waarde van onroerend erfgoed. Er wordt benadrukt dat het belangrijk is de verhalen achter ons erfgoed te vertellen aan kinderen. Die verhalen geven immers vorm aan wie we zijn. Dat onze jongeren weten vanwaar we komen, is essentieel. Ons erfgoed kunnen we beschouwen als monumentale geschiedenisboeken.

Persoonlijk vind ik dit een heel belangrijke opdracht van Onroerend Erfgoed, namelijk om de educatieve waarde door te geven aan jongeren. Daar ligt nog een uitdaging, want we merken dat deelname aan Open Monumentendag 2016 met kinderen zeer laag ligt, namelijk 3,4 procent van de Vlaamse bevolking. Hier ligt nog heel wat potentieel. We zullen nagaan hoe we dat kunnen verbeteren.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, bedankt voor uw enthousiasme. Met de voorliggende resultaten is dat ook logisch. Er zijn nog wel een aantal uitdagingen. Enkele daarvan staan in de beleidsnota, maar ik hoor u vaak verwijzen naar de lokale besturen en dat is terecht. Het gaat zowel over het verstrekken van informatie als het organiseren van inspraak. Daar ligt wel nog wat werk op de plank.

Sommige lokale besturen hebben voldoende personeel. Ik denk aan steden die een volledige cel hebben voor erfgoed of monumenten. Maar er zijn ook kleinere gemeenten die daar op een iets meer amateuristische manier mee om moeten gaan, omdat ze er de middelen en het personeel niet voor hebben. Daar is extra ondersteuning nodig, alsook het uitwisselen en uitrollen van goede praktijkvoorbeelden.

Minister, wat de inspraak betreft, is het al te laat als je moet wachten tot er honderden bezwaren zijn om dan nog bij te sturen. We moeten uitzoeken hoe we de mensen zoveel mogelijk vroeger in het proces kunnen betrekken. U zei terecht dat erfgoed iets van ons, van de omgeving, van het dorp, van de stad en van de mensen zelf is. Daar kunnen we vroeger in het proces meer mee doen, nog voor er een bestemming of een herbestemming van het onroerend erfgoed plaatsvindt.

Minister, ik heb nog een bijkomende vraag. Het staat in de beleidsnota dat we de lokale besturen nog meer gaan ondersteunen. Ik heb dat al een paar keer gevraagd. Het gaat niet om centen, want die zijn er niet. Dat vraag ik ook niet, maar we moeten toch eens nadenken over welke strategie we kunnen ontwikkelen om dat onroerend erfgoed nog belangrijker te maken op het lokale niveau of misschien nog meer ondersteuning te bieden. U had het ook over een werkgroep toegankelijkheid. Hebt u er zicht op wanneer de eerste resultaten er zullen zijn?

De participatie, de focus op jongeren is heel positief. Bij de Vlaming is er soms een moeheid aan soorten dagen. Elk weekend is er wel een dag van het een of het

ander en mijn indruk is dat daar toch wel wat moeheid optreedt. Misschien moeten we creatief zijn. We moeten de erfgoed- en monumentendag niet annuleren, zeker niet, maar misschien moeten we dat opentrekken door er scholen en jeugdverenigingen bij te betrekken. U legt een heel terechte focus.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik was aan het wachten tot het woord Herita viel, en dat is uiteraard gebeurd. Herita is een netwerkorganisatie die drie kerntaken heeft. Een ervan is het draagvlak voor onroerend erfgoed vergroten. Herita engageert zich om nieuwe doelgroepen en meer mensen te bereiken, streeft naar kwalitatieve, maar ook kwantitatieve groei. Dat lees ik in de samenwerkingsovereenkomst met de Vlaamse overheid. Het jaarverslag van Herita verschijnt pas begin april, maar ik wil u toch al vragen of u er een zicht op hebt of Herita de doelstellingen heeft behaald inzake publiek, draagvlakvergroting en ledenaantal.

Dan iets heel anders, iets wat ik persoonlijk heb ondervonden toen ik jaren geleden meewerkte aan een toeristisch programma, en dat is dat mensen zeer gehecht zijn aan hun gemeente, hun dorp, hun stad. Elke steen wordt belangrijk voor mensen, ze identificeren zich met de dingen die er te zien zijn en dan wordt erfgoed ook een echt wij-verhaal. En ik herinner mij dat er ook een heel groot wij-verhaal was toen de VRT in 2007 het programma Monumentenstrijd uitzond. Dat stimuleerde op een heel plezierige manier de erfgoedervaring van mensen. Er was toen sprake van 'onze stroopfabriek' in Limburg en van 'onze Boekentoren' in Gent. De middelen kwamen toen een deel van de Nationale Loterij. In uw beleidsnota spreekt u van een 'Erfgoedloterij'. Als die er zou komen, zou u dan overwegen om er een groot publieksevenement aan te koppelen? Hoe je het ook draait of keert, het scherm bij de VRT is nog altijd heel belangrijk om mensen samen te brengen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik vind trouwens dat Vlaanderen Vakantieland ook moet terugkomen, maar soit.

Mevrouw Schauvliege, bij de lokale besturen is al heel wat in beweging. Ongeveer 80 procent van de lokale besturen is op dit moment ofwel zelf onroerenderfgoedgemeente ofwel betrokken bij een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED). Ik ben vorige week in Leuven geweest. Dat is volgens mij de grootste centrumstad die zelf onroerenderfgoedgemeente is. Leuven heeft grote projecten die het heel goed aanpakt. We zullen die blijven opvolgen en zullen met hen in overleg gaan. De IOED's moeten allemaal nog geformaliseerd worden met het oog op de ondersteuning, maar op die manier krijgen ze wel de ondersteuning die ze nodig hebben. We zijn de laatste maanden al bij heel wat IOED's op bezoek geweest. Op de meeste plaatsen loopt dat echt wel goed. De ambities van die lokale besturen worden dus heel goed ondersteund.

Ten tweede, wat betreft het vroeger laten plaatsvinden van de inspraak, ben ik het deels met u eens, maar deels ook niet. Lokale besturen en de zakelijkrechthouders gaan we vroeger betrekken, nog voor de voorlopige bescherming, want zij zijn rechtstreeks bij het onroerend erfgoed betrokken. We gaan met hen samenzitten en ze kunnen hun opmerkingen al geven. Maar met wat u zegt over het openbaar onderzoek, heb ik meer moeite. Als we de buurt en de ruime omgeving op voorhand betrekken, dan hoeft er geen openbaar onderzoek meer gevoerd te worden, denk ik. Er bestaat altijd een beetje de idee, ook bij andere projecten trouwens, dat er slecht overlegd werd, dat de inspraak niet goed verlopen is of dat de buurt niet betrokken is bij het project, als er bezwaren binnenkomen bij een openbaar onderzoek. Dat is niet zo. Het openbaar onderzoek is er net om de buurt te betrekken en om de inspraak mogelijk te maken. Dat is net het moment om dat te gaan doen. Als u ervoor pleit om dat nog vroeger te doen, nog voor de voorlopige

bescherming, dan is dat voor mij dubbel werk. Het openbaar onderzoek is zoals gezegd een heel goed instrument om de inspraak van de bredere omgeving te organiseren. Maar nogmaals en los daarvan, de zakelijkrechthouders en lokale besturen worden wel vroeger betrokken.

Wat de toegankelijkheid betreft, daarvan kan ik u de timing niet direct meegeven. We hebben Inter zelf ontvangen, dus dat loopt wel degelijk. Ik ben het niet helemaal eens met de stelling – en dat is ruimer dan alleen maar erfgoed – dat er een zekere moeheid zou zijn met betrekking tot die verschillende dagen. Als je kijkt naar het succes van Open Monumentendag, Open Bedrijvendag enzovoort, dan denk ik dat mensen daar wel mee bezig zijn en dat daar altijd wel veel volk op afkomt. Ik heb zeker niet het gevoel dat we daarin moeten minderen, integendeel: ik denk dat we daarop moeten blijven inzetten.

Mevrouw Van Werde, ik heb geen zicht op het jaarverslag van Herita. Wat het ledenaantal betreft, kan ik u wel zeggen dat Herita er sinds oktober minstens één lid bij heeft.

Uw punt over de VRT is juist, denk ik. We kunnen dat idee meenemen, ook al is dat zeer duur. De suggestie om de piste van die erfgoedloterij te onderzoeken is inderdaad misschien wel goed. Ik ben het er helemaal mee eens dat het programma – Monumentenstrijd – wel bewees dat mensen absoluut betrokken zijn. Het onderzoek dat we nu gevoerd hebben, bevestigt zeer uitdrukkelijk wat we allemaal wel aanvoelden, maar met cijfers die zwaarder doorwegen dan wat ik had durven voorspellen. Het onderzoek toont aan dat mensen zich in grote mate betrokken voelen bij de bescherming van onroerend erfgoed. Daarom ben ik blij met de resultaten van het onderzoek.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Ik zal kort zijn. We moeten de resultaten inderdaad zien als een opsteker, maar we moeten er ook uit leren. De punten die erin staan en waar we mee aan de slag kunnen gaan, moeten we opnemen. We moeten de moed hebben om een aantal zaken bij te sturen. Dit is echt wel hoopgevend. Ik denk dat we daar op een heel positieve manier mee aan de slag kunnen gaan. We zijn daar graag een bondgenoot in.

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 erkenning van nieuwe leegstandsbeheerders voor sociale huurwoningen – 1639 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Deze vraag is een keer uitgesteld wegens ziekte en de feiten hebben mijn vraag intussen een beetje ingehaald, dus ik zal ze een beetje aanpassen, als u mij toelaat. Nu, minister, ik vermoed dat u toch gaat zeggen hoe het gelopen is in Leuven.

De Vlaamse Regering heeft op vrijdag 21 februari beslist om een derde commerciële leegstandsbeheerder te erkennen, namelijk Interim Vastgoedbeheer. Deze zal uiteraard ook voor sociale huurwoningen – daarover spreken we – als leegstandsbeheerder kunnen fungeren. Dat is een regularisatie voor de situatie in Mechelen, waar ze al een gebouw beheren, als ik me niet vergis. Er komt dus een derde bij,

terwijl de evaluatie nog niet gebeurd was, toen de erkenning gebeurde. Het zou kunnen dat dit wel het geval was, maar ik neem aan dat u de timing zult toelichten van het verloop.

U had al een evaluatie beloofd in het voorjaar van 2020. Hierbij had ik volgende vragen.

Is die grondige evaluatie al afgerond? Is dat enkel voor Camelot gebeurd of ook voor Entrakt, de tweede erkende commerciële speler? Wat is de timing daarvan?

Wat is het verschil tussen de eerdere erkenningen van Camelot en Entrakt enerzijds en deze van Interim Vastgoedbeheer anderzijds? De derde beheerder heeft een traditie van beheer van panden die geen woonfunctie hebben, maar waar wel gewoond wordt. Dat is het verschil met Camelot, dat wel woningen verhuurt. Is Interim Vastgoedbeheer van plan om ook sociale huurwoningen te verhuren of gaat het ook over gebouwen die omgevormd zullen worden?

Ik las een tweet van de bevoegde schepen in Leuven. Ik las dat u de procedure zou starten om de erkenning van Camelot in te trekken. Klopt dat? Wat was de aanleiding daarvoor? Dat heeft waarschijnlijk te maken met de evaluatie.

De onbewoonbaarheidsverklaring is nu bevestigd. Wat betekent dat voor de huurders in Leuven? Wat zijn de gevolgen? Zullen zij gecompenseerd worden voor de bezettingsvergoeding die ze in het verleden hebben betaald? Wie staat in voor de herhuisvesting en de verhuiskosten? Welk plaatje zien we daar?

Naast Leuven heeft ook Kortrijk via een brief melding gemaakt van praktijken die niet goed lopen. Zijn er andere steden en gemeenten die u geïnformeerd hebben over slechte situaties in het veld?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijn antwoord zal aansluiten bij uw aangepaste vraag, mijnheer Veys.

Ik begrijp uw punt in verband met de evaluatie. We moeten natuurlijk wel een onderscheid maken tussen de evaluatie van de regelgeving en dat ene geval waar het is misgelopen, namelijk bij Camelot. De evaluatie van de regelgeving loopt nog en we gaan de regelgeving dan ook op zich niet aanpassen, zolang de evaluatie niet gedaan is. De erkenning van dat nieuw bureau valt onder die oude regelgeving, die nog in werking is. In die zin moeten we een goed onderscheid maken tussen Camelot, waar het is misgelopen, waar we daadkrachtig tegen moeten optreden en waar we alles zullen doen wat we moeten doen, en de evaluatie van de regelgeving op basis waarvan we de erkenning doen. Die twee zaken staan los van elkaar. Dat is een belangrijk onderscheid.

De Vlaamse Regering heeft op 21 februari 2020 inderdaad Interim Vastgoedbeheer erkend als "een organisatie vermeld in artikel 91, §1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode". Dat wil zeggen dat het een organisatie betreft die de Vlaamse Regering erkent voor het beheren van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop.

