



Vlaams
Parlement

vergadering **C78**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 10 december 2020

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verhuizing van sociale huurders in de wijk Moretusburg in Hoboken – 844 (2020-2021)	
INTERPELLATIE van Imade Annouri aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het recht op wonen in de Hobokense wijk Moretusburg – 16 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de impact van de fiscale behandeling van de huurinkomsten op de Vlaamse private huurmarkt – 859 (2020-2021)	12
VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de wijziging van het toewijzingsstelsel in de sociale huur – 823 (2020-2021)	14
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over concrete acties van het beleidsdomein Wonen in het kader van het Vlaams strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden 2020-2025 – 875 (2020-2021)	19
VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van het proefproject SVK Pro en de nieuwe procedure – 885 (2020-2021)	23
VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het inzetten van het woonbeleid in de strijd tegen armoede – 886 (2020-2021)	28
VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het leegstandsbeheer van sociale woningen en de afhandeling van het dossier-Camelot – 887 (2020-2021)	32

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verhuizing van sociale huurders in de wijk Moretusburg in Hoboken
– 844 (2020-2021)

INTERPELLATIE van Imade Annouri aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het recht op wonen in de Hobokense wijk Moretusburg
– 16 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Voorzitter, dit is een heel belangrijke vraag. De sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven heeft 28 sociale huurwoningen in de Antwerpse wijk Moretusburg. Deze wijk ligt in de omgeving van de fabriek van Umicore in Hoboken. U weet dat ik heel geëngageerd ben in de commissie Leefmilieu, waar deze problematiek uiteraard reeds meermaals werd besproken. Eerder dit jaar zijn er verhoogde loodwaarden opgedoken, wat tot grote onrust in de wijk heeft geleid. Tijdens de bespreking in die commissie op 20 oktober jongstleden was er een algemene consensus over de ernst en dringendheid van de aanpak van de problematiek omtrent de loodvervuiling rond de Umicoresite.

De betrokken minister stuurde de verschillende betrokken partijen aan om op korte termijn samen tot een duurzame oplossing te komen. Umicore stelde zelf dat het wilde bekijken op welke manier het op vrijwillige basis de huizen van de wijkbewoners kon opkopen om zo een groene buffer te creëren. Minister, uw partijgenoot, bevoegd schepen van Wonen en voorzitter van Woonhaven, Fons Duchateau, benadrukte in het verleden dat niemand gedwongen zou worden. Wie een huis bezit in de wijk, stond het vrij om dat te verkopen aan Umicore. Hieruit leidde de sociale huurders af dat ze ook zelf konden beslissen of ze wilden blijven of niet.

Ongeveer een week geleden circuleerde echter een brief van Woonhaven waarin staat dat de sociale huurders op termijn zullen moeten verhuizen en samen op zoek gaan naar een andere sociale woning. Deze brief staat in schril contrast met de brief die Umicore op 31 augustus 2020 naar de bewoners stuurde, die stelt dat er geen onteigeningen zouden plaatsvinden en alles op vrijwillige basis zou gebeuren.

Intussen verscheen er ook een persbericht dat de loodwaarden in het bloed van de kinderen van de wijken Moretusburg en Hertogvelden weer gezakt zijn na de piek die er eerder dit jaar te merken was. Dat was een opluchting voor de bewoners, maar gezien de recente ontwikkelingen door de brief van een week geleden betreffende de gedwongen verhuizing, is er heel veel onduidelijkheid in de buurt.

Minister, was u op de hoogte van de brief van Woonhaven? Hoe staat u tegenover de inhoud ervan? Er is toch een enorm verschil met de eerdere communicatie? Wat is de laatste stand van zaken wat betreft het onderzoek naar de verhoogde loodwaarden in de wijk? Hoe verlopen de gesprekken met Umicore en het lokale bestuur om maatregelen op korte en lange termijn te nemen? Wat is de laatste stand van zaken wat betreft bijkomende maatregelen omtrent het aanpakken van de bron van de vervuiling?

De voorzitter: De heer Annouri heeft het woord.

Imade Annouri (Groen): Minister, mevrouw De Vroe, heeft de vraag al geschetst. De wijken Moretusburg en Hertogvelden in Hoboken-Antwerpen grenzen

aan de loodraffinaderij van het bedrijf Umicore. De wijken en het bedrijf zijn voor een groot stuk met elkaar vervlochten: Umicore is Hoboken en Hoboken is Umicore. Als ik heel eerlijk mag zijn en als we vandaag van een wit blad zouden beginnen, zou er niemand aan denken om een woonwijk pal naast een loodraffinaderij te leggen. Het is echter historisch gegroeid, met alle problemen en alle strubbelingen van dien. De klachten en problemen en het aanpakken van de loodvervuiling zijn al decennialang gaande.

Wat is er gebeurd? Enkele maanden geleden waren er opnieuw testen. Terwijl er in 2019 een laagterecord was gemeten in de loodwaarden in het bloed van heel wat kinderen die in de buurt wonen, was dat enkele maanden geleden compleet het tegenovergestelde. Het waren heel alarmerende cijfers, die heel duidelijk aantoonde dat het niet kon. Het ging over loodwaarden in het bloed die vier keer hoger waren dan toegelaten en veilig is. Ik hoef u niet uit te leggen dat lood, zeker bij jongere kinderen, een enorme impact kan hebben op de ontwikkeling van kinderen.

Het klopt wat collega De Vroe zei, er zijn vorige week nieuwe cijfers bekendgemaakt, maar ik wil er toch op wijzen dat minder slecht nieuws niet per se goed nieuws is. De cijfers zijn minder erg dan enkele maanden geleden, maar nog altijd zien we dat bij verschillende kinderen de loodwaarden compleet onaanvaardbaar zijn. Je ziet ook dat waar men dicht bij het bedrijf woont, er nog altijd kinderen zijn met loodwaarden van 16 microgram in het bloed, wat compleet 'off the charts' is. Het probleem is daar dus nog niet geweken.

Umicore is zich daarvan bewust, voor alle duidelijkheid. Zij weten dat daar een probleem is en zijn enkele maanden geleden, na de dramatische cijfers, in actie geschoten. Ze hebben beslist om woningen op te kopen die heel dicht bij het bedrijf liggen. Ze hebben beslist om mensen die vrijwillig hun huis willen verkopen in de wijk Moretusburg, de optie te geven te verkopen en hen te vergoeden. Opvallend is wel dat ze dat niet gaan doen voor de mensen die in de wijk Hertogvelden wonen, die daaraan grenst en waar ook heel wat kinderen getest zijn die ook te kampen hebben met die loodvervuiling.

Het bedrijf krijgt daarin de steun van de stad Antwerpen. Het gaat voor een vrijwillige overeenkomst, voor alle duidelijkheid, zoals collega De Vroe, het bedrijf en het stadsbestuur hebben aangehaald. Dit zou volledig vrijwillig gebeuren, niemand zou ertoe gedwongen worden. Het bedrijf kan natuurlijk niemand dwingen, en de stad kan dat niet zomaar bepalen.

Minister, de woningen die verkocht zouden worden, zouden worden afgebroken door Umicore omdat men daar een soort van groene buffer wil creëren in de woonwijk Moretusburg om ervoor te zorgen dat heel wat vervuiling wordt tegengehouden en mensen niet meer zo dicht bij het bedrijf wonen. Ik snap voor een stuk die redenering, maar ik vind ze ook wel heel bizar. Ik vind het heel bizar dat een bedrijf zelf gaat beslissen om in een woonwijk in te grijpen om daar een bufferzone aan te leggen. Omdat het vrijwillig is, maken heel wat mensen die in de wijk Moretusburg wonen en daar ook willen blijven wonen, zich zorgen, enerzijds over de schade die ze lijden vanwege de gezondheidsaspecten maar anderzijds ook over de schade in hun buurt en de wijk waarin ze willen blijven wonen, waar ze geboren en getogen zijn. Ze vrezen dat het bedrijf verschillende huizen opkoopt, er een paar afbreekt, en dat men een soort van Doelscenario zal creëren. Na overleg dat wij zelf hebben gehad met Umicore en met de stad, heb ik gehoord dat niemand een Doelscenario wil. Iedereen heeft de ambitie om dat te vermijden. Maar ik vrees wel dat als je bepaalde huizen in een woonwijk koopt en je die gaat afbreken om een bufferzone te creëren, terwijl andere mensen er blijven wonen, je dan een wijk gewoon uit elkaar haalt. Dat kan onmogelijk de bedoeling zijn.

Trouwens, in Doel zelf was er een wettelijke bescherming en was er een sociaal bemiddelaar voorzien voor de bewoners. Dat is nu zelfs helemaal niet voorzien.

De stad Antwerpen faciliteert wel, daar moeten we eerlijk in zijn. Ze gaat via AG Vespa op een onafhankelijke manier naar alle mensen van Moretusburg, komt hun huizen schatten, zorgt ervoor dat het een marktconforme prijs is en zal die ook voorleggen aan het bedrijf. Het proces verloopt wel goed, maar de vraag is of het idee zelf wel goed is.

Daarnaast is er het punt dat collega De Vroe heeft aangehaald over de huisvestingsmaatschappij Woonhaven. Er zijn 28 sociale huurders die in de toekomstige bufferzone wonen. Die mensen krijgen gewoon de boodschap, zonder boe of bah, dat men hen ergens anders in de stad Antwerpen zou doen wonen, want de stad heeft beslist om volledig mee te gaan in de idee van die bufferzone. Men wordt dus gewoon onteigend. Dat is bij sociale huurwoningen niet de juiste term, maar men zegt wel tegen de mensen dat ze er niet meer mogen wonen, dat men hen daar gewoon zal weghalen, en daarmee uit.

Er waren verschillende getuigenissen in de kranten en op de regionale zender – die ik voor 100 procent begrijp – van mensen die er al dertig jaar wonen. Moretusburg is een arbeiderswijk, een sociale volkswijk waar mensen elkaar bij naam kennen en waar ze graag wonen. Ze wonen er dertig jaar en kennen hun burens. Het is hun sociaal weefsel en ze voelen zich er thuis. Nu krijgen ze zonder boe of bah plots de boodschap dat ze ergens anders moeten gaan wonen. Ze willen dat niet en voelen zich machteloos omdat ze niet anders kunnen dan erin meegaan. Ik vind dat een verregaande maatregel, die niet rijmt met hoe we in Vlaanderen omgaan met het recht op wonen.

Op dit moment is er geen sprake van een overheidsinitiatief om ofwel een bestemmingswijziging door te voeren voor dit deel van de woonzone, ofwel erfdiensbaatheden van openbaar nut of een voorkooprecht in te stellen. Toen we met verschillende mensen hebben gesproken, heb ik niet gehoord dat er op Vlaams niveau al bepaalde stappen werden gezet. Op die manier worden het recht op wonen maar ook de eigenaarsrechten van de mensen in de wijk geschonden. Mijn zorg is dat zowel het bedrijf, als de bewoners, als de stad, als Vlaanderen er op een goeie manier uit geraken.

Ik denk echt dat er een soort van cocreatie mogelijk moet zijn, waardoor mensen in de wijk kunnen wonen, de volksgezondheid gevrijwaard wordt en het bedrijf zijn ding kan blijven doen. Ik voel ook goede wil bij iedereen, maar de regels moeten wel heel duidelijk gemaakt worden en het Vlaamse niveau moet de verantwoordelijkheid opnemen om het recht op wonen ten volle te garanderen.

Minister, hebt u reeds overlegd met Antwerps schep van Wonen Duchateau en de minister van Omgeving over dit dossier? Wat vindt u ervan dat de creatie van een bufferzone waarvoor mensen hun woning moeten opgeven, plaatsvindt zonder dat de overheid ten volle haar verantwoordelijkheid opneemt? Vindt u dat u op dat vlak extra stappen moet ondernemen? Bent u bereid om samen met uw collega bevoegd voor de omgeving en de stad mee een kader uit te zetten om te komen tot een sociaal begeleidingstraject voor de bewoners, waarbij hun woon- en eigendomsrechten maximaal verzekerd worden? Woonhaven verplicht 28 sociale huurders om te verhuizen, onder andere mensen die daar al jaren wonen. Ze worden weggerukt uit hun vertrouwde woning. Het recht van ongestoord wonen van deze sociale huurders staat hierdoor op de helling. Wat zult u doen om het recht op wonen, waar u als Vlaams minister van Wonen bevoegd en verantwoordelijk voor bent, van deze huurders maximaal te waarborgen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik dank de vraagstellers voor de correcte schets die ze hebben gegeven. Mijnheer Annouri, u zegt terecht dat Hoboken en Umicore vergroeid zijn, verstrengeld zijn met elkaar. Het is een historisch gegroeide situatie, waarbij al enkele jaren het probleem van de gezondheid is vastgesteld. U zegt dan wel dat mensen zonder boe of bah moeten verhuizen, maar het gaat natuurlijk om hun gezondheid. Het recht van wonen wordt niet geschaad, in de zin dat men niet verplicht is om te verkopen. Men kan er blijven wonen, maar er wordt een aanbod gedaan. De onderliggende reden daarvoor is de gezondheid van die mensen. Ook dat aspect moet meegenomen worden in de discussie. Dit kan niet zomaar vergeleken worden met Doel. Het gaat hier echt over het belang van die mensen zelf.

