Vlaams Parlement

vergadering **C177**
zittingsjaar 2019-2020

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 7 mei 2020

(Wegens de coronamaatregelen werd deze vergadering via videoconferentie georganiseerd.)

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de berichten als zou een derde van de Vlaamse erfgoedgebouwen slooprijp zijn
– 2061 (2019-2020)
VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijke sloop van erfgoedgebouwen
– 2065 (2019-2020)
VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opmerkingen van een gespecialiseerd studiebureau naar aanleiding van de jaarlijkse Erfgoeddag
– 2067 (2019-2020)
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over bedreigd erfgoed
– 2079 (2019-2020) 3

VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het opleidings- en bijscholingstraject voor woning-controleurs
– 2059 (2019-2020) 14

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de Vlaamse sociale woonleningen
– 2070 (2019-2020) 17

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen
– 2086 (2019-2020)
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en een mogelijk conflict met de federale wetgeving
– 2107 (2019-2020) 20

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de omzendbrief over de impact van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen op de sociale huisvestings-maatschappijen
– 2098 (2019-2020) 27

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de berichten als zou een derde van de Vlaamse erfgoedgebouwen slooprijp zijn
– 2061 (2019-2020)

VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijke sloop van erfgoedgebouwen
– 2065 (2019-2020)

VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opmerkingen van een gespecialiseerd studiebureau naar aanleiding van de jaarlijkse Erfgoeddag
– 2067 (2019-2020)

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over bedreigd erfgoed
– 2079 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, we hebben in de commissie al vaak gesproken over onroerend erfgoed en het feit dat het draagvlak bij de Vlaming zeer groot is voor dat onroerend erfgoed. Als er dan een studie van het studiebureau Herbé verschijnt die nogal onrustwekkend is en waaruit blijkt dat er heel wat erfgoedgebouwen rijp zouden zijn voor de sloophamer, dan gaat er bij ons een rood licht knipperen. Ik zie dat ook aan de vragen die door de andere leden zijn ingediend.

Heel wat gebouwen zouden in heel slechte staat zijn. Het studiebureau wijst erop dat ongeveer 13.000 erfgoedgebouwen klaar zouden zijn voor de sloophamer. Dat is gigantisch veel. Er zijn ook heel grote regionale verschillen. In de provincies Limburg, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant zou zelfs een op de vijf waardevolle gebouwen verdwenen zijn. Dat is heel onrustwekkend. Eigenaars zouden vaak afgeschrikt zijn door de hoge kosten en zouden ook heel expliciet vragen om de bescherming op te heffen.

Minister, kunt u die vaststellingen bevestigen? Hebt u zelf ook deze cijfers of hebt u andere indicaties? Kunt u daar conclusies uit trekken voor het beleid? Is het inderdaad zo dat heel wat eigenaars vragen om de bescherming op te heffen? Is er een stijging vast te stellen in de laatste jaren? Op welke manier wordt daarmee omgegaan? Is het aangewezen om het bestaan van erfgoedpremies nog beter te communiceren naar erfgoedeigenaars?

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Ik sluit me natuurlijk aan bij de bezorgdheden van mevrouw Schauvliege en de leden die straks hun vragen zullen stellen. U ziet misschien aan de balken boven mijn hoofd dat ik zelf in een geklasseerd monument woon. Er zijn gelukkig nog heel veel eigenaars die daar wel in investeren en met veel liefde en aandacht werken aan zo'n gebouw. Dat stemt ook tot tevredenheid.

Er is toch grote bezorgdheid, en ik heb de cijfers voor Limburg gezien, maar dat heeft ook te maken met het feit dat we heel veel erfgoed hebben en over heel

grote gebouwen beschikken die in een ruimtelijke structuur niet altijd geschikt zijn om opnieuw om te vormen tot woningen.

Minister, hoe evalueert u de redenen voor declassering die in het rapport aan bod komen, zoals de hoge kostprijs, complexe regelgeving, maar vaak ook onwetendheid over premies? Is de huidige manier van informatieverstrekking voldoende? Kan dat gerichter? Kan dat beter? Kan er gekeken worden naar nieuwe woonvormen en meer flexibiliteit in de bestemming van beschermd patrimonium? Ziet u mogelijkheden om projectontwikkelaars meer te motiveren om projecten met erfgoedgebouwen op te nemen? Kunnen sociale huisvestigingsmaatschappijen hierin ook een rol spelen?

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (sp·a): Voorzitter, minister, collega's, ik zal niet herhalen wat de anderen al hebben gevraagd, zeker mevrouw Schauvliege, die vroeg naar de studie zelf, de interpretatie ervan en de conclusies.

Ik wil nog twee extra detailvragen stellen. Als het inderdaad zo is dat steeds meer eigenaars vragen om gebouwen te declasseren, hoe gaan de administratie en de politiek daarmee om? Uiteraard moet elk dossier individueel benaderd worden, maar is er een bepaalde beleidslijn?

Hoe is het met de handhaving? Er zullen ongetwijfeld een aantal eigenaars zijn die vragen om te declasseren, maar er zullen ook een aantal eigenaars zijn die intussen bepaalde zaken doen die niet mogen. Uiteindelijk zijn het dus twee deelvragen die voor een deel samenhangen. Bedankt voor uw antwoord.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik ga niet herhalen wat de vorige collega's te berde hebben gebracht. We hebben allemaal het bericht in de krant en op de VRT-website gelezen. Het is een spijtige zaak als dat inderdaad klopt, want recent draagvlakonderzoek heeft aangetoond dat Vlamingen onroerend erfgoed echt wel heel belangrijk vinden en dat ze ook vinden dat dit behouden moet blijven. Gerenoveerd erfgoed stijgt in waarde, soms wel tot 20 procent. Volgens een onderzoek van KU Leuven-Antea Group uit 2017 stijgen ook de omliggende eigendommen in waarde. Reden genoeg om zo'n erfgoed heel goed te verzorgen. Ook de bouwsector en de toeristische sector plukken de vruchten van goed onderhouden en gerestaureerd erfgoed. Wat er in het artikel van afgelopen vrijdag verscheen, vind ik dan ook erg verontrustend.

Minister, als die cijfers kloppen, is er dan niet dringend nood aan een informatiecampagne voor gemeenten, lokale besturen en voor eigenaars van een erfgoedpand om hen bewust te maken van de meerwaarde van een goed onderhouden inventarispand? De reden – en daar ben ik zeker van – waarom een eigenaar zijn pand laat verloederen, is niet noodzakelijk desinteresse of onwil. Het heeft eerder te maken met de misvatting dat een inventarispand beperkingen met zich meebrengt, en dat er financiële implicaties aan verbonden zijn, terwijl er sinds 2017 een voordelige erfgoedlening bestaat waar ook eigenaars van inventarispanden gebruik van kunnen maken. Ik stel in mijn directe omgeving vast dat niet zoveel mensen daarvan op de hoogte zijn. Kan daar niet wat meer ruchtbaarheid aan worden gegeven?

Onlangs stelde ik nog een schriftelijke vraag – door corona kon ik ze niet mondeling stellen – in verband met de vaststelling van de inventaris in Vlaams-Brabant. Een artikel in Het Nieuwsblad van 10 maart stelde dat mensen van de streek rond Leuven niet enthousiast zijn dat hun pand op de inventaris zou belanden. Ze zijn ongerust omdat ze vermoeden dat dat beperkingen met zich meebrengt en dat het de waarde van hun pand in negatieve zin beïnvloedt. Bovendien klagen ze in het

artikel dat ze niet genoeg informatie krijgen over het erfgoedbeleid. Communicatie is dus heel belangrijk en kan misschien panden redden van de sloophamer.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, ik dank u voor de vragen. Het is een goede zaak dat, als het parlement opnieuw een beetje op de normale manier gaat werken, ook deze onderwerpen wel degelijk belangrijk zijn, los van de coronacrisis die steeds beter onder controle geraakt.

Velen hebben verwezen naar een studie, maar het gaat eigenlijk niet over een studie. Ik ga er straks dieper op in.

Mijn algemeen antwoord zou zijn dat eigenaars wel degelijk waardering hebben voor hun onroerend erfgoed, voor het beschermd monument waarin zij wonen. De cijfers over de verwaarlozing zijn niet helemaal correct weergegeven. Mijnheer Coenegrachts, toen ik de balken op uw achtergrond zag, dacht ik dat u in een schuur zat. Als mensen dicht op elkaar zitten in coronatijden, wordt men al eens buitengezet. Ik denk dat het een heel mooi voorbeeld is van hoe eigenaars van beschermd erfgoed wel degelijk veel waardering hebben voor dat erfgoed en dat ook onderhouden. Ik kom er straks nog op terug.

Ik zal proberen om de vragen zoveel mogelijk te bundelen, om alle vragen te beantwoorden en het een beetje te structureren.

Een eerste vraag ging over de analyse en welke conclusies ik daaruit trek. In eerste instantie wil ik enkele dingen correct doorgeven. Na telefonisch contact met Herbé blijkt dat er geen effectieve neergeschreven studie van hun hand bestaat waarin de cijfers zijn opgenomen. Het gaat dus niet om een studie. Het bureau kan ons dan ook geen rapport, uitgeschreven analyse of ander document bezorgen. Ik vond het al een beetje vreemd, want de communicatie bleek gebaseerd te zijn op een doorwrochte studie, maar dat is dus niet het geval.

Herbé deelde mee dat ze een marktanalyse gemaakt hebben op basis van gegevens die ze overal online vonden, ook bij ons eigen agentschap. Ze gaven ook mee niet helemaal correct geciteerd te zijn door de geschreven pers.

Onze administratie werd iets meer dan een maand geleden gecontacteerd door een van de oprichters van het bedrijf met de vraag om cijfers over leegstand van onroerend erfgoed. Er is toen doorgegeven dat de cijfers over leegstand niet beschikbaar zijn.

De voorzitter: Minister, men signaleert mij dat u niet zo goed verstaanbaar bent.

Minister Matthias Diependaele: Ik zal een headset nemen.

Is dit beter?

De voorzitter: Dat is veel beter. Dank u wel!

Minister Matthias Diependaele: We zijn dus gecontacteerd. Er is toen doorgegeven dat die cijfers over leegstand niet beschikbaar waren. Wel is er verwezen naar de online 'monitor van het onroerend erfgoed en de erfgoedzorg in Vlaanderen', waar cijfers terug te vinden zijn over het erfgoedstatuut, de financiering, het beheer en over erfgoedactoren.

Ik geef graag nog wat cijfers mee. Volgens Statbel telt Vlaanderen een kleine 2,7 miljoen gebouwen, waarvan 68 procent dateert van voor 1981. We zitten dus over het algemeen – voor alle woningen, los van de erfgoedwaarde – met een erg verouderd patrimonium waar op het vlak van renovatie en verbouwingen veel

potentieel te vinden is. Ook als minister van Wonen word ik ermee geconfronteerd dat we een erg verouderd patrimonium hebben.

Vlaanderen telt heel wat bouwkundig erfgoed en dus gebouwen met erfgoedwaarde. De vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed telt ongeveer 75.000 goederen. De vaststelling heeft als gevolg dat administratieve overheden, bij elke beslissing die ze nemen die impact heeft op het vastgestelde goed, aangeven hoe ze rekening hebben gehouden met de erfgoedwaarden. Voor de sloop van een goed, opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, is bijvoorbeeld altijd een omgevingsvergunning nodig, waarbij de bevoegde overheid – meestal het lokale bestuur – duidelijk rekening moet houden met de erfgoedwaarden in zijn motivering. Ze moeten dus motiveren waarom ze die beslissing nemen om al dan niet te slopen.

Voor beschermd erfgoed is het verhaal nog wat anders. Het beschermde erfgoed is de top van het meest waardevolle erfgoed dat Vlaanderen te bieden heeft. Vlaanderen telt momenteel 11.417 beschermde monumenten. De sloop, verwaarlozing of verloedering hiervan is verboden. Voor stedenbouwkundige handelingen is altijd een toelating nodig. Vlaanderen biedt een mooi aanbod van financiële instrumenten aan om eigenaars te ondersteunen. Mevrouw Van Werde heeft er al naar verwezen. Wie zijn erfgoed toch laat verwaarlozen, kan een handhavingstraject opgelegd krijgen. Ik geef dit mee om aan te tonen dat er een onderscheid is tussen wat er op de inventaris staat en het eigenlijke beschermde erfgoed. Dat is een heel belangrijk onderscheid, dat gemaakt moet worden.

Ondanks de verkeerde setting in de media verwelkom ik het initiatief van het studiebureau. Dat studiebureau is blijkbaar pas dit jaar, in 2020, opgericht. We kunnen alleen maar aanmoedigen dat er een nieuwe onderneming is in Vlaanderen die het potentieel ziet om economische activiteiten te starten, te restaureren en erfgoed een vernieuwde rol te laten spelen in onze omgeving. Hiermee wou ik de cijfers wat kaderen.

Een volgende vraag. Beschikt u over officiële cijfers van de administratie over deze aangelegenheid? Per provincie? In welke mate wijken deze af van de cijfers van het studiebureau? Zoals ik daarnet al aangaf, hebben we geen volledig overzicht van bedreigd of gesloopt onroerend erfgoed omdat we geen eenduidig zicht hebben op de sloop, verwaarlozing, herbestemming enzovoort van gebouwen in Vlaanderen. De huidige beschikbare data zijn hiervoor ontoereikend of onbeschikbaar. Dan gaat het over de inventaris, uiteraard.

Hiervoor zijn er enkele redenen. Het is het lokale bestuur dat beslist over het verlenen van omgevingsvergunningen voor sloop. Onze administratie heeft niet steeds zicht op welke sloop verleend of geweigerd wordt. Ook is het verlenen van een vergunning alleen maar een bewijs van de intentie om te slopen. We merken dat dit niet altijd effectief tot een sloop leidt.