Het huidige regelgevend kader voorziet dat de Vlaamse Regering dergelijke erkenningen kan doen. Interim Vastgoedbeheer heeft een aanvraag gedaan en er waren geen aanwijzingen om de erkenning niet toe te kennen. Het is niet omdat een andere organisatie de regels misschien niet volgt, dat deze leegstandsbeheerder niet erkend kan worden, als het regelgevend kader de mogelijkheid tot erkenning voorziet. Dat heb ik net gezegd. Kwade trouw wordt niet vermoed, dus we hebben geen reden om deze leegstandsbeheerder op voorhand te weren. Stel dat we de

erkenningaanvraag van deze leegstandsbeheerder hadden afgewezen, omdat er problemen zijn met een andere leegstandsbeheerder, dan zou Interim Vastgoedbeheer naar de Raad van State kunnen gaan om die afwijzing aan te vechten. Ze zouden daar met de vingers in de neus hun gelijk halen. Interim Vastgoedbeheer is dus erkend als leegstandsbeheerder en mag zodra de erkenning van kracht is – na publicatie enzovoort –, met sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) contracten sluiten om hun leegstaande sociale huurwoningen te beheren.

We hebben aan deze leegstandsbeheerder dezelfde voorwaarden opgelegd als aan de vorige erkende leegstandsbeheerders Camelot en Entrakt: de woningen moeten een conformiteitsattest hebben; de bewoners moeten worden geselecteerd conform het Vlaamse Gelijkekansendecreet; de contractuele verhoudingen tussen leegstandsbeheerder en bewoner moeten evenwichtig zijn.

Daarnaast hebben we voor de duidelijkheid een voorwaarde toegevoegd. Tussen de SHM en de leegstandsbeheerder moeten huurovereenkomsten worden gesloten met daarin een huurprijs die door het kaderbesluit Sociale Huur wordt geregeld. Dat is op zich geen nieuwe voorwaarde, want die vloeit voort uit de regelgeving. Maar voor de duidelijkheid hebben we die expliciet vermeld in het erkenningsbesluit.

Zoals u zelf zegt in de situering bij uw vragen, zal in het voorjaar van 2020 een evaluatie van het regime van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen worden uitgevoerd. Mijn administratie is daar nu ook volop mee bezig. Bij de verschillende belanghebbenden werd schriftelijke input verzameld. In maart zal die input worden besproken met de belanghebbenden. Op basis daarvan gaan we na op welke manier het leegstandsbeheer eventueel bijgestuurd moet worden.

Zoals gezegd, wordt nu een nieuwe speler erkend, omdat de regelgeving dat voorlopig ook nog toelaat. Deze erkenning is dus geen voorafname op het resultaat van de evaluatieoefening, maar een toepassing van de huidige regelgeving.

Wat Leuven betreft, hebben we een procedure opgestart om de erkenning van Camelot in te trekken. Ik schets voor de duidelijkheid nog eens de procedure zoals die tot nu toe verlopen is. In september heeft de stad Leuven 54 woningen, die beheerd werden door Camelot in opdracht van SHM Dijledal, onbewoonbaar verklaard. Camelot is daartegen in beroep gegaan. In het kader van de behandeling van dat beroep is mijn administratie ter plaatse gegaan om de situatie grondig te kunnen onderzoeken. Na die controle is gebleken dat die woningen inderdaad ongeschikt en onbewoonbaar bleken. We zijn het dus eens met de stad Leuven. Op basis daarvan is beslist om de stad Leuven bij te treden in haar beslissing, maar ook om de procedure op te starten om de erkenning van Camelot in te trekken. Deze procedure houdt in dat we Camelot zullen horen, de argumenten zullen bestuderen en op basis daarvan een beslissing zullen nemen. Ik kan me voorstellen dat veel mensen zeggen dat we die erkenning onmiddellijk moeten intrekken, maar we leven nog altijd in een rechtsstaat en dus moeten we een tegensprekelijke procedure volgen. Camelot krijgt de kans om zich te verdedigen. Die procedure is nu opgestart. We hebben de situatie in Leuven doorgepraat met de burgemeester en de betrokken schepen. Toevallig was ik vorige week op de opening van de Sint-Pieterskerk in Leuven en we hebben er daar toen informeel over gepraat en afgesproken om hen op de hoogte te houden. We hebben dat ook gedaan en hen in het begin van deze week onmiddellijk gebeld toen we de beslissing hebben genomen.

Herhuisvesting van de bewoners is een verantwoordelijkheid van de stad Leuven. De stad heeft die verantwoordelijkheid opgenomen en is ermee bezig. Het is aan de stad Leuven om te beslissen om die kosten daarvoor al dan niet terug te vorderen van Camelot. Volgens de Vlaamse Wooncode is dat de beoordeling van de

gemeente, dus daar ga ik niet in tussenkomen. Of Camelot de herhuisvestingskosten dus moet dragen is geen element van de beroepsprocedure.

De ervaringen met het huidige systeem van leegstandsbeheer waren de aanleiding om in mijn beleidsnota aan te kondigen dat we het systeem zullen evalueren en indien nodig bijsturen. Zoals ik al heb gezegd, is die evaluatie bezig en zullen bij de eerste wijzigingen aan het sociaal huurstelsel de nodige wijzigingen worden doorgevoerd. In afwachting blijft het huidige systeem van toepassing: de toezichthouder houdt toezicht op de sociale verhuurders, de burgemeester is verantwoordelijk voor de woningkwaliteit. De huidige regelgeving blijft uiteraard van toepassing tijdens de evaluatie.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik denk dat het een duidelijk signaal is dat dergelijke praktijken niet worden getolereerd. Ik had van u niet minder verwacht natuurlijk.

Ik heb geen timing gehoord bij de evaluatie die u aankondigt voor het voorjaar. Is het mogelijk om daarop nog te antwoorden?

U gaat de regelgeving evalueren, maar dat is iets anders dan waar het is misgelopen. Ik heb enkele bijkomende vragen. Is het enkel bij Camelot misgelopen? Ik weet dat het stadsbestuur van Kortrijk ook een brief heeft gestuurd. Zijn er nog andere steden en gemeenten of SHM's die hebben gemeld dat het misloopt met Camelot? Loopt het ook met andere vastgoedbeheerders mis? Hebt u de beslissing om die erkenning in te trekken, enkel gebaseerd op de casus van Leuven? Of werden er ook elders problemen opgemerkt?

Minister, hoe kunnen we los van deze casus vermijden dat dit in de toekomst nog gebeurt? Komen er aanpassingen in het toezicht vanuit Vlaanderen? Geeft u de SHM's of de steden en gemeenten instructies, zodat ze weten waarvoor ze moeten opletten?

U sprak ook over een nieuwe voorwaarde die werd toegevoegd met vermelding van een effectieve huurprijs. Gaat dat dan over de prijs die voor een woning mag worden gevraagd aan een bezetter – dat is eigenlijk geen huurprijs, maar een bezettingsvergoeding – of gaat dat over een huurprijs die wordt betaald aan de SHM?

Hoe dan ook, mijn fractie vindt het gevaarlijk om private firma's toe te laten op de woonmarkt, omdat het gevaar dreigt dat kwetsbare mensen afkomen op dat aanbod. We merken op het terrein dat het misloopt, wanneer er winst wordt gemaakt op woningen die niet in orde zijn en wanneer er bezettingsvergoedingen worden gevraagd. Daar liep het ook mis bij Camelot. Dat gaat ten koste van iets. Wij pleiten er natuurlijk voor om met sociale actoren te werken. Het kwetst inderdaad om dingen te zien leegstaan. Dat zei u op de vorige vraag. Maar het kwetst ook als kwetsbare mensen misbruikt worden.

U hebt samen met minister Beke de ambitie om meer in te zetten op die Housing First. Er zijn al projecten lopende, samenwerkingen tussen de centra algemeen welzijnswerk (CAW's) en SHM's. Bent u ertoe bereid daar meer op in te zetten? Is dat een optie in uw toekomstig beleid?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): We hebben met belangstelling geluisterd naar de vraag en het antwoord. Ik wil ons gekende pleidooi herhalen om een regelgevend kader te onderzoeken voor die leegstandsbeheerders. Ik denk dat ze daar zelf bij gebaat

zouden zijn. Die staan natuurlijk ook onder druk, als ze door overheidsdiensten opgeroepen worden om steeds kortere opzegtermijnen aan te bieden. De nood aan zo'n studie en de implementatie worden echt dringender. Kunt u bekijken wat er mogelijk is qua regelgevend kader voor die leegstandsbeheerders waarvan vandaag sprake?

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik wil u graag bedanken. U volgt de stad Leuven en in dezen ook een schepen van mijn partij. De problematiek op de woonmarkt toont aan dat we alle besturen, alle niveaus nodig hebben. Ik vind het dan ook een mooi signaal, zowel naar uw bevoegdheid en uw verantwoordelijkheid als minister, om die woonproblematieken in dezen, de verkrotting en de huisjesmelkerij die daaruit voortkomen, aan te pakken. Anderzijds is er inderdaad samenwerking nodig, zeker met de lokale besturen.

Dit gezegd zijnde, sluit ik er natuurlijk wel bij aan dat voorkomen beter is dan genezen. Dat is de kern van de zaak. Minister, hebt u extra waarborgen en voorwaarden ingesteld bij die nieuwe vastgoedbeheerder? U hebt gezegd dat er al een extra voorwaarde werd ingeschreven in het erkenningsbesluit. Dat is een stap in de goede richting. U hebt ook gezegd dat er in het voorjaar een evaluatie zal volgen. Ik veronderstel dat dat dan tussen maart en juli zal zijn? Wij zullen dat heel nauw mee opvolgen. Zoals collega Jans imemrs terecht aangeeft, is een regelgevend kader van groot belang om gevallen zoals nu in Leuven in de toekomst absoluut te vermijden. Want dat is een casus waarbij alle betrokken partijen verliezen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Moerenhout, u moet toch wat voorzichtig zijn met te zeggen dat ik iemand van uw partij volg. Er is al genoeg paniek in de wereld. *(Gelach)*

Maar we zitten in dezen wel op dezelfde lijn. Iedereen heeft in dit dossier zijn verantwoordelijkheid opgenomen. We hebben steeds bevestigd dat de lokale besturen hierin wel degelijk een zeer belangrijke rol te spelen hebben.

Het meeste is al gezegd, maar ik wil het nog even hebben over enkele concrete zaken. Eerst en vooral, wat de timing betreft. De evaluatie loopt nu, maar ik weet niet precies wanneer de resultaten daarvan beschikbaar zullen zijn. Als ze er zijn, kunnen we die wel aan de commissie meegeven. De evaluatie zelf zal inderdaad nog dit voorjaar worden afgerond. Als jullie de resultaten willen kennen, kunnen we jullie die bezorgen. Als die evaluatie zou leiden tot eventuele aanpassingen in het kaderbesluit, zal dat eerder in het najaar gebeuren. Orde en timing qua regelgeving zijn belangrijk. Het is gepland voor het najaar.

Mijnheer Veys, u zei ook nog dat de burgemeester de eerste is die moet optreden. Hij is degene die ons het signaal moet geven. Vanuit Leuven heb ik dat signaal gekregen en daar zijn we ook direct op gesprongen. Ook van andere plaatsen heb ik die signalen gekregen, onder andere vanuit Kortrijk. We zullen dit allemaal meenemen in de evaluatie.

De ervaringen met Camelot zullen we natuurlijk ook meenemen in de evaluatie van de regelgeving met betrekking tot de leegstandsbeheerders. Ook de steden worden daarin betrokken en die zullen hun ervaringen zeker laten meespelen.

Ik ben het er niet mee eens dat private spelers hierin betrekken per definitie een probleem zou zijn. Dat denk ik niet. Daarenboven zijn het nog altijd de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf die beslissen of ze al dan niet in zee gaan met die

private spelers. In dit geval zijn de lokale besturen, de steden en gemeenten, al dan niet aandeelhouder in die sociale huisvestingsmaatschappijen. In Leuven heeft de stad bijvoorbeeld onrechtstreeks mee beslist om daarmee in zee te gaan binnen het regelgevend kader dat wij hebben opgesteld. We zullen nu zien of dat moet worden aangepast, maar de beslissing zelf om daarin mee te gaan heeft Leuven bijvoorbeeld zelf genomen.

We mogen hierover van mening verschillen. Het is niet per definitie verkeerd om met private spelers in zee te gaan, als het gaat om kwetsbare personen. Ik verzet me tegen de idee dat dat sowieso tot foute toestanden zou leiden. Met Camelot, niet met alle leegstandsbeheerders, is dat hier natuurlijk wel het geval geweest; dat geven we wel toe.

Daarenboven mogen we de doelstelling van het hele systeem niet uit het oog verliezen. Het is nog altijd de bedoeling om het vastgoed, het onroerend goed van de sociale huisvestingsmaatschappij, zoveel mogelijk te laten renderen, omdat het natuurlijk geen goede zaak is dat er zaken leegstaan en we geen inkomsten hebben. Dat zet sociale huisvestingsmaatschappijen in zekere zin financieel onder druk en die hebben de centen nodig om net zorg te dragen voor de kwetsbaren. Dat is nog altijd de doelstelling van dat leegstandsbeheer. Dat mag je niet uit het oog verliezen. Je mag het kind ook zeker niet met het badwater weggooien, nu we door die situatie met Camelot een slechte ervaring hebben.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, ik heb nog niet op alle vragen een antwoord gekregen.