Het gaat om een lokaal probleem, waar bewoners, bedrijfsleiding en de stad Antwerpen bij betrokken zijn en waarbij men voor ogen heeft om er een oplossing voor uit te werken. De regie van de aanpak ligt voornamelijk op lokaal niveau.

Ik heb begrepen dat er inderdaad een fout is geslopen in een brief vanuit Woonhaven aan de bewoners, maar dat is heel snel rechtgezet. Er is steeds duidelijk gemaakt dat er geen sprake zou zijn van onteigeningen om de beoogde groene buffer te realiseren. Ik zie dan ook niet in hoe het eigendomsrecht geschaad wordt. Het gaat over een vrijwillige verkoop. Eigenaars die wensen te verkopen, kunnen verkopen. Het lijkt me sterk dat een eigenaar afhankelijk zou worden van zijn huurder als hij de intentie heeft om te verkopen.

Woonhaven is door de verkoop van verouderde sociale woningen een deel van de oplossing. De schepen van Wonen heeft steeds gesteld dat hij wenste mee te werken aan de creatie van de groene buffer door de verkoop van het verouderde patrimonium gelegen in de toekomstige bufferzone. Ik hoor ook geen tegenspraak tegen het idee van die groene buffer.

Woonhaven verhuurt de woningen overigens al jaren niet meer aan gezinnen met jonge kinderen. Dit gaat om een aanbod aan alle eigenaars, niet om een verplichting. Voor wie niet wil verkopen, maken de stad en Umicore zich sterk dat de wijk leefbaar zal blijven.

Wat de sociale huurders betreft, ga ik ervan uit dat het de bedoeling is dat Woonhaven de woningen verkoopt aan Umicore. In dat geval is artikel 37bis van het kaderbesluit Sociale Huur van toepassing. Paragraaf 2 maakt een onderscheid tussen tijdelijke herhuisvesting en definitieve herhuisvesting, maar hier zal het logischerwijze over definitieve herhuisvesting gaan. In dat geval bepaalt het artikel dat de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen kan aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 10. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning.

Toepassing van deze bepaling leidt tot het volgende: de sociale verhuurder heeft bij verkoop van de sociale huurwoning een herhuisvestingsverplichting. Woonhaven is dus verplicht om de huurders prioritair een andere woning te verschaffen. De huurder mag in zekere mate zijn voorkeur opgeven voor de nieuwe woning. Als de keuze te beperkt is, kan de sociale verhuurder die keuze weigeren en met de huurder kijken om de keuze toch uit te breiden. Komen ze niet tot een vergelijk, dan moet de sociale verhuurder geen rekening houden met de voorkeur. Vervolgens moet de sociale verhuurder een aanbod doen dat voldoet aan de voorkeur van de huurder.

Het systeem zit dus evenwichtig in elkaar en houdt rekening met zowel de belangen van de zittende huurder als met het algemeen belang, in dit geval het belang van een sociale verhuurder om zijn woningpatrimonium efficiënt te kunnen beheren. Huurders kunnen gedwongen worden te verhuizen, maar het wordt regelgevend

omkaderd om rekening te houden met de belangen van de huurder. Als de huurder uiteindelijk niet meewerkt aan de herhuisvesting, kan zijn huurovereenkomst opgezegd worden.

Wij zijn hier vanuit de Vlaamse overheid niet in betrokken. We zien nu dat de loodwaarden zouden dalen, maar ik ben het eens met de heer Annouri dat het niet is omdat de situatie iets beter is, dat ze ook goed is. De Vlaamse overheid is hierin dus niet rechtstreeks betrokken, al zeker niet vanuit de bevoegdheid Wonen. Het is niet de juiste keuze om de situatie te herzien, omdat ze, zoals gezegd, nog niet goed is. Zo'n 60 procent van de kinderen die in zone 1 wonen – waar de buffer de woningen gaat vervangen –, hebben vandaag te hoge lood-in-bloedwaarden. Dat blijkt uit nieuwe testen. Dat dit ondanks alle maatregelen toch kon gebeuren, toont net de noodzaak van de groene buffer aan.

Op welke manier proberen Woonhaven en het Vlaamse Gewest ook te kijken of het probleem niet bij Umicore zelf verder aangepakt kan worden? Dit is zeker geen bevoegdheid van Woonhaven en ook niet van mij als minister bevoegd voor het wonen. Mevrouw De Vroe heeft hier blijkbaar al debatten over gevoerd met minister van Leefmilieu Demir. Ik heb vernomen dat er al investeringen gedaan zijn bij Umicore en dat er nog plaatsvinden. Ik kan daar verder geen uitspraken over doen.

Mijnheer Annouri, er is over dit dossier contact geweest tussen mijn kabinet en het kabinet van Antwerps schepenen Duchateau. Ik hoor hem zelf ook regelmatig.

Vind ik het normaal dat de creatie van een bufferzone waarvoor mensen hun woning moeten opgeven, plaatsvindt zonder dat de overheid ten volle haar verantwoordelijkheid opneemt? Ik ben het niet eens met de insinuatie als zou de overheid hier haar verantwoordelijkheid niet opnemen. Ik meen ook af te leiden uit de formulering van uw mondelinge vraag dat u erkent dat iedereen hierin zijn rol probeert te spelen om tot een goede oplossing voor iedereen te komen. De lokale overheid neemt in dezen wel degelijk haar verantwoordelijkheid. Het is een Antwerpse problematiek en zij hebben voornamelijk de regie in handen.

Vanuit Vlaanderen is hier in principe een vrij duidelijk kader voor gecreëerd in het kaderbesluit Sociale Huur. Ik kan u meegeven dat bijvoorbeeld bij grote renovatiewerken zittende huurders ook verplicht worden om te verhuizen naar een andere sociale woning. Een dergelijke verhuizing vindt regelmatig plaats, zeker bij een grote sociale huisvestingsmaatschappij zoals Woonhaven, met 16.000 woningen. Ze hebben daar dus ervaring mee. Voor sociale huurders is het plaatje duidelijk omschreven, namelijk aan welke voorwaarden voldaan moet worden en hoe dat moet verlopen.

Wat betreft de eigenaars heb ik begrepen dat er niet overgegaan zou worden tot een onteigening, maar dat het afhangt van de keuze van de eigenaars zelf.

Met de stelling van uw laatste punt heb ik toch wel enkele problemen. Als u de draagwijdte van het grondrecht op behoorlijke huisvesting echt goed begrijpt, dan zou ik durven te stellen dat Woonhaven wel degelijk naar een andere huisvesting op zoek moet gaan voor haar sociale huurders. Dat lijkt me toch in het belang te zijn van eenieder. Nogmaals, het gaat hier om de gezondheid van die mensen. Laat ons toch dat deel van het probleem niet zomaar negeren. Dat recht op wonen hangt niet samen met een bepaalde woning. En ik kan nogmaals de parallel trekken met grotere renovatiewerken in sociale woonblokken, waar bijvoorbeeld ook met verplichte verhuisbewegingen moet worden gewerkt. Dat is dus geen uniek verhaal. Ik vind het positief dat schepenen Duchateau en Woonhaven hier hun verantwoordelijkheid opnemen. Dat garandeert precies dat grondrecht op een behoorlijke huisvesting.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Het is een gevoelige materie, waarbij heel veel emoties betrokken zijn. Maar er is inderdaad ook een samenhang met volksgezondheid, want de waarden die eerder bekend waren maar die nu gelukkig verbeterd zijn, waren toch heel verontrustend. Het was een toch heel bijzondere situatie. De reden waarom ik deze vraag gesteld heb, is dat ik duidelijkheid wil. Gezien de uiteenlopende berichtgeving die ik las, vond ik het wel belangrijk om, ook voor de bewoners, te weten te komen wat hier nu precies de stand van zaken is. Er werd eerst even gesproken van vrijwilligheid, waardoor de sociale huurders ervan uitgingen dat zij een keuze zouden hebben, maar het is dus vrijwillige verkoop. Ik hoop, net als u en net als iedereen, dat de huurders een goede herhuisvesting zullen vinden, en dat zij tevreden kunnen zijn omdat er zoveel als mogelijk rekening zal worden gehouden met hun voorkeuren. In het kader van de volksgezondheid moet het bedrijf goed opgevolgd worden. Ik zal u daar zeker in de toekomst nog over ondervragen. Een goede communicatie is hierbij vereist, met de lokale overheden, het bedrijf, en uiteraard ook met de eigenaars en alle bewoners. Daar wrong toch enigszins het schoentje, als ik de getuigenissen hoor en de berichten van het bedrijf lees in de lokale media. Ik hoop, minister, dat u, gezien de gevoeligheid van dit dossier, het goed opvolgt, kort op de bal speelt in uw communicatie, en duidelijkheid blijft scheppen.

Voorts ben ik benieuwd naar de timing voor de verhuizing. Kunt u daarover, en over de deadline voor de aanleg van de buffer, iets meer zeggen? Dat is een bijkomende vraag.

De voorzitter: De heer Annouri heeft het woord. Ik zei bijna Amouri. *(Gelach)*

Imade Annouri (Groen): Amouri, klinkt ook wel mooi hoor, voorzitter. 'Annouri' is Arabisch voor 'de verlichte'. Ik heb mijn achternaam niet zelf gekozen, voor alle duidelijkheid. Maar ik wil u toch laten weten waarvoor het staat. 'Nour' is 'het licht'.

De voorzitter: U hebt het woord.

Imade Annouri (Groen): Uw antwoord is uitgebreid, minister, maar er zijn een paar elementen waarmee ik het niet eens ben. Ik meen wat ik zeg, namelijk dat iedereen goede bedoelingen heeft en tot een oplossing wil komen, zowel het bedrijf als het stadsbestuur, als u, minister, als de bewoners en als wij die ons de zaak aantrekken. Maar ik vrees dat goede bedoelingen niet voldoende zijn.

Iedereen wil een oplossing, maar iedereen heeft een eigen interpretatie van wat die oplossing zou moeten zijn. Daar knelt voor mij het schoentje. Op dit moment wordt er snel vooruitgegaan met het idee van het opkopen van huizen in de wijk Moretusburg om die bufferzone te organiseren. Dat is een samenspel tussen enerzijds het bedrijf en het stadsbestuur, die dat een goed idee vinden. Maar de bewoners worden voor een groot stuk met de rug tegen de muur geduwd. Ja, ze krijgen een marktconforme prijs voor hun huis, maar wie er wil blijven wonen, vrijwillig, zit met heel veel vragen. Zij worden in een heel ondankbare situatie geduwd. 'Wat gaat er gebeuren met mijn wijk? Huizen gaan afgebroken worden: wat wil dat zeggen als ik er wil blijven wonen? Wat zal de waarde van mijn huis zijn als ik het binnen vijftien jaar wil verkopen? Wat betekent het voor mijn gezondheid? Wat betekent het voor de 'look and feel', het thuisgevoel, als de helft van mijn burens verdwijnt? Wat zegt het over mij als ik toch in deze buurt wil blijven wonen met mijn kinderen, terwijl anderen ervoor kiezen iets anders te doen?' Daar komen heel wat aspecten bij kijken die allesbehalve evident zijn.

U zegt dat iedereen het erover eens is dat die groene bufferzone er moet komen. Dat klopt en ik denk ook dat het moet. Maar ik stel heel openlijk de vraag waarom men die groene bufferzone niet kan installeren op de site van het bedrijf zelf bijvoorbeeld, in plaats van daaraan een stuk van de woonwijk op te offeren. Ik vind dus dat er op dit moment een heel groot onevenwicht is. De goede intenties

zijn er bij iedereen, maar de buurtbewoners worden er wel voor een groot stuk met de rug tegen de muur geduwd. Daarom denk ik bij mezelf dat als het stadsbestuur die keuze maakt en als Umicore een oplossing wil zoeken, het Vlaamse niveau daarin toch ook een coördinerende rol kan spelen. U noemt het een lokale problematiek, een lokale situatie. Maar als het gaat over woonzones en hoe die ingevuld en aangepakt worden, is dat toch ook een Vlaamse verantwoordelijkheid. U hebt daarin als Vlaams minister toch ook wel een belangrijke rol. Als er goede intenties zijn maar men er niet aan uitgeraakt en er een onevenwicht is, dan kan het Vlaamse niveau toch bij uitstek iedereen bijeen brengen om te zoeken naar een oplossing waarin iedereen zich kan vinden. Waarom is er vandaag al beslist of lijkt het al in steen gebeiteld te zijn dat er bepaalde huizen opgekocht moeten worden om er een bufferzone te maken? Hebben wij al andere alternatieven uitgepluisd? Weten wij of er andere mogelijkheden zijn?