Medewerkers van het agentschap gaan geregeld het terrein op, bijvoorbeeld in het kader van een nieuwe vaststellingsprocedure. Op zulke momenten registreren de ambtenaren of de erfgoedwaarde van goederen, opgenomen op de inventaris, nog aanwezig is. Vanuit dergelijke registraties, die niet systematisch gebeuren en sterk geografisch verschillen, blijkt dat ongeveer 10 procent van het onroerend erfgoed dat ooit op een vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed heeft gestaan, inmiddels geen erfgoedwaarde meer heeft. Dat kan zijn omdat het gesloopt is, of omdat het ingrijpend verbouwd is. Die beslissing wat betreft de inventaris ligt dus bij de lokale besturen.

We hebben daar afgelopen week overleg over gehad met de administratie. We werken aan een groenboek en daarin wordt zeer duidelijk de lijn getrokken waarbij de Vlaamse overheid zich toespitst op het beschermd erfgoed en daar prioriteit aan

geeft. Dat betekent dat we kijken naar de erfgoedwaarde in een relativiteit tegenover heel Vlaanderen. Dat betekent niet dat er geen bepaalde erfgoedwaarden zijn die lokaal zeer belangrijk zijn, maar dat zal dan eerder de bevoegdheid zijn van de lokale besturen. Het gaat dan voornamelijk over die inventaris. Daar zullen zij de doorslaggevende stem in hebben. We hebben deze week nog een overleg gehad over dat groenboek.

De heer Coenegrachts heeft daarnet al bevestigd dat eigenaars meestal heel trots zijn om beschermd erfgoed te bezitten, maar het gebeurt in uitzonderlijke gevallen dat eigenaars van beschermd erfgoed vragen om de bescherming van hun eigendom op te heffen.

Ik heb daarnet gezegd dat er 11.417 beschermde monumenten zijn. Sinds 2011 zijn er slechts 49 dossiers waarvan de eigenaar de opheffing van de bescherming vroeg. Het gaat de voorbije jaren telkens om minder dan 10 dossiers per jaar. Ik kan dus niet zeggen dat beschermd erfgoed als een molensteen om de nek wordt aangevoeld door de eigenaars, integendeel zelfs, zeker wanneer we meerekenen dat binnen die 49 ook de lokale besturen zitten. In heel wat gevallen zijn het lokale besturen die om veelal financiële of planologische redenen die aanvraag doen.

Er zijn maar heel weinig voorbeelden waarbij privé-eigenaars vragen om die bescherming op te heffen. Onlangs was er het geval van een schoorsteen op een terrein die geen meerwaarde had, industrieel erfgoed, en waar men geen weg mee kon. Voor dergelijke zaken wordt die aanvraag dus gedaan, maar dat zijn uitzonderlijke gevallen. Doorgaans, en dat durf ik echt wel stellen, gaan privé-eigenaars op een doordachte manier om met beschermd erfgoed.

Eigenaars van beschermd erfgoed zijn verplicht om de erfgoedwaarde ervan optimaal in stand te houden. Een opheffing van een bescherming is dus helemaal niet evident en is wettelijk gezien enkel mogelijk wanneer aan een aantal voorwaarden is voldaan zoals opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet. De erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan of de gehele of gedeeltelijke opheffing is vereist omwille van het algemeen belang.

Ik denk dat de voorzitter ook wel een zeer duidelijk voorbeeld kent uit onze eigen streek, waar die opheffing volgens mij terecht is gebeurd, maar dat gebeurt niet zomaar, we gaan daar niet lichtzinnig mee om.

Het agentschap bekijkt elke aanvraag tot opheffing grondig inhoudelijk, net zoals het de aanvraag voor een nieuwe bescherming onderzoekt. Eigenlijk is dat het spiegelbeeld van de procedure die wordt gevolgd om iets te beschermen. We onderzoeken de erfgoedwaarde, er gebeurt een openbaar onderzoek enzovoort. Bij een opheffing volgen we de dezelfde procedure, maar in omgekeerde richting.

Concreet wordt nagegaan welke specifieke erfgoedwaarden aan de grondslag van de bescherming lagen, wat de staat was van het goed op het moment van beschermen, of er premies of toelatingen voor het goed verleend waren, of er een goedgekeurd beheersplan is, of er een handhavingstraject lopende is enzovoort.

Op basis daarvan maakt mijn administratie een inschatting van het verlies aan erfgoedwaarde indien een opheffing zou volgen. Tevens wordt een beoordeling van de rechtsgrond op basis waarvan een opheffing mogelijk zou zijn gemaakt.

Finaal is het de minister die beslist of een opheffing opportuun is of niet en kan het agentschap de procedure voor de opheffing starten.

Bij deze procedure is er ook steeds een openbaar onderzoek. Pas na de afloop hiervan en het behandelen van eventuele bezwaren kan ik als minister beslissen om een bescherming definitief op te heffen.

Er wordt eerst gewerkt met een voorlopige en nadien met een definitieve opheffing. Daartussen zit het openbaar onderzoek. Voor mij maakt dat openbaar onderzoek een wezenlijk deel uit van die procedure. Het geeft mensen de mogelijkheid om zich uit te spreken. Na een voorlopige opheffing kunnen bezwaren worden ingediend. Ik verwijs heel concreet naar de mijnsite in Beringen. Met doet dan in de pers alsof de verkeerde beslissing is genomen, maar het tegendeel is waar. Dat openbaar onderzoek maakt een wezenlijk deel uit van de inspraakmogelijkheid die mensen hebben om mee te beslissen over het al dan niet behouden van een bescherming. In die zin moeten we ook met die zaken rekening houden om die beslissing dan definitief te nemen.

De redenen om een opheffing te vragen, zijn vaak te herleiden tot een slechte bouwfysische toestand van het beschermd goed, vaak door verwaarlozing of gebrekkig beheer, of door calamiteiten. Denk aan een zware storm of een brand, bijvoorbeeld. Als het daadwerkelijk door verwaarlozing is dat die erfgoedwaarde verloren is gegaan, kan worden overgegaan tot een opheffing, maar dan zal er meestal ook wel een soort schadevergoeding moeten worden betaald. Bij het voorbeeld in de streek van de heer De Loor en ikzelf waarnaar ik verwees, was dat het geval. Dan moet voor die verwaarlozing wel degelijk worden betaald, in dit geval door een lokaal bestuur. Zij draaien op voor dat verlies aan erfgoedwaarde.

Zijn volgens mij ook nog andere redenen de oorzaak hiervan? Ik haalde eerder al aan dat de redenen voor het wijzigen of opheffen van een bescherming decretaal bepaald zijn. Daarnaast is er nog een meer pragmatische reden: de noodzakelijke verplaatsing van een beschermd goed. Soms is het nodig om een goed te verplaatsen om het behoud van de erfgoedwaarden te kunnen garanderen. Dat is in het verleden bijvoorbeeld gebeurd met een aantal oorlogsmonumenten, of met het NMBS-stationsgebouw in Oostkamp, in functie van de uitbreiding van het spoor. Collega Coenegrachts, u verwees in uw vraag naar molens. In een iets verder verleden zijn verscheidene molens verplaatst en op die manier behouden. Soms is een opheffing nodig wegens het algemeen belang. Het is mogelijk dat andere maatschappelijke belangen primeren op het erfgoedbelang en dat het dus vanuit dat oogpunt te verantwoorden is om de bescherming op te heffen.

Gebeurt er opvolging en/of handhaving van de betrokken diensten, meer bepaald de inspectie die bezig is met Onroerend Erfgoed, in verband met deze aangelegenheid? Het agentschap Onroerend Erfgoed staat in voor zachte handhaving, en meer bepaald voor het opmaken van aanmaningen in deze dossiers. De afdeling Handhaving van het Departement Omgeving onderzoekt verwaarlozing op basis van een melding van betrokken instanties of klachten van bezorgde burgers. Er zijn vier inspecteurs Onroerend Erfgoed op het terrein, die de dossiers aftoetsen aan de prioriteiten opgenomen in het handhavingsprogramma Onroerend Erfgoed. In totaal lopen bij mijn administratie momenteel 476 dossiers met een traject van zachte en/of harde handhaving. Het zijn onder meer dossiers over verwaarlozing, maar ook dossiers waarbij een vergunning of toelating voor werkzaamheden aan het beschermde goed ontbreekt.

Beleidsmatig werk ik op verschillende sporen, zoals ook in mijn beleidsnota werd aangekondigd. Ik denk eraan om diverse vormen van innovatie en vernieuwing te belonen met financiële prikkels. U kunt dat heel ruim interpreteren. Ik denk aan vernieuwende herbestemmingspistes, waarbij sites worden herontwikkeld en erfgoed wordt meegenomen in hun ontwikkelingsplan, maar ook aan een lokaal bestuur dat een trekkende rol speelt bij de opmaak van een beheersplan voor een geheel van beschermde goederen. Ik werk ook aan een traject om lokale besturen te activeren en responsabiliseren in het onroerenderfgoedbeleid. Dat heb ik daarnet ook al meegegeven. De lokale besturen zijn onze natuurlijke partners en hebben een veel grotere lokale terreinkennis dan de Vlaamse overheid. Momenteel is het al hun

taak om stedenbouwkundige afwegingen te maken bij vergunningsaanvragen voor vastgesteld bouwkundig erfgoed, maar die zal mogelijk worden uitgebreid.

Acht ik het niet wenselijk om het bestaan van erfgoedpremies nog beter te communiceren ten overstaan van erfgoedeigenaars? Wij zetten al meerdere jaren heel sterk in op een klantgerichte werking en toegankelijkheid. Daarbij zijn er enkele speerpunten. Zo zetten we in op een gerichte communicatie op maat van de doelgroepen. Voor professionele doelgroepen, zoals archeologen, architecten en stedenbouwkundig ambtenaren, organiseerde het agentschap bijvoorbeeld meerdere infosessies. Bij een nieuwe bescherming en bij nieuwe vaststellingen van onroerend erfgoed organiseert het agentschap infosessies voor eigenaars. Daarbij komen de financiële instrumenten ruim aan bod. Ik denk dat dat evident is.

Het agentschap ontwikkelde ook een zeer gebruiksvriendelijk premieloket, waar burgers digitaal hun premie kunnen aanvragen en worden geholpen. U kunt daar zelf eens gaan kijken. Dat is wel degelijk heel gebruiksvriendelijk gehouden. Het agentschap communiceert frequent over erfgoedpremies via zijn website en sociale media. Alle meest recente informatie is daar in realtime beschikbaar. Wie met vragen zit, kan mailen of bellen naar medewerkers van het agentschap, en wordt zo snel mogelijk voortgeholpen. Ook zijn er verscheidene folders of andere communicatiemogelijkheden die worden gebruikt.

Hoe evalueer ik de huidige informatieverstrekking inzake bijvoorbeeld beschikbare premies of subsidies? Communicatie stopt nooit. Daar zijn we ons heel goed van bewust. We moeten blijven werken om onze doelgroepen te bereiken. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd, vooral in het kader van Radicaal Digitaal, om de dienstverlening van het agentschap toegankelijker te maken. Dat werpt zijn vruchten af. Zo zien we een toename van het aantal aanvragen voor erfgoedpremies, tot bijna 1500 in 2019, op een totaal van ongeveer 11.400 beschermde monumenten. Ik denk dat dat aantoont dat dat wel degelijk heel goed bekend is. Het is dus duidelijk dat we de eigenaars van beschermd erfgoed bereiken.

De erfgoedlening is een recent instrument dat zowel eigenaars van beschermd erfgoed als eigenaars van vastgesteld bouwkundig erfgoed kunnen aanvragen. Het instrument is gelanceerd in de tweede helft van 2017 door voormalig minister Geert Bourgeois. In totaal heeft de Participatiemaatschappij Vlaanderen de akte van 74 erfgoedleningen goedgekeurd. Hiervan zijn er 27 voor beschermd erfgoed en 47 voor vastgesteld bouwkundig erfgoed.

We werken verder aan innovatieve dienstverlening om de relatie met en de dienstverlening aan de klant verder te verbeteren. We denken hierbij aan het verder ontwikkelen van het digitaal premieloket. Ik mag met heel veel trots zeggen dat het agentschap Onroerend Erfgoed zowat het meest gedigitaliseerde agentschap is binnen de Vlaamse overheid. We staan daarin al heel ver, maar we willen die voorsprong behouden en blijven werken aan de uitbouw van de digitalisering. We willen inzetten op het uitwisselen van ervaringen via overlegplatformen omdat bepaalde doelgroepen, zoals onder meer de particuliere eigenaars, moeilijker te bereiken zijn. Het agentschap werkt aan een aangepaste strategie om dichter bij de burger te komen en te kunnen inzetten op persoonlijk contact.

Kunnen nieuwe woonvormen in historisch erfgoed hier een oplossing bieden? Voor bepaalde types erfgoed zijn er al diverse voorbeelden voorhanden waarbij verschillende stakeholders samenwerken om erfgoed een nieuwe bestemming te geven. Een heel goed voorbeeld is een van de laureaten van de Onroerenderfgoedprijs 2019, namelijk Hof Ter Beemt, een cohousingproject. Ook bij bepaald industrieel erfgoed en voormalige hoeves zijn daar mooie voorbeelden van te vinden. Nieuwe woonvormen maken op dit moment al deel uit van de oplossing. We moedigen dit als overheid ook aan met erfgoedpremies. We willen zoveel

mogelijk erfgoed behouden en er tegelijkertijd een hedendaagse invulling aan geven.

We hebben al van gedachten gewisseld in de commissie over her- en nevenbestemming van kerkgebouwen, waarbij ik heb aangegeven zeker open te staan voor experiment, initiatieven voor duurzame herbestemmingen, nieuwe woonvormen enzovoort. Ik word met die nieuwe woonvormen ook geconfronteerd in mijn bevoegdheid Wonen. Ik ben het er absoluut mee eens dat we daar maximaal op moeten inzetten, vooral via deregulering. We moeten dus regelluwe zones instellen. Dat zal echter niet de grote oplossing zijn voor alle nieuwe herbestemmingen.