De huurprijs, gaat dat over een bezettingsvergoeding? Is dat tussen de SHM en de leegstandsbeheerder?

Welke gevolgen heeft het intrekken van die procedure voor lopende contracten? Lopen ze door of doven ze uit? Anders lopen we het risico dat er heel veel herhuisvestingen zullen moeten gebeuren.

Is de beslissing tot het intrekken van de erkenning enkel gebaseerd op de casus in Leuven of ook op andere?

Minister Matthias Diependaele: Die laatste vraag heb ik al beantwoord. U doelt op de procedure tot intrekking van de erkenning van Camelot. Daar zal ook de brief die we hebben gekregen uit Kortrijk in meespelen; dat zal ruimer gaan.

De huurprijs is wel degelijk tussen de SHM en de beheerder. De contracten worden stopgezet, als de erkenning wordt ingetrokken. Dat is wat er nu gebeurt in Leuven. Dan zal de lokale bevoegde schepen ervoor moeten zorgen dat de herhuisvesting plaatsvindt. Dat zijn ze daar nu ook aan het doen.

Maxim Veys (sp.a): Minister, ik wil nog even iets rechtzetten. Ik heb gezegd dat de private sector toelaten in de woonmarkt gevaarlijk kan zijn. Ik heb niet gezegd dat dat per definitie fout is. Er moet wel een goede regelgeving zijn en daarom is het goed dat we een evaluatie doen, zodat er voldoende waarborgen zijn en zodat het niet fout loopt. Maar het risico is er wel. Dat is wat ik heb gezegd.

In deze legislatuur zijn we begonnen met een hoorzitting over een private speler die een eigen SHM had opgericht. Ik zou durven zeggen dat dit de Vlaamse belastingbetaler 35 miljoen euro heeft gekost. Een succes zou ik dat dan ook niet noemen. In deze zaak met Camelot stellen we ook praktijken vast die niet kunnen. Maar goed, ik apprecieer het dat u ingrijpt, al wil ik er toch voor pleiten dat we in de toekomst opletten met zulke praktijken, dat we waakzaam blijven en dat we de

belangen van de kwetsbare huurders of mensen met lage inkomens toch in het oog houden. Ik dank u.

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 de impact van de woningkwaliteitsnormering op het aanbod van studentenhuysvesting – 1718 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Op 1 januari 2021 treedt de nieuwe woningkwaliteitsnormering in werking. Vanuit de studentenhuysvestingssector komen er een aantal signalen dat er enkele regels zeer specifiek voor hen problematisch kunnen zijn. In Leuven zouden op basis van gegevens van de KU Leuven een kleine tweeduizend koten kunnen verdwijnen door twee elementen, en dat in een steeds krappere wordende huysvestingsmarkt.

Minister, ik wil graag een aantal situaties aan u voorleggen. Een eerste situatie betreft de kamers met hoogslapers, waarmee men 2 vierkante meter oppervlakte kan winnen, indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Een van die voorwaarden is dat er een vaste trap moet zijn, terwijl die uitzondering rond de 2 vierkante meter net bedoeld was voor vrij kleine kamers, waar dus ook geen ruimte is om een vaste, schuine trap te plaatsen. Het lijkt een klein element, maar door de nieuwe aanpak voor inbreuken die tot onmiddellijke ongeschiktheid zou leiden, is de sanctie onverbiddeijk. Volgens de databank van de KU Leuven zou dit in maar liefst 1700 gevallen problematisch kunnen zijn. Het gaat voor alle duidelijkheid over comfortabele en veilige kamers, die op dit moment op de markt zijn en die bezocht worden door kandidaat-huurders die aangeven daar te willen wonen.

Daarnaast zal de eis dat er een wastafel op de kamer moet zijn, de zogenaamde kotmadam- of hospitaformule sterk bemoeilijken. Wederom gaat het vooral om het feit dat er niet meer met een aantal strafpunten wordt gewerkt, maar met een sanctie van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. De KU Leuven schat dat het voor hen rond de 300 woningen gaat, ondanks dat er een perfect functionerende gedeelde badkamer is. De kotmadamformule heeft nochtans vooral voordelen: het zorgt ervoor dat leegstaande kamers ingevuld worden en het maakt voor kandidaat-kopers de aankoop van een woning in de vaak dure studentensteden betaalbaarder. Ik vind het ook een sympathieke formule, die voor sommige ouders wellicht een ietwat vertrouwenwekkendere overgang lijkt naar de studententijd. Het moet gezegd dat het voornamelijk gaat over kamers die vaak ietwat goedkoper zijn. Het zou jammer zijn om deze voordelen te verliezen.

De vraag leeft meer algemeen dat de studentenhuysvesting, die toch een specifieke aanpak vergt – getuige ook de opname van een apart luik rond studentenhuysvesting in de nieuwe Vlaamse huurwetgeving –, te weinig betrokken is bij de opmaak van de technische verslagen en de huidige opmaak van het handboek bij die technische verslagen. De regelgeving rond de technische verslagen is al helemaal afgewerkt en men is al bezig het technisch handboek te finaliseren.

Minister, bent u zich bewust van de bovenstaande problemen?

Bent u ertoe bereid om met de studentenhuysvestingssector in gesprek te gaan en te vermijden dat goedbedoelde bepalingen in het Woningkwaliteitsbesluit en de

bijhorende technische verslagen een negatief effect zouden hebben op het aanbod van studentenhuysvesting en bijgevolg ook op de betaalbaarheid ervan?

Zal de sector studentenhuysvesting nog betrokken kunnen worden bij de opmaak van het handboek bij de technische verslagen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Jans, ik dank u voor uw vraag. Vooraf wil ik zeggen dat ik geschrokken ben door de communicatie hieromtrent, zowel wat de inhoud betreft – want daar zitten enkele onjuistheden in waar ik straks op terugkom – als wat de timing betreft. Ik had uw communicatie daarover gezien, van zaterdag als ik me niet vergis. Maandag reageerde de KU Leuven dan zelf. Ik heb pas dinsdagnamiddag om 17 uur een brief gekregen met een vraag om overleg en een lijst van opmerkingen. Ik heb geantwoord dat ik de krant al had gelezen en dat het niet nodig was om dat op papier te zetten. De volgorde heeft mij dus verrast, al heb ik daar niet al te veel problemen mee.

Een tweede punt is de discussie over de kwaliteit en de vraag of er een invloed zal zijn op het aanbod. Die discussie loopt al zeer lang. Ik zal straks ook op een paar punten aangeven dat veel van wat er gevraagd wordt, al 20 jaar wordt gevraagd. Men kan echt niet zeggen dat op zowat 23 jaar geen mogelijkheid is geweest om zich aan te passen. Ik ben ook blij – en ik ben blij dat ook de schepen van Leuven dat wel degelijk heeft laten blijken en een zeer duidelijk signaal heeft gegeven – dat men er de voorkeur aan geeft om de zorg voor de kwaliteit absoluut niet uit het oog te verliezen. Dat is toch wel prioritair. En ik ben het daarmee eens, zeker als we weten wat er de laatste jaren is gebeurd, ook in de studentensteden trouwens. Ik denk aan de brand met een dodelijk slachtoffer een paar jaar geleden en de huisjesmelkerij van de vader en zoon Appeltans, die kamers met schimmel verhuurden. We gaan dat allemaal voor alle duidelijkheid niet toelaten. Wij blijven wel degelijk inzetten op kwaliteit.

In antwoord op uw vragen haal ik een aantal heel gedetailleerde punten aan. Zijn we ons bewust van de bovenstaande problematieken? De door u gesignaleerde punten zijn ons inderdaad bekend. De sector heeft ze tijdens het overleg met het agentschap Wonen-Vlaanderen aangehaald. We gaan er kort op in. Maar er is dus wel degelijk overleg geweest en de sector is wel degelijk betrokken geweest. Dat is dus al een eerste punt dat niet helemaal juist is.

Wat de verplichting betreft om een wastafel te voorzien in elke studentenkamer, wil ik er eerst en vooral op wijzen dat deze verplichting helemaal niet nieuw is. Ze bestaat al sinds de start van het Kamerdecreet in 1997. Er is dus al sinds 1997 een verplichting om een wastafel op de kamer te hebben. Als student huurde ik trouwens zelf een huis en in onderling akkoord verhuurde ik andere kamers in onderverhuur. Ik heb dus een klein beetje ervaring in het verhuren van koten als student. Wij moesten toen ook zorgen dat er een wastafel aanwezig was; dat was toen al het geval. Dat moest toen zelfs ook al met warm water zijn, als ik het mij goed herinner.

Men is dus in feite al meer dan twintig jaar verplicht om hieraan te voldoen. Het klopt wel dat de woningcontroleur op heden slechts negen strafpunten toekent als er geen wastafel aanwezig is. Dat betekent dat het ontbreken ervan op zich niet tot een ongeschiktheidsverklaring leidt, want de grens voor ongeschiktheid is vijftien punten. Vanaf 1 januari 2021 zal dat volgens de nieuwe beoordelingsmethodiek wel het geval zijn. Het ontbreken van een wastafel op de kamer zal dan immers een gebrek van categorie II zijn en één gebrek van categorie II volstaat voor een ongeschiktverklaring. Maar om nu te komen zeggen dat men niet de tijd heeft gehad om dat aan te passen, terwijl het eigenlijk al verplicht is sinds 1997, dat lijkt mij er ver over.

Dit komt voort uit de principiële keuzes die aan de basis liggen van de optimalisaties in de regelgeving en die gestoeld zijn op een grondige wetenschappelijke evaluatie. Het eerste punt is een principiële keuze die we hebben gemaakt bij die regelgeving en de kwaliteitsevaluatie. Eerst en vooral is er de gelijkschakeling van de administratieve en strafrechtelijke procedure. Dat vind ik persoonlijk heel belangrijk. Het is op heden wel een misdrijf om een kamer te verhuren zonder wastafel, want de strafbaarstelling start vanaf één strafpunt. Het is op dit moment dus al strafbaar gesteld. Tegelijk ligt het aantal strafpunten voor dit gebrek – negen punten – te laag voor een ongeschiktverklaring. Je hebt hier dus eigenlijk een vrij vreemde situatie, waarbij de administratieve regelgeving soepeler is dan de strafrechtelijke regelgeving. Dat wil zeggen dat verhuurders van kamers zonder wastafel nu en de voorbije jaren wel strafrechtelijk kunnen worden gevolgd, terwijl de kamers niet ongeschikt kunnen worden verklaard, tenzij er nog een paar andere kleine gebreken zijn. We richten ons hier nu enkel op het ontbreken van een wastafel, maar als dat in combinatie is met andere zaken, is een ongeschiktverklaring wel mogelijk.

Die onwenselijke en onduidelijke situatie wordt nu rechtgezet, met respect voor het standstillbeginsel, dat bepaalt dat het bestaand beschermingsniveau niet op onredelijke wijze mag worden aangetast. Gelet op het feit dat deze vereiste al sinds 1997 bestaat en men dus meer dan twintig jaar de tijd heeft gehad om zich ernaar te conformeren en het bijgevolg behoort tot het basiscomfort van de student, is ervoor gekozen om het ontbreken van een wastafel als een gebrek van categorie II te beschouwen. Puur persoonlijk vind ik ook dat een wastafel op de kamer een minimum is. Of het koud of warm water moet zijn, daarover kunnen we discussiëren, maar een wastafel lijkt mij wel het minimum.

De ongeschiktverklaring mag niet langer afhankelijk zijn van de toevallige samenloop van een ernstig gebrek met enkele kleinere gebreken. Gebreken die ernstig zijn moeten ook op zich tot een ongeschiktverklaring kunnen leiden.

Er moet ook voldoende nuancering in de quoterings zitten. De afwezigheid van een wastafel op de kamer wordt alleen beschouwd als een gebrek van categorie II, als er in de kamer ook geen gootsteen aanwezig is. Er is dus wel nog nuance mogelijk bij de kwalificatie. Het ontbreken van warm water is dan weer slechts een gebrek van categorie I. Dat kan dus op zich niet leiden tot een ongeschiktverklaring.

Het tweede punt dat u aanhaalt, is de beoordeling van een hoogslaper. In de regelgeving is een afwijking voorzien op de oppervlakenorm van 12 vierkante meter voor kamers die uitgerust zijn met een hoogslaper. Deze afwijking bestaat al jaren. De nieuwe technische verslagen wijzigen hier niets aan, maar in functie van de opmaak van een nieuw handboek bij die technische verslagen wil het agentschap de richtlijnen voor de beoordeling van hoogslapers verder verfijnen. Dat handboek is nog in opmaak en het agentschap houdt bij het uitwerken ervan rekening met de signalen van op het terrein, maar het is wel duidelijk dat de toegang tot dergelijke hoogslaper veilig moet zijn. Dat kan door een veilige trap te voorzien, maar vaak kan een stevige leuning ook volstaan. We vragen hier dus vanaf 2021, net zoals nu, enkel het minimum, namelijk dat het veilig is. Voor alle duidelijkheid, het gaat hier niet over een meubel met onderaan een bureau en bovenaan een bed. Het gaat echt over een soort mezzanine, een hoogslaper, en daar moet een veilige toegang toe zijn, bijvoorbeeld een vaste ladder met een stevige leuning. Voor mensen die slaapwandelen is dat trouwens heel nuttig.