Het meest 'mind blowing' vind ik dat wij vandaag de dag nog altijd niet weten – en Umicore geeft dat ook eerlijk toe – waarom de loodvervuiling de vorige keer zo hoog was en waarom de cijfers nu ietsje beter zijn. Wij weten dat niet. Dus voor hetzelfde geld kan het volgend jaar weer veel hoger zijn. De oorzaak is nog altijd niet gevonden. Wat zegt dat voor de mensen die daar wel willen blijven wonen? Er zijn heel wat vragen vandaag de dag. Als Umicore zegt de leefbaarheid van de wijk te willen garanderen, samen met het stadsbestuur, wil ik dat wel geloven, maar ik zie weinig garanties. Dat is het onevenwicht dat er op dit moment is.

Bovendien, minister, vind ik uw verwijzing naar sociale huurders die elders moeten verhuizen voor verbouwwerken, een vreemde vergelijking. Dat zijn dan geen permanente verhuizingen. De huurders worden tijdelijk uit hun sociale woningen verhuisd maar kunnen na de renovatie terugkeren. Dat is hier niet het geval. Collega De Vroe wijst er terecht op dat alleen de eigenaars van woningen de keuze krijgen om te blijven. Dat schept een soort van discriminatie, oneerlijkheid tegenover de sociale huurders vanwege de sociaal-economische situatie waarin ze zich bevinden. Zij hebben niet dat recht om ervoor te kiezen te blijven wonen in de wijk waarin zij altijd hebben gewoond, zich hebben genesteld en hun sociale weefsel hebben opgebouwd. Ik vind dat problematisch. Met deze extra opmerking vraag ik u of u vanuit het Vlaamse niveau samen met minister Demir een soort beleidsplan en een communicatie wilt opzetten samen met het lokale bestuur, het bedrijf en de buurtbewoners, om te komen tot een evenwichtige oplossing waarin iedereen zich kan vinden. Op dit moment is dat evenwicht voor een heel groot stuk zoek. Gaat u op Vlaams niveau effectief uw verantwoordelijkheid opnemen, omdat die woonzones toch heel ingrijpend worden veranderd waarvan de buurtbewoners de gevolgen moeten dragen in deze toch wel redelijk onevenwichtige situatie?

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Het gaat natuurlijk over de gezondheid van mensen en de gevolgen die er kunnen zijn voor kinderen. Dan moeten we natuurlijk heel voorzichtig zijn, dat kunnen we niet zomaar naast ons neerleggen. Daarom is het goed dat er globaal naar een oplossing wordt gezocht. Dat heeft natuurlijk een heel grote impact op mensen, dat begrijpen wij heel goed. Dat is en blijft een heel moeilijke evenwichtsoefening. Mensen hebben recht op zekerheid en duidelijkheid. Het is niet goed om die almaar uit te stellen en de onzekerheid te laten bestaan.

De minister heeft de systematiek van herhuisvesting en de herhuisvestingsverplichting geschetst, zoals die is bepaald voor de sociale huisvesting. In casu zit men met een heel specifieke situatie. Die herhuisvesting is duidelijk, het kader daarrond is duidelijk, maar mensen hebben begeleiding nodig. Ik wil er zeker voor pleiten dat daar het nodige overleg is. Minister, u zult nu wellicht zeggen dat dat een zaak is voor de sociale huisvestingsmaatschappij, en dat is vanzelfsprekend zo. Maar ik wil daar toch voor pleiten, trouwens in alle gevallen waar deze situatie zich voordoet.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, laat het duidelijk zijn: wij nemen hierin niet de regie op. Men laat een beetje uitschijnen alsof wij onze verantwoordelijkheid niet opnemen, maar te veel bazen op het terrein is ook geen goede zaak. Wij stellen ons zeer bereidwillig op naar alle actoren op het terrein in Antwerpen. Op dit moment wordt het volgens ons zeer correct aangepakt door die actoren, zowel door het bedrijf, de bewoners als het stadsbestuur. Het stadsbestuur heeft de regie in handen. Wij zijn op elk moment bereid om daarbij te helpen, maatwerk te leveren of wat dan ook. Die bereidheid is er zeker. Maar als het goed aangepakt wordt, moeten wij dat vooral opvolgen, en dat doen wij ook. Maar ons in de plaats gaan stellen? Nog eens, het belangrijkste is dat die mensen worden geholpen en niet wie dat precies aanpakt, wie precies de regie in handen heeft.

Mijnheer Annouri, u komt met weinig alternatieven. Of er een bufferzone mogelijk is op het terrein van Umicore zelf, dat weet ik niet. Ik weet ook niet of die bufferzone bedoeld is om effectief die vergiftiging tegen te houden. Of hangt die vergiftiging vast met andere oorzaken, dat je zelfs met een bufferzone heel dicht tegen de fabriek niets zou oplossen? Dat zijn vragen voor de commissie Leefmilieu. Dat weet ik niet, ik ben niet technisch onderlegd om daar een antwoord op te geven. Ik ga er wel van uit dat die bufferzone, zoals nu aangegeven en wat ik daarover lees, de beste oplossing is, buiten de technologische inspanningen die Umicore zelf voortdurend levert.

Ik heb zeer veel begrip voor de analyse die u maakt. Je moet twee belangen voor ogen houden. Dat is eerst en vooral het feit dat die wijk zeer levendig is. Dat is fantastisch, dat is prachtig, ik sta daar helemaal achter, dat idee ondersteun ik helemaal. Dat wijkgevoel is inderdaad belangrijk, maar dat belang moet je zetten naast het belang van de gezondheid voor die mensen. Het is aan de eigenaars om te beslissen hoe zij dat belang afwegen. Private eigenaars kunnen vrijwillig die keuze maken, zij kunnen vrijwillig overgaan tot verkoop of zij kunnen er blijven wonen. Er is een toezegging van Umicore dat de leefbaarheid in de wijk gegarandeerd wordt. Ik weet niet of u onlangs nog in Doel geweest ben, maar een Doelscenario mag inderdaad niet gebeuren. Umicore zegt ook dat het daarvoor zal zorgen.

De sociale woningen zijn eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij. Daar is het de eigenaar, zijnde de sociale huisvestingsmaatschappij, die de afweging maakt tussen dat wijkgevoel, waar ik u helemaal in volg, en de gezondheid. Die eigenaar zegt dat het wil verkopen. Ik vind dat een zeer valabele afweging. Ik vind het zeer valabel dat men ervoor kiest om de gezondheid prioriteit te geven. Dat vind ik een heel correcte aanpak.

Die sociale huurders zelf kunnen niet in de plaats treden van de eigenaars. We hebben inderdaad al wel wat ervaring met herhuisvestingen. Mijnheer Annouri, puur ter info: er zijn dikwijls tijdelijke verhuizingen, bij renovaties bijvoorbeeld, maar in sommige gevallen kan dat ook permanent zijn. Dan gaat het over de rationele bezetting. De collega's weten dat wel, dat betekent dat de juiste sociale woning aan het juiste gezin of individu wordt toegewezen. In die zin kan die tijdelijke verhuizing ook permanent zijn.

Er was nog de concrete vraag naar de timing. Die heb ik niet precies, maar die kan wel worden opgevraagd bij degene die de regie in handen heeft, dat is in Antwerpen.

Mevrouw Schryvers vroeg naar de begeleiding. Zoals u zelf aangeeft, is dat aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Dat is ook de goede praktijk. Die gaat dat natuurlijk ook doen. Als er een sociale huisvestingsmaatschappij daar ervaring mee

heeft en dat weet aan te pakken – er zijn er nog, voor alle duidelijkheid –, dan is het wel de grootste, zijnde Woonhaven.

In dergelijke situaties moet men zich de vraag stellen wat men zelf zou doen. Men zit hier in een situatie waarbij de afweging moet worden gemaakt tussen die wijk, het wijkgevoel en de emotionaliteit die daarbij komt, en de gezondheid, die we zeker in deze dagen naar waarde moeten schatten. Het is in alle eerlijkheid mijn persoonlijke overtuiging dat men hier de juiste aanpak heeft en dat men een moeilijk probleem correct aanpakt.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, dank u wel voor uw bijkomende antwoorden. Wat betreft de timing, blijf ik op mijn honger zitten; misschien kan dat schriftelijke nagestuurd worden. U hebt gelijk dat de gezondheid primeert. We zijn aan het einde van het jaar gekomen en we weten met zijn allen dat een goede gezondheid het allerbelangrijkste is om een gelukkig leven te hebben. In de commissie Leefmilieu is daar uiteraard al heel veel over gesproken. Het is heel belangrijk dat de verantwoordelijkheid van het betrokken bedrijf op milieukundig vlak van nabij wordt opgevolgd, enerzijds door de lokale overheid en anderzijds door de hogere overheden. Het is belangrijk om dat te blijven doen.

Voor de eigenaars is het inderdaad duidelijk: zij kunnen vrijwillig verkopen. Maar huurders en sociale huurders, waar mijn vraag over ging, moeten dit ondergaan. Dat is nooit fijn, maar dat is altijd zo voor een huurder of een sociale huurder. Dat is nu eenmaal de situatie.

Het is duidelijk dat er een heel mooi en leuk wijkgevoel is in die omgeving. Dat is mooi en warm om vast te stellen. Het is dan ook te hopen dat de mensen daar zo goed als mogelijk worden geholpen, dat ze worden begeleid in het verhuizen en dat er een goede communicatie is en alles op een duidelijke manier verloopt. Laat ons hopen dat zij in de buurt kunnen blijven wonen of naar een warme buurt kunnen gaan en dat zij zoveel mogelijk van hun voorkeuren ingelost krijgen. Dat is mijn wens voor het eindejaar en voor het nieuwe jaar. Wordt verder opgevolgd.

De voorzitter: De heer Annouri heeft het woord.

Imade Annouri (Groen): Minister, dank u wel voor uw antwoord. U haalt in een van uw antwoorden een heel terecht punt aan. U zegt van de bufferzone op de site van Umicore dat u niet weet of dat mogelijk is en of dat voldoende zal zijn om te helpen. Het interessante is dat men dat vandaag nog niet voldoende heeft onderzocht, dat men niet weet of dat een alternatief is en of we daarop volop kunnen inzetten op de site van Umicore. De logische conclusie is dus: waarom zou men in godsnaam al overgaan tot het inzetten van een deel van een wijk als bufferzone en er huizen opkopen als men nog niet voldoende heeft onderzocht wat de andere mogelijkheden zijn?

Zo zijn er nog een paar andere losse eindjes. Zo geeft Umicore aan dat het huizen wil aankopen in de wijk Moretusburg maar niet in Hertogvelden, dat daaraan grenst en waar ook loodvervuiling is geweest. Wat zegt men dan tegen die mensen? Men weet nog niet wat de exacte oorzaken zijn van de toename – daar moeten we eerlijk in zijn –, men weet nog niet wat het effect zal zijn van de bufferzone, maar toch gaat men al op een heel drastische manier ingrijpen.

Minister, u hebt volledig en volkomen gelijk als u zegt dat dit een kwestie is van gezondheid. Absoluut, die gezondheid moet voorgaan. We moeten er in Vlaanderen voor zorgen dat iedereen, ongeacht waar men woont, in een veilige leefomgeving kan opgroeien. Dat vind ik als lid van een gemeenschaps- en ecologische partij zeer belangrijk. Maar dan moeten er wel inspanningen komen van alle kanten. Dan

moeten de burgers daarin verantwoordelijkheid opnemen, maar dan moet ik ook weten dat het bedrijf maximaal inzet om op de eigen site de eigen alternatieven uit te putten en te zien welke rol zij kunnen spelen. We moeten weten hoe ver zij kunnen gaan en dan kunnen we weten hoe ver de burgers kunnen gaan om elkaar voor een deel tegemoet te komen.

Vandaag is dat evenwicht zoek. Vandaag weet niemand of alle alternatieven zijn uitgeput om ervoor te zorgen dat die woonwijk blijft bestaan naast het bedrijf en of we op die manier tot een gezond evenwicht kunnen komen of niet. Dat weten we niet. Nu wordt de vlucht vooruit genomen om te gaan naar een bufferzone in de woonwijk. Dat vind ik een heel slechte zaak. Als iedereen van goede wil is – en daar geloof ik in – en als iedereen oplossingen wil zoeken – daar geloof ik ook in –, dan moet het Vlaamse niveau er meer voor zorgen dat op een evenwichtige manier alle alternatieven zijn uitgezocht, alles in kaart is gebracht en er dan pas beslissingen worden genomen. Op dit moment is het evenwicht zoek. Ik hoop dat ik ongelijk heb, maar ik vrees dat dat wil zeggen dat we binnen enkele weken een conflict zullen zien tussen een deel van de buurt, het bedrijf en het stadsniveau en dat we dan helemaal ver van huis zijn en nog een groter probleem hebben. Ik vrees dat dat komt omdat op dit moment de coördinatie ontbreekt. Deze discussie zal ongetwijfeld vervolgd worden.