Zie ik mogelijkheden om projectontwikkelaars vaker te motiveren om projecten met erfgoedgebouwen op te nemen? We nemen hier als Vlaamse overheid zeker al onze verantwoordelijkheid. Een belangrijke partner hiervoor is de Participatiemaatschappij Vlaanderen, die investeringen aanmoedigt. Investeringsdossiers kunnen vaak rekenen op een voorafname op de wachtlijst van premies. Zo willen we projectontwikkelaars motiveren om in te zetten op erfgoedprojecten en zorgen dat hun project geen vertraging oploopt. In 2019 ging bijna 20 procent van het premiebudget naar investeringsdossiers voor projectontwikkelaars.

Er is nu al contact met sociale huisvestigingsmaatschappijen. Van oktober 2011 tot augustus 2016 voerde het agentschap Onroerend Erfgoed in samenwerking met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) een systematisch onderzoek uit naar de erfgoedwaarden van sociale woningbouw, gebouwd voor 1985 en in 2008 nog (deels) in beheer van een door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappij. *(Er weerklinkt een sirene bij minister Matthias Diependaele.)*

Voorzitter, ik denk dat er hier een brandalarm afgaat. Ik weet niet of het ernstig is of dat het gewoon een test is. Als u het niet erg vindt, ga ik het snel even controleren.

De voorzitter: Dat lijkt me inderdaad verstandig. We zullen even wachten tot u terug bent.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, het was blijkbaar gewoon maar een test.

De voorzitter: Minister, men signaleerde mij hier al dat het zou gaan om een leugendetector. *(Gelach)*

Minister Matthias Diependaele: Ik ga verder met mijn antwoord.

Met de VMSW wordt er al samengewerkt. Het agentschap nam een selectie van eenheden met erfgoedwaarde op in de inventaris bouwkundig erfgoed. Daarnaast is een zeer kleine selectie van gebouwen met hoge erfgoedwaarde beschermd als monument, of als beschermd stads- of dorpsgezicht. Ik vermeldde eerder al dat ik experimenten zeker niet wil ontmoedigen.

Ook met dit onderwerp zie ik mogelijkheden. In mijn beleidsnota stel ik voor om de introductie van 'contracten' in de erfgoedfinanciering te onderzoeken, dit specifiek met de bedoeling om doelstellingen vanuit verschillende invalshoeken samen te brengen en te komen tot een geïntegreerd beleid. Een geschikt instrument hiervoor kunnen onroerenderfgoedrichtplannen zijn. Deze lenen zich uitstekend om te werken in een vorm van 'contract' met een tijdelijke ondersteuning ten belope van het richtplan.

Dit is mijn antwoord op alle vragen, in alle eerlijkheid, dus geen leugendetector. Voor alle duidelijkheid, wil ik aangeven dat de cijfers van Herbé wel degelijk te

nuanceren zijn. Dat geven ze zelf ook aan. Er is geen echte studie gebeurd. Ik denk dan ook dat we beter afgaan op de cijfers van ons eigen onroerend erfgoed.

Ik ben ervan overtuigd dat mensen wel degelijk waardering hebben voor erfgoed. De heer Coenegrachts heeft dat ook heel terecht aangehaald. De ontmoetingen die ik zelf heb gehad in de acht maanden dat ik minister ben, gaan gepaard met zeer veel lof voor de privé-eigenaars die het uit liefde doen en uit waardering voor dat erfgoed. Ik denk dus dat het helemaal niet zo slecht is gesteld met de staat van het onroerend erfgoed in Vlaanderen, met het beschermd al zeker niet. Het is de evidentie zelve dat de inventaris, een bevoegdheid van de lokale besturen, een voortdurend traject is wat herontwikkeling en renovatie betreft. Ook daar zijn er geen tekenen van grote verwaarlozing. Als die er al is, wordt dit zeker opgevolgd.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Of het nu gaat over een studie, een analyse of een rapport, maakt op zich weinig uit. U hebt gelijk dat er heel wat eigenaars trots zijn en veel werk maken van bescherming en ontwikkeling van het onroerend erfgoed en een beroep doen op allerlei premies. Ik denk dat we niet blind mogen zijn voor het feit dat er ook een categorie van eigenaars is die zich voor een deel heeft mispakt aan wat er allemaal te doen is aan zo'n beschermd onroerend erfgoed en die ook niet goed de weg weten. Het is belangrijk dat we met die signalen uit het veld – en ik denk dat het studiebureau Herbé ook dat signaal heeft willen geven – aan de slag gaan. U hebt opgesomd wat er allemaal zeer goed is, en dat is inderdaad fantastisch, maar ik denk dat we toch ook die signalen moeten oppikken en nagaan waar we het nog beter kunnen doen, waar we nog meer mensen kunnen bereiken. Ik ben blij dat u gezegd hebt dat u bereid bent om na te gaan hoe we nog meer op maat, heel individueel, eigenaars kunnen bereiken die we op dit moment nog niet bereiken. Ik zou daar graag de nadruk op willen leggen. We hebben het middenveld, de studiebureaus en iedereen die erbij betrokken is, hard nodig om dat te doen.

Ik heb nog twee bijkomende vragen. Minister, u hebt verwezen naar het feit dat er ook een schadevergoeding moet worden betaald, als er een schrapping is door verwaarlozing. Ik begrijp dat u het antwoord niet onmiddellijk zult weten, maar misschien kunt u dit opvragen bij uw diensten. Hoeveel schadevergoedingen zijn er al betaald? Over welk bedrag gaat het? Wat wordt er opgelegd en waar komt dat bedrag terecht?

U staat open voor regelluwe zones en voor experimenten. Hoe ziet u dat concreet? Zullen er stappen worden gezet om regelluwe zones decretaal mogelijk te maken?

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben inderdaad nog niet verbannen naar de schuur, maar die staat hier wel.

Overigens, als we het over nieuwe woonvormen hebben, ben ik het met u eens dat dat niet de enige oplossing is om erfgoed verder te beschermen en te bestemmen. Maar in de context die ik het best ken uit mijn streek, namelijk de context van grote vierkantshoeves die beschermd zijn, met grote schuren of stallen uit het verleden, is het perspectief op bestemming van die grote volumes toch wel iets waar we inderdaad aandacht voor moeten hebben. Zoals ik al zei, zijn eigenaars namelijk niet altijd van slechte wil. Vaak gaat het ook niet over financiële restricties, maar gewoon om een gebrek aan kennis. 'Hier staat nu een gebouw van zeer veel kubieke meter groot, zeer hoog, zeer breed en zeer lang en ik weet eigenlijk niet wat hiervoor een geschikte bestemming zou kunnen zijn. Ik woon in het hoofdgebouw en die schuur staat hier te staan en ik parkeer daar af en toe mijn auto in. Wat kan ik toch doen met die schuur?' Ik stel het nu zeer simplistisch. Ik

denk dat er toch een meerwaarde zou kunnen liggen in een verdere sensibilisering, het delen van best practices, het delen van kennis met lokale besturen die daar vaak als eerste in gecontacteerd worden. Ik geloof dus echt dat wij perspectief moeten geven aan die eigenaars die met zulke grote volumes zitten waarvan ze zelf niet altijd weten welke nieuwe bestemmingen ze daaraan kunnen geven.

Ik heb al eens gesproken over een voorbeeld in mijn eigen gemeente, waar een familie na vele omwegen en pogingen om hun hoeve te verkopen, beslist heeft om de erfenis van hun ouders gewoon te weigeren om op die manier van het gebouw af te geraken. Dat gebouw is nu in handen van de federale overheid, die sinds een paar maanden begrepen heeft dat ze verantwoordelijk is maar zelf ook niet weet wat ze ermee moet doen. Dat staat daar dus letterlijk te verloederen. Dat kan natuurlijk ook niet de bedoeling zijn. Om dat soort verhalen over die heel grote volumes te vermijden, moeten we toch echt proberen om met nieuwe woonvormen perspectief te geven aan de eigenaars. Ik dank u hartelijk voor uw zeer volledig antwoord, minister.

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (sp·a): Dank u wel voor het vrij volledige antwoord. Ik denk dat de voorbeelden die de heer Coenegrachts geeft, duidelijk zijn. Ik denk ook dat gemeentebesturen daar een heel belangrijke rol in te spelen hebben en dat Vlaanderen de gemeentebesturen moet aanzetten om daar hun werk te doen voor de bewoners. Trouwens – collega Coenegrachts zal dat bevestigen –, hier in Zuid-Limburg – en Riemst hoort daar nog net bij – zijn er heel wat voorbeelden van vierkantshoeves die ondertussen inderdaad een toeristische bestemming of horecabestemming gekregen hebben. Nogmaals: dat kan enkel gebeuren als de gemeenten willen meewerken.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik ben heel blij om te horen dat we het bericht en de cijfers mogen nuanceren. Dank u voor uw uitgebreid antwoord, minister. Ik wil toch kwijt dat het mij wel verbaast dat de pers liet uitschijnen dat haar info gebaseerd was op een studie, op cijfers. Dat stond in de krant, dat stond op de VRT-website. Ik vind dat jammer.

In uw beleidsnota, en ook daarnet, zegt u dat u werkt aan een traject om lokale besturen te activeren en te responsabiliseren inzake het onroerenderfgoedbeleid. Ik vroeg me af of u weet of er een verband is tussen het verdwijnen van inventarispanden en het aanwezig zijn van een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED). Want als een gemeente deel uitmaakt van een IOED, zou je toch verwachten dat er een doordachter erfgoedbeleid is.

Ik zie net dat u een persbericht hebt verspreid dat er intussen vijf nieuwe IOED's erkend zijn en dat dus 80 procent van de gemeenten deel uitmaakt van een IOED. Dat is zeer goed nieuws. Ik heb wel een kleine kanttekening: niet alle IOED's zijn even groot. Soms zijn het eenmansdiensten. Ik denk dat het dan moeilijker is voor die mensen om bijvoorbeeld in te gaan tegen beslissingen van hun lokale besturen.

Verder vind ik het positief om te horen dat u verder wilt inzetten op communicatie naar particulieren toe, want volgens mij leven daar de meeste misvattingen en zijn er daar de meeste onduidelijkheden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik zal het even moeten doen zonder headset voor nog een aantal korte antwoorden.

Mevrouw Schauvliege, ik denk dat we de bezorgdheid delen over de staat van het onroerend erfgoed, maar ik denk wel dat het relevant is omdat het gaat over een studie, niet over een echt wetenschappelijk onderbouwde cijferverzameling of dergelijke waarbij rekening is gehouden met de echte staat van het goed. Het gaat veeleer over een inventarisatie online waarvan zelfs geen schriftelijke neerslag bestaat. In die zin denk ik dat dit wel een groot verschil uitmaakt. Dat betekent natuurlijk niet dat we geen aandacht moeten besteden aan dat onroerend erfgoed.

U vraagt naar de cijfers van die schadevergoeding. Die zijn me heel snel doorgestuurd. Als u daar nog meer informatie over wilt, kunt u daar nog een schriftelijke vraag over stellen. Wij hebben weet van vier gevallen. Die schadevergoedingen worden natuurlijk alleen maar gevraagd wanneer het echt gaat over verwaarlozing. Hoe lager dat cijfer, hoe beter dus. Er kan ook een verlies aan erfgoedwaarde zijn zonder dat dit te wijten is aan verwaarlozing. Het gaat over maximum 250.000 euro en dat wordt gestort in het Onroerenderfgoedfonds.

Wat die regelluwe zones betreft, verwees ik naar een studietraject bij Wonen. We hebben een studie opgestart waarin een aantal nieuwe woonvormen zijn opgenomen, en dat gebeurt in een regelluw kader.

Mijnheer Coenegrachts, eigenaars kunnen voor overleg altijd terecht bij de lokale besturen of bij het agentschap. En natuurlijk zijn er ook altijd architectenbureaus en consultants die hen kunnen begeleiden. We betoelagen dat ook. Wanneer eigenaars op zoek zijn naar ideeën voor een herbestemming, dan kunnen zij daarvoor een toelage vragen.

We hebben ook een best practices op de website staan met een veertigtal voorbeelden waar mensen ideeën kunnen opdoen: portfolio.onroerenderfgoed.be. We reiken dus wel degelijk inspiratie aan.

Mijnheer Vandenhove, uw vraag over de verantwoordelijkheid van de lokale besturen sluit een beetje aan bij de vraag van mevrouw Van Werde over de IOED's. We zijn bezig met het groenboek waarin wordt bekeken wat een belangrijke erfgoedwaarde heeft en waar bescherming dus belangrijk voor is. Daarnaast gaat het ook over de verantwoordelijkheid voor de lokale besturen. Dat heeft veel te maken met eigenaarschap, betrokkenheid en verantwoordelijkheid. We proberen de lokale besturen daar mee in te laten stappen, heel wat lokale besturen zijn daartoe bereid.

We hebben nog geen studie gedaan naar het verband tussen het bestaan van een IOED en het behoud of verdwijnen van erfgoed. Die IOED's krijgen natuurlijk wel ondersteuning. Zij worden gesubsidieerd, maar we zullen dat nog beter uitwerken in het groenboek. We willen zoveel mogelijk erfgoedgemeenten hebben. De verhouding tot de IOED's wordt in dat groenboek uitgewerkt.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik denk dat we dezelfde zorg delen. Wanneer bezorgdheden worden geuit, ook vanuit studiebureaus, dan moet daar zeker rekening mee worden gehouden en moet worden bekeken waar nog zwakke punten zitten en hoe daarover nog sterker kan worden gecommuniceerd. Dat is ook wat u van plan bent.

Er zijn heel veel mooie voorbeelden van eigenaars die dit echt ter harte nemen, maar ik denk dat een aantal eigenaars er de kantjes af lopen. Zij verwaarlozen hun eigendom en hopen dan op een schrapping van de lijst. Ik zie hier in Oost-Vlaanderen een aantal gevallen en ik kan me voorstellen dat dat op andere plaatsen niet anders is. Dat zijn echt wel zwakke punten die we goed moeten opvolgen met handhaving, regelgeving en begeleiding.

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Fijn dat er heel veel initiatieven zijn om mensen te blijven inspireren en begeleiden bij de herbestemming van hun erfgoed. Ik denk dat de informatie toch nog niet altijd goed terechtkomt bij eigenaren, en dat we moeten blijven inzetten op die sensibilisering, vooral via de lokale besturen, zodat daar toch een blijvende aandacht voor is. Het is fijn dat we allemaal die bezorgdheid delen.