Zijn we bereid om met de sector in gesprek te gaan? De studentensteden Gent, Leuven en Antwerpen zijn van bij de aanvang ervan bij dit dossier betrokken geweest. Vandaar ook de reactie van de schepen uit Leuven, die wel degelijk de klemtoon legt op de kwaliteit. Het is natuurlijk haar bevoegdheid en ik kan het enkel maar onderstrepen. Ze zijn uitgenodigd voor de focusgroepen bij het

wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen, dat aan de basis ligt van deze wijzigingen, en ze zitten reeds in de contactgroep voor het uitwerken van het nieuw technisch handboek. Met die contactgroep is er intens overleg over de opmaak van dat technisch handboek. We gaan ervan uit dat zij de bekommernissen over studentenhuisvesting inbrengen.

Op 12 februari 2020 is er een overlegplatform studentenhuisvesting doorgegaan over de nieuwe technische verslagen. Ook langs die weg heeft de sector zijn opmerkingen kunnen doorgeven. Het agentschap zal de aangebrachte punten nader onderzoeken en na een positieve evaluatie in het technisch handboek verwerken.

Het nieuwe systeem is nu aangepast, maar we weten dat instellingen die aan studentenhuisvesting doen, zich wel degelijk richten op het systeem voor het toekennen van strafpunten bij de bouw van die nieuwe huisvesting. Ik geef een voorbeeld. Iemand die nieuwe studentenhuisvesting wil bouwen, weet dat je voor het ontbreken van warm water drie strafpunten krijgt. Dat is niet genoeg voor een ongeschiktverklaring, maar toch doet men een verbouwing of nieuwbouw zonder warm water, omdat men ervan uitgaat dat men maar drie strafpunten krijgt. Als men zich daar op die manier op gaat richten, is dat natuurlijk een moeilijk gegeven. Wij willen woonkwaliteit prioriteit geven en willen dat eigenaars en verhuurders ook zorgen voor de woonkwaliteit bij een verbouwing of nieuwbouw. Maar als zij het zo aanpakken, kunnen wij niet anders dan het evaluatiesysteem bijsturen, zodat zij verplicht zijn om bij nieuwbouw of verbouwing te zorgen voor de juiste woonkwaliteit.

Het zal altijd een beetje een discussie zijn en dat geldt trouwens niet enkel voor studentenhuisvesting. Het geldt ook voor de privémarkt. Er is nu nieuwe regelgeving over isolatie, omdat we stap voor stap proberen om de woonkwaliteit op te krikken. Telkens krijgen we dan het verwijt dat er heel veel woningen niet meer verhuurd zullen kunnen worden. 23 jaar voor een lavabo, meer tijd kan je toch niet geven om te voldoen aan woonkwaliteit? Achteraf zeggen dat er een tekort zal zijn, lijkt me niet helemaal terecht. Veiligheid voor hoogslapers, dat lijkt me toch logisch. Er is voldoende nuancering in die regelgeving en de evaluatie voor een quoteringsysteem. Veiligheid lijkt me het minimum dat we kunnen vragen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik heb nog een aantal bijkomende vragen, eerst en vooral wat de communicatie betreft. De agenda van onze commissie wordt een heel aantal dagen voor de commissie bekendgemaakt. Onze vragen staan daarop geagendeerd. En wanneer ik vragen krijg over de vragen die ik hier aan u stel, in dit publieke debat, dan geef ik daar ook altijd toelichting bij. Dat lijkt mij logisch.

Uw antwoord in verband met de lavabo op de kamer verbaast mij wat. U bent bijzonder duidelijk. De wetgeving is mij vanzelfsprekend helemaal bekend. Het ontbreken van een lavabo op de kamer leidt nu tot een aantal strafpunten. In de nieuwe woningkwaliteitsnormering zal dat leiden tot de ongeschiktheid van die kamer. Zeer specifiek verwijs ik naar de hospitaformule in de studentenstad Gent of naar de kotmadamformule in de studentenstad Leuven, waarbij je respectievelijk één en tussen een en drie kamers kunt verhuren. Het gaat om kamers, zeer kleinschalig, die aan zeer strenge regels zijn onderworpen. Mensen in een grotere woning krijgen, wanneer ze een gemeenschappelijke badkamer hebben en één of meer kamers op overschot, de kans om die als kotmadam te verhuren aan studenten. Wanneer u voet bij stuk houdt en zegt: 'Wat zegt u nu? U wilt terug naar de middeleeuwen. U wilt die lavabo weg', dan verdwijnt de kotmadamformule.

Op dit moment zijn de voorwaarden zeer strikt. Ik verwijs bijvoorbeeld naar de hospitaformule in Gent. Elk jaar opnieuw gaan heel wat studenten die kamers bekijken, met hun ouders of alleen. Zij kiezen bewust voor die kamer, in die

hospitaformule, in die kotmadamformule. Het gaat over honderden kamers en vaak gaat het ook over kamers – en dat is mijn hoofdbekommernis in dit verhaal – die een tikkeltje goedkoper zijn dan de rest, die betaalbaarder zijn dan de rest. Ik zou het vreemd vinden dat die zouden verdwijnen, want stad Gent promoot actief de hospitaformule en de stad Leuven promoot actief het kotmadamverhaal. Waarom doen zij dat? Omdat die koten, die specifieke studentenkamers, onderhevig zijn aan alle regels die in de Wooncode voorzien zijn. Er zijn degelijke contacten, er is veiligheid en comfort. Het zou toch vreemd zijn om nu te zeggen dat die lavabo op de kamer tot ongeschiktheid zou leiden. En natuurlijk moet die er wel zijn in nieuwbouw, daarover wil ik heel duidelijk zijn.

Minister, hoe kunnen we deze regel combineren met het laten voortbestaan van de kotmadamformule en de hospitaformule, die nu tot ieders tevredenheid bestaat en die op die krappe markt tot een oplossing leidt?

In het hoogslaperverhaal was er tot nu toe op dezelfde manier een oplossing met de strafpunten. U zegt dat het ook een fikse leuning mag zijn. Ik lees in het technisch handboek dat het inderdaad een vast deel moet zijn van de woonentiteit. Een ladder naar de hoogslaper is niet voldoende. Het moet een vaste trap zijn, met een helling van 45 graden als richtnorm. Dan denk ik dat die kamers ook van de markt zullen verdwijnen. Het gaat hier over 1700 kamers, enkel en alleen in Leuven.

Minister, tot slot heb ik een bijkomende vraag over het overleg waarnaar u verwijst. Het is net op die vergadering van 12 februari 2020 dat de huisvestingsdiensten van de universiteiten tot de vaststelling kwamen dat de regelgeving rond de nieuwe technische verslagen al helemaal afgewerkt was en dat men al bezig is met het finaliseren van het technisch handboek. Ik verwijs naar een schrijven dat aan u is gericht, vanuit de Vlaamse Hogescholenraad (VLHORA) en de Vlaamse Interuniversitaire Raad (VLIR). Zij willen samen in overleg gaan en ik ondersteun hun vraag.

En dan hebben we het nog niet gehad over de kleinere zaken. Zo zien we problemen bij de plafondhoogte. Nu kom je soms tot situaties waarbij de mensen de laminaat van de grond trekken, de vloerisolatie eruit halen en de kamer zo 3 centimeter hoger maken, maar minder kwalitatief aanbieden.

Minister, een open overleg met de studentenhuisvesting kan volgens mij tot oplossingen leiden. U vindt in ons – dat spreekt voor zich – een bondgenoot, als het aankomt op veiligheid en comfort. Maar als de kotmadamformule en de hospitaformule moeten verdwijnen, dan denk ik dat er niet alleen veel goedkopere en gegeerde kamers van de markt zullen verdwijnen, maar ook dat de resterende kamers duurder zullen worden. En dat zou ik een bijzonder jammer gevolg vinden. Want veiligheid en comfort gaan er dan niet op vooruit en er verdwijnt tegelijkertijd een segment dat heel erg typisch is voor onze Vlaamse studentensteden.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, uiteraard moet de woonkwaliteit worden gegarandeerd, want dat is heel belangrijk. Het is goed dat er steeds meer aandacht naartoe gaat. Het is goed dat er veel overleg is gebeurd. Dat is belangrijk en dat kan in de toekomst altijd worden geïntensifieerd.

U zegt ook dat de regelgeving die we maken, belangrijk is, ook voor nieuwbouw, omdat daar rekening mee wordt gehouden. Het is een goede zaak dat de regelgeving daarvoor heel streng is. Het is belangrijk dat er rekening wordt gehouden met heel wat koten die ouder zijn en natuurlijk niet volgens de regelgeving zijn gebouwd.

De aanwezigheid van een lavabo is heel belangrijk. Ik werd gecontacteerd door mensen die kleine studio's verhuren in Leuven, studio's van een bepaalde grootte

die perfect in orde zijn, maar waarvan de badkamer enkele centimeters te laag is. De badkamer is volwaardig – het gaat dus niet over een lavabo –, maar is enkele centimeters te laag. Ik spreek over een hoogte van 2,15 meter, wat toch een mooie hoogte is. Volgens de regelgeving inzake nieuwbouw moet dat blijkbaar 2,20 meter zijn. Omdat de badkamer niet hoog genoeg is, krijgen die mensen onmiddellijk vijftien strafpunten, niet negen, maar vijftien. Dat is enkel en alleen op basis van de manier waarop die woning of koten zijn gebouwd. Het verdikt: ongeschikt, kan niet meer worden verhuurd.

Minister, voldoende nuancering in de quoterings is belangrijk. Dat hebt u daarnet ook letterlijk gezegd. Net als u ga ik af op de berichten die ik via de media verneem. Daar lees ik dat de heer Clonen van de huisvestingsdienst van de KU Leuven zelf zegt dat de nieuwe woonnormen niet het probleem zijn. Het is goed dat die er zijn om de kwaliteit te verbeteren en te garanderen, maar blijkbaar heeft hij het over de manier van quoteren. Als u daarnet zegt dat voldoende nuancering in de quoterings belangrijk is, dan heb ik de indruk dat er een discrepantie is met wat de heer Clonen van de huisvestingsdienst zelf ervaart.

Het puntensysteem, met het punt dat ik daarnet heb aangehaald, moet toch wel worden herbekeken. Het is belangrijk om de veiligheid en de woonkwaliteit te garanderen, maar een evaluatie en verbetering zijn nodig.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): De collega's halen hier goede punten aan. Zelf wil ik toch nog benadrukken dat we positieve zaken zien in die nieuwe regelgeving en dat de woonkwaliteit van studentenkamers naar omhoog moet. Het is goed dat daarvoor initiatieven worden genomen. Het is niet onbelangrijk om dat verhaal positief genoeg te houden.

Minister, dat wil natuurlijk zeggen dat u absoluut de dialoog moet aangaan met de lokale besturen en met de sector van de studentenhuysvesting. Er zijn vele bezorgdheden op het terrein. Neem die alsjeblieft mee in de verdere uitwerking van het wetgevend initiatief.

Daarnaast is het van vitaal belang dat er genoeg tijd is om de vastgestelde gebreken die er nu zijn en die tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid zouden leiden, weg te werken. Op die manier kan de kwaliteit stijgen en hoeft het aanbod niet te slinken. Voor de schrik om een tekort te hebben, moeten we wel degelijk begrip hebben. Vandaar mijn oproep aan u om overleg te blijven hebben en de sector van de studentenhuysvesting en de lokale besturen nauw te blijven betrekken, zodat die twee vitale spelers echt mee zijn in het verhaal.

Mevrouw Jans had het over de schrik dat de kotmadam- en hospitaformule zou verdwijnen. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn van de nieuwe wetgeving. Als ik het goed begrijp, gaat het bij de kotmadam- en hospitaformule om een tijdelijke vergunning. Kunt u daarvoor geen aparte maatregel nemen, bijvoorbeeld op vraag van lokale besturen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik dank u voor uw opmerkingen. Eerst en vooral wil ik zeggen: het overleg loopt. U vraagt om inspraak en ik heb al duidelijk aangegeven dat de belanghebbenden erbij betrokken worden.

Mevrouw De Vroe, u spreekt in uw voorbeeld van een studio. Dat is een zelfstandige woning en valt hier niet onder, maar onder een andere regelgeving, ook al wordt ze gehuurd door een student. Daar is niets aan veranderd. Hier gaat het over de quoterings van kamerverhuur. De toepasselijke regelgeving wordt bepaald

door de kenmerken van de woning zelf en is niet afhankelijk van wie ze bewoont. Die fout mag u niet maken.