De voorzitter: De vraag om uitleg en de interpellatie zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de impact van de fiscale behandeling van de huurinkomsten op de Vlaamse private huurmarkt – 859 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Voorzitter, minister, naar aanleiding van het arrest c-849/19 van het Europees Hof van Justitie van 12 december 2020, waarin België veroordeeld wordt voor de ongelijke fiscale behandeling van de huurinkomsten, wil ik de ernst en de impact benadrukken van dit dossier voor Vlaamse verhuurders, investeerders en ondernemers. Dat is de reden waarom ik de vraag in deze commissie wil stellen.

De ongelijkheid, die inhoudt dat huurinkomsten uit vastgoed in het binnenland belast worden op basis van het kadastraal inkomen en vastgoed uit het buitenland belast wordt op basis van de werkelijke huurinkomsten, moet worden weggewerkt. Dat is duidelijk door dit arrest. Deze ongelijkheid kan men via verschillende scenario's wegwerken. In het eerste scenario kan men de huurinkomsten uit vastgoed in België belasten aan de hand van de reële huurinkomsten. In het tweede scenario zal men het regime met betrekking tot woningen die in het buitenland gelegen zijn, moeten wijzigen.

De manier waarop deze ongelijkheid moet worden weggewerkt, is een federale aangelegenheid. Ondertussen heeft federaal minister Van Peteghem al wat duidelijkheid geschapen, op een positieve manier wat ons betreft. Ik ga daar niet op in, ik vermoed dat u in uw antwoord daar nog meer duidelijkheid over zult geven. Maar het is belangrijk dat er een heel grote impact is, afhankelijk van welk scenario er op het federale niveau wordt gekozen, meer bepaald op de private huurmarkt in Vlaanderen, een Vlaamse materie. Daarom ben ik benieuwd naar uw reactie.

Minister, ik wilde graag weten in welke mate u contacten onderhoudt met uw federale collega in het kader van de opvolging van het wegwerken van de ongelijke

fiscale behandeling van huurinkomsten uit vastgoed in het binnen- en buitenland. Hoe nabij volgt u dit op? Het is immers een belangrijke situatie, die grote gevolgen kan hebben. Ik ben dus heel benieuwd naar uw reactie. Ik wens ook wat meer informatie te krijgen over eventuele andere scenario's die nog op tafel zouden liggen. Minister, ik kijk enorm uit naar uw antwoord.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Vroe, ik ben het helemaal met u eens. Ik houd mijn hart vast voor de gevolgen daarvan op onze huurmarkt. Het is evident dat verhuurders een rendement willen. In vele gevallen is dat voor hen een belegging en als het sop de kolen niet meer waard is, dan zullen ze een andere belegging zoeken, wat je hen niet kwalijk kan nemen. Dan krijgen we het probleem dat minder mensen zullen investeren in onze huurmarkt en dat er minder aanbod zal zijn, en laat dat net nu al een probleem zijn op onze huurmarkt. Ik neem aan dat u die analyse deelt. Ik houd dus mijn hart vast.

Ik kan u nog geen zicht geven op wat de eventuele gevolgen zullen zijn. Uw vraag komt net een beetje te vroeg, want vanavond zit ik samen met minister Van Peteghem. Ik heb ondertussen begrepen dat men de uitspraak van het Hof van Justitie zal aangrijpen om de behandeling tussen de belasting van binnen- en buitenlandse onroerende goederen gelijk te trekken. Men zou de keuze maken om te kijken naar de buitenlandse onroerende goederen, maar het is mij nog niet helemaal duidelijk hoe dat er precies zal uitzien. Het valt dus af te wachten.

Ik weet nog niet hoe het Hof van Justitie daarover zal oordelen. Als de federale overheid ervoor kiest om zich op het buitenlands onroerend goed te richten, dan zal het effect voor onze binnenlandse huurmarkt eerder miniem zijn. Als ze toch kiezen voor een reële belasting van de huurinkomsten, dan vrees ik inderdaad het ergste en houd ik mijn hart vast om de redenen die ik daarnet heb aangehaald.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, ik heb inderdaad een heel grote bezorgdheid, en dat is uiteraard de reden waarom ik deze vraag stel. Er is een heel krappe huurmarkt. De beslissing van het federale niveau kan er grote consequenties voor hebben. We delen die analyse.

Ik zal deze vraagstelling zeer zeker vervolgen na uw onderhoud van vandaag met federaal minister Van Peteghem. Het is belangrijk dat dit dossier goed wordt aangepakt en dat u hier nauw bij betrokken wordt, zodat dit nog geen grotere knauw zet in de Vlaamse huurmarkt. U weet dat wij zeer zeker geen voorstander zijn van een nieuwe belasting.

Ik blijf dit dossier van heel nabij opvolgen. Ik ben hier enorm bezorgd over. Wordt vervolgd, minister.

De voorzitter: De heer Slagmulder vraagt het woord, maar hij is niet hoorbaar.

Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Vroe, u vindt in ons een bondgenoot. We hebben op zijn minst dezelfde bezorgdheid. We houden met grote ogen in de gaten hoe dit aangepakt zal worden. We volgen het dus van nabij op. We maken dezelfde analyse. Ik kan er niet veel meer over zeggen.

Ik ben zeer benieuwd wat de heer Slagmulder wilde vragen. Dat is een nieuwe vorm van cordon, Kristof. *(Gelach)*

De voorzitter: U kunt het misschien met gebarentaal doen, mijnheer Slagmulder, want we horen u echt niet. Dat is een beetje vervelend.

Ik denk dat u wilt zeggen dat u hoopt dat de Federale Regering een slimme beslissing zal nemen. Dat hopen wij ook. (*Gelach*)

Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Daar valt weinig aan toe te voegen, behalve dat wij de minister verder zullen bevragen en dat we uitkijken naar het resultaat.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de wijziging van het toewijzingsstelsel in de sociale huur – 823 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Minister, de toegang tot de sociale huisvesting wordt geregeld in titel VII van de Vlaamse Wooncode en het kaderbesluit Sociale Huur. De bestaande regelgeving is zeer gedetailleerd en vaak gebaseerd op casuïstiek. Hierdoor hebben sociale verhuurders vaak weinig uitvoeringsautonomie. Anderzijds kunnen lokale besturen wel al eigen accenten leggen in het toewijzingsbeleid.

In uitvoering van het regeerakkoord stelt u in uw beleidsnota dat u een nieuw toewijzingssysteem zult uittekenen, een toewijzingssysteem waarbij de toewijzingsregels voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) gelijkgetrokken worden en de woningen in hoofdzaak chronologisch toegewezen worden, met een absolute voorrangsregel bij lokale binding. Zo moet een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond. Intussen werd er een stakeholdersoverleg opgezet, met partners uit zowel het welzijnswerk als uit de huisvestingssector.

Wat is de laatste stand van zaken omtrent het nieuwe toewijzingsstelsel? Kunt u de belangrijkste uitgangspunten van het nieuwe toewijzingsstelsel en de elementen die voor u belangrijk zijn kort toelichten? Hebt u al zicht op hoe de toewijzingen effectief tot stand zullen komen? Welk orgaan of welke instantie wordt er belast met de toewijzingen? Zullen er regionale verschillen in het toewijzingsbeleid mogelijk zijn? Zo ja, welk orgaan of welke instantie wordt bevoegd voor die regionale differentiatie? In welke mate wordt het aspect woonbegeleiding meegenomen in dit nieuwe regelgevende werk? Hoe verliep het stakeholdersoverleg? Wie waren de belangrijkste partners en wat waren hun belangrijkste bekommernissen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: In oktober en november vond overleg plaats met diverse stakeholders over de principes van het nieuwe toewijzingsmodel. De administratie werkt nu verder aan de voorbereiding van de decretale wijzigingen en de uitvoeringsbesluiten. Het ontwerp van decreet zal nog voor het kerstreces voor principiële goedkeuring aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd. We hebben daar dus nog anderhalve week voor.

De verdere uitwerking van het nieuwe toewijzingsmodel gebeurt voornamelijk in het uitvoeringsbesluit. Bij die uitwerking zullen de stakeholders opnieuw betrokken worden.

Het sociaal huurstelsel zal grondig aangepast worden en de toewijzingsregels voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zullen geïntegreerd worden in één toewijzingsstelsel. Hierbij wordt gestreefd naar een evenwichtig en complementair toewijzingsstelsel, dat oog heeft voor zowel specifieke woonnoden, lokale binding als chronologie. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn objectivering, eenvoud en transparantie. Hierbij stappen we af van de huidige veelheid aan voorrangsregels en bijzondere regimes. De toewijzing van een sociale huurwoning dient zoveel mogelijk te vertrekken vanuit vaststaande criteria en moet, zowel voor de verhuurder als de kandidaat-huurder, gebeuren op een duidelijke en enigszins voorspelbare manier.

Ten slotte is het belangrijk om te benadrukken dat het nieuwe eengemaakte toewijzingsstelsel ook lokaal maatwerk mogelijk moet maken. Het sociaal huurstelsel zal de ruimere contouren vastleggen, maar daarnaast moet het mogelijk zijn om lokaal beter maatwerk te leveren in het toewijzen van sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen.

In de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die zal worden gewijzigd door het ontwerp van decreet, worden de contouren van het toewijzingsbeleid bepaald. De concrete toewijzingsregels zullen vervolgens door de Vlaamse Regering worden vastgesteld. Het is op dit moment nog te vroeg om daarover in detail te treden, maar de belangrijkste principes heb ik meegegeven.

In het nieuwe toewijzingsregime wordt ruime aandacht besteed aan lokaal maatwerk binnen de contouren van een gewestelijk regelgevend kader. Een regionale differentiatie is dus zeker mogelijk. Er wordt in betrokkenheid van verschillende actoren voorzien bij bepaalde toewijzingen via een soort van toewijzingsraad. De modaliteiten moeten nog uitgewerkt worden. Wij erkennen de lokale besturen als de regisseurs van het lokaal woonbeleid.

Het voorzien van een adequate woonbegeleiding voor kandidaat-huurders die daar nood aan hebben, vormt uiteraard een belangrijk aspect bij het toewijzen van sociale huurwoningen aan deze kandidaat-huurders. Ik wil er dan ook over waken dat deze woonbegeleiding voorhanden is en in sommige gevallen een voorwaarde is om een woning met voorrang toe te wijzen. We besteden daar dus zeker aandacht aan bij het ontwikkelen van een nieuw toewijzingssysteem.

Daarnaast zal onze aandacht gaan naar het bijstellen van het huidige kader aan basisbegeleidingstaken. Dat zal immers nodig zijn in functie van het integreren van de activiteiten van SHM's en SVK's, die omgevormd worden tot één woonactor.

In het licht van deze beleidsontwikkelingen is het Steunpunt Wonen een onderzoek gestart dat de nood aan specifieke begeleiding zo goed als mogelijk objectiveert en meet. Op basis van een dubbele bevraging, één voor de verhuurder en één voor de huurder, zal via een steekproef de begeleidingsnood gemeten worden. In een laatste stap zullen alle verzamelde gegevens worden verwerkt. Er wordt nagegaan welke begeleiding al wordt aangeboden aan sociale huurders en hoe de noden zich verhouden tot het huidige aanbod. Het onderzoek loopt af in het voorjaar van 2021.

Op 17 juni 2020 werd een stakeholdersoverleg opgezet met partners uit zowel het welzijnswerk als de huisvestingssector. De begeleiding en de toewijzingsthematiek in de sociale huur kwamen hierbij aan bod. Er werd onder meer nagegaan hoe een toewijzingssysteem vorm kan krijgen, rekening houdend met de keuzes vooropgesteld in de beleidsdocumenten.

De stakeholders erkennen de complexiteit van de toewijzingsthematiek. Er is een duidelijke nood aan evenwicht tussen wat eerlijk wordt bevonden, met als objectieve basis de wachttijd, en wat als urgent en noodzakelijk wordt bevonden, met als basis de woonnood. Ik heb al gezegd in de commissie dat ik, sinds ik

minister ben, heel wat vragen krijg over de rechtvaardigheid en eerlijkheid bij toewijzingen. Ik wil een correct evenwicht brengen tussen eerlijkheid en urgentie. Er is dan ook vraag naar een evenwichtig en complementair uitgewerkte toewijzingsregeling, met oog voor zowel de noden als de lokale binding en chronologie.

De stakeholders vragen daarnaast ook naar een objectivering van de toewijzing op basis van diverse onderbouwde criteria. Tijdens het overleg werd aandacht gevraagd voor het organisatorische aspect van de toewijzingen en werd verwezen naar de ontwikkeling van een centraal inschrijvingsregister.

Het stakeholdersoverleg vraagt een algemeen kader met betrekking tot de toewijzingen, uitgetekend door het gewest, maar met voldoende mogelijkheden om lokaal te kunnen differentiëren. Er wordt erkend dat het criterium van lokale binding voor draagvlak kan zorgen, maar men vraagt een gevarieerde uitwerking om uitsluiting te voorkomen. Hierbij dienen ook de mogelijkheden van de nieuwe werkingsgebieden en de eengemaakte woonactoren verder te worden onderzocht.