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (sp·a): Dank u wel. Dat volstaat.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het opleidings- en bijscholingstraject voor woningcontroleurs
– 2059 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Minister, het Steunpunt Wonen publiceerde recent een rapport over een mogelijk nieuw opleidingskader voor de woningcontroleurs in dienst van publieke instanties en over de manier waarop ook de private actoren kunnen worden ingeschakeld bij de uitvoering van woningcontroles. Het rapport geeft aan dat er voor elke persoon die optreedt als woningcontroleur, een opleiding wordt georganiseerd door het agentschap Wonen-Vlaanderen, en dat die ook moet slagen voor het bijhorende examen. Het zijn enkel die erkende woningcontroleurs die vervolgens de technische verslaggeving nog voor hun rekening zouden mogen nemen. Lokale besturen en de gewestelijke overheid kunnen de financiële afweging maken om dit met eigen personeel te doen of per opdracht een beroep te doen op private woningcontroleurs. Met betrekking tot de controleurs die er vandaag al zijn, tonen bevragingen blijkbaar aan dat er een ruime nood is aan een opleidingskader, eventueel ook extern, omdat het systeem vandaag ontoereikend zou zijn en er onvoldoende specifieke opleiding is, en die ook onvoldoende frequent is.

Minister, zal het opleidings- en bijscholingstraject voor de erkenning worden georganiseerd door de overheid, of zult u hiervoor samenwerken met een erkend opleidings- en examencentrum? Welke instantie zal dan instaan voor de erkenning en certificering van woningcontroleurs? Lokale besturen vrezen blijkbaar ook dat het aantal geweigerde conformiteitsattesten zal stijgen als er meer private woningcontroleurs worden ingeschakeld, omdat zij louter technisch zouden beoordelen. Hoe staat u tegenover die vrees? Plant u eventueel de opstart van een stakeholdersgroep om de belangrijke technische elementen, zoals richtlijnen in verband met de interpretatie van de vereisten, richtlijnen omtrent veelgemaakte fouten, veelgestelde vragen enzovoort, samen op te volgen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, dit is een thema dat ik echt van dichtbij wil opvolgen. Ik probeer daar ook spoed achter te zetten. Ik denk dat medewerkers daar hoorndol van worden. Ik denk immers dat dat een belangrijk instrument is om die woningkwaliteit in Vlaanderen omhoog te duwen. Daar hoort echter wel heel wat werk bij. Ik begin met u de timing te geven. De wetgeving

inzake die private woningcontroleurs zal er in de loop van 2021 zijn, en de inwerkingtreding in 2022. We moeten daarvoor een traject samenstellen, met de opleidingspartners. Die certificering moet worden opgezet. Die opleiding zelf moet worden doorlopen. Het vergt dus wel wat werk en voorbereiding om dat goed te doen. Ik blijf dat opvolgen, opdat we daar zo snel mogelijk mee zouden gaan. Ik hamer daar zelf op, maar dat vraagt natuurlijk wel wat werk, dus we moeten heel dat traject doorlopen, zowel decretaal als wat de uiteindelijke uitvoering betreft.

U vroeg welke instantie de opleiding in de toekomst zal verzorgen. Eigenlijk moet dat nog worden opgehelderd. Dat is het overleg dat bezig is. We bekijken de mogelijke pistes momenteel samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen en het Agentschap voor Hoger Onderwijs, Volwassenenonderwijs, Kwalificaties en Studietoelagen (AHOVOKS). Ook moet nog worden opgehelderd wie zal instaan voor de erkenning van gecertificeerde woningcontroleurs. Dat waren uw eerste twee vragen.

Woningcontroleurs hebben de taak om neutraal en objectief technische vaststellingen te doen. We zetten daarom in op het nastreven van een uniforme beoordelingspraktijk. Dat is ook een onderdeel dat zeer veel tijd vraagt. Dit zal op verschillende manieren gebeuren. De opleiding is dezelfde voor alle woningcontroleurs, ongeacht of zij door een overheid of een privaat bedrijf worden tewerkgesteld. Aan het verkrijgen en behouden van een erkenning zullen voorwaarden gekoppeld worden die onder meer betrekking kunnen hebben op het hanteren van een uniforme werkwijze. Wonen-Vlaanderen zal het technisch handboek met richtlijnen voor alle woningcontroleurs actueel houden. Dat handboek krijgt vanaf 2021 bovendien de vorm van een ministerieel besluit.

De woningcontroleurs kunnen rekenen op ad-hocondersteuning en begeleiding door ervaren woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen. Eventuele afwijkende beoordelingspraktijken zullen worden bijgestuurd. Daarnaast zijn de lokale besturen verantwoordelijk voor de te voeren procedure. Zij zullen in de toekomst ook gebruik kunnen maken van de waarschuwingsprocedure.

De steden en gemeenten zijn vragende partij voor de opleiding en certificering van woningcontroleurs. Zij kiezen uiteraard zelf of zij een beroep doen op eigen of private woningcontroleurs. Ze houden daar zelf de touwtjes in handen. Op deze manier blijven de lokale besturen de regie voor de woningkwaliteitshandhaving in handen houden. De eindverantwoordelijkheid blijft bij hen. In de administratieve procedures om een conformiteitsattest af te leveren of om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, zijn het de burgemeesters die de uiteindelijke beslissing nemen.

Wonen-Vlaanderen werkt momenteel een nieuw technisch handboek uit, conform het nieuwe decretale kader voor de woningkwaliteitshandhaving dat in werking treedt op 1 januari 2021. Hierbij wordt ook een beroep gedaan op de expertise van de woningcontroleurs van lokale besturen via een speciaal daartoe opgerichte contactgroep. Het is de bedoeling dat dit handboek periodiek aangepast wordt aan nieuwe inzichten en casussen op het terrein. Er zal daarbij uiteraard verder overleg met diverse actoren nodig zijn. Welke vorm dit precies moet krijgen en welke actoren hierbij moeten betrokken worden, moet nog uitgeklaard worden.

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik hoop dat ik met mijn vraag niet heb bijgedragen tot een verdere dolheid van uw medewerkers. Ik begrijp ook dat er nog veel in voorbereiding is. Laat mijn vraag dan vooral een ondersteuning zijn en een teken dat dit ook voor ons een bijzonder belangrijk instrument is, waarbij lokale besturen in de cockpit blijven zitten om de woningkwaliteit op hun grondgebied te handhaven maar daarin ondersteund

worden door professionals. We zullen dit samen met u verder opvolgen. Ik zal dan proberen u op te jagen en u kunt uw medewerkers opjagen en dan geraken we er zeer snel.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Voorzitter, ik wil graag de heer Coenegrachts geruststellen: ik zal eveneens de minister en zijn kabinet mee opjagen.

Ik heb hier enkele weken geleden ook al vragen over gesteld. Het is goed dat u, minister, nog eens benadrukt dat het geen verplichting is. In de vraag staat – maar ik denk niet dat dit bewust is – dat "private controleurs zullen worden ingeschakeld". Het is goed dat benadrukt wordt dat de lokale autonomie hier ook speelt.

Ik denk wel dat, als steeds meer lokale besturen verplichte conformiteitsattesten zullen invoeren – en dat zou niet onlogisch zijn voor het efficiënt gebruik van mensen en middelen –, er door lokale besturen een beroep zal worden gedaan op private controleurs, naast het eigen personeel. Omdat u garandeert, en dit zult organiseren in een ministerieel besluit, dat de opleidingen en certificeringen uniform zullen verlopen, zal het eigenlijk wel niet uitmaken of het ambtenaren zijn dan wel private controleurs.

Het is goed dat u daar spoed achter zet. Het regeerakkoord wil ook streven naar zoveel mogelijk kwalitatieve woningen. De lokale overheden maken gebruik van die incentive door conformiteitsattesten verplicht te maken, in Aalst bijvoorbeeld al vanaf 1 januari 2021. De verplichte opleiding en de certificaten komen daarna, dat zal niets te vroeg zijn. U doet er goed aan om met bekwame spoed verder te gaan.

Ik hoop en ik denk dat de vrees van de heer Coenegrachts ongegrond is. De lokale besturen vrezen dat er strenger of verschillend zal worden opgetreden door private of overheidscontroleurs, maar ik denk dat dit niet zal gebeuren. De opleiding en de uniformiteit zullen wel een rol spelen.

De extra waarschuwingsprocedure is trouwens een goede inlassing om het draagvlak om te streven naar kwalitatieve woningen voor iedereen in Vlaanderen, te vergroten, ook bij de eigenaars en verhuurders van woningen. Die waarschuwingsprocedure is eigenlijk een extra oproep om, voor de bestraffing of de sanctionering, iets te doen aan de kwaliteit van woningen.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Ik wil nog één zaak benadrukken. U hebt terecht gezegd dat er uniformiteit moet zijn, dat het belangrijk is dat het technisch allemaal juist is en dat het allemaal op dezelfde manier gebeurt. Laat ons ook zeker niet vergeten dat empathie, het sociale en het menselijke, ook zeer belangrijk zal zijn in dit hele proces. Dat zal ook moeten worden meegenomen en op een goede manier moeten worden aangepakt. Het is een aspect dat we zeker niet mogen vergeten, naast de technisch aspect en het kwalitatieve aspect. Het menselijke aspect, hoe je dat overbrengt en hoe je ter plekke gaat, is heel belangrijk om mee te nemen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, ik ben het er helemaal mee eens dat mensen die vaak bij mensen thuis moeten gaan, dit op een beleefde en empathische manier moeten doen. In de opleiding zal er ook ruimte moeten zijn voor hoe men een woonst betreedt. Dat is belangrijk en daar ben ik het

helemaal mee eens. Maar, voor alle duidelijkheid: de empathie en de menselijkheid die men aan de dag moet leggen, maakt natuurlijk geen verschil ten aanzien van de technische vaststellingen die zij moeten doen. Dat blijft overeind. Ik denk dat we het daarover eens zijn.

Ik kan het heel eenvoudig stellen, en ik begrijp ook wel dat er moeilijkere dingen zijn, maar asbest op gevaarlijke plaatsen is er of is er niet. De nodige isolatie of schimmel, is er of is er niet. Elektriciteit die niet correct werkt, is er of is er niet. Daar komt weinig empathie aan te pas, maar in de omgangsvormen natuurlijk wel. Ik ga er ook van uit dat iedereen een zekere vorm van beleefdheid aan de dag legt. We zullen ook te maken krijgen met moeilijke gevallen waar er weerstand is en daar zal het zeker nodig zijn. Absoluut akkoord, maar de vaststellingen die zij doen, moeten natuurlijk wel technisch correct zijn. In mijn ogen mag daar geen empathie spelen want de technische vaststellingen moeten correct worden gedaan.

Daarenboven heb ik er duidelijk op gewezen dat de uiteindelijke beslissing bij de burgemeester blijft liggen, bij de bevoegdheid van het lokale bestuur. Bij het overbrengen van die boodschap kan hij natuurlijk in de mate van het mogelijke, zonder afbreuk te doen aan de technische vaststellingen, de nodige empathie aan de dag leggen. Dat mag van lokale besturen worden verwacht, maar dat zal meestal ook het geval zijn.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de Vlaamse sociale woonleningen
– 2070 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, voor de sociale koopsector – en ik denk eigenlijk voor de hele koopsector – was 2019 een belangrijk jaar, meer in het bijzonder voor de sociale woonleningen, waarover mijn vraag om uitleg gaat. Op 1 september 2019 werd het nieuwe Leningenbesluit ingevoerd. Dit besluit gaf aanleiding tot enkele gevoelige wijzigingen. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) stelden vast dat een belangrijk deel van de potentiële ontleners bij private banken lagere rentevoeten kregen dan bij een Vlaamse woonlening, waar de bodemrente op 2 procent bleef steken. Dat kan volgens mij niet de bedoeling zijn. Ten slotte besliste de Vlaamse Regering dat de Vlaamse woonlening wordt overgeheveld naar het Vlaams Woningfonds. Hierdoor gaan natuurlijk zowel de budgetten als de backoffice vanuit de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW) over naar het Vlaams Wonginfonds.

Het gaat om veel middelen: voor 2019 gaat het om 357 miljoen euro, aangevuld met nog eens 53 miljoen euro voor begin 2020. Door de beslissing van de Vlaamse Regering om het volledige budget voor sociale leningen onder te brengen bij het Vlaams Woningfonds, zal de VMSW in de toekomst niet langer instaan als kredietverstrekker van de Vlaamse woonlening. Dat heeft verstrekkende gevolgen voor alle huisvestingsmaatschappijen en voor de 24 kredietbemiddelende sociale huisvestingsmaatschappijen. De koepelorganisatie, de Vlaamse Erkende Maatschappijen (VLEM), heeft zich geëngageerd om daarover een gesprek aan te gaan met het Vlaams Woningfonds.

In het kader van die kredietbemiddelende opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen rijzen er een paar belangrijke vragen, vooral met betrekking tot de frontoffice.

Hoe zal de frontoffice vorm krijgen als het volledige leningsbudget overgaat naar het Vlaams Woningfonds?

Kunnen de huisvestingsmaatschappijen hun een-op-eenondersteuning van de kandidaat-ontleners en ontleners blijven opnemen?

De 24 kredietbemiddelende huisvestingsmaatschappijen willen het verstrekken van leningen voortzetten zoals ze dat nu doen. Op welke ondersteuning zullen zij hiervoor mogen rekenen vanuit de backoffice van het Vlaams Woningfonds? Is die overgang voldoende voorbereid? Zal dat vlotjes verlopen?

Zullen sociale huisvestingsmaatschappijen een vergoeding krijgen voor deze kredietbemiddeling? Blijft dat ongewijzigd?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Zoals in het regeerakkoord en mijn beleidsbrief is genoteerd, zal vanuit de focus op kerntaken het Vlaams Woningfonds de sociale leningen van de VMSW overnemen en er de unieke verstrekker van worden. Dit zal gefaseerd verlopen en in de eerste fase is het de bedoeling om vanaf begin 2021 het volledig budget over te hevelen naar het Vlaams Woningfonds en enkel nog het Vlaams Woningfonds de bijzondere sociale lening te laten verstrekken. Dat werd al gezegd.