Mevrouw Moerenhout, u zei het ook al, het gaat niet om nieuwe regelgeving. De regels bestaan al. De vereisten, zoals de strafbaarstelling in verband met de wastafel, zijn al sinds 1997 ongewijzigd. Er zijn al heel veel mensen die zich sindsdien wel aan de regels geconformeerd hebben en die wel de aanpassingen gedaan hebben, ook in kotmadam- of hospitaformules. Nu zouden die plotseling benadeeld worden, omdat anderen zich in 23 jaar tijd nog niet aan de regels hebben aangepast. Sta mij toe om dat onrechtvaardig en oneerlijk te vinden. Ik ben het helemaal eens met de mensen die de kotmadam- of hospitaformule sympathiek vinden, maar dat betekent niet dat ze niet hoeven te voldoen aan de regelgeving.

Het technisch handboek is nog in opmaak. De opmerking over de hoogslaper werd gemaakt. We zijn daar nu nog mee bezig en het overleg loopt nog. De hoogslaper is al een uitzondering op de oppervlaktenorm. Het is al een afwijking die wordt toegestaan, volgens mij zeer terecht.

U geeft het voorbeeld in verband met de vloeren – dat heb ik in het advies van de VLHORA en de VLIR ook gelezen –, waarbij muren moeten worden uitgetrokken en plinten moeten worden afgetrokken om die minimale hoogte te bereiken. Welnu, dat is nu eenmaal de regelgeving. Dat vind ik op zich niet zo problematisch, zolang de woonkwaliteit wel gewaarborgd blijft. Dat is onze voornaamste opmerking. Als een vloer moet worden uitgetrokken om de noodzakelijke hoogte te kunnen hebben, dan is dat zo. Die hoogte werd niet zonder reden vastgelegd, want ze zorgt voor meer brandveiligheid en dergelijke meer. De brandweer geeft daarin advies. Wie gaat hier pleiten om de brandveiligheid niet te verzekeren? Ik zou het graag horen, maar daar doe ik niet aan mee. Wij denken dat het wel belangrijk is om dat wel te doen.

Inzake die oppervlaktenorm hebben we ook de opmerking gekregen dat er muren moeten worden uitgetrokken. Is dat dan zo'n probleem, als dat gebeurt om te voldoen aan de oppervlaktenorm? Verhuurders ontvangen daar ook een vergoeding voor. Dat is trouwens ook het geval voor die kotmadamformule, mevrouw Jans, voor het plaatsen van een wastafel. Dan is het niet onlogisch dat we vragen om aan de minimumkwaliteitsnormen te voldoen. Op 23 jaar heeft men toch wel de tijd gehad om een deel van de ontvangsten te gebruiken om aan de normen te voldoen. Ik ben het dus niet met die opmerkingen eens en dat ligt voornamelijk aan het feit dat wij die woningkwaliteit en die veiligheid vooropstellen en willen garanderen voor studenten.

Er is gezegd dat het vooral om de goedkoopste kamers gaat. De regelgeving die we opleggen met betrekking tot woningkwaliteit in het algemeen, niet alleen voor studentenkamers, is in de eerste plaats in het voordeel van de meest kwetsbare huurders. Het is in het onderste segment, het segment van de goedkoopste kamers, dat zich de grootste problemen voordoen, niet alleen bij studentenkamers, maar evengoed op de privéhuurmarkt. Het is net voor hen dat we het doen. Voor anderen, die zich wat meer kunnen permitteren, zal het geen probleem zijn om een kamer met een wastafel met warmwateraansluiting te betalen. Die zullen dat wel kunnen. Maar als we willen dat het onderste segment van de huurmarkt, ook in de studentenkamers, zich dat ook kunnen permitteren, zullen we dat moeten opleggen via de regelgeving, want het is net voor hen dat we dit doen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik hoor dat het overleg lopende is. Ik wil, zoals verschillende van mijn collega's, vragen om dat te intensifiëren. Die concrete vraag ligt voor en ik denk dat het zeer zinvol zou zijn om dat te doen.

Wat u zegt over de woningkwaliteit, daar wil ik heel duidelijk over zijn, want dat spreekt voor zich: het is ontzettend belangrijk om ervoor te zorgen dat woningkwaliteit goed gemeten wordt, goed gecontroleerd wordt en dat er consequent gesanctioneerd wordt. Op comfort en veiligheid willen wij niet inboeten.

Wat hier concreet voorligt, is een typische Vlaamse studentenstadsituatie waarbij we – ik vind dat een geweldig leuke, sympathieke oplossing – zoeken naar de benutting van al die plekken in een stad. Er zijn de hospita- en kotmadamformules, waarbij mensen met een te groot huis, als de kinderen uit huis zijn, één of een aantal kamers verhuren. Dat is qua comfort en veiligheid in orde, maar er staat op die kamers soms geen lavabo, omdat er een gemeenschappelijke badkamer is. Dat staat allemaal in de voorwaarden van de stad Gent en van de stad Leuven.

Als we woningkwaliteit gaan controleren, is dat om ervoor te zorgen dat iedereen op een fatsoenlijke manier aan een woning kan raken. Daarom vind ik dat van die lavaboregel zo jammer. Een hoogslaper is in aantal eigenlijk een groter probleem, want het gaat over bijna tweeduizend kamers. De hospita-kotmadamformule laat geen uitzondering toe voor enkel en alleen die gevallen die we kennen, want we kennen die woningen in Leuven en in Gent. Als ze aan alle voorwaarden voldeden inzake comfort en veiligheid en er een juridisch fatsoenlijk contract is, dan konden we toelaten dat er geen lavabo is. Dat was het handige met de huidige wetgeving, ook al waren er juridische tekortkomingen, zoals u duidelijk hebt aangehaald. Men kon een aantal strafpunten toekennen, maar in de toekomstige wetgeving is dat niet meer met zes of negen strafpunten; dan is het gewoon: categorie II, ongeschikt.

Zo verdwijnen er kamers van de markt. De kotmadamformule wordt zo onmogelijk en dat vind ik een ontzettend jammer gevolg van een goedbedoelde intentie om de woningkwaliteit te meten. Als een van de punten om de studentenkamers beter te reguleren als gevolg heeft dat de kotmadamformule morgen kan inpakken in Leuven, vind ik dat bijzonder jammer.

Vandaar opnieuw mijn pleidooi: kijk naar de mogelijke oplossingen. De studenten-huisvestingsdiensten van de betrokken steden beschikken over ontzettend veel informatie. Ze willen ook meedenken. Minister, laat dat overleg intensief doorlopen om ervoor te zorgen dat de hospita- en kotmadamformule blijven bestaan in onze studentensteden.

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 de geplande wijziging aan het toewijzingssysteem in de sociale huur – 1744 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik heb een vraag over de geplande wijzigingen aan het toewijzingssysteem in de sociale huur. De laatste weken rijzen er vanuit het werkveld een aantal vragen rond de geplande schrapping van het SVK-puntensysteem (sociaal verhuurkantoor). Zo geeft Tom Vandromme, onderzoeker aan de Universiteit Antwerpen (UA), in een interview met het Vlaams Huurdersplatform aan dat er altijd een dubbel spoor van toewijzingen moet worden bewandeld: eentje op basis van chronologie en eentje voor meer acute situaties van woonnood. Eric Vos, directeur van Huurpunt, had een vergelijkbaar betoog gehouden in een vrije tribune in Knack. Daar werd zelfs gewaarschuwd voor een nakende stijging van de dakloosheid.

Een andere passage in het regeerakkoord gaat over de mogelijkheden die er aan steden en gemeenten worden gegeven in dit kader. Het betreft volgend citaat: "De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop tevens de lokale binding op van toepassing wordt. De gemeente kan daarvoor in overleg treden met welzijnsactoren en de sociale huisvesting."

In plaats van één centraal puntensysteem, kunnen gemeenten dan zelf accuraat inspelen op de specifieke noden in hun gemeenten en/of regio. Dat systeem heeft volgens onze fractie potentieel, want het blijft zo dat er voor zwakkere doelgroepen een segment van sociale woningen blijft voorbehouden. Ten tweede wordt aan een belangrijk mankement – dat ook door beide bovenvermelde auteurs wordt vermeld – van het huidige SVK-puntensysteem verholpen, namelijk dat op dit moment veel mensen het gevoel hadden dat ze voorbij gestoken werden door iemand binnen het SVK-puntensysteem. De gemeente kan immers veel beter uitleggen waarom een bepaalde doelgroep voorrang verdient ten opzichte van andere woonbehoeftigen dan dat de Vlaamse overheid dat voor het hele grondgebied kan.

Minister, hoe wilt u tegemoetkomen aan de bezorgdheden die er op dit moment leven? Wat kunt u doen om duidelijkheid te verschaffen?

We zien heel veel potentieel in de mogelijkheden die lokale besturen door het regeerakkoord krijgen in het toewijzingssysteem. Hoe kunt u lokale besturen ondersteunen om adequaat om te gaan met het nieuwe toewijzingssysteem?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega, dank voor uw vraag.

Het is inderdaad zo – en dat wil ik ook beklemtonen – dat de ene maatregel, zijnde de afschaffing van het SVK-puntensysteem, niet los kan of mag worden gezien van de maatregel waarbij lokale besturen de vrijheid krijgen om maximaal 50 procent van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toe te wijzen aan specifieke doelgroepen. Die twee zaken hangen wel degelijk samen. U geeft dat ook terecht in uw vraag aan.

Merk op dat de huidige bovengrens van maximaal 30 procent daarmee aanzienlijk bijgesteld wordt naar boven. Bovendien zal ook de versnelde toewijzing van artikel 24, § 2, van het kaderbesluit Sociale Huur blijven bestaan. Op basis van die bepaling kan minstens 5 procent van de toewijzingen gebeuren aan daklozen, personen met een geestelijk gezondheidsprobleem en jongeren die begeleid zelfstandig gaan wonen. Die 5 procent blijft dus evengoed overeind. Er hoeft dus geen vrees te zijn dat kandidaat-huurders met een hoge woonnood geen toegang meer zouden krijgen tot de sociale huisvesting.

Anderzijds verzekert het nieuwe toewijzingssysteem dat de andere woningen chronologisch worden toegewezen aan kandidaat-huurders die tot de doelgroep van de sociale huisvesting behoren, maar geen specifieke woonnood kunnen aantonen. Met deze maatregel kom ik tegemoet aan de verzuchting op het terrein, zoals u zelf ook aanhaalde, dat kandidaat-huurders zonder specifieke woonnood steeds worden voorbijgestoken door dringendere gevallen. Het draagvlak voor sociale huisvesting zal op die manier alleen maar vergroten. Een paar maanden geleden heb ik ook al aangegeven dat ik dat heel duidelijk merk in de mailbox. Mensen voelen zich meestal onheus en oneerlijk behandeld door dat voorbijsteken. Het is soms heel moeilijk uit te leggen, ook al kunnen er zeer goede redenen voor zijn. Het is niet evident voor mensen op een wachtlijst.

Er zal dus na de wijzigingen aan het toewijzingssysteem zeker sprake zijn van een dubbel spoor van toewijzingen, zoals u ook vermeldde in de inleiding bij uw vragen.

Hoe het nieuwe toewijzingssysteem en meer specifiek de toewijzing aan specifieke doelgroepen er precies zal uitzien, is op dit ogenblik nog niet bekend. De uitwerking ervan zal in nauw overleg gebeuren met de stakeholders: de woon- en welzijnsactoren en de besturen.

Zoals u zelf aangeeft, hebben gemeenten nu al de mogelijkheid om een doelgroepenbeleid te voeren voor de toewijzing van sociale huurwoningen op hun grondgebied. Heel wat gemeenten hebben dan ook een lokaal toewijzingsreglement met een doelgroepenplan. Ook inzake versnelde toewijzingen in de zin van artikel 18 van het kaderbesluit Sociale Huur, is in vele gemeenten een protocol-akkoord of afsprakenkader opgemaakt.

Gemeenten kunnen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen terecht als ze vragen hebben over het reguliere toewijzingssysteem en over de mogelijkheden van een lokaal toewijzingsreglement. Wonen-Vlaanderen begeleidt de gemeenten, als zij dat wensen, ook bij de opmaak van lokale toewijzingsreglementen zelf. Dat is vandaag zo en dat zal in de toekomst, met het nieuwe toewijzingssysteem, niet veranderen. Wij zorgen wel degelijk voor de nodige ondersteuning.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. U legt heel duidelijk de link tussen enerzijds de afschaffing van het SVK-puntensysteem en anderzijds de mogelijkheden die de gemeenten krijgen en die door het regeerakkoord worden vergroot. Ik miste dat tot op heden voor een stuk in het debat.

Ik heb natuurlijk oor voor de bekommernissen rond de afschaffing van het puntensysteem, maar we mogen het inderdaad niet los zien van wat gemeenten kunnen doen. Ik denk dat er echt wel mogelijkheden liggen en dat we er ook voor zullen kunnen zorgen dat het woonbeleid meer op maat van de stad en de gemeente wordt gevoerd. In mijn gemeente ligt er een bijzonder groot Vlaams psychiatrisch ziekenhuis. Ik kan u zeggen dat dat ook een invloed heeft op de woonmarkt. Het zou kunnen dat onze gemeente hier rekening mee zal houden. Die mogelijkheid krijgen we ten volle.