Ten slotte heeft men aandacht besteed aan thema's met sterke raakvlakken voor het woonbeleid, zoals de vermaatschappelijking van de zorg, waarbij het belangrijk is een evenwicht te vinden tussen het inspelen op een specifieke woonbehoefte en het verstrekken van noodzakelijke begeleiding en zorg.

Na dit stakeholdersoverleg werd een eerste voorstel van toewijzingsregeling geformuleerd, met mogelijke scenario's. Dit voorstel werd opnieuw voorgelegd aan de stakeholders. Op 27 oktober 2020 vond een stakeholdersoverleg plaats met vertegenwoordigers van de SVK-sector, de SHM-sector en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSg). Op 9 november 2020 vond een stakeholdersoverleg plaats met het Vlaams Huurdersplatform en de Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen (VIVAS). Op 20 november 2020 vond ten slotte het overleg met armoedeorganisaties plaats. U ziet dat we heel veel overleggen om een combinatie van evenwichtige doelstellingen te vinden.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Het is een belangrijk dossier, de eenmaking tot grote woonmaatschappijen. U hebt in uw antwoord meermaals gezegd te gaan naar één toewijzingsbeleid, maar dan wel met regionale verschillen. Dat vind ik positief, want elke regio heeft zijn eigenheid, zijn verschillen en zijn andere noden. We moeten er wel over waken dat de verschillen niet te groot worden tussen regio's die ongeveer hetzelfde zijn.

U geeft ook aan dat er een toewijzingsraad komt, die nog verder uitgewerkt moet worden. Weet u al hoe dat ongeveer uitgewerkt zal worden? Wie gaat er in die toewijzingsraad zitten: zijn dat politici, administratie, welzijnsactoren? Maar misschien komt mijn vraag nog wat te vroeg.

De woonbegeleiding vind ik ook heel belangrijk. Woonbegeleiding kan opgelegd worden als voorwaarde als een kandidaat-huurder een woning bij voorrang krijgt toegewezen. De SVK's kunnen meer aan woonbegeleiding doen in vergelijking met SHM's. Zij hebben meer woonbegeleiders. Ik hoop dat als wij tot één woonmaatschappij gaan, dat de woonbegeleiding zoals ze nu wordt toegepast door de SVK's voortgezet kan worden. Ik vind het ontzettend belangrijk dat er nog meer wordt ingezet op woonbegeleiding. Is er over woonbegeleiding contact en overleg met het kabinet van minister Beke?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik heb nog enkele aanvullende vragen. U zegt dat de belangrijkste details in het uitvoeringsbesluit zullen zitten. Wij hebben een timing

gekregen voor het ontwerpdecreet. Wanneer komt dat uitvoeringsbesluit ongeveer? Ik vraag het om het in relatie te zien met het hele traject van de woonmaatschappij. Concreet: beginnen wij al met een nieuw toewijzingssysteem in de aparte entiteiten die dan later een woonmaatschappij moeten vormen? Komt er een overgangsperiode?

Ik wil er nog voor waarschuwen dat een hervorming van toewijzingssystemen of een integratie van toewijzingssystemen niet simpel kan. Het is een evenwicht tussen lokaal maatwerk en meer complexiteit. Kijk maar naar onze sociale zekerheid. Een toewijzingssysteem is per definitie complex. Met een simpele regel mis je prioritaire groepen. Mijn fractie is daar bezorgd over. Ik ga daar niet verder op in. In het voorjaar gaan we bij de bespreking van het ontwerp van decreet wel voldoende van gedachten kunnen wisselen.

Is dat afgewogen met het actieplan dak- en thuisloosheid? Dat plan komt normaal volgende week op de ministerraad. Ik heb de interessante vraag van mevrouw Verheyen en het interessante antwoord daarop gelezen. Is dat daarin afgewogen? Als je een toewijzingssysteem wijzigt, heeft dat een impact op dak- en thuisloosheid. Is het actieplan daarop afgestemd, of zullen wij dat en cours de route moeten aanpassen? Dat lijkt mij toch een omgekeerde wereld.

Komt er ook een impactanalyse bij de invoering van dat nieuwe toewijzingssysteem? Het gros van de activiteiten van de commissie ging over de sociale huurprijzen. Zij wij nu iets meer vooruitziend? Weten wij wat de impact zal zijn op het aantal toewijzingen? Waar kunnen de mensen die niet meer voor toewijzing in aanmerking komen, dan wel heen? Kortom, komt er een impactanalyse?

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): De hervorming van het lokaal toewijzingssysteem wordt ongelooflijk belangrijk, zoals collega Veys ook zegt, in de komende jaren voor uw woonbeleid. Ik heb vier opmerkingen.

Vooreerst hoor ik u zeggen dat het nieuwe toewijzingsbeleid op basis van evenwicht moet gebeuren tussen de verschillende belangen. Precies daarover maak ik mij veel zorgen. Mijn zorgen gaan uit naar de mensen met de hoogste woonnood. Waar gaan die belanden? In verschillende discussies hebt u het altijd over de lokale binding. Maar hoe groot zal die lokale binding als belang doorwegen? Als dat als allesomvattend belang zal doorwegen in elk segment van uw nieuwe toewijzingsbeleid, dan zijn die mensen met een hoge woonnood 'gejost'. Als je kijkt naar de mensen van de SVK's: meer dan 80 procent ervan zijn 'heteromobiel'; de lokale binding gaat niet op voor hen. Waar komen die mensen dan terecht? Gaat u die mensen laten vallen in uw lokaal toewijzingsreglement? Ik maak mij daar grote zorgen over.

Ten tweede zegt u dat lokaal maatwerk mogelijk moet zijn voor kwetsbare groepen en dat daartoe regionale differentiatie mogelijk is. Maar wat bedoelt u met een regio? Moet er een woonregio gevormd worden? Zal het lokaal toewijzingsreglement per woonregio hetzelfde zijn? Dan zal er onderlinge solidariteit in zo'n woonregio mogelijk zijn.

Mijn derde opmerking gaat over de woonbegeleiding waarover collega Verheyen het had. Er zijn vandaag zestig tot zeventig dossiers per begeleider. Dat is eigenlijk een maximum, als je een kwalitatieve begeleiding wilt zoals die momenteel gebeurt bij de SVK's. Dat, in tegenstelling tot een gewone administratieve afhaspeling waarbij een begeleider honderd tot tweehonderd dossiers zou aankunnen. Als het onderzoek van Steunpunt Wonen aantoont dat er eigenlijk een grotere groep is die nood kan hebben aan begeleiding, bent u dan bereid het aantal begeleiders te

verhogen? Het kan niet de bedoeling zijn dat de begeleiders er een pak extra cases bij moeten nemen, want dan zal hun werk inboeten aan kwaliteit.

Ten vierde wil ik de vraag van collega Verheyen ondersteunen over de samenstelling van het comité dat zal toewijzen. Ik hoop dat het niet vol politici zal zitten. Anders gaan we daar weer een ideologisch debat hebben per regio. Ik vind het absoluut prioritair, gezien de wooncrisis van vandaag, te kijken naar de meest kwetsbaren. De nieuwe toewijzingscomités die worden gevormd, moeten prioritair de mensen helpen en het recht op wonen garanderen aan alle mensen, ook de meest kwetsbaren en de mensen met de grootste woonnood.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Ik heb nog twee vragen, aansluitend bij de vorige sprekers. Vooreerst, hoe gaan wij vermijden dat lokale besturen zeer selectief gaan toewijzen, volgens een bepaalde agenda? In die zin maak ik mij toch ook zorgen over de meest kwetsbare doelgroep met een heel hoge woonnood. Ik kan mij bijvoorbeeld voorstellen dat bepaalde lokale besturen ervoor opteren alleen huurders toe te laten waarvan ze niet te veel overlast moeten vrezen. Hoe maken wij dat er toch een zekere sociale rechtvaardigheid blijft en een zekere transparantie?

Voorts heb ik eenzelfde vraag over het risico op versnippering. Hoe ver gaan we gaan in de regionale differentiatie? Zal hetzelfde reglement gelden op brede regionale basis of gaan we fel gaan versnipperen? Dat zou niet efficiënt zijn. Dat zou ten koste van een zekere regionale solidariteit zijn. En dat zou voor de doelgroep in kwestie de leesbaarheid van de toewijzingsreglementen enorm bemoeilijken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Wij hebben nog geen zicht op wie er in de woonraad zal zitten. Dat valt nog te bekijken. De startnota is opgemaakt en moet nog naar het overleg.

Op de vraag over de lokale toewijzingscomités kan ik antwoorden dat het vooral de woonactoren zijn, aangevuld met de welzijnsactoren. Er moet natuurlijk ook voorzien worden in de nodige begeleiding. Dat komt van de kant van Welzijn en die worden daar dus ook bij betrokken.

Mijnheer Veys, het besluit zal tussen Pasen en de zomer komen. De nieuwe toewijzingsreglementen gaan in samen met de woonmaatschappijen. Dat zal op het terrein heel wat verandering en inspanningen vragen. We gaan dat niet nog bemoeilijken door eerst verschillende toewijzingsreglementen erdoor te duwen.

Er is inderdaad rekening gehouden met het actieplan dak- en thuisloosheid, bijvoorbeeld met de begeleiding. De impactberekening komt vandaag aan bod in het stakeholdersoverleg. Maar, voor alle duidelijkheid: de percentages voor de voorrangsregelingen en dergelijke zijn nog niet bepaald; wij kunnen die nu nog niet concreet uitwerken.

Mevrouw Moerenhout, uw eerste vraag heb ik al beantwoord. De vraag of er een woonregio opgericht wordt, is nog een knelpunt. Dat moet nog besproken worden door de Vlaamse Regering. De begeleiding moet inderdaad van Welzijn komen. Ik ben het met u eens dat de opdracht van de woonbegeleiders doenbaar moet blijven. Maar dat is de bevoegdheid van minister Beke.

Mijnheer De Meester, u bent erover bezorgd dat er tussen de verschillende lokale besturen een andere invulling zou kunnen zijn. Er zal een andere invulling zijn. Maar de Vlaamse overheid tekent een Vlaams kader uit, waarbinnen de lokale besturen hun eigen invulling kunnen uitwerken. Maar zo werken de democratie en

de lokale autonomie. Ze moeten hun verantwoordelijkheid kunnen opnemen. Maar dat zal altijd wel binnen het Vlaamse kader moeten gebeuren.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Het komt bij mij over alsof collega De Meester weinig vertrouwen heeft in de lokale besturen. De lokale besturen krijgen nu de regie en ik denk dat zij het beste een zicht hebben op de situatie. Voor het overige kijk ik uit naar het ontwerp van decreet en de specifieke uitwerking in het uitvoeringsbesluit. Ik kom hier zeker nog op terug.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over concrete acties van het beleidsdomein Wonen in het kader van het Vlaams strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden 2020-2025 – 875 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Ik ga het onderwerp van de vraag niet helemaal herhalen, want het is een hele mondvol, maar het gaat over de woonsituatie van mensen die uit de gevangenis komen. Heel recent heeft de Vlaamse Regering een nieuw Vlaams strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden (STRAP) 2020-2025 goedgekeurd. Het is goed dat er in dat plan ook aandacht is voor de problematiek van het wonen voor ex-gedetineerden. Het bevorderen van de toegang tot huisvesting betekent ook het bevorderen van de kansen op re-integratie en daarmee het beperken van de risico's op recidive.

Na hun vrijlating vinden heel wat ex-gedetineerden evenwel heel moeilijk een huis of een thuis. Ze verloren dikwijls hun woning terwijl ze in de gevangenis zaten – de huurwoning werd opgezegd – en stabiele huisvesting vinden vanuit de gevangenis is vrij moeilijk. Daarbij komt nog dat de ex-gedetineerden meestal een beperkt of geen sociaal netwerk hebben.

Een sociale woning zou wel een oplossing kunnen zijn, maar is natuurlijk ook geen evidentie, rekening houdend met de bestaande wachtlijsten en de grote vraag. Toch wordt in het Vlaams strategisch plan vooral ingezet op het verbeteren van de toegang tot en toewijzing van sociale huurwoningen voor ex-gedetineerden.

In het buitenland bestaat er al heel wat onderzoek en expertise inzake de re-integratie van ex-gedetineerden en de belangrijke rol van wonen daarbij. Men gaat daarbij op zoek naar specifieke maatregelen op maat van ex-gedetineerden. In landen als Nederland, Schotland en Noorwegen zijn met dat doel samenwerkingsverbanden ontstaan tussen onder meer huisvestingmaatschappijen, gemeenten en de hulpverlening.

Hoe zult u er concreet voor zorgen dat er bij de toegang en toewijzing van sociale huurwoningen aandacht is voor de ex-gedetineerden?

Zult u ook andere, creatieve oplossingen zoeken en daarvoor de buitenlandse expertise en voorbeelden laten bestuderen?

Zult u onderzoeken hoe de lokale besturen daarbij betrokken kunnen worden en welke middelen en ondersteuning daarvoor nodig zijn?