De overdracht van de bestaande portefeuille van de VMSW naar het Vlaams Woningfonds verloopt parallel met de fusieoperatie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW met als streefdatum 1 januari 2023.

Voor de distributie van de sociale leningen is het de bedoeling om een beroep te blijven doen op de sociale huisvestingsmaatschappijen. In de nieuwe structuur met één verstrekker zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen op dezelfde manier worden ingeschakeld als de provinciale diensten van het Vlaams Woningfonds. Meer bepaald zullen zij leningsaanvragen samenstellen en ter goedkeuring indienen op de maatschappelijke zetel van het Vlaams Woningfonds. Na het verlijden van de leenakte zal de lening tot de afbetaling worden beheerd door de dienst beheer van het Vlaams Woningfonds. Dat loopt gelijk. De SHM's zullen de kandidaat-ontlener bij de leningsaanvraag kunnen blijven ondersteunen maar de opvolging van de ontleners na het verlijden van de leenakte, zal door het VWF gebeuren.

De 24 kredietbemiddelende SHM's willen het verstrekken van leningen versterkt verderzetten. Voor het optreden als kredietbemiddelaar zullen zij kunnen rekenen op de nodige ondersteuning van het VWF. Zo zullen zij gebruik kunnen maken van hun IT-platform. Hiervoor zullen de nodige opleidingen worden georganiseerd door het VWF die dit momenteel volop voorbereidt.

In het regeerakkoord en mijn beleidsbrief staat dat ik de vergoeding die SHM's ontvangen voor het verstrekken van een sociale lening herbekijk in functie van het bekomen van een marktconforme prijs in verhouding tot het werk.

Momenteel krijgen de SHM's een bemiddelingsvergoeding van de VMSW die wordt berekend op basis van het uitstaande saldo van alle via de SHM verstrekte kredieten. Voor 2019 bedroeg de totale vergoeding ongeveer 6,3 miljoen euro. In 2010 bedroeg de vergoeding 2,9 miljoen euro. In de periode 2010-2019 is de vergoeding dus meer dan verdubbeld als gevolg van de sterke stijging in de verstrekte kredietvolumes en de jaarlijkse stijging van de uitstaande portefeuille die hiermee gepaard ging in die periode.

Wat de opdracht betreft die de SHM's zullen uitvoeren voor het VWF, blijft het uiteraard de bedoeling om hen daarvoor ook een bemiddelingsvergoeding toe te

kennen. Hoe die marktconforme vergoeding er precies zal uitzien, wordt momenteel nog onderzocht en zal ook afhangen van de werkvolumes verbonden aan de kredietactiviteit in de nieuwe organisatie met een unieke kredietverstrekker.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik dank u voor uw duidelijk antwoord.

Mijn vraag was inderdaad vooral hoe de burger dit zal ervaren, hoe de kandidaatontlener deze efficiëntie-oefening van de backoffice zal ervaren. U hebt me gerustgesteld dat de frontoffice en de goede dienstverlening die er nu is door die 24 kredietbemiddelende SHM's, ongewijzigd blijft, dat het een pure efficiëntie-oefening van de backoffice is die ik alleen maar kan toejuichen en die gebeurt in het kader van een fusie van de VMSW.

U hebt ook de timing genoemd, namelijk 2023. Op dat moment zal ook deze efficiëntie-oefening gerealiseerd zijn.

U hebt ook bevestigd dat de bemiddelingsvergoeding behouden blijft maar dat u nog geen duidelijkheid kunt geven over het berekeningsmodel dat zal worden gehanteerd. We hebben daar nog tijd voor, ik kan u daar in de toekomst dus nog over ondervragen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp·a): Minister, ik heb nog een vraag over uw voornemen om de renteberekening te evalueren. Tijdens de commissievergadering van eind januari had u aangegeven dast u die evaluatie zou laten uitvoeren om na te gaan of die minimumrentevoet nog meer naar beneden zou kunnen. Het ziet er naar uit dat de rentes nog wel even laag zullen blijven. Hebt u al een idee over de timing daarvan? Dat zou in 2021 in werking moeten treden dus er zou nog in 2020 een initiatief genomen moeten worden. Begrijp ik het dan goed dat dit jaar de erkende kredietmaatschappijen nog altijd in sociale woonleningen voorzien? Dat is met een jaar uitgesteld, als ik me niet vergis.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, die opdracht is gegeven aan de steunpunten die daarmee bezig zijn, maar ik zou moeten navragen wanneer dat klaar zal zijn.

In alle eerlijkheid, uw laatste vraag heb ik niet zo goed begrepen. Kunt u die herhalen?

Maxim Veys (sp·a): Jazeker, minister. Mijn vraag ging eigenlijk over de erkende kredietmaatschappijen, maar bij uitbreiding over het aantal actoren die vandaag nog steeds sociale leningen aanbieden. Gaat u bekendmaken dat dat bij het Vlaams Woningfonds zit? Het is immers misschien wat verwarrend. Dit jaar, tot vandaag kunnen de erkende kredietmaatschappijen er wel nog afsluiten, terwijl het normaal gezien de bedoeling was dat ze dat in 2020 niet meer zouden kunnen doen, als ik me niet vergis.

Minister Matthias Diependaele: Ik zou dat eens moeten nakijken, in alle eerlijkheid. Wij zijn daarmee bezig geweest, daar is over gepraat, maar ik weet niet wat de uiteindelijke conclusie was. Is het goed dat ik dat laat toevoegen aan het verslag? Mijn excuses, maar ik ben niet helemaal zeker. Ik denk dat ik het weet, maar als ik het niet zeker weet, dan zeg ik het liever niet.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Het antwoord volstond voor mij. Het was overduidelijk.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen – 2086 (2019-2020)

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en een mogelijk conflict met de federale wetgeving – 2107 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, u hebt het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting versneld in werking laten treden wegens de coronacrisis. Daardoor kunnen mensen vandaag niet uit hun huis worden gezet. Dat is een heel goede zaak en een goede maatregel. In de praktijk merken we echter dat er heel veel vragen tot bij ons komen over de concrete werking van het fonds, die voor een aantal steden en gemeenten nog onduidelijk is. Die vragen geef ik bij dezen graag aan u door, opdat onze steden en gemeenten meer duidelijkheid zouden krijgen.

Het fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt. Ik had enkele vragen over de modaliteiten ter zake. Het OCMW beslist autonoom of het een huurder specifiek zal begeleiden als die een betalingsachterstal heeft, maar op basis waarvan wordt die autonome beslissing genomen? Welke criteria zijn van toepassing om zo'n beslissing te nemen? Stel dat een huurder niet akkoord gaat, dat die niet of net wel wil worden begeleid, heeft die de mogelijkheid om tegen die beslissing beroep aan te tekenen en een beroep te doen op dat fonds?

Om een beroep te doen op het fonds, moet er sprake zijn van een huurachterstal die minstens twee keer de huurprijs bedraagt. Het OCMW betaalt dan binnen de vijf werkdagen na ondertekening 50 procent van achterstal terug. Wat gebeurt er met de overige 50 procent die onbetaald blijft? Wordt dat opgenomen in een afbetalingsplan dat deel uitmaakt van de begeleidingsovereenkomst, en binnen welke termijn zal het openstaande saldo dan aan de verhuurder moeten worden betaald? Hoe wordt geregeld dat dit afbetalingsplan haalbaar blijft voor de betrokken huurder en niet leidt tot het opbouwen van nieuwe achterstallen?

Een vraag die ik ook meermaals kreeg, is de volgende: welke rol heeft het OCMW als het met dat afbetalingsplan niet lukt, wat moet het OCMW dan doen?

Het fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt, maar is het fonds bijvoorbeeld ook toegankelijk voor huurders die geen OCMW-cliënten zijn? Daar zijn in de praktijk ook al vragen over binnengekomen.

Ten slotte heb ik nog een algemene opmerking. Het fonds is in de praktijk nog te onbekend. Ziet u zelf maatregelen die u wilt of kunt inzetten om dat nog bekender te maken, of het toch nog optimaler in te zetten, zeker in deze tijden van coronacrisis en de problemen als gevolg daarvan die er meer dan waarschijnlijk zijn op de huurmarkt?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik heb een heel specifieke vraag uit de praktijk over de concrete toepassing van het systeem van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Dit begint ingang te vinden en de OCMW's willen het ook toepassen.

Ik besef dat het een tijdelijk probleem is, maar er is momenteel nog een grijze zone. Als aanvragen die in april zijn gebeurd om een beroep te doen op dat fonds, niet op tijd worden ingelost, dan komen wij in conflict met een artikel uit de federale wetgeving die stelt dat OCMW's binnen dertig dagen formeel moeten antwoorden over het al dan niet toekennen van steunaanvraag aan een cliënt, hier meer bepaald over de tegemoetkoming in huurachterstallen. We willen natuurlijk niet weigeren omdat we nog niet weten of er geweigerd zal worden. We willen ook niet toekennen omdat we niet weten of er toegekend kan worden. We zitten daar dus in een zekere flou.

Ik weet dat dit een tijdelijk probleem is dat opgelost zal geraken, maar ik wou toch formeel uw mening hierover vragen alvorens de federale controleurs ons op het matje zouden roepen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het besluit regelt de voorwaarden waaronder het OCMW een tussenkomst kan krijgen van het fonds, niet de voorwaarden waaronder het OCMW hulp kan bieden aan particulieren. Niets belet een OCMW om steunaanvragen van particulieren reeds te behandelen en afspraken te maken tussen de huurder en verhuurder over een afbetalingsregeling vóór 1 juni.

Vanaf 1 juni kan de aanvraag dan bij het fonds worden ingediend. De regelgeving voorziet enkel dat een begeleidingsovereenkomst tussen de drie partijen is afgesloten om in aanmerking te komen voor de tussenkomst van het fonds en stelt geen verdere voorwaarden. Ook vanaf 1 juni zal de beslissing over de steunaanvraag door het OCMW worden genomen, alvorens de aanvraag wordt ingediend bij het fonds.

Het doel van het fonds is om uithuiszettingen te bestrijden voor alle private huurders. Zoals reeds aangegeven, regelt het besluit de voorwaarden waaronder het OCMW een tussenkomst kan krijgen van het fonds en niet de voorwaarden waaronder het OCMW hulp kan bieden aan particulieren. Het behoort tot de autonomie van het lokale bestuur om te bepalen voor wie en of er een beroep wordt gedaan op het fonds. Het fonds is dus zeker toegankelijk voor huurders die geen OCMW-cliënten zijn. Het is uiteraard wel vereist dat de steunaanvraag bij het OCMW gebeurt, aangezien de tegemoetkoming van het fonds wordt verleend aan het OCMW.

Voor elke steunaanvraag is het OCMW gehouden om een sociaal onderzoek te voeren naar de behoeftigheid van de betrokkene. Dit gebeurt door middel van een sociaal onderzoek, waarbij er een inschatting wordt gemaakt van het bestaan en de omvang van de behoefte aan de dienstverlening. Dat is artikel 60 van de organieke OCMW-wet.

Indien behoeftigheid wordt vastgesteld en het OCMW oordeelt dat een tussenkomst van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen kan bijdragen tot de haalbaarheid van een afbetalingsplan voor de opgelopen huurachterstal, zal het fonds een tegemoetkoming aan het OCMW verlenen.

Er worden vanuit de Vlaamse overheid geen criteria opgelegd aan OCMW’s op grond waarvan zij al dan niet beslissen een beroep te doen op het fonds. Het OCMW oordeelt autonoom of een stabiele woonsituatie haalbaar is. Dit houdt in dat de

huurder na afloop van de begeleidingsovereenkomst geen nieuwe huurachterstand heeft opgebouwd. Als de steunaanvrager het niet eens is met de beslissing van het OCMW kan hij het gebruikelijke beroep tegen een beslissing van het OCMW instellen.

Doordat de verhuurder op zeer korte tijd de helft van de huurachterstal ontvangt, vervalt de dreiging van een uithuiszetting. Voor de overige 50 procent spreken de huurder, verhuurder en het OCMW een afbetalingsregeling af. Ook hier legt het besluit geen bijkomende voorwaarden op voor de opmaak van die afbetalingsregeling. Het OCMW is immers het best geplaatst om op basis van het sociaal onderzoek te oordelen of een stabiele woonsituatie na de begeleidingsovereenkomst haalbaar is. De concrete modaliteiten van de overeenkomst zullen dus verschillen van geval tot geval, afhankelijk van wat er overeengekomen wordt tussen de verschillende partijen. Ik denk dat iedereen het erover eens is dat de OCMW's het best zijn geplaatst om dit te doen.

Zoals ik al had aangegeven in de commissie van april, waren we genoodzaakt om de geplande fysieke informatiesessies van Wonen-Vlaanderen en de VVSG te annuleren ten gevolge van de coronamaatregelen. Deze informatiesessies waren voornamelijk gericht op medewerkers van OCMW’s en andere welzijnsactoren of hulpverlenende instanties die preventief optreden tegen uithuiszettingen. De deelnemers zijn zo snel mogelijk op de hoogte gebracht van de annulatie en doorverwezen naar de website van Wonen-Vlaanderen, waar de werking en voorwaarden van het Fonds ter vestrijding van de uithuiszettingen wordt toegelicht. Iedereen werd dus doorverwezen naar de website. Eerstdaags zal er ook een bevattelijke Vragen en Antwoorden online ter beschikking worden gesteld, samen met een stappenplan waarin wordt toegelicht hoe het OCMW de aanvraag bij het fonds kan indienen en op welke manier de OCMW’s dit het best kunnen inbedden in hun werking. De OCMW-medewerkers die ikzelf heb ontmoet de laatste weken, vragen zelf naar het fonds. Ik denk dat de bekendheid heel goed meevalt en ik vertrouw erop dat OCMW-medewerkers wel degelijk op de hoogte zijn van de instrumenten die zij kunnen gebruiken om hun werk goed te doen.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Ik herhaal even. Niet-OCMW-cliënten kunnen er een beroep op doen. Er worden geen criteria opgelegd, het OCMW bepaalt autonoom. De Vragen en Antwoordenrubriek komt eraan en de bekendheid gaat in progressieve lijn. Dat is allemaal goed, maar ik stel me toch nog vragen. 50 procent wordt voorgeschoten en bij de andere 50 procent heb ik toch vragen.