Minister, misschien hebt u het gezegd, maar er bestaan al heel wat mogelijkheden om de lokale besturen te ondersteunen. Ziet u ook een opdracht weggelegd voor bijvoorbeeld de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) om hiermee aan de slag te gaan en om bijvoorbeeld modelreglementen of pilootprojecten te ontwikkelen? De VVSG was een partner waaraan ik dacht, maar ik weet niet of hij relevant kan zijn.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Het zal u niet verbazen dat ook mijn fractie een groot voorstander is van een tweede spoor. Met een 'tweede spoor' bedoel ik niet alleen toewijzing op basis van chronologie, maar ook op basis van die woonneed. Want in de gesprekken met de sector merken we dat die SVK's voor heel veel mensen een zeer dringende oplossing kunnen bieden. Ik vrees een beetje dat die 5 procent, met het systeem van versnelde toewijzing, niet voldoende zal zijn om dat te behouden. Bovendien, wat het voorbehouden van die 50 procent betreft, als het gaat over dak- en thuislozen, is de lokale binding daar wel degelijk nog op van toepassing. "De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop ook de lokale binding van toepassing wordt. De gemeente zal daarvoor in overleg treden met lokale welzijnsactoren (...)"

Minister Matthias Diependaele: Ik wijs even op het onderscheid tussen die 50 procent uit het Lokaal Toewijzingsreglement en de 5 procent voor daklozen. Voor

die 5 procent in verband met daklozen is de lokale binding niet van toepassing, voor die 50 procent wel.

Maxim Veys (sp-a): Ja, dat heb ik niet beweerd. Er is de 5 procent op basis van artikel 24 en op basis van het Lokaal Toewijzingsreglement. Daarbij moet een sociale woonactor een sociale actor aanmelden in een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) of een centrum algemeen welzijnswerk (CAW), wat ook al een extra drempel is. Maar dan verwijst u naar die 50 procent voor specifieke doelgroepen waarop de lokale binding van toepassing is. Die lokale binding zorgt ervoor dat daklozen tegen de muur lopen, want zij hebben heel vaak geen domicilie – ze zijn niet zonder reden dakloos. Voor hen is het natuurlijk moeilijk om dat aan te tonen. Bovendien zijn kwetsbare mensen heel mobiel. Ik vrees dat dit geen voldoende oplossing zal zijn.

Hoe dan ook zal mijn fractie steeds meewerken om in een systeem te kunnen voorzien om te kunnen toewijzen op basis van die woonneed. Maar dan komen we telkens opnieuw bij dezelfde vraag: waar moeten die mensen naartoe als dit niet volstaat? Komt er dan een druk op de OCMW's? Vandaag ervaren we dat sommige OCMW's een treinticket naar Brussel kopen voor mensen. Dat gebeurt effectief. Als rijke regio zouden we in 2020 toch wat meer ambitie kunnen tonen.

Tot slot heb ik nog een vraag, minister. In de commissie van 13 februari reageerde u op een andere vraag van mij, over het afschaffen van dat SVK-puntensysteem. U zei toen dat we daar pas tegen het einde van volgend jaar mee zouden klaar zijn. Begrijp ik het goed? Eind 2021 zal het puntensysteem verdwenen zijn en tegen 1 januari 2023 gebeurt de fusie naar één woonactor?

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Zoals terecht werd aangehaald, minister, is er heel veel onrust op het terrein. Groen deelt die onrust zeker. Uit de werking van het SVK-puntensysteem blijkt dat de SVK's voor het grootste deel personen met de hoogste woonneed bereiken. De cijfers van 2018 tonen dat twee derde van de kandidaat-huurders uit die categorie van hoogste woonneed binnen het jaar een woning had via een SVK. 70 procent van al die mensen waren dakloos of liepen een reëel risico daarop.

U zegt dat lokale besturen na afschaffing van het SVK-puntensysteem met een nieuwe regelgeving dan inderdaad maximaal 50 procent van het totale aantal sociale woningen met voorrang kunnen toewijzen aan specifieke doelgroepen. Maar daarmee is natuurlijk niet gezegd dat zij, ten eerste, 50 procent zullen toewijzen, en, ten tweede, dat ze het aanbod zullen toewijzen aan de mensen met de hoogste woonneed. Want als we nu kijken naar de bestaande lokale toewijzingsreglementen, zien we dat die voorrangsregels vooral worden gebruikt voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Dat zou kunnen veranderen, maar we zijn daar niet zeker van. Ik hoor u en mevrouw Jans zeggen dat we die twee beslissingen niet los van elkaar mogen bekijken, dat ze verbonden zijn. U kunt dat wel vinden, maar als die regelgeving verandert, dan ligt de bal in het kamp van de lokale besturen. En als de lokale besturen dat níét vinden, dan staan we daar. Ik ben daar dus absoluut niet zo optimistisch over. Stel dat de lokale besturen die visie níét volgen, dan zullen we effectief, zoals de heer Eric Vos zegt, een nakende stijging hebben van de dakloosheid. Minister, u bent daarvoor bevoegd. Wat zult u doen? Hoe zult u die mensen opvangen?

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Minister, het nieuwe systeem dat eraan komt, zal op vele vlakken tegemoetkomen aan de verzuchtingen op het terrein. U hebt er zelf al naar

verwezen. Op lokaal vlak zullen steden en gemeenten hierdoor zelf beleid kunnen voeren door voorrang te geven aan die specifieke doelgroepen.

Maar er is ook het zeer frustrerende systeem waarbij kandidaat-huurders zonder specifieke woonnood telkens opnieuw worden voorbijgestoken door de dringende gevallen. Dat is een heel grote frustratie op het terrein waaraan we tegemoet zullen moeten komen. Ik begrijp de ongerustheid wel degelijk. Bij elke hervorming is er ongerustheid en hier hebben we dan ook nog eens te maken met specifieke doelgroepen. Ik begrijp zeker de onrust die daarover bestaat, maar ik veronderstel dat er na de invoering van dit systeem een evaluatie zal gebeuren. Dan zullen we kunnen zien of er nog problemen op het terrein zijn waarvoor we een oplossing moeten vinden. De evaluatie is zeker op zijn plaats.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, de bezorgdheden die jullie uiten over de afschaffing van het puntensysteem vanuit de SVK's bereiken ons ook. We gaan daarover in dialoog, zoals we al verschillende keren gedaan hebben, en we nemen dat wel degelijk mee. De hervorming loopt nu en we zijn bezig met de rondetafelconferenties. De vraag was of de VVSG daarbij kan worden betrokken; zij zitten mee aan die rondetafelconferenties. In die zin zijn ze dus wel betrokken.

We zijn ermee bezig. De bezorgdheden worden nu uitgepraat en we zullen kijken wat daarvan het resultaat is. Er zijn natuurlijk ook veel meer andere initiatieven genomen, zoals Housing First enzovoort. Samen met Welzijn is er nog heel wat te doen. We zullen zien welk concreet voorstel daaruit zal komen.

Mijnheer Veys, die 5 procent versnelde toewijzing voor daklozen blijft sowieso bestaan bij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Dat moet je natuurlijk relatief bekijken. Tegenover een SVK is een SHM relatief gezien veel groter. Als je bij SVK's bijvoorbeeld 1000 toewijzingen per jaar hebt en bij SHM's bijvoorbeeld 10.000, dan is 5 procent daarvan al 500. Dat is de helft van de toewijzingen bij SVK's. In die zin is die 5 procent relatief gezien wel degelijk heel belangrijk.

Het voorbeeld van het OCMW dat treintickets koopt, dat wil ik wel eens horen. Dat is inderdaad onaanvaardbaar, daarover zijn we het eens.

Het puntensysteem zal worden ingevoerd samen met die regelgeving, zodat er één woonactor komt. We moeten nog een heel traject doorlopen in de komende jaren. Dat zal samen gebeuren.

Mevrouw Moerenhout, u merkte op dat lokale besturen die bevoegdheid hebben. Ja, dat klopt. Lokale besturen zijn daarvoor bevoegd. Het is een principiële keuze die we hebben gemaakt in het hele woonbeleid dat lokale besturen het best geplaatst zijn om die verantwoordelijkheid op te nemen. In die zin lijkt me dat te verdedigen. Ik blijf erbij dat ze daar een bijzondere rol te spelen hebben. Ik ga er wel van uit dat ook lokale besturen de juiste intentie hebben, ongeacht de partijen die aan het stuur zitten, om die problemen op te lossen. Het voorbeeld van dat OCMW dat treintickets zou kopen naar Brussel, spreekt dat misschien wel wat tegen, maar het gros van de lokale besturen heeft wel degelijk de juiste intenties inzake die problematiek.

Wij delen jullie bezorgdheden en nemen die ook mee naar de gesprekken die we in de komende weken en maanden zullen hebben. Hoe de hervorming er uiteindelijk zal uitzien, zullen we zien na die gesprekken.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik stel voor dat we de lokale besturen, die de verantwoordelijkheid in handen zullen krijgen, zo sterk mogelijk ondersteunen. De

bezorgdheid over het afschaffen van dat puntensysteem en daaraan gelieerde zaken, het is goed dat die naar boven komt, zodat we die zo vroeg mogelijk kunnen capteren. Dan kunnen we in dialoog gaan. Misschien kunnen we daar in de toekomst in de commissie nog verder rond werken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de inkrimping van de private huurmarkt door de vergrijzing van de verhuurders – 1757 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Minister, de Vlaamse huurmarkt, vooral het onderste segment ervan, staat onder druk. Het is niet gemakkelijk voor heel wat mensen om een woning te vinden binnen hun budget. Die problematiek hangt ook wel samen met een ander fenomeen, namelijk het ouder worden van vele van onze verhuurders, met name de vergrijzing van onze private huurmarkt.

Nu, de vergrijzing van deze huurmarkt houdt in dat steeds meer private verhuurders zich in de categorie 65-plus bevinden, 33 procent om precies te zijn. Dit is een groep verhuurders die zich één of twee woningen heeft aangeschaft om te verhuren, als aanvulling op hun pensioen. Eventueel trekken zij nog in hun appartement of kleine woning, wanneer ze niet meer voor hun grotere woning kunnen zorgen.

Hierbij komt ook nog dat deze groep zich vaak geen raad weet met de almaar strenger wordende regelgeving inzake woningkwaliteit en milieunormen. Dit zorgt ervoor dat deze verhuurders vaak liever hun woning verkopen in plaats van ze op de private huurmarkt aan te bieden. Dit alles zorgt samen voor een inkrimping van de private huurmarkt.

Tijdens vorige commissievergaderingen verwees u naar de huurwaarborg als maatregel om de verhuurders te ondersteunen. Dat is correct. Er moeten evenwel nog andere belemmeringen worden weggenomen bij oudere verhuurders en verhuren moet ook aantrekkelijker gemaakt worden bij jongere woningeigenaars. Het is dus belangrijk dat private verhuurders een duw in de rug krijgen; er is wat dat betreft nog werk aan de winkel.

Minister, deelt u de bezorgdheid omtrent de vergrijzing en bijhorende inkrimping van de private huurmarkt?

Plant u extra beleidsinitiatieven om verhuren aantrekkelijker te maken, in het bijzonder voor jonge woningbezitters? Zo ja, welke? Zo niet, waarom?

Ziet u nog belemmeringen voor mensen die hun woning verhuren?

Ziet u heil in een ontzorgingsprogramma voor bejaarde verhuurders?

Wat is de stand van zaken van de oprichting van het privaat verhuurdersplatform, zoals aangekondigd in uw beleidsnota?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Alvorens uw vragen te beantwoorden, ga ik eerst even kort in op de cijfers die u in uw inleiding gebruikt.

U stelt dat de vergrijzing van de private huurmarkt inhoudt dat steeds meer private verhuurders zich in de categorie 65-plus bevindt, namelijk 33 procent. Het Grote Woononderzoek (GWO) 2013 bevestigt inderdaad het grote aandeel oudere particuliere verhuurders, maar het is niet zo dat deze groep groter wordt. Ook uw opmerking dat het privaat huuraanbod verder inkrimpt wordt niet bevestigd door de cijfers. Die twee parameters lijken een zekere constante te zijn in het Grote Woononderzoek.

Volgens het Grote Woononderzoek 2013, bevindt een op de vijf gezinnen in Vlaanderen zich op de private huurmarkt. Dit is meer dan in 2005, toen dit aandeel volgens de Woonsurvey 18 procent bedroeg. Bijna 71 procent van de huurwoningen wordt verhuurd door particuliere verhuurders – private eigenaars van huurwoningen –, wat een hoog aandeel is in internationaal perspectief. Het grootste deel van deze groep doet hiervoor geen beroep op bemiddeling en organiseert de verhuur dus zelf. Het gaat om 41 procent van alle verhuurders. Daarnaast is er een groep van 26 procent die beroep doet op een immobiliënkantoor bij de verhuur. Een kleinere groep van 3 procent verhuurt via een sociaal verhuurkantoor (SVK). In vergelijking met 2005 wordt er in 2013 relatief meer beroep gedaan op immobiliënkantoren bij de verhuur, terwijl het aandeel zonder bemiddeling terugloopt. Het totale aandeel van de particuliere verhuurders is nagenoeg stabiel gebleven.