Zult u ook beroep doen op de expertise bij de Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW's) inzake het integratieproces van ex-gedetineerden op maat, inclusief de huisvesting?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u voor uw vraag, mevrouw Schryvers.

In het kader van het strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden wordt inderdaad ingezet op het verbeteren van de toegang tot de sociale huisvesting voor ex-gedetineerden. Zoals aangegeven in het STRAP, wil ik enerzijds werken aan een aantal administratieve en procedurele obstakels, zoals opgenomen in het dossier 'Woonproblemen van gedetineerden' van het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk. Anderzijds zal in het kader van de uitwerking van het nieuwe toewijstelsel voor de sociale huisvesting ook aandacht gaan naar de specifieke situatie van gedetineerden. Het is evenwel nog te vroeg om in te gaan op de concrete invulling hiervan. Zoals u weet, wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de decretale wijzigingsvoorstellen. In een volgende fase wordt ingezet op de concrete uitwerking van het nieuwe toewijstelsel.

Sociale huisvesting kan een deeltje van de oplossing zijn voor gedetineerden, maar uiteraard speelt de private huurwoningmarkt eveneens een belangrijke rol in de huisvesting van de doelgroep. Er is een wachtlijst en er zijn nu eenmaal verschillende noden. Het is dus een kwestie van al die verschillende noden, doelgroepen en dergelijke tegenover elkaar af te wegen.

Zoals u weet, zijn er verschillende maatregelen genomen om de toegankelijkheid van de private huurwoningmarkt te bevorderen voor socio-economisch kwetsbare groepen in het algemeen: de huurwaarborglening, de initiatieven om discriminatie op de private huurwoningmarkt tegen te gaan en de verruiming van de tegemoetkomingen in de huurprijs. Ik zal verder inzetten op deze initiatieven en de werking ervan opvolgen en evalueren.

Mijn kabinet en administratie volgen de thematiek bovendien op en trachten eveneens op de hoogte te blijven van interessante initiatieven en ontwikkelingen op dit vlak, zowel in Vlaanderen als in de andere gewesten en in het buitenland. Deze initiatieven kunnen natuurlijk niet simpelweg worden overgenomen, aangezien er altijd rekening moet worden gehouden met de specifieke Vlaamse context. Ook in Vlaanderen worden reeds interessante en inspirerende initiatieven opgestart. Ik denk aan de opening van het transitiehuis in Mechelen in het najaar van 2019, vanuit Justitie, maar ook aan de opstart van een doorgangshuis in Hasselt dit najaar, in samenwerking met de stad en het sociaal verhuurkantoor Midden-Limburg.

Lokale besturen spelen een belangrijke rol in het voorzien van voldoende aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor socio-economisch kwetsbare doelgroepen, zoals dus ook gedetineerden. Maar er zijn, voor alle duidelijkheid, wel meer kwetsbare doelgroepen. Het is altijd een beetje lastig: er worden verschillende vragen gesteld om mensen een voorkeursbehandeling te geven, maar ik denk dat we dat niet moeten doen, want er zijn meerdere kwetsbare doelgroepen.

Lokale besturen zijn het best geplaatst om in te spelen op de lokale noden en behoeften van specifieke doelgroepen. In het nieuwe toewijstelsel voor de sociale huisvesting zal er daarom voldoende ruimte zijn voor lokaal maatwerk, binnen de contouren van een gewestelijk regelgevend kader.

Ik wil ook verwijzen naar de netwerkmomenten die vanuit Wonen, in samenwerking met Welzijn, georganiseerd worden in verschillende gevangenissen. Deze

actie wil op lokaal niveau de betrokken partners, zowel vanuit het lokale bestuur en woonorganisaties als trajectbegeleiders, met elkaar in contact brengen. Deze kennis- en informatiedeling vormt een basis en aanzet voor verder overleg en samenwerking op niveau van de gevangenis. Deze actie wil er enerzijds toe bijdragen dat de trajectbegeleiders van het justitieel welzijnswerk en de gedetineerden voldoende op de hoogte zijn van en een beroep kunnen doen op de bestaande steunmaatregelen vanuit het woonbeleid. Anderzijds kan dit overleg ook aanleiding geven tot nieuwe initiatieven om beter in te spelen op de huisvestingsnoden van ex-gedetineerden.

Daarnaast is in het STRAP ook een actie opgenomen om de rol van de lokale besturen in het kader van de re-integratie van ex-gedetineerden te verduidelijken en partnerschappen op dit vlak te versterken. Hierbij wordt uitgegaan van bestaande goede praktijken in Vlaanderen en Nederland en kan ook de zoektocht naar huisvesting aan bod komen. Deze actie wordt getrokken door mijn collega-minister bevoegd voor de justitie en de handhaving, collega Demir.

Zoals reeds aangegeven, neemt het justitieel welzijnswerk, als onderdeel van het CAW, een belangrijke rol op in het kader van de begeleiding van de gedetineerden in de gevangenis, maar ook met het oog op de re-integratie van ex-gedetineerden in de samenleving. Het CAW staat ook in voor begeleiding na detentie, onder andere op het vlak van huisvesting. De vragen en hindernissen die het justitieel welzijnswerk en de CAW's in de praktijk ervaren, werden door het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk samengebracht in het dossier 'Woonproblemen van gedetineerden'. Met deze signalen kunnen we verder aan de slag gaan.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, bedankt voor uw antwoord. Ik wil eerst zeggen dat het zeker niet de bedoeling is om een voorkeursbehandeling te vragen voor deze specifieke groep, wel om aandacht te vragen voor de specifieke situatie, opdat het beleid eraan zou kunnen worden aangepast. Dat zijn twee verschillende zaken.

Ik lees in het STRAP ook dat er tot op heden weinig aandacht is voor dit thema binnen de gevangenissen en dat er bij de begeleiding binnen de gevangenissen te weinig geweten is over waar de verschillende woonactoren mee bezig zijn, wat hun aanbod is en op welke manier men kan toewerken naar wonen, ook voor ex-gedetineerden.

Uiteraard zijn er al stappen gezet, en dat is goed. U hebt er ook naar verwezen. Ik hoop dat die stappen verdergezet kunnen worden en dat de contacten tussen justitieel welzijnswerk en de woonactoren verder versterkt kunnen worden.

U verwijst ook nog naar het transitiehuis of de doorgangshuizen. Dat zijn inderdaad goede voorbeelden, die nieuw zijn en dus ook opgevolgd en geëvalueerd moeten worden, om na te gaan of die mogelijk bijkomende oplossingen kunnen bieden.

Ik wilde met deze vraag graag aandacht vragen voor het thema en u ook vragen om de woonactoren mee te stimuleren verder in te zetten op die contacten met het justitieel welzijnswerk en de gevangenissen.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Ben ik hoorbaar? *(Opmerkingen van de voorzitter)*

Goed, dan ben ik blij dat het cordon is opgeheven, waarvoor dank.

Collega's, ik begrijp de vraag en de bezorgdheid van collega Schryvers, maar ik heb toch wel enkele bedenkingen. Wat doen we bijvoorbeeld met ex-gedetineerden

die veroordeeld zijn in het kader van terrorisme, het ronselen van jihadisten en dergelijke meer? Voor zulke personen kunnen we toch onmogelijk de weg openen naar een sociale woning, denk ik dan. Ik denk dat het ontoelaatbaar is dat dergelijke criminelen een sociale woning zouden kunnen krijgen, al zeker met de huidige ellenlange wachtlijsten in het achterhoofd.

Ik denk eigenlijk terug aan de bespreking die we binnen de commissie gehad hebben op 18 juni naar aanleiding van de ontvoering van die 13-jarige jongen in Genk. Dat was na een vraag van collega Verheyen. De dader stond bekend als ronselaar en woonde in een sociale woning. In uw antwoord, minister, hebt u toen uw ongenoegen meegedeeld en hebt u gesteld dat dergelijke sociale voorzieningen voorbehouden moeten zijn voor de sociaal zwakkeren, niet voor mensen die niet alleen onze samenleving de rug toekeren, maar ze ook nog eens frontaal aanvallen. Vandaar dus mijn vraag, minister, of uw nieuw toewijzingsbeleid die aanpassing van artikel 22 van het kaderbesluit Sociale Huur zal bevatten voor dergelijke individuen, zoals u ook aangegeven hebt in die commissie. En welke initiatieven hebt u al genomen hebt of zult u nemen betreffende deze problematiek?

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik was vroeger advocate en heb me ook nog gespecialiseerd in het strafrecht. Een van de meest frappante zaken was dat je in je begin carrière, als pro-deadvocaat, mensen verdedigt en soms ook vrij krijgt. Dan was de vraag: ik heb die persoon nu vrij gekregen, maar waar gaat die naartoe? Dat is natuurlijk niet de taak van de advocaat, maar een heel ander debat, dat zich vooral federaal afspeelt, maar hoe kom je tot die resocialisatie? Je moet niet alleen een straf hebben, je moet vooral ook kunnen re-integreren in de maatschappij. Dat is één ding. Je moet een groot evenwicht vinden tussen de straf en de resocialisatie.

Ik zou wel het pleidooi willen houden dat er geen voorrang wordt gegeven aan mensen die de gevangenis verlaten. Ik ben ook schepen van Wonen geweest en ik heb gezien dat mensen die het altijd goed menen, die weinig middelen hebben, soms zes à zeven jaar op een wachtlijst staan om in een sociale woning te raken. Ik zou het eigenlijk niet juist vinden dat mensen die – wij hebben in Brugge een grote gevangenis – drie of vier jaar in de Brugse gevangenis zitten, via een bepaald systeem voorrang zouden kunnen krijgen en bovenaan de wachtlijst zouden komen te staan. Ik vind dat niet correct en ik zou daarover willen waken. Ik vind niet dat zij automatisch voorrang zouden moeten krijgen bij de toebedeling van een sociale woning. Het justitieel welzijnswerk moet dat goed voorbereiden. En als iemand een zware straf heeft en vroegtijdig vrij komt, dan moet er aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Mevrouw Schryvers heeft gelijk: je krijgt pas kansen als je een woning hebt en zicht hebt op werk. Maar ik vind niet dat je dan kunt voorspringen. Daar is in onze samenleving ook absoluut geen draagvlak voor.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, wat de toewijzingsregeling betreft: die is nog niet afgerond. Dat heb ik bij de vorige vraag eigenlijk al gedeut. We zijn dat nog aan het doorpraten, dus wat daarin precies vervat zal zitten, dat moet allemaal nog blijken, mevrouw Blancquaert.

Ten tweede – en ik heb er niemand voor horen pleiten –, er mag inderdaad geen voorrang zijn. Ik denk niet dat iemand hier die vraag gesteld heeft, maar dat gaan we dus ook niet doen. Dat is de opmerking die ik een beetje maakte. We hebben dikwijls debatten hier in de commissie, waarin naar voren komt dat we voor bepaalde groepen aandacht moeten hebben. Uiteraard moet er voor iedereen aandacht zijn, maar dat betekent natuurlijk niet dat we voorrang moeten verlenen, want dan gaan we het rechtsvaardigheidsprincipe in het sociaal huurstelsel, waar ik ook al een aantal keer naar verwezen heb, onderuit halen. Dat is een zeer

moeilijk te herstellen principe, maar we moeten dat wel proberen, en dan kunnen we niet zomaar voorrang gaan verlenen aan bepaalde doelgroepen. Dat is niet de bedoeling, maar daar heb ik ook niemand voor horen pleiten.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Ik wil toch ook nog wel eens duidelijk stellen dat ik hier absoluut op geen enkele manier enige insinuatie heb gemaakt richting een voorrangsregeling. Mevrouw Blancquaert, ik vind de manier waarop u het voorstelt, toch wel een beetje vreemd. Ik heb in het STRAP dit gelezen: "Met het oog op die invrijheidstelling is de toegankelijkheid van de woningmarkt namelijk een belangrijke factor om dak- en thuisloosheid te voorkomen. Dit vergt een beschikbaar aanbod van betaalbare huurwoningen, via onder meer sociale huisvesting, met eventueel begeleiding." Ik denk dat we het er allemaal over eens zijn dat, als we willen werken aan re-integratie, dit daar een element van is.

Dit is mijn vraag: dat er het nodige overleg is tussen de verschillende woonactoren en het justitieel welzijnswerk en dat er ook wordt gekeken naar alternatieven, zoals die er ook zijn in het buitenland. De minister heeft ook al verwezen naar de voorbeelden van het transitiehuis en het doorgangshuis. Ik denk dat dat goed is.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van het proefproject SVK Pro en de nieuwe procedure – 885 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) lanceert eind 2020 een nieuwe SVK Proprocedure, nadat er in 2018 al een proefproject werd opgestart. Over dat proefproject verklaarde u onlangs dat de resultaten geanalyseerd werden en dat op basis van die analyse de SVK Proprocedure enkele grondige wijzigingen onderging. Er komt onder andere een grotere onderhandelingsmarge en de termijn voor behoeftebepaling wordt verlengd. Dit onderwerp kwam al eens aan bod in de commissie, op donderdag 12 maart 2020. U gaf toen enkele conclusies mee uit de evaluatie van het proefproject. Ik vraag mij af in hoeverre de conclusies uit de evaluatie tot veranderingen hebben geleid in de nieuwe procedure die nu afgerond zou moeten zijn.