De OCMW's – en die opmerkingen komen tot bij ons – vragen naar meer concrete handvatten. Voorlopig zijn er maar twee andere opties voor die andere 50 procent. Stel dat ze niet wordt betaald, dan gaat men de huurder aansporen om te betalen. Maar stel dat de huurder dat na een aantal weken niet kan en de verhuurder dit niet oké vindt? Het OCMW kan ook zelf de afbetaling doen, maar er komen met het fonds eigenlijk al heel veel lasten op het OCMW. Het is een goed fonds, maar er gaat heel veel verantwoordelijkheid en heel veel last, financiële en ook andere, naar het OCMW. De OCMW's zitten daar een beetje gewrongen. Wat wordt er van hen verwacht? Ik hoor u nu zeggen dat het eigenlijk aan het OCMW is om onderling af te spreken met huurder en verhuurder. Ik snap het wel, maar de toekomst zal uitwijzen of het als handvat concreet genoeg is voor de OCMW's om het fonds in de praktijk het meest optimaal te laten werken. Ik weet dat er op het terrein vragen leven. Hoe ver moeten wij met die begeleiding gaan? U kunt zeggen dat men dit autonoom kan beslissen, maar ik stel er mij toch vragen bij. Gaat het enkel over het financiële? Gaat het over een afbetalingsplan?

Ik heb ook nog één echte kritiek. De begeleidingsovereenkomst die in het fonds is opgenomen, moet ook door de verhuurder worden ondertekend. Dat betekent dat de verhuurder op dat moment een zicht heeft op bepaalde elementen uit het leven van de huurder – nevenproblematieken zoals een uitkering die niet in orde is, schuldhulpverlening die moet worden opgestart –, zaken waar de verhuurder in kwestie in se niets mee heeft te maken. Hij hoeft er ook niet echt een zicht op te krijgen. Ik wil deze kritiek toch meegeven.

Ik zal het verder opvolgen, want ik vrees voor het onderling afspreken voor die andere 50 procent. Als alles goed gaat en de huurder heeft een afbetalingsplan dat hij nakomt, dan is het super en werkt het fonds optimaal. Maar ik vrees toch voor die tweede 50 procent, voor die problematische cases. Als de OCMW's dan het gevoel krijgen dat ze het allemaal maar alleen moeten oplossen, vrees ik dat er weer nieuwe problemen ontstaan. Zoals gezegd: het is een beginnend fonds. Laten we het goed opvolgen, zodat het fonds inderdaad optimaal kan werken.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u wel om zeer duidelijk op mijn concrete vraag te antwoorden. Zo lossen we het inderdaad nu ook al op. Aan de huurder die zo'n tegemoetkoming vraagt, zeggen we dat we eerst bemiddeling zullen opstarten met de verhuurder en een afbetalingsplan zullen proberen op te stellen in afwachting van een effectieve aanvraag bij het fonds. Ik denk dat dat ook de werkwijze is die u promoot voor de toekomst, namelijk dat sowieso de eerste stap in die begeleidingsovereenkomst dat afbetalingsplan tussen verhuurder en huurder moet zijn, dat dat de eerste toevlucht moet zijn.

Mevrouw Moerenhout, ik zou toch nog wel eens het feit willen benadrukken dat dit een pure vorm van aanvullende steun is, het is geen wettelijke verplichting van een OCMW om daarin tussen te komen. De autonomie van het OCMW en van het sociaal comité speelt daar ook erg. U zegt dat het OCMW aan zijn lot overgelaten wordt. Ik denk dat we hier heel duidelijk moeten zeggen aan alle OCMW's en aan alle comités dat daar ook een gevaar in schuilt. Ik merk ook dat heel veel schuldbemiddelaars en verhuurders aan een huurder die niet kan betalen, zeggen dat hij dan maar snel naar het OCMW moet gaan. Dat is uit eigenbelang, in de hoop dat het OCMW die huur dan wel betaalt en dat hij ervan af is. Maar daarmee responsabiliseer je de verhuurder niet en al zeker niet de huurder. Ik denk dat het zeker aan de OCMW's is – en zij krijgen die autonomie – om daar heel restrictief mee om te gaan en het bijna case per case te bekijken. Is dat een huurder die al gekend was bij het OCMW? Er wordt dan een sociaal en financieel onderzoek gedaan. Is dat een huurder die zelf de inspanningen levert om zijn financiële situatie te verbeteren? Daar kunnen dan autonoom voorwaarden aan verbonden worden binnen het OCMW. Er wordt namelijk inderdaad heel veel gefinancierd van bovenaf, maar als je daar te los mee omgaat, bezwaart dat de OCMW-kas enorm. Ik denk dus dat het ook een zaak is van responsabilisering vanuit de lokale besturen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp·a): Minister, ik denk dat het fonds een goed instrument kan zijn voor huurders die voor lange tijd met betalingsproblemen kampen. In die zin vind ik het dan ook een verbetering ten opzichte van de vorige versie, maar in de vorige legislatuur werd al beslist om dat aan te passen. Ik en mijn fractie vinden dan ook dat dat gebruikt moet kunnen worden voor elke private huurder die in betalingsproblemen komt, voor of na de crisis. Als we bijvoorbeeld specifiek kijken naar de mensen die nu getroffen zijn, zien we dat velen daarvan bijvoorbeeld in januari of februari hun job verloren hebben. Zij zouden anders vlot een nieuwe betrekking gevonden hebben, maar dat is nu niet het geval. Zij lopen nu het risico achterop

te geraken, door de omstandigheden. Dan denk ik dat we – en ik denk dat alle fracties dat idee delen – ervoor moeten zorgen dat zij niet verder achteruit geduwd worden. Ik vrees echter – en mijn fractie ook – dat het huidige fonds totaal niet geschikt is voor huurders die door de crisis in de problemen komen. Daar zijn we nu net allemaal samen een oplossing voor aan het zoeken.

Zoals collega Moerenhout al aangaf, komt het fonds pas tussen voor een huurachterstand ten bedrage van twee volledige maanden huur. De problemen die we nu zien, gaan heel vaak over kleinere bedragen. De vraag van collega Smeyers geeft al aan dat het toch geen evident instrument is. Het feit dat dit komt uit een OCMW van een centrumstad – en ik heb er zelf lang gewerkt – geeft toch wel aan dat dit zeker ook in kleinere gemeenten allemaal niet evident is. Ik wil dus oproepen om dit zo vlot mogelijk met de OCMW's te laten verlopen. Maar daar bent u al mee bezig, heb ik gehoord.

Vele private huurders lopen die huurachterstal al op sinds april of mei en zullen in aanmerking kunnen komen voor die aanpassing. Maar vandaag is dat nog geen bedrag van twee volledige maanden huur. Ook volgende maand zal dat het geval nog niet zijn.

Dus opnieuw, het fonds is geen of geen afdoende oplossing voor wie vandaag in de problemen zit. Wie wacht tot twee maanden huurachterstal, loopt het risico de deadline van oktober te missen, waardoor het fonds minder tussenkomt. Daar zit te weinig logica in en dat is nog iets te star. Daarom hebben wij en andere fracties al meermaals opgeroepen om de huurders en verhuurders die het vandaag door de crisis moeilijk hebben, te helpen met een tijdelijke premie en het fonds te laten tussenkomen in die kleinere huurachterstallen. Dat moet niet veel meer kosten, maar het zal veel grotere problemen op korte en middellange termijnvoorkomen.

Minister, waarom wil u het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen expliciet niet inzetten voor een kleinere huurachterstal dan twee maanden? Het fonds zou bijvoorbeeld voor 50 procent van de maandelijkse huurprijs kunnen tussenkomen. Dat zou vandaag net heel veel problemen kunnen oplossen.

Er bestaat zoiets als voortschrijdend inzicht, ik mag daar toch op hopen. Bent u vandaag nog altijd van mening dat de huidige maatregelen voldoende zijn, dat er geen bijkomende maatregelen nodig zijn voor de moeilijke situatie op de private huurmarkt?

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): *(slechte geluidskwaliteit)*

Aansluitend bij de opmerkingen van mevrouw Moerenhout en de heer Veys, wil ik het nog over een paar puntjes hebben.

Minister, hebt u een evaluatie gepland van de beginnende werking van dit fonds om daar eventueel snel lessen uit te kunnen trekken? Ik heb dezelfde vraag als mevrouw Moerenhout, namelijk of die 50 procent volstaat. Moeten we geen hoger bedrag ter beschikking stellen van mensen die acuut in de problemen zitten? Een evaluatie is dan ook cruciaal om snel te kunnen bijsturen. Is een dergelijke evaluatie gepland?

Ik heb dezelfde bedenking als de heer Veys wanneer het gaat over die kleinere bedragen. Nu is men ingesteld op minimum twee maanden huurachterstal, maar het grote voordeel van een kleine achterstal is dat je veel sneller problemen kunt detecteren, dus voor ze ontsporen.

Ik blijf een beetje op mijn honger wat uw antwoord betreft op de vraag in welke mate private huurders die momenteel geen OCMW-cliënt zijn, zullen worden

betrokken in het systeem. Als ik mevrouw Smeyers hoor, dan vrees ik voor een zeer restrictieve invulling van het systeem. Volgens haar bestaat het gevaar dat er te veel een beroep zou worden gedaan op het fonds en moeten we huurders responsabiliseren. Zij moeten ook zelf inspanningen doen om hun financiële situatie te verbeteren. Mevrouw Smeyers, we zitten in een coronacrisis, mensen hebben nu niet de luxe om snel iets aan hun financiële situatie te doen. Veel private huurders worden getroffen door de situatie en zitten helemaal niet in het profiel of netwerk van die OCMW-cliënten. Minister, in welke mate kunnen we hen betrekken in dit systeem? Weten zij van het bestaan van het fonds? Of voorziet u voor hen in andere maatregelen zoals het optrekken van de Huurdersbond? Hoe breed wilt u gaan met die maatregel, met dat fonds?

Als ik zie hoeveel variabelen en onzekerheden in het systeem zitten, denk ik dat het van groot belang is om het verbod op uithuiszettingen te verlengen. We hebben daartoe een voorstel van resolutie ingediend samen met mevrouw Moerenhout. Het gaat om een en-enverhaal: het fonds kan op zich een grote bijdrage leveren, maar we moeten ook een echt verbod instellen en verlengen zodat uithuiszettingen kunnen worden vermeden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Er zijn natuurlijk een paar mensen die de discussie van de voorbije twee commissievergaderingen wat gaan herkauwen. Geen probleem daarmee, maar de meeste antwoorden zijn toen al gegeven. Ik kom daar straks nog eventjes op terug.

Mevrouw Moerenhout, voor alle duidelijkheid, ik heb geen enkel probleem met kritiek, maar ik probeer u de ontstaansgeschiedenis van het fonds te schetsen. Ik heb het niet zelf in de commissie meegemaakt – ik zat in de vorige legislatuur niet in de commissie Wonen –, maar ik weet wel dat zowat alle fracties, ook van de oppositie, daar toen heel blij mee waren. Er zullen zonder twijfel wel bepaalde constructieve opmerkingen zijn geweest. Het systeem dat we daarvoor kenden, was nog onder minister Van den Bossche opgesteld, denk ik, maar daar ben ik niet helemaal zeker van. Dat werkte niet. Dat is vorige legislatuur omgevormd tot een fonds waar écht financiële middelen in zaten. Dat was het grote voordeel. Dat is helemaal uitgebouwd, samen en in overleg met de VVSG. De steden en gemeenten zijn dus betrokken van bij het begin, van bij de conceptie van dat fonds.

Wat het OCMW hier nu moet doen, is ook niets nieuws, voor alle duidelijkheid. OCMW's hebben de jongste jaren altijd al geholpen en bijgestaan als er problemen waren met huurachterstal. Meestal gaat het trouwens niet alleen over huurachterstal, is er een ruimere problematiek. Dan is het OCMW ontegensprekelijk – ik kan me niet voorstellen dat iemand iets anders beweert – het best om in te schatten wat de oplossing is, hoe dat moet worden aangepakt. OCMW's zijn daar ook altijd bij betrokken geweest, via de VVSG, zoals ik heb gezegd. Dat lijkt me de logica zelve. Dat lijkt me duidelijk. De OCMW's hebben die ervaring. Dit onderdeel maakt nu al deel uit van hun werking. Alleen kunnen zij nu extra gebruikmaken van dat fonds. We gaan daar dus een extra ondersteuning voor geven.

Dan de vragen die eigenlijk al werden behandeld. De vraag zal wel blijven komen. Ik heb geen probleem daarmee. Daar is de oppositie voor, natuurlijk. Het fonds is echter specifiek gericht op het bestrijden van uithuiszettingen, en een uithuiszetting zal niet gebeuren als je maar een halve maand huurachterstal hebt. Die uithuiszettingen, dat zijn de meest precaire gevallen, en daarop willen we onze middelen inzetten. Daarop spitsen we ons toe. We willen vermijden dat mensen op straat komen te staan door huurachterstal. Dat lijkt me een goede zaak. Ik denk dus dat die twee maanden wel degelijk goed zijn. Dat was voor corona of wat dan ook trouwens ook zo. U weet dat dit systeem sowieso ingang zou hebben gehad

vanaf 1 juni. We hebben alleen die extra maanden erbij genomen wegens corona. Mensen die door corona worden getroffen en die twee maanden huurachterstal opbouwen, zullen worden geholpen door dat fonds. Het OCMW kan daar die aanvraag voor doen.