De particuliere verhuurders in Vlaanderen hebben doorgaans een klein patrimonium. Volgens het GWO 2013 verhuurt ongeveer 64 procent 1 woning en 88 procent maximaal 3. Slechts 6 procent verhuurt meer dan 4 woningen. Deze cijfers liggen in lijn met die van de Woonsurvey 2005. Toen bleek 85 procent van de particuliere verhuurders maximaal 3 woningen te verhuren en 60 procent 1 woning. Gemiddeld werden in 2005 2,2 woningen verhuurd per verhuurder, tegenover 2,0 in 2013.

De particuliere verhuurders zijn algemeen beschouwd ouder in 2013 dan in 2005. Waar in 2005 60 procent ouder was dan 44 jaar, is dit in 2013 opgelopen tot 76 procent. Het aandeel van de 64-plussers is echter stabiel gebleven en omvat een derde van de verhuurders in zowel 2005 als 2013. Het is dus vooral de groep van 46 tot 64 jaar die in omvang is toegenomen.

Over de omvang van de private huursector stelt de Woonsurvey 2018: in vergelijking met 2013 is het aandeel eigenaars niet significant gewijzigd. Dat is dus wat verschillend met uw analyse. Ook het percentage private huurders, dat in 2018 op 19 procent uitkomt, verschilt niet significant van het aandeel in 2013, toen dat 20 procent bedroeg.

Uw eerste vraag ging over de bezorgdheid met betrekking tot de vergrijzing. Het is weliswaar niet zo dat de problematiek zoals u ze stelt groter geworden is, maar dat neemt niet weg dat het grote aandeel particuliere verhuurders, en in het bijzonder oudere particuliere verhuurders, en de woningkwaliteit op de private huurmarkt wel degelijk onze aandacht vraagt. Het klopt immers dat niet alle verhuurders van niet-conforme woningen zich daarvan bewust zijn.

U haalt ook terecht de strenger wordende regelgeving inzake woningkwaliteit aan. De woningkwaliteit in 2020 is nu eenmaal geëvolueerd ten opzichte van de kwaliteit in 1970, dat is evident. Ik denk dat het goed is dat we die normen heel geleidelijk laten mee evolueren met de ontwikkelingen in de samenleving, onder meer op het vlak van duurzaamheid. Het sluit een beetje aan bij het antwoord dat ik daarnet heb gegeven voor studentenhuysvesting. Dat is dezelfde reglementering. De keerzijde van de medaille is dat daardoor misschien bepaalde verhuurders afhaken. Dat is natuurlijk een afweging die je maakt. Je gaat mee met de evolutie van de woonkwaliteit.

De vragen twee tot en met vier behandel ik samen. Die gaan over acties ten aanzien van de private verhuurders. Ik wil alvast aankondigen dat het mijn bedoeling

is om de woningrenovatiepremie ook open te stellen voor particuliere verhuurders. De modaliteiten daarvan worden momenteel onderzocht, samen met mijn collega van Energie, minister Demir. Op die manier wensen we particuliere verhuurders ertoe aan te zetten te investeren in woningkwaliteit en energiezuinigheid.

Ik ben mij ervan bewust dat een financiële stimulans op zich niet zal volstaan. Ook ontzorging is, zoals u terecht stelt, een belangrijk aandachtspunt. In dat kader blijft het sociaal verhuurkantoor het belangrijkste instrument. We investeren veel financiële middelen in de werking ervan, opdat verhuurders die de administratieve rompslomp van verhuring niet zien zitten, ontzorgd worden. Maar we merken dat verhuurders niet altijd bereid zijn om de verhuur van hun woning volledig uit handen te geven. Bijkomende initiatieven dringen zich dan ook op.

Mijn voorgangster creëerde de mogelijkheid om verhuurdersorganisaties te erkennen en te subsidiëren. Inmiddels werden de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen en de Verenigde Eigenaars erkend. Via deze erkenning hoop ik deze sector van particuliere verhuur op de markt te professionaliseren. Ik voorzie ook een jaarlijkse projectoproep naar verhuurdersorganisaties voor thematische of experimentele acties ter ondersteuning van de private huurmarkt.

De eerste projectoproep die ik zal lanceren, zal betrekking hebben op de ontzorging van private verhuurders bij woningrenovatie. Ik zal deze projectoproep nog dit jaar lanceren.

In uw laatste vraag vraagt u naar de oprichting van het privaat verhuurdersplatform. We hebben dat inderdaad in de beleidsnota naar voren geschoven. Dat zal de tweede projectoproep zijn die we lanceren. Dat is voor 2021. De bedoeling is dat het een initiatief van de private sector is, maar om dit initiatief aan te moedigen zullen we de projectoproep uitschrijven. Bij het privaat verhuurdersplatform zullen private verhuurders zich kunnen aansluiten, waarbij de risico's van verhuring gespreid worden onder de verschillende aangesloten verhuurders. Ook hiervan moeten de nadere modaliteiten nog worden uitgewerkt. Dat is iets voor volgend jaar.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Er moet inderdaad voldoende aandacht gaan naar de private huurmarkt, zowel naar de sociale markt als naar de private huurmarkt. Beide zijn heel belangrijk voor een breed en correct aanbod op onze markt. Ik vind het goed dat u positief reageert op mijn vraag.

Wat de maatregelen betreft die u voorstelt, is het inderdaad een goede zaak dat er meer aandacht moet worden gegeven aan ontzorging. Dat is het belangrijkste punt van mijn vraag, dat is een beetje mijn zorg. De mensen worden ouder, en de instrumenten die momenteel bestaan, zijn niet voldoende. U haalt ook aan dat financiële stimuli alleen niet voldoende zijn. Daar zitten we zeker op dezelfde golflengte. Het is goed dat eraan wordt gedacht om de woningrenovatiepremie ook open te stellen voor de private huurmarkt. Maar we beseffen met zijn allen dat dat niet voldoende zal zijn. Bijkomende maatregelen gaan zeer zeker nodig zijn. Het SVK is daarbij inderdaad een zeer goed instrument, maar dat zal niet voldoende zijn.

Het is dus echt wel belangrijk dat de private sector aangemoedigd en ondersteund wordt, en dat we kijken naar ontzorging, en dan niet alleen door het SVK. Ook onze woonloketten of andere diensten moeten onze verhuurders toekomstgericht meer begeleiden, meer ondersteunen. Het is echt belangrijk, want vaak zijn oudere mensen, die heel veel zorg dragen voor hun woning, niet op de hoogte van de nieuwe reglementeringen. Het is echt wel belangrijk, want die oudere verhuurders

die al heel lang verhuren, die vaak niet zijn aangesloten bij eigenaarsverenigingen of wat dan ook, maar die het doen zoals ze altijd al hebben gedaan, zijn zich niet bewust van de strengere eisen, als het niet vaak genoeg in de media komt.

Ik denk dat de verhuurders die al lang verhuren, momenteel niet worden bereikt. We moeten echt wel een tandje bij steken en ervoor zorgen dat zij nog andere stimuli krijgen om ontzorgd te worden. Met andere woorden: er gaat in deze commissie heel veel aandacht – en zeer terecht – naar de sociale huurmarkt, maar we moeten toch ook meer aandacht geven aan de private huurmarkt.

U hebt de cijfers wel beaamd die ik heb aangehaald, namelijk dat de verhuurders effectief geen grootgrondbezitters zijn. Heel vaak denkt men dat het rijke mensen zijn, omdat ze een tweede of een derde woning hebben, maar dat is niet het geval. Vaak hebben ze een woning die ze verhuren, en als de huurder niet betaalt, komen ze soms zelf in financiële problemen. Ook daar moet wat meer rekening mee worden gehouden.

We moeten zorgen dat het huuraanbod niet inkrimpt. Ik heb ook het Vlaamse Woononderzoek gelezen. Ik heb via andere kanalen andere cijfers gekregen, vandaar dat ik ze ook heb aangehaald. Ik denk echt wel op de markt te zien dat er nu vaak woningen worden verkocht die in het verleden werden verhuurd. We moeten goed naar de markt kijken en er echt wel rekening mee houden. We moeten de inkrimping, die ik nu al wel wat op de primaat private markt kan zien, voor zijn zodat die zich niet al te snel doorzet.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u voor de bijkomende opmerkingen.

Wat de cijfers betreft, denk ik dat ze duidelijk zijn. U zegt dat u woningen verkocht ziet worden die voordien verhuurd werden en nu niet meer worden verhuurd. Het omgekeerde gebeurt natuurlijk ook. Er zijn woningen die vandaag niet worden verhuurd maar na verkoop wel worden verhuurd. Ik zou uit die empirie niet te veel proberen af te leiden. Ik denk dat de cijfers heel duidelijk zijn. Ze zijn wat ze zijn.

Uw pleidooi om nog meer ondersteuning te bieden aan de verhuurders, volg ik deels. Ik vind het altijd zeer vreemd dat een liberaal pleit voor overheidssteuning voor een privé-initiatief, zeker in die mate waarin u het bepleit. Ik denk dat we al zeer veel doen. SVK zorgt voor ontzorging. We ondersteunen de verenigingen van verhuurders met subsidies. We doen bepaalde projectoproepen met het oog op maatschappelijke noden die we willen lenigen met betrekking tot duurzaamheid en dergelijke meer. Er is de woningrenovatie voor verhuurders. U zult ook wel weten dat verhuurders het niet graag uit handen geven. Je ziet het ook aan de cijfers. Het is nog altijd een privé-initiatief en men wil dat ook behouden.

We geven wel degelijk een zekere ondersteuning, maar als ik uw pleidooi hoor, lijkt het er bijna op alsof we ze bij het handje moeten nemen om elke stap te doorlopen. Het lijkt mij absoluut niet de bedoeling van deze vorm van ondernemerschap. Ik denk dat we aan die mensen de nodige vrijheid moeten laten en dat wij het kader moeten creëren waarbij zij het privé-initiatief kunnen blijven doen.

Dus ja, een bepaalde ondersteuning en de SVK's voor ontzorging, dat is er zeker, ook met een maatschappelijk doel. Ook zijn er ondersteuning en projectoproepen als we het doel hebben om maatschappelijke noden, rond duurzaamheid meestal, te lenigen. We stellen de renovatiepremie open voor verhuurders voor het maatschappelijk doel van verduurzaming. Maar ik ga niet al te veel ingrijpen op het privé-initiatief van verhuurders, dat is hun eigen aangelegenheid.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Minister, ik ben een trotse liberaal, en vrijheid is voor mij heel belangrijk.

U hebt ook aangehaald dat meer mensen naar de immosector stappen, omdat er strengere reglementeringen zijn. De SVK's zijn daarin ook heel belangrijk. Maar als ik het over ontzorging heb, zie ik gewoon heel vaak dat dat met de woningkwaliteit heeft te maken. Heel veel mensen zijn zich niet bewust van de strengere reglementeringen. In de media heeft men het wel over de dubbele beglazing, de dakisolatie en de rookdetectoren, dat weet men, maar er komt nog veel meer bij kijken dan alleen dat. Het is gewoon belangrijk dat verhuurders een betere begeleiding krijgen. Ze hebben vaak een oudere woning, dat is gewoon de realiteit, die ook nog betaalbaar is in het onderste segment van de verhuurmarkt. U hebt zelf aangehaald dat u bezig bent om de woningrenovatiepremie ook open te stellen voor private verhuurders, en ik denk dat dat belangrijk is. Ik denk dat woonloketten zich ook meer moeten richten op de verhuurders, niet alleen door een infoavond te organiseren – want dat is wat er nu vooral gebeurt, en neen, dat is niet voldoende. Dat bedoel ik met die ontzorging.

U zegt dan dat u schrikt dat een liberaal daarover begint. Ik vind dat niet meer dan normaal. We moeten met z'n allen de bezorgdheid hebben dat alle mensen nog de vrijheid hebben om een woning te huren, toekomstgericht naar hun keuze en hun betaalbare mogelijkheden.

Ik zie in de praktijk gewoon wat er aan het gebeuren is: heel veel woningen op de private huurmarkt die nog betaalbaar zijn voor dat onderste segment worden nu met rasse schreden verkocht. Ik wil u gewoon melden dat u er rekening mee moet houden dat dit aan het gebeuren is. Het is misschien nog maar de beginfase, want volgens de cijfers die u hebt aangehaald uit het Vlaams woningonderzoek, is dat nog allemaal vrij stabiel, maar dat is nu, de laatste tijd, aan het veranderen. Ik wil u daarop wijzen, en vandaar dat ik als trotse liberaal zeg dat u dat moet bekijken, daar rekening mee moet houden en ervoor moet zorgen dat mensen die ontzorgd worden, beter begeleid worden en dat de woonloketten, de woonconsulenten daar in de toekomst meer aandacht voor moeten hebben.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het proefproject SVK Pro – 1606 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Alessia Claes (N-VA): Tijdens de vorige legislatuur werd de Vlaamse Wooncode gewijzigd en werd er een nieuw kader uitgebouwd om private investeerders te stimuleren om nieuwe woningen te bouwen en aan te bieden aan sociale verhuurkantoren (SVK's), zodat men meer woningen sociaal kan verhuren. Via SVK Pro worden private partijen, zoals ontwikkelaars, aangemoedigd om woningen te bouwen die ze voor een lange periode, namelijk achttien jaar, verhuren aan een SVK.