U wees er op 12 maart 2020 op dat een wijziging in de mindset bij SVK's noodzakelijk is om het SVK Promodel aantrekkelijker te maken voor projectontwikkelaars. Hoe krijgt dit vorm in de nieuwe oproep?

U had het op 12 maart over een raamcontract voor een project met vijftien appartementen dat afgesloten werd binnen het proefproject. Is dit het enige resultaat van het proefproject? Werden deze appartementen uitgevoerd? Welke projectontwikkelaars waren betrokken? Wat zijn de totale huurinkomsten die zij zullen krijgen via de sociale verhuurkantoren (SVK's)?

Men vroeg bij de evaluatie om de procedure frequenter te organiseren dan eenmaal per jaar. Zal dit het geval zijn of niet?

Op welke manier wordt precies de onderhandelingsmarge vergroot in de nieuwe procedure en is het in dat kader bijvoorbeeld mogelijk om hogere huurinkomsten te gaan vastleggen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, dank u wel voor uw vraag. Uit de proefprocedure bleek dat er een vrij groot spanningsveld was tussen de huurprijzen die de private initiatiefnemers aanbieden en de huurprijzen die de SVK's kunnen betalen. Aangezien het om nieuwbouwprojecten gaat, liggen de huurprijzen inderdaad vaak hoger dan voor een gemiddelde SVK-woning. Om hieraan tegemoet te komen en geen foute verwachtingen te scheppen bij de private ontwikkelaars, werd er gekozen om bij de nieuwe procedure een betaalbaarheidsgrens te hanteren voor de ingediende voorstellen.

Dit houdt in dat voorstellen waarvan de aangeboden naakte huurprijs meer dan 90 percent bedraagt van de maximumhuurprijzen die gelden voor huursubsidies, worden uitgesloten. Uit onderzoek in samenwerking met HUURpunt bleek dat men op deze manier toch een voldoende grote groep van kandidaat-huurders op de SVK-wachlijsten van een betaalbare sociale woning kan voorzien.

Daarnaast zal HUURpunt een informerende nota voor de initiatiefnemers uitwerken waarin men een overzicht geeft van welke huurprijzen SVK-huurders financieel aankunnen voor verschillende typologieën van sociale woningen. De bedoeling van deze nota is om de private initiatiefnemers een idee te geven welke huurprijzen de sociale huurders kunnen betalen en zo hun verwachtingspatronen bij te stellen.

De SVK Proproefprocedure heeft inderdaad geleid tot een project met vijftien appartementen tussen SVK Meetjesland en projectontwikkelaar Inclusio. De oplevering is voorzien voor juni 2021. Er werd een totale maandelijkse huurprijs van 7.310 euro voor het volledige project overeengekomen, nog te indexeren.

SVK Pro wordt nu voor het eerst algemeen gelanceerd, en we willen dit minstens jaarlijks herhalen. De klemtoon ligt nu op het bekendmaken van de SVK's met deze nieuwe procedure en de administratieve werklust die hierbij komt kijken. Afhankelijk van het succes van en onze ervaring met deze procedure zal ik bekijken of het zinvol en werkbaar is om de procedure frequenter te organiseren.

In de vorige procedure was er geen onderhandelingsfase, in tegenstelling tot de nieuwe procedure. Men kan onderhandelen over de huurprijzen, maar de aangeboden naakte huurprijs mag de betaalbaarheidsgrens niet overschrijden. Die bedraagt 90 percent van de maximumhuurprijzen die gelden voor huursubsidies.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Bij die SVK Proprojecten is het niet min wat een privaat vastgoedbedrijf qua voordelen allemaal krijgt. Dat was ook al zo bij het proefproject. Het gewaarborgd rendement, de verzekerde huurinkomsten, het verlaagd btw-tarief, het verzekerd onderhoud, het gunsttarief voor registratierechten, een gunstige regeling bij de personenbelasting enzovoort. U spreekt daarnaast nog over het vergroten van die onderhandelingsmarge, die inderdaad nieuw is.

Mij is het toch nog niet helemaal duidelijk, of beter gezegd, het geeft me niet voldoende vertrouwen dat dit SVK Promodel zal leiden tot een brede toegang van kwetsbare doelgroepen tot een betaalbare woning. We moeten toch beseffen dat dergelijke projecten voor een private groep maar interessant worden vanaf een bepaalde winstmarge. We moeten elkaar geen Liesbeth noemen wat dat betreft. In mijn opinie kan het niet de bedoeling zijn dat de overheid aan die private vastgoedgroepen geld uitdeelt uit de kassa. Minister, ik denk dat u als overtuigd liberaal toch ook van mening zou moeten zijn dat het niet de kerntaak van de overheid is om private vastgoedfirma's aan een bepaald rendement te helpen. Als u toch wilt dat de private sector meer bijdraagt aan de bouw van sociale woningen, zou u dan niet moeten overwegen om opnieuw te onderzoeken wat de juridische

pistes zijn om bijvoorbeeld het principe van de sociale last opnieuw onderdeel te laten uitmaken van het Grond- en Pandendecreet?

De voorzitter: De heer Veys wijs heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Voorzitter, wat betreft de SVK Prowoning hadden we het er al eerder over in de discussie rond de woonmaatschappij dat we vandaag een beetje in een verkeerde situatie zitten, in die zin dat de mensen met een lager inkomen en de hoogste woningnood, in de duurdere woningen, in de SVK-woningen en de SVK Prowoningen, die hoofdzakelijk nieuwbouw zijn, komen. Het kan niet de bedoeling zijn dat we bij de toewijzing moeten kijken wie van de huurders het hoogst besteedbare inkomen heeft. Wij vinden dat niet de beste oplossing. Ik denk dat we die hoogstens als een noodoplossing kunnen benoemen omdat er veel te weinig sociale woningen zijn. We hadden het er al eerder over hoe krap de private huurmarkt is. In hoofdzaak denk ik dat we meer en sneller moeten bouwen. Ik denk dat dat voor niemand nieuw is in deze commissie.

Rond de betaalbaarheid van de huur heb ik nog enkele specifieke vragen. Komt er een plafond voor de huurprijs bij SVK Pro in de vorm van een percentage van de voorziene huurprijs? Hoe zit dat in elkaar?

Minister, u voorziet in de begroting 555.000 euro voor SVK Pro. Uit uw antwoord op technische vragen blijkt dat dat onder meer dient om de professionele spelers warm te maken om in het SVK-model te investeren. U wilde toen een onderhandelingscomponent voorzien. Wat houdt dat precies in? Hoe moeten we dat interpreteren?

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Ik wil toch wel duidelijk stellen dat wij als N-VA-fractie wel pro SVK Pro zijn, in tegenstelling tot andere collega's. Die samenwerking tussen SVK's en de private investeerders heeft als bedoeling een extra aantal woningen te voorzien voor SVK-verhuur. De Vlaamse Regering heeft ook al enorme budgetten vrijgemaakt voor de bouw en renovatie van sociale woningen. Nu zullen ze ook worden gerealiseerd. We zijn duidelijk een gemeenschapspartij die daarachter staat. Ik hoop dan ook dat die samenwerking zal bijdragen aan de versnelling van de opbouw van het patrimonium.

Ik heb daar in maart ook al een vraag om uitleg over gesteld. Wij volgen dit dossier van nabij op. Ik zou willen teruggaan naar vorige maand. Toen stelde mevrouw Van Volcem een vraag om uitleg over de SVK Pro. De minister heeft toen gezegd dat hij nog niet veel kon prijsgeven vanwege de wet op de overheidsopdrachten. We hebben toen gezegd dat we dat begrepen. We zijn nu een maand verder. Minister, u hebt tijdens de bespreking van de beleids- en begrotingstoelichting (BBT) aangekaart dat 26 van de 48 SVK's hun behoeftebepaling reeds hadden bezorgd. Het is belangrijk dat we een brede kijk hebben op die behoeftebepaling. Is er ondertussen al een vermeerdering van het aantal behoeftebepalingen die zijn binnengekomen? Kan er eventueel een nieuwe stand van zaken over worden gegeven?

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, er is al veel gezegd door collega De Meester en collega Veys waar ik mee akkoord ga. Dat ga ik niet herhalen. Ik heb wel een bijkomende vraag, aanvullend op de allerlaatste opmerking van collega De Meester. Hij zei terecht dat er misschien moet worden gekeken naar structurele oplossingen om de private investeerders te betrekken indien mogelijk en indien wenselijk. In de commissie voor de Vlaamse Rand was er met de bevoegde minister Weyts, uw partijgenoot, een debat over 'Wonen in eigen streek'. Dat werd opgezet in de vorige

legislatuur door Lorin Parys. Daarbij is het de bedoeling om een bepaald segment van de appartementen en woningen die private investeerders bouwen, te voorzien voor mensen uit de eigen streek. Minister Weyts zei dat er binnenkort een overleg met u is gepland om de juridische onderbouw na te gaan en te zien wat er schortte, want op het einde van vorige legislatuur is dat betreffende voorstel afgebrand door de sector. Hij zei dat u de juridische stappen wilt zetten om ervoor te zorgen dat een stukje kan worden voorbehouden voor 'Wonen in eigen streek'.

Mijn vraag aan u is of u dat niet zou samen nemen met de kwetsbare mensen waar we nu over spreken. Als u op zoek gaat naar juridische oplossingen om een segment te voorzien voor bijvoorbeeld mensen van de eigen streek, dan kan dat toch ook perfect voor kwetsbare mensen. Kunt u een zicht geven op de timing van de juridische gesprekken? Bent u bereid om dat voor verschillende doelgroepen te onderzoeken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. Er loopt een rode draad doorheen alle vragen, zelfs bij die van de PVDA, namelijk de erkenning van het feit dat investeerders natuurlijk een rendement moeten hebben. Het is de eerste keer dat iemand mij een overtuigd liberaal noemt. Niet dat ik dat een vies woord vind of zo, maar het is toch de eerste keer. Het klopt natuurlijk wel dat men een rendement moet hebben, dat is een feit. We hebben een krapte op de woningmarkt, we moeten daar niet flauw over doen. SVK Pro is daarbij een aanvullend, additioneel systeem. We investeren massaal in sociale woningbouw, maar we zetten ook hier in om te zorgen dat we nog meer woningen hebben. Dat is absoluut waar. Ik denk dat de heer Veys die analyse het beste heeft gemaakt. Het is gewoon zo, we hebben die woningen nodig.

Wat de sociale last betreft: voor alle duidelijkheid, lokale besturen kunnen nog altijd een sociale last opleggen. Als ik me niet vergis, gebeurt dat in Antwerpen. Daar krijgt men de toelating om iets hoger te bouwen als er ook een deel sociale woningen bij zijn. In die zin is dat een win-winsituatie. In mijn streek bijvoorbeeld gaat de sociale last niet over hoogbouw, dat is meestal omdat dat de kostprijs verdeelt over andere woningen die dan duurder worden. Maar als je toelating hebt om hoger te gaan, is dat voor de investeerder ook een meerwaarde zonder dat er iemand aan verliest.

Mijnheer Veys, u vraagt een plafond op de huurprijs. Die moet natuurlijk binnen de grenzen van de sociale inkomens blijven, anders gaat de SVK het gewoon niet in huur nemen. SVK's weten aan hoeveel zij willen verder verhuren. Als zij daar niet aan komen met de huurprijs die zij zelf moeten betalen, dan gaan ze die gewoon niet in huur nemen.

Mijnheer Veys, uw tweede vraag heb ik niet begrepen. Als de voorzitter dat toelaat, mag u die gerust nog eens stellen.

Mevrouw Claes, het antwoord op uw vraag heb ik niet bij de hand. U mag dat altijd schriftelijk vragen.

Het punt van de private investeerders heb ik gemaakt. Wat betreft het overleg van 'Wonen in Eigen Streek': ik heb er geen weet van dat het overleg al zou zijn aangevraagd. Als dat gevraagd wordt, zullen we daar met veel plezier op ingaan, maar dat zou ik moeten navragen.

De voorzitter: Mijnheer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp-a): Voorzitter, dank u wel voor het krijgen van een tweede poging.

Minister, u voorziet in de begroting 550.000 euro voor SVK Pro. We hebben daar technische vragen over gesteld in de commissie. Toen antwoordde u dat dat onder meer dient om "de professionele spelers warm te maken om in het SVK-model te investeren". U wil daartoe een onderhandelingscomponent voorzien. Wat moeten we begrijpen onder die onderhandelingscomponent? Ik ga niet spreken over cadeaus uitdelen, maar hoe moeten we dat interpreteren? Wat gaat u daarmee doen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het is natuurlijk de bedoeling dat we investeerders over de streep kunnen trekken. Een van de punten waar we heel hard op inzetten, is de poging om de procedure zo eenvormig mogelijk te maken.