Er was nog één vraag, van de heer De Meester. Mijnheer De Meester, ik heb u heel duidelijk gezegd dat de OCMW's betrokken zijn bij de conceptie van dit hele systeem, via de VVSG. In mijn beleidsnota staat trouwens dat die evaluatie zal gebeuren over een periode van twee jaar. Uiteraard zullen de OCMW's en de VVSG daar opnieuw bij worden betrokken.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik ben mijn vraag begonnen met te zeggen dat ik het een goede zaak vind. Ik heb het fonds, de heruitvinding van het fonds en heel de evolutie gevolgd. Natuurlijk is het een goede zaak dat het fonds er is. Leg me dus geen woorden in de mond die ik helemaal niet heb gezegd of helemaal niet bedoel.

Dat weerhoudt ons er echter niet van om, als er concrete vragen opkomen over de werking van een nieuw fonds, die toch ter harte te nemen, om die naar het parlement te brengen, ze aan u of uw kabinet te stellen en ze op te volgen. Dan gaat het eigenlijk niet eens over oppositie of meerderheid, maar gewoon over de wetgevende en controlerende functie van dit parlement. Dat lijkt me geen kwestie van afkeur of voorkeur of kritiek, maar gewoon een kwestie van onze job doen.

Wat u eerst hebt gezegd, klopt natuurlijk. U wilt met dat fonds vermijden dat mensen uit hun huis worden gezet. De collega's van PVDA en sp.a gaan nog een stapje verder, en terecht voor mij, omdat we vandaag in die coronatijden zitten en daar opeens heel veel mensen opduiken. Mevrouw Smeyers heeft dat in een vorige commissievergadering ook gezegd. Bij de OCMW's zien ze opeens allerlei mensen die ze eigenlijk jaren niet hebben gezien. We zitten vandaag in heel precaire tijden, en wonen, huren, uithuiszettingen zijn heel symptomatisch voor die precaire tijden, en ook voor de precaire omstandigheden waarin heel veel mensen zitten. Dat is dan inderdaad iets waaraan we moeten werken.

U zegt dat het doel van het fonds is om uithuiszettingen te vermijden, maar het klopt wat de heer De Meester zegt. Als er nog mazen in het net zijn, dan zou het een logisch gevolg zijn om die mazen op te vullen. Dat kan door het fonds uit te breiden en onze vragen ter harte te nemen. Dat kan ook door het verbod op uithuiszettingen te verlengen. We zien ook dat de buurlanden dat hebben gedaan.

Ik wil afsluiten met het pleidooi om onze vragen ter harte te nemen of om op andere manieren de mazen in het net te sluiten. Het is logisch dat die er zijn bij een startend fonds, maar we kunnen ze ons niet veroorloven omdat we in een precaire situatie zitten als gevolg van de coronacrisis. Dus, zorg alstublieft voor een evaluatie of voor een langer verbod op uithuiszettingen of voor andere manieren om ervoor te zorgen dat er geen uithuiszettingen zijn en dat huurders beter worden beschermd, zoals wij en een steeds groter deel van de maatschappij vragen. De coronacrisis is niet voorbij en er komen veel grotere problemen op ons af dan dat er de voorbije jaren waren.

Ik heb nog een aantal meer concrete vragen, maar ik zal ze schriftelijk indienen. Groen zal dit alleszins verder blijven opvolgen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik wil tot slot nog even reageren op wat de heer De Meester zei en een onduidelijkheid wegwerken. Dat fonds is er niet alleen voor

coronagedupeerden. De toepassing is nu versneld en de huurachterstallen vanaf 1 april worden in rekening gebracht, maar er zal een veel groter toepassingsgebied zijn. Veel meer gevallen zullen dus een tegemoetkoming vanuit het fonds kunnen krijgen. Ik wil ervoor waarschuwen dat er niet een soort van reclame of stimulans voor huurders mag zijn om snel twee maanden huurachterstand op te bouwen om dan een toevlucht te kunnen nemen tot het OCMW.

Het is de taak van het OCMW om ook aan verhuurders te zeggen dat het niet zo gemakkelijk is dat het OCMW huurgelden op de rekening zal zetten. Er zal sowieso eerst altijd geprobeerd worden om te responsabiliseren. Dat is tenminste mijn visie, mijn sociale rechtse visie, en die verschilt van die van de heer De Meester. Dat zal altijd zo blijven, denk ik, vrees ik, hoop ik … Het is heel nobel om uithuiszettingen te vermijden, maar het mag niet de bedoeling zijn om elke huurder en verhuurder in de hangmat te leggen van de OCMW's. Er moet geresponsabiliseerd worden, en dat zal in de begeleidingsovereenkomst duidelijk zijn.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de omzendbrief over de impact van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen op de sociale huisvestingsmaatschappijen
– 2098 (2019-2020)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Op 24 april viel een omzendbrief in de bus van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). De omzendbrief heeft als bedoeling aanbevelingen te doen over hoe men zich het beste aanpast aan de nieuwe federale vennootschapswetgeving.

Waarom is er gekozen voor het instrument van een omzendbrief? In de beleidsnota staat dat er een decretaal initiatief genomen zou worden. Hoe verhoudt die omzendbrief zich ten aanzien van het erkenningsbesluit en de Vlaamse Wooncode? Kunt u de omzendbrief toelichten en wat de bedoeling ervan is?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, we hebben gisteren een mail gekregen van de directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) die eigenlijk een beetje gelijkloopt met uw vraag. U stelt beiden dat de omzendbrief verder zou gaan dan de noodzakelijke wijzigingen als gevolg van het nieuwe wetboek op vennootschappen. Ik zal toelichten dat dit wel degelijk niet zo is. Ik heb in de commissie trouwens al eens geantwoord op een vraag van collega Veys. Er is overleg geweest met de VVH in dit proces, toen wel degelijk op basis van een ontwerp van decreet. We hadden de intentie om een ontwerp van decreet in te dienen. Voor alle duidelijkheid: het was een heel constructief overleg. Op dat moment heeft de VVH voorbehoud gemaakt rond de nominalewaardebepaling van aandelen. We weten dat dat bij hen veel vragen doet rijzen. Maar over de vennootschapsvorm is eigenlijk weinig gediscussieerd omdat daar duidelijkheid over was. Ik was zelf niet bij dat overleg aanwezig, maar medewerkers hebben mij op die manier gebrieft. De vennootschapsvorm zelf was redelijk uitgeklaard, maar dat lijkt nu anders te zijn.

Mevrouw Schauvliege vraagt waarom ik geen decretaal initiatief heb genomen om de rechtsvorm in overeenstemming te brengen met de nieuwe vennootschapsregels.

Het is een heel pertinente vraag. De Vlaamse Wooncode verplicht SHM's om de modelstatuten aan te nemen die worden vastgelegd door de Vlaamse Regering. Deze modelstatuten zijn opgenomen in het Erkenningenbesluit. Het federaal vennootschapsrecht verplicht SHM's die na 1 januari 2020 worden opgericht of na die datum hun statuten wijzigen, om zich in regel te stellen met de nieuwe regels van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV).

De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, momenteel de rechtsvorm van veruit de meeste SHM's, werd door het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen afgeschaft. Op het eerste gezicht en ook op basis van een spoedadvies ten tijde van de regeringsonderhandelingen bleek de 'coöperatieve vennootschap' of cv de logische rechtsvorm te moeten worden voor SHM's.

Op aandringen van mijn administratie heb ik onmiddellijk na mijn aantreden als minister een bijkomend en grondig advies gevraagd. Dat bijkomende advies bevestigde de vermoedens van mijn administratie dat de keuze voor de cv als rechtsvorm voor SHM's te grote risico's meebracht. Het WVV en zijn memorie van toelichting beperken het toepassingsgebied van de coöperatieve vennootschap immers tot de eigenlijke coöperaties, die de zogenaamde ICA-beginselen (Internationale Coöperatieve Alliantie) respecteren. De federale wetgever heeft bovendien voorzien in een aangepaste sanctie om te vermijden dat de rechtsvorm van de coöperatieve vennootschap wordt gebruikt door vennootschappen die niet voldoen aan de wezenskenmerken, zoals bepaald in het WVV. Die sanctie is de ontbinding door de rechtbank op verzoek van het Openbaar Ministerie of van iedere belanghebbende.

In mijn omzendbrief heb ik uitvoerig de elementen toegelicht die aantonen dat de rechtsvorm van de coöperatieve vennootschap niet openstaat voor de SHM's, en dit op basis van het advies dat we gevraagd hebben aan het agentschap. De moeilijkheden situeren zich vooral op het vlak van democratische controle door de aandeelhouders, de bijzondere rechten van de publieke aandeelhouders in de SHM, en het feit dat de onafhankelijkheid en autonomie van de SHM beperkt worden in functie van de geboden overheidssteun.

Ik vind het vanzelfsprekend dat de regeringsonderhandelaars het spoedadvies hebben vertrouwd om meteen bindende afspraken te maken in het regeerakkoord. Het was immers belangrijk om snel duidelijkheid te scheppen voor de sector. Bij nagenoeg elke statutenwijziging vanaf 1 januari 2020 moeten SHM's zich volledig conformeren aan het WVV, terwijl het WVV voor incongruenties heeft gezorgd tussen het nieuwe federale vennootschapsrecht en de bestaande Vlaamse erkenningsvoorwaarden voor SHM's. We zijn ons daar dus zeer goed van bewust.

Ik zat dus met een dubbel probleem. Ten eerste bleek de afspraak uit het regeerakkoord om de cv als rechtsvorm te kiezen, grote risico's te veroorzaken voor de SHM's. Ten tweede werd de urgentie steeds hoger, aangezien de dwingende bepalingen uit het WVV al vanaf 1 januari 2020 van kracht werden. Om de sector voor een dergelijk juridisch vacuüm te behoeden en de continuïteit en de rechtszekerheid voor de sector te waarborgen, werd na een eerste opdracht over de eigenlijke vennootschapsvorm een tweede opdracht gegeven aan het extern advocatenkantoor Eubelius, met de expliciete opdracht om een volledige status quo te voorzien en zeker niet vooruit te lopen op de andere bepalingen in het regeerakkoord. Die opdracht is dus met die termen gegeven aan Eubelius.

Eubelius adviseerde ons om, in de plaats van de cv als rechtsvorm, resoluut voor de 'besloten vennootschap' of bv als rechtsvorm te kiezen. Dat advies is ingegeven vanuit hun inschatting dat de bv de meest flexibele rechtsvorm is, die bovendien ook het best geschikt bleek om de huidige beschermingsmaatregelen die in de erkenningsvoorwaarden van de Vlaamse Wooncode zijn ingeschreven, te integreren.

Een bijzondere moeilijkheid was immers het feit dat het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ook de vennootschap met sociaal oogmerk heeft afgeschaft. De keuze die de decreetgever destijds in de Vlaamse Wooncode heeft gemaakt voor de variant van de rechtsvorm van de vennootschap met sociaal oogmerk bood garanties tegen winstuitkeringen en zorgde voor de patrimoniumbescherming van het gesubsidieerde vastgoed. Zo wordt onder meer van de SHM's verwacht dat zij niet in hoofdzaak zijn gericht op de verrijking van hun aandeelhouders en ze ook waarborgen bieden dat zij het sociale huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest mee zullen uitdragen en uitvoeren. Daarnaast moeten SHM's ook waarborgen bieden wat betreft garanties tegen winstuitkeringen, denk bijvoorbeeld aan de bestaande uitkeringsbeperkingen. Al die zaken waren voorheen automatisch verbonden met het 'sociaal oogmerk' – dat zat erin vervat – en hoefden dus niet geëxpliciteerd te worden in de Vlaamse Wooncode of haar uitvoeringsbesluiten. Doordat dat nu niet meer het geval is, moesten we dat wel doen.

Het spreekt voor zich dat in een status-quoverhaal deze bestaande beschermingsmechanismen gewaarborgd moesten blijven. Het kan daarom lijken dat mijn omzendbrief tal van bijkomende voorwaarden oplegt aan SHM's, maar dat is helemaal niet waar. In de feiten waren die voorwaarden voorheen automatisch verbonden aan het sociaal oogmerk van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Naar aanleiding van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen moeten ze nu wel expliciet worden toegevoegd in de statuten om het status quo te kunnen behouden. De advocaten van Eubelius hebben hierover punt per punt, zeer expliciet en herhaaldelijk toelichting gegeven aan de coalitiepartners en aan de VVH. Met de VVH werd zelfs bijzonder constructief onderhandeld.

Mevrouw Schauvliege, ik ga niet flauw doen over uw vraag. Ik moest natuurlijk zekerheid geven aan de sector, dat was mijn hoofdbekommernis. Wij wilden dat doen op basis van een decreet. Maar we zijn er binnen de regering niet uitgeraakt over welke rechtsgronden het precies moest handelen. Ik ga daar niet verder op in, uit loyauteit. Dat is de situatie.

Ik heb in de afgelopen maanden alles gedaan om het belang van de sector en diens rechtszekerheid veilig te stellen. Een SHM is verplicht om zich bij elke statutenwijziging vanaf 1 januari 2020 volledig te conformeren aan het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, terwijl de voorwaarden woordelijk niet combineerbaar zijn met die van de Vlaamse Wooncode. Bovendien dreigde de afschaffing van het sociaal oogmerk voor een lagere beschermingsgraad te zorgen dan voorheen.

Er zijn nog verschillende fusies gepland en er waren statutenwijzigingen die geblokkeerd werden indien er geen duidelijkheid werd gegeven over de wijze waarop sociale huisvestingsmaatschappijen moesten omgaan met de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Als minister moet ik immers mijn goedkeuring hechten aan statutenwijzigingen. Om te vermijden dat SHM's bij statutenwijzigingen in de problemen zouden komen omdat ze de gevolgen van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen onvoldoende goed inschatten, heb ik met mijn omzendbrief voor de broodnodige duidelijkheid gezorgd. Op die manier beschikken SHM's over een kader waarbinnen ze weten dat ze zowel conform het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen blijven en tegelijk voldoen aan de erkenningsvoorwaarden zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode en diens uitvoeringsbesluiten.