In de beleidsnota staat vermeld dat het proefproject in het najaar van 2019 geëvalueerd zou worden, samen met de SVK's die hebben deelgenomen. Tevens zou er rekening worden gehouden met de opmerkingen van de private ontwikkelaars.

Wanneer heeft deze evaluatie van het proefproject plaatsgevonden, minister? Met welke partners heeft deze evaluatie plaatsgevonden? Wat waren de conclusies van deze evaluatie?

Wat waren de proefprojecten en hoe zullen de knelpunten worden weggewerkt bij toekomstige open oproepen van de SVK Pro-procedure? Zullen er nog nieuwe initiatieven genomen worden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De evaluatie van het proefproject gebeurde op basis van online bevragingen die van eind oktober tot begin december 2019 ingevuld konden worden. Er werden vier verschillende enquêtes uitgestuurd, waarbij de volgende groepen bevestigd werden: de SVK's die deelnamen aan het proefproject, de SVK's die niet deelnamen aan het proefproject, projectontwikkelaars die zich inschreven voor het proefproject en projectontwikkelaars die wel aanwezig waren op de toelichtingsvergaderingen, maar zich niet inschreven voor het proefproject. We kunnen daardoor de afweging om al dan niet deel te nemen bevestigen bij diegenen die er wel of niet zijn op ingegaan.

De evaluatievergadering vond plaats op 20 december 2019. De partners zijn de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Wonen-Vlaanderen, HUURpunt, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en een externe juridische raadgever.

Uit de bevragingen konden volgende conclusies getrokken worden. De procedure wordt als vrij complex ervaren en minder toegankelijk voor kleinere ondernemingen. Ook de SVK's zelf maken deze opmerking. Velen van hen hebben een vrij kleine werking, die uit twee à drie personen bestaat. Zij laten SVK Pro aan zich voorbijgaan wegens te veel administratieve werklast. Het is dus te complex en er is te veel administratie. Dat is een eerste conclusie.

Een tweede conclusie is dat er vraag is naar meer flexibiliteit en onderhandelingsmarge, zodat men meer ruimte heeft om de onderhandelingen aan te gaan. Ten derde, de doorlooptijd van de procedure duurt te lang. Hierdoor moeten ondernemers de woningen voor vrij lange tijd reserveren en dus van de markt houden. Daarnaast duurt het ook te lang voordat de woningen werkelijk kunnen worden ingehuurd. Men vraagt de procedure ook frequenter te organiseren dan eenmaal per jaar.

Vaak is het moeilijk voor SVK's om de lokale besturen te overtuigen mee te stappen in de SVK Pro-procedure. De huurprijzen die de ontwikkelaars vragen, liggen soms te hoog voor SVK's en hun kandidaat-huurders. Anderzijds geven veel projectontwikkelaars mee dat de prijzen die door de SVK's worden voorgesteld, net onrealistisch laag liggen voor nieuwbouwwoningen. Het is moeilijk om die twee te matchen als de ene zoveel mogelijk wil krijgen. Voor SVK's is het belangrijk om niet te veel te betalen.

Een bedenking hierbij: in het SVK-toewijzingssysteem – het puntensysteem zoals het vandaag nog bestaat – wordt er toegewezen op basis van hoogste woonnood en dus vaak aan de allerlaagste inkomensprofielen. Daarom is het logisch dat een SVK voor zijn doelpubliek de huurprijzen zo laag mogelijk wil houden. Veel SVK's zien het niet echt als hun kerntaak om ook duurdere maar wel nieuwe, duurzame, energiezuinige en kwaliteitsvolle woningen in huur te nemen en aan te bieden aan kandidaten met een beperktere woonnood, dus kandidaten met minder punten en een beter inkomensprofiel, maar natuurlijk nog wel binnen de doelgroep qua inkomensgrenzen. Deze doelgroep blijft nu vaak jaren op de wachtlijst staan.

Om een nieuwe oproep wel succesvol te kunnen afronden, is een wijziging in deze mindset wel noodzakelijk. Het SVK richt zich dikwijls te veel op de hoogste nood, wat op zich niet problematisch is, maar er zit een hele doelgroep achter die op dit moment voor SVK's niet prioritair is. De behoeftebepaling in de eerste SVK Pro-

open oproep werd als zéér specifiek en gefragmenteerd ervaren, wat inefficiënt werd gevonden.

Dit zijn de zes conclusies die ik al meegeef. Er werd uiteindelijk een raamcontract gesloten voor een project met vijftien appartementen. De procedure wordt nu herwerkt, gelet op de opmerkingen die voortkwamen uit de evaluatie. Zo onderzoeken we de mogelijkheid om een onderhandelingsfase toe te voegen. Op die manier wordt de procedure flexibeler. Ook wordt er bekeken of een meer algemene en werkbare behoeftebepaling mogelijk is.

Zullen er nog nieuwe initiatieven worden genomen? De stuurgroep komt in de loop van maart weer samen om het herwerkte bestek te bespreken. Daar zal ook een beslissing worden genomen over de verdere timing van SVK Pro. Het is wel de bedoeling dat er dit jaar nog een nieuwe oproep volgt.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Minister, het is vooral positief dat u vier verschillende enquêtes hebt gedaan met verschillende groepen. Dat geeft een brede kijk en ook heel veel conclusies. U spreekt over zes conclusies. Maar er zijn ook heel wat werkpunten. Ik wil er toch op aandringen om het kind niet met het badwater weg te gooien. De doelstelling is en blijft natuurlijk altijd extra woningen voor SVK-verhuur, en hiervoor is de samenwerking met de private markt wel nodig.

Daarom wil ik u oproepen om voor eenvoud te zorgen in de procedures. U spreekt over een vrij complexe procedure, over 'minder toegankelijk', en over administratieve werklast. Ook de toegang voor de kleine ondernemingen moet worden gewaarborgd.

Minister, ik heb nog twee bijkomende vragen met het oog op toegankelijkheid. Zou het aantal instapmomenten kunnen worden verhoogd? Is daar al over nagedacht? Zult u ook nog extra maatregelen nemen om in te zetten op het informeren en sensibiliseren van alle belanghebbenden om meer te bereiken?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): We hadden het daarnet even over private actoren op de sociale woningmarkt. Er zijn niet alleen risico's, maar soms gaat het ook over de vraag naar efficiëntie. Is dit een efficiënt systeem?

Deze evaluatie lijkt me zeer interessant. Minister, ik dank u alvast voor het krijgen van die documenten. De evaluatie is vooral interessant voor de kostprijs. Volgens mijn fractie zullen die woningen qua prijs vooral gericht zijn op de lagere middenklasse. U gaf aan dat dit een van de problemen is in de bevraging.

Minister, een serieuze verhoging van de huursubsidie zal nodig zijn. Ik heb begrepen dat er te veel mensen met een laag inkomen zijn, waardoor ze daar meer zullen moeten bijsteken. Zo heb ik het begrepen, maar misschien is dat verkeerd en dan mag u me gerust corrigeren. Een serieuze verhoging van de huursubsidie zal nodig zijn om de financieel kwetsbare huurder van een SVK een eerlijke kans op die woningen te geven. Het lijkt ons dan ook vooral een zeer duur systeem te worden.

Hebt u al zicht op het kostenplaatje van SVK Pro? Wat is het verschil in de kostprijs in vergelijking met een woning van een SHM of een SVK? Hoe efficiënt is dit? We mogen niet vergeten dat die woningen na achttien jaar geen woningen van SVK Pro meer kunnen zijn. Hoe duurzaam is het? Dat moeten we ook in rekening brengen.

Zal een woning van SVK Pro met de huidige maximale huursubsidie betaalbaar zijn voor het doelpubliek? Wat is de gemiddelde huurprijs die we mogen verwachten?

Bent u van plan om, zoals tijdens de vorige legislatuur is gebeurd, de inkomensgrenzen opnieuw te verleggen en zo te mikken op een doelpubliek dat nu weinig met de missie van een SVK te maken heeft?

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister-president, u hebt verklaard dat het voor kleine vastgoedontwikkelaars zeer moeilijk was om aan de procedure mee te doen. Ik veronderstel dat er grotere projectontwikkelaars zijn die hier wel op zijn ingegaan. Is het mogelijk een zicht te krijgen op wie dan precies interesse in de SVK Pro-projecten heeft?

Wat me sterk frappeert aan uw uitleg, is dat vastgoedmakelaars de door de SHM's voorgestelde prijzen onrealistisch laag vinden en dat de SHM's de voorstellen van de vastgoedontwikkelaars onrealistisch hoog vinden. Mij lijkt het niet zo evident zonder een evaluatie zomaar met dat project door te gaan. Het lijkt niet echt goed te werken. Ik begrijp niet dat bij u de alarmbellen niet afgaan. Als u dat allemaal vertelt, is de indruk die bij mij spontaan opborrelt dat de markt en de vastgoedontwikkelaars de vastgoedcrisis ook niet heel goed zullen oplossen.

Er is echter goed nieuws, want er is ondertussen een nieuw systeem om dat op te lossen. Er is een nieuw idee, namelijk sociale woningen. Wat als de overheid zelf, zonder die markt, in betaalbare huisvesting zou investeren?

Mijnheer Veys, u hebt gelijk. De discussie die nu aan de orde is, is wat vanuit de overheid het meest interessant is. Moeten we investeren in SVK's, met de private markt in SVK Pro of in sociale huisvesting? Ik herinner me dat in november 2018 in deze commissie al aan toenmalig bevoegd minister Homans is gevraagd of sociale woningen al dan niet goedkoper zouden zijn dan de woningen van de SVK's. die studie is er ondertussen en daaruit blijkt dat sociale woningen op termijn voor de overheid veel goedkoper en voordeliger uitvallen.

Minister, waarom zetten we niet volledig in op bijkomende sociale woningen, in plaats van u te verlaten op een private oplossing? Uit de eerste test, de eerste bevraging die u uitvoert, blijkt dat SVK Pro op niet veel zal uitdraaien. Waarom zet u niet volop in op sociale huisvesting?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, ik zal met het laatste punt beginnen. Eerst en vooral hebt u zelf een fout gemaakt. Het zijn, voor de duidelijkheid, niet de SHM's, maar de SVK's die hiervoor zorgen.

Wat uw opmerking over de SHM's betreft, heeft de Inspectie van Financiën een onderzoek verricht. De Inspectie van Financiën heeft bevestigd dat dit een goed en kostenefficiënt systeem kan zijn. Door privékapitaal aan te trekken, kunnen we meer bereiken. Dit hangt natuurlijk samen met de rentestand op dat moment en met de restwaarde van de woningen. In die zin kan de studie van de Inspectie van Financiën bevestigen dat het een goed systeem kan zijn. Die opmerking kan ik dus aan de kant schuiven.

We merken ook wel dat niet helemaal is bereikt wat werd beoogd, maar dat betekent niet dat het een slechte zaak is. Ik heb dat zeer duidelijk willen aangeven. Als men erover nadenkt, is het trouwens niet zo onlogisch. De bouwpromotoren willen natuurlijk zo veel mogelijk opbrengst uit een project halen, dat is evident. De SVK's richten zich specifiek op een bepaalde doelgroep, maar willen hun kosten natuurlijk zo laag mogelijk houden. Die twee kunnen zich perfect met elkaar verzoenen, maar dan moeten ze naar elkaar toe groeien. Dat het niet evident is, is gemakkelijk gezegd. De mindset van de SVK's is ook vaak dat ze de meest

behoeftigen eerst willen helpen. Daar is op zich niets op tegen, maar we moeten dat uitbreiden. Er zit in dezelfde inkomenscategorie een andere groep waarvoor ze, binnen de bestaande marge, wel degelijk kunnen zorgen en die ze met nieuwbouw kunnen helpen.

Mevrouw Claes, we moeten op een aantal vlakken nagaan of we de procedure kunnen vergemakkelijken. Dat is net de evaluatie die we hebben gedaan. We zitten wel met het probleem dat we de wet op de overheidsopdrachten moeten respecteren. Die wet zorgt voor heel wat administratieve moeilijkheden en vertragingen, maar we moeten dit zeker overeind houden. U hebt ook gevraagd om die oproep meer dan eens per jaar te doen, maar het moet organisatorisch mogelijk blijven. Daar komt heel wat bij kijken, en we moeten nagaan of dat wel lukt.

We zullen de gevraagde gegevens nog bezorgen.

Allessia Claes (N-VA): Minister, ik heb nog een korte reactie. We mogen niet vergeten dat het een proefproject is. Er is een grondige evaluatie geweest. U hebt toegegeven dat er verbeterpunten zijn. Laat ons afwachten wat de volgende evaluatie zal opleveren in plaats van dit meteen af te breken. We kijken uit naar wat de volgende stappen zullen zijn en hoe het proefproject zal verlopen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.