In antwoord op uw tweede vraag wil ik vooreerst benadrukken dat bestaande SHM's nu nog niet verplicht zijn om hun statuten aan te passen aan het nieuwe federale vennootschapsrecht, tenminste zolang ze hun statuten niet wijzigen. Ze zijn dus niet verplicht om zelf nu die statuten te wijzigen. Maar als er andere redenen zijn dan dat nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen om die statuten te wijzigen, moeten ze het wel doen.

De invoeringswet van 23 maart 2019 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen laat immers een overgangsperiode tot 1 januari 2024 toe voor bestaande vennootschappen om hun statuten aan te passen aan het nieuwe recht. Ook SHM's hebben de kans om hiervan gebruik te maken.

De dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zijn evenwel sinds 1 januari onverkort van toepassing, ook op de SHM's die een beroep doen op de overgangsperiode. Dit betekent dat, wanneer SHM's een statutenwijziging wensen door te voeren vanaf 1 januari 2020, zij hun statuten volledig dienen aan te passen aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Als ze dus een onderdeel van hun statuten willen aanpassen, moeten ze dat helemaal in overeenstemming brengen met het nieuwe wetboek. Dat betekent dat SHM's in dat geval dus een nieuwe rechtsvorm moeten bepalen en hun statuten in overeenstemming moeten brengen met wat het wetboek over die rechtsvorm stelt.

Zoals zonet al verduidelijkt, dreigen incongruenties en onduidelijkheden te ontstaan tussen de nieuwe regels van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de bestaande Vlaamse decretale en reglementaire voorschriften voor SHM's, waaronder de in het Erkenningenbesluit opgenomen modelstatuten. De omzendbrief beoogt de sector voor dergelijke rechtsonzekerheid te behoeden en bevat een beleidsneutrale toelichting van de manier waarop nieuwe SHM's of bestaande SHM's het nieuwe federale vennootschapsrecht kunnen toepassen in combinatie met de bestaande Vlaamse erkenningsvoorwaarden inzake het statuut van SHM's.

Ik verplicht SHM's dus geenszins om de in de omzendbrief aanbevolen modelstatuten aan te nemen. Dat werd trouwens ook duidelijk gesteld in de mail van de directeur van de VVH. Nieuwe SHM's of SHM's die als gevolg van een statutenwijziging na 1 januari 2020 dezelfde oefening moeten doen en daarbij enkel de strikt noodzakelijke aanpassingen doorvoeren om hun statuten te conformeren met het nieuwe federale vennootschapsrecht, zullen evenwel vaststellen dat zij tot eenzelfde resultaat komen als de in de omzendbrief aanbevolen modelstatuten. De in de omzendbrief aanbevolen modelstatuten illustreren dus het resultaat van dergelijke gecombineerde toepassing.

Sommige wijzigingen in de modelstatuten lijken meer dan louter aanpassingen aan de nieuwe federale wetgeving. Ik heb al gedeeltelijk geantwoord op uw stelling dat sommige wijzigingen in de modelstatuten meer lijken dan loutere aanpassingen aan het wetboek. De bij de omzendbrief gevoegde modelstatuten zijn een maximaal beleidsneutrale weergave van de impact van het nieuwe federale vennootschapsrecht op de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die impact situeert zich hoofdzakelijk op twee vlakken: de omvorming van de bestaande SHM's van coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid (cvba's) naar een besloten vennootschap (bv) en de verankering van de voorwaarden met betrekking tot het statuut als vennootschap met sociaal oogmerk.

Wat de omvorming van de bestaande SHM's cvba naar een bv betreft, zijn welbepaalde organisatiekenmerken van de SHM's die het noodzakelijk toezicht toelaten van de Vlaamse overheid, eigenlijk niet verenigbaar met een aantal essentiële coöperatieve beginselen die onder het WVV voor deze rechtsvorm vereist zijn. Daardoor staat de keuze voor de coöperatieve vennootschap niet langer open voor SHM's. Op basis van de bepalingen in het WVV zijn SHM's cvba's zogenaamde oneigenlijke coöperaties.

De bv sluit in het nieuwe recht het nauwst aan bij deze oneigenlijke coöperaties. Dat vindt overigens bevestiging in het feit dat oneigenlijke coöperaties van rechtswege worden omgezet in bv's in 2024 als zij zich niet eerder omzetten in een andere rechtsvorm.

Ter vervanging van de variant van de vennootschap 'met een sociaal oogmerk', die het WVV afschaft, voorziet het wetboek in een mogelijke erkenning als sociale

onderneming voor cv's. Nu de erkenning als sociale onderneming geen optie is voor SHM's, aangezien de rechtsvorm van de cv niet langer openstaat voor SHM's, heb ik de status quo nagestreefd door de voorwaarden die verbonden waren met het sociaal oogmerk, op te nemen in de modelstatuten.

Ik heb begrepen dat u zelf ook beslagen bent in het vennootschapsrecht. Het staat u en de commissie natuurlijk vrij om hierover onze specialisten uit te nodigen en daarover van gedachten te wisselen. Het parlement regelt zijn eigen werkzaamheden natuurlijk. Volgens het eerste advies was er de overgang naar een cv tijdens de regeringsonderhandelingen. Nadien werd vanuit het agentschap gesignaleerd dat men daaraan twijfelde. Daarop hebben wij een grondiger advies gevraagd waaruit bleek dat wat in het regeerakkoord stond, niet meer uitvoerbaar was. We hebben geprobeerd dat op te lossen met een ontwerp van decreet maar we zijn er niet uit geraakt. Mijn grootste bezorgdheid was de rechtsonzekerheid voor de sector. En die willen we verhelpen door de omzendbrief.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het siert u dat u rechtszekerheid wilt geven aan de sector. Dat is ook wat iedereen wil. Ik vraag me echter wel af of een omzendbrief het juiste instrument is om rechtszekerheid te geven. Als jurist denk ik niet dat u dat op die manier kunt oplossen. Ik denk dat er een andere oplossing moet komen om die rechtszekerheid te herstellen. Ik ben ervan overtuigd dat het mogelijk moet zijn om daar binnen de regering een oplossing voor te vinden.

U hebt terecht gezegd dat men tijd heeft om zich aan te passen. In de federale vennootschapswetgeving staat dat men tot 2024 de tijd heeft tenzij men nu dringend de statuten moet wijzigen. We moeten erover waken dat dit op een juridisch correcte manier verloopt. Er zijn adviezen, maar ik denk dat het belangrijk is om dat juridisch goed te onderbouwen zodat niemand in rechtsonzekerheid wordt gestort.

In plaats van de rechtszekerheid te versterken met die omzendbrief, denk ik dat de rechtsonzekerheid alleen maar groter is geworden. Het is dan ook belangrijk om hier verder juridisch advies in te winnen. Desnoods kan het advies van de Raad van State over een aantal teksten worden gevraagd zodat dit juridisch sterk wordt onderbouwd en niemand in rechtsonzekerheid wordt gestort. En dat is zowel uw bekommernis als de bekommernis van de hele commissie en van iedereen, en zeker ook van de SHM's zelf. Dus laat dit een oproep zijn om daar toch op een juridisch correcte manier verder aan te werken, en te zorgen dat dat zo snel mogelijk correct rechtszeker wordt opgelost.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp·a): Minister, ik heb hier inderdaad niet zo lang geleden, precies twee maanden geleden, een vraag over gesteld. En toen ik vorige week of zaterdag uw rondzendbrief zag passeren – ik ben namelijk voorzitter van een sociale huisvestingsmaatschappij – schrok ik wel een beetje. Ik ben dan ook blij dat collega Schauvliege er een vraag over stelt, omdat u toen in die commissie ook had aangegeven dat er een decreetgevend initiatief zou komen, en dat er ook overleg met de meerderheid zou plaatsvinden. Ik dacht toen nog dat de optie er was om een voorstel van decreet op te stellen.

Maar u gaf daarnet aan dat er geen consensus was bereikt over welke vennootschapsvorm het moet worden. Maar dat moet toch wel nog beslist worden? De vraag is: is dat nu uitgesteld, of wie moet die beslissing nemen?

Bovendien: een circulaire rondzendbrief die niet echt verordenend is, dat lijkt mij een rare manier van werken met dat instrument. U als jurist kunt daar toch ook

niet echt gelukkig mee zijn? Bovendien geeft u ook aan dat u uitzonderingen op de modelstatuten zou goedkeuren. Dat staat zo in uw rondzendbrief. En dat terwijl er in het besluit andere statuten staan. Dat lijkt mij toch ook redelijk mank.

Ik vind dit persoonlijk ook een redelijke voorafname van de parlementaire toets voor al die zaken. Het is wat half en half. Je raadt het aan, maar het is niet verplicht. Ik denk dat het vooral voor de SHM's niet duidelijk is. En ik denk dat het heel belangrijk is om niet alleen die rechtszekerheid maar ook die duidelijkheid te geven.

U hebt heel grote plannen om het woonlandschap in Vlaanderen drastisch te hervormen, zowel op het niveau van uw administratie als op het niveau van de actoren die effectief bouwen. U zult heel veel vragen van die SHM's. Er komt één woonactor met de fusie van de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de SHM's. Er zijn ook plannen met private aandeelhouders. Volgens mij speelt dat ook een rol in de bepaling van welke vennootschapsvorm de ideale is.

U gaf zelf aan dat er in de zomer nog overleg is geweest. Die communicatie van de VVH is ook niet toevallig. Zijn jullie nog on speaking terms met de sector? Is dat in overleg gebeurd? Ik vind het echt een rare manier van werken. Dus als constructief oppositielid wil ik gerust ook de hand uitreiken om een voorstel van decreet uit te werken, ik wil dat gerust samen doen met de meerderheid. Op mijn verjaardag wil ik graag mijn goede kant tonen.

U verwees ook naar het extern juridisch advies. Ik wil er toch ook op wijzen dat je dat anders kunt interpreteren. Het is natuurlijk een advocatenkantoor dat wordt betaald door het kabinet, om te kijken hoe het regeerakkoord binnen de rechtsregels kan worden ingevuld. Ik weet niet in welke mate je dat als objectief kunt formuleren. De Raad van State zou daar een betere toets op geven, denk ik. Ik heb een beetje het gevoel dat er wordt geprobeerd om dat te ontwijken.

Er is geen uitsluitsel over het type. U spreekt over een coöperatieve vennootschap en een besloten vennootschap, maar als ik mij niet vergis, is een naamloze vennootschap ook een optie. Waarom is die niet gekwalificeerd? Kunt u dat misschien nog toelichten?

Tot slot: u bent minister. Ik denk dat, als u echt iets wilt verplichten, u dat gerust kunt beslissen in het besluit. Die rondzendbrief, ik vind dat toch een heel manke manier van werken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Een gelukkige verjaardag, collega Veys. Maar u hoeft niet alleen op uw verjaardag uw goede kant te tonen. Dat kan ook op de andere 364 dagen van het jaar.

Maar ik ben het eens met jullie beiden. Ik had ook de voorkeur gehad voor een voorstel van decreet of een ontwerp van decreet. Mevrouw Schauvliege, u weet zeer goed dat er ook een voorstel van decreet is rondgegaan op de fracties. Daar is dus wel degelijk over gepraat. Maar we zijn er niet uit geraakt. En als het zo niet lukt, als het decretaal niet lukt, dan zou het ook niet met een besluit van de Vlaamse Regering zijn gelukt. Daar moeten we eerlijk in zijn, dat maakt het onderscheid ook niet. Dat moet ook in loyaliteit, collegialiteit en consensus worden goedgekeurd in de Vlaamse Regering, en daar waren de meningen verdeeld. Ik ga daar niet flauw over doen.

Wij hebben ons laten adviseren. Mijnheer Veys, met alle respect, je vraagt de mening van drie juristen en je krijgt vier verschillende meningen. Ik begrijp uw terughoudendheid, maar zeggen dat het niet objectief of niet neutraal zou zijn, wij

hebben alleen maar die vragen gesteld aan Eubelius. We hebben er geen richting bij gekregen. Ik weet niet of het dezelfde mensen zijn, maar het gaat hier wel over het kantoor dat ook de federale overheid heeft bijgestaan bij het herschrijven van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Als jurist ga ik er wel van uit dat zij het best op de hoogte zijn van hoe het precies moet worden ingevuld.

Ik zou ook liever naar de Raad van State zijn gegaan, maar we kunnen alleen maar naar de Raad van State op het moment dat er een goedgekeurd document is en er al effectief overeenstemming is, daarvoor niet.

Het zal allemaal worden meegenomen in het decreet rond de woonmaatschappijen. Er zal dan een ruimere discussie zijn waarin dit moet worden uitgeklaard.

U had nog een zeer concrete en terechte vraag over de nv's. Het gaat over drie SHM's in Vlaanderen. Ook voor hen geldt natuurlijk het nieuwe wetboek. Zij kunnen in theorie bij een statutenwijziging die nv-rechtsvorm behouden, als ze ook rekening houden met alle elementen die in overweging moeten worden genomen voor de bv. Om efficiëntieredenen heb ik de oefening voor nv's niet laten voorbereiden. Ik zal er immers ook voor pleiten om bij de vorming van de toekomstige woonmaatschappijen slechts één rechtsvorm toe te laten, net om die onnodige complexiteit te vermijden.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, nogmaals, ik denk dat wij dezelfde bezorgdheid delen en dat is de rechtszekerheid zo sterk mogelijk maken. Het moet toch mogelijk zijn om die rechtszekerheid op een correcte manier te garanderen en te zorgen dat het ook een stabiel juridisch kader is waarover consensus kan ontstaan en waarover overleg is met het veld zelf. Dat moet mogelijk zijn. Ik ben ervan overtuigd dat een omzendbrief geen goed instrument is om dat te doen en dat het op het veld heel wat rechtsonzekerheid geeft in plaats van rechtszekerheid.

We geven dus best uitvoering aan de afspraken die in het regeerakkoord zijn gemaakt. Als het juridische zaken zijn, kunnen die zeker worden onderzocht, maar laat het ons vooral robuust maken en zorgen dat het een sterk juridisch kader is waar ook voldoende juridisch advies over is dat zorgt voor rechtszekerheid.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.