Ik zou moeten nakijken wat die 555.000 euro precies inhoudt. Ik geef toe dat ik dat niet allemaal tot in detail ken. Als u wilt, kan ik u dat per mail bezorgen of voegen we het toe aan het verslag, als dat toegestaan wordt.

(N.v.d.r.: Het kabinet van minister Diependaele heeft ons na afloop van de vergadering volgende aanvulling bezorgd: "Het in de vraag vermelde budget is voorzien om de SVK-ondersteuning door VMSW uit te breiden en te verdiepen. De voorbije twee jaar versterkte de VMSW de ondersteuning van de SVK's vooral op vlak van hun financieel beleid, waar nu met o.a. systematische kwartaalrapportering de financiële gezondheid van SVK's wordt gemonitord en een ondersteuningsteam de SVK's nauwgezet opvolgt. Het opzetten van een methodiek om de doorbetalingsgarantie te garanderen, die in het SVK PRO model is voorzien, is daarvan een verlengstuk. Daarnaast zette de VMSW een proefprocedure open oproep in de markt en werkte ze recent een aangepaste open oproep uit zodat er ook in een onderhandelingscomponent wordt voorzien, om de professionele spelers warm te maken om in het SVK-model te investeren. Uit de evaluatie van de proefprocedure SVK Pro bleek dat de procedure als te weinig flexibel en efficiënt werd ervaren. Hierdoor werd aan de nieuwe procedure een onderhandelingsfase toegevoegd, wat de partijen meer marge geeft om tot een gezamenlijk akkoord te komen. De deelnemende SVK's kunnen nu met de geselecteerde inschrijvers gaan onderhandelen over de ingediende projectvoorstellen, om deze beter af te stemmen op hun concrete behoeften aan sociale woningen. Niet alle SVK's hebben evenveel ervaring met het voeren van onderhandelingen met projectontwikkelaars. Om die reden zal de VMSW bijkomende ondersteuning bieden tijdens de onderhandelingsfase aan de SVK's en hen hierbij dus verder begeleiden. Daarnaast wordt het vormingsaanbod uitgebreid door opleidingen aan te bieden over onderhandelings technieken en de werking van de SVK Pro procedure in het algemeen. De voorziene middelen komen dus ten goede van de SVK's zelf.")

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, mij is na deze discussie nog altijd niet zo duidelijk wat er precies zal gebeuren met de beruchte onderhandelingscomponent. Ik kan me toch niet van de indruk ontdoen dat dit vooral een mechanisme, een hefboom zal worden om het rendement van de private investeerders veilig te stellen en dat het niet in de eerste plaats de bedoeling zal zijn om de betaalbaarheid voor kwetsbare doelgroepen te garanderen.

Het is me toch wat met al die ideologische debatten in de commissie Wonen. Er staan duidelijk twee visies tegenover elkaar. U zegt dat SVK Pro een aanvullend probleem is, maar wat bedoelt u daarmee? Ofwel is het, zoals de heer Veys zegt, een noodoplossing omdat we nu eenmaal met een enorme krapte op de huurmarkt zitten omdat sociale huisvestingsmaatschappijen een grote achterstand hebben en omdat de private markt niet doet wat ze belooft, namelijk voor betaalbare woningen voor iedereen zorgen. Ofwel – en ik vrees dat dat de mogelijkheid is

waarvoor u kiest – wordt SVK Pro ingezet als een alternatief voor de eigenlijke sociale woningbouw, als een beter alternatief. Daarmee gaan we uiteraard helemaal niet akkoord, want bij SVK Pro worden de meest kwetsbare doelgroepen het moeilijkst bereikt. Het blijft een verdienmodel, wat haaks staat op de doelstellingen van sociale woningbouw. Het idee een verdienmodel te kunnen bouwen op het aanbieden van betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, is compleet absurd. U moet ook goed beseffen dat de zogenaamde sociale woningen die via het SVK Promodel gebouwd worden, niet duurzaam verankerd worden in het sociaal patrimonium en dat ze na achttien jaar uit het systeem verdwijnen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het inzetten van het woonbeleid in de strijd tegen armoede – 886 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Om armoede te bestrijden, moet er op verschillende domeinen tegelijk en geïntegreerd ingegrepen worden: niet alleen in de domeinen Onderwijs, Economie en Welzijn maar uiteraard ook in het beleidsdomein Wonen. Lise Vandecasteele heeft een tijdje geleden minister Beke, bevoegd voor de armoedebestrijding, ondervraagd. Ze wou namelijk weten of hij er bij zijn collega-ministers op zou aandringen om specifieke maatregelen te nemen gericht op armoedebestrijding. Het antwoord van Beke was dat hij als minister wel coördineert maar niet superviseert en dat parlementsleden die vragen hebben over de rol van de minister van Wonen in de strijd tegen armoede, die aan de bevoegde minister moesten stellen. Bij dezen.

Onlangs is er door een van de grootste armoedebewegingen in Vlaanderen, Welzijnszorg vzw, een campagne gelanceerd over maatregelen die binnen het beleidsdomein Wonen genomen kunnen worden ter bestrijding van armoede. Die campagne heet 'Wonen: onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!'. In het campagnedossier worden enkele beleidsaanbevelingen opgesteld voor het Vlaamse niveau.

Welzijnszorg refereert aan een berekening van het platform Decenniumdoelen voor de financiering van bijkomende sociale woningen in de komende tien jaar. Wat vindt u van het voorstel om de middelen die vrijkomen door het afschaffen van de fiscale woonbonus in te zetten voor de bouw van sociale woningen?

De invoering op gewestelijk niveau van het systeem van een rollend renovatiefonds voor noodkoopwoningen kan erg nuttig zijn voor armoedebestrijding. Ik ken dat systeem uit Gent, en het werkt. Dit systeem kan echter toegankelijker gemaakt worden voor mensen in armoede door een regeling van voorfinanciering uit te werken. Kunt u zich vinden in dat idee en is daarover overleg mogelijk of al gepleegd met minister Demir?

Het debat over het al dan niet invoeren van een begrenzing van private huurprijzen kwam al enkele keren aan bod in de commissie. In Brussel werkt men aan de invoering van een paritaire huurcommissie met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, die de juridische bevoegdheid krijgt om geschillen over huurprijzen te beslechten. Dit systeem bestaat al in Frankrijk, Nederland en Luxemburg en een haalbaarheidsstudie toonde vorig jaar aan dat dit ook in België juridisch mogelijk is. Die paritaire huurcommissie beslecht de geschillen over huurprijzen op basis van een rijkthuurprijssysteem. Bent u bereid om te onderzoeken of het opportuun zou zijn om een dergelijk systeem ook bij ons in te voeren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, als antwoord op uw eerste vraag staat hier op mijn papier een hele uitleg over hoe belastingen werken, maar dat is begrotingstechnisch. Ik zal u dan ook duidelijk mijn gedacht zeggen.

Ik ben zeer verwonderd over deze vraag en zeer teleurgesteld. Ik ben verwonderd omdat u er blijkbaar toch aandacht aan besteedt dat als u uitgaven wilt doen, u ook kijkt naar waar die inkomsten vandaan moeten komen. Dat vind ik zeer positief en ik kan dat alleen maar aanmoedigen. Ik zou hopen dat u of uw partij dat op alle mogelijke punten doet. Quod non, hebben we gisteren nog maar eens gezien in de plenaire vergadering. Ik vrees echter dat ik eerder teleurgesteld moet zijn omdat u aan zaken een draai geeft zoals het u uitkomt – dat moeten we waarschijnlijk aanvaarden in een politiek debat –, maar ook door uw gebrek aan kennis.

Ik heb al verschillende keren in deze commissie uitgelegd dat de besparing op de woonbonus niet zomaar geld is dat we in onze zak steken. Dat is juist het punt van die woonbonus. De woonbonus is begonnen in 2014. Telkens wanneer iemand een lening aanging, kreeg die het jaar nadien een soort van belastingaftrek. Dat betekent dat het bedrag jaar na jaar oploopt, omdat een lening tussen twintig en dertig jaar loopt. Dat betekent dat de totaliteit van de fiscale uitgaven voor de woonbonus jaar na jaar oploopt. Het is pas na twintig jaar dat de eerste leningen wegvallen en dat het bedrag naar beneden gaat.

Dat betekent dat wij al sinds 2015 met een stijgende fiscale uitgave zitten voor de woonbonus. Die is opgelopen tot ongeveer 1,5 miljard in 2019. Op dat moment hebben we het stopgezet. Dat betekent dat er in 2020 geen aanvragen voor hypothecaire leningen meer bij komen, maar het bedrag blijft wel nog gelijk, want de lening van die mensen loopt nog. Pas als alle leningen afbetaald zijn en het gedaan is met het fiscale voordeel, zullen onze fiscale uitgaven dalen.

Ofwel stelt u mij de vraag om nog een beetje te wachten met sociale woningen te bouwen en dan moeten we er nu gewoon mee stoppen en wachten. Ofwel snapt u het systeem niet goed. We zullen pas over tien of vijftien jaar het volledige bedrag ter beschikking hebben en dit jaarlijks uitsparen op de begroting.

Ik blijf ervan overtuigd dat het een goede beslissing was om de woonbonus stop te zetten. We hebben daarmee vooral een heel grote dienst bewezen aan de regeringen die na ons komen. Er nu voor pleiten om dat geld te gebruiken voor sociale woningbouw is echt niet verstandig, niet slim. Dat zou betekenen dat we veel minder sociale woningen zouden bouwen. Ik denk trouwens dat het deze legislatuur gecumuleerd 350 miljoen euro opbrengt, wat zeer beperkt is in het licht van die 1,5 miljard euro. Daar zullen we echt niet veel sociale woningen mee bouwen.

Het Noodkoopfonds valt onder de bevoegdheid van mijn collega-minister van Energie. Ik kan wel meegeven dat de renteloze lening niet wordt uitbetaald aan de noodkoper zelf, maar rechtstreeks aan de aannemers van de uitgevoerde werken. Hierdoor moet de noodkoper zelf niet instaan voor voorfinanciering. Daarnaast wordt in het kader van deze ondersteuning ook ingezet op de begeleiding van de noodkoper gedurende het volledige bouwproces en wordt hij zo maximaal ontzorgd. Voor meer informatie verwijs ik naar de bevoegde minister.

Dan kom ik tot uw laatste vraag over de begrenzing van de huurprijzen. Een van de basisprincipes van het private woninghuurrecht is de vrije bepaling van de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst en de gereguleerde huurprijs in de loop van de huurovereenkomst. Om kandidaat-verhuurders over de streep te trekken om überhaupt in de private huurmarkt te stappen en te verzekeren dat verhuurders hun woning blijven verhuren, moet de verhuurder een redelijk nettorendement gegarandeerd kunnen worden. Dat is een basisprincipe. Als we dit

niet kunnen garanderen, dreigen we potentieel heel wat verhuurders te verliezen. Dat kunnen we ons niet veroorloven, want we hebben ze meer dan broodnodig. Het zal u dan ook niet verbazen dat ik absoluut geen voorstander ben van een stelsel van dwingende huurprijzen of een regeling waarbij de contractueel overeengekomen huurprijs aangevochten kan worden. Om meer transparantie te brengen in de huurprijzen, stelt het Vlaamse Gewest wel de Huurschatter ter beschikking.

Ik meen nochtans in de vorige vraag gehoord te hebben dat u begrip opbrengt voor het feit dat mensen rendement willen. Dat was dan bij SVK Pro, maar dat geldt evengoed voor verhuurders. Op het moment dat we het rendement zullen beperken door wat dan ook, dan heeft dat twee zeer slechte gevolgen. Ten eerste worden mensen ontmoedigd om te investeren in onroerend goed, wat voor het klimaat een zeer slechte zaak zou zijn en ook voor de woningkwaliteit. We hebben absoluut nood aan die investeringen. Ten tweede bestaat de mogelijkheid dat die mensen foert zeggen omdat ze het sop de kolen niet meer waard vinden en een andere belegging zoeken. Daardoor zouden we minder aanbod krijgen. Dat kunnen we missen als kiespijn, want er is een tekort op de woningmarkt. We hebben het aanbod dus broodnodig.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het is altijd leuk om te zien hoe gepassioneerd u opgaat in begrotingskwesties. Ik deel die passie, wat u misschien zal verwonderen.

Ik besef uiteraard dat de afschaffing van de woonbonus niet meteen tot een stortvloed aan miljarden euro's leidt. Ik besef dat er een soort vertragingseffect is en dat dit pas na vele jaren zijn volle voordeel zal hebben. Dat was natuurlijk ook mijn vraag niet. Mijn vraag was of de budgettaire ruimte die gecreëerd wordt door de afschaffing – die inderdaad stapsgewijs zal verlopen – van de maatregelen bijkomend bestemd kan worden voor de bouw van sociale woningen. Het zou een cool systeem zijn om de middelen op een of andere manier impliciet te oormerken, zodat we volume kunnen creëren voor de sociale woningbouw.

Minister, dan kom ik tot de begrotingsdiscussie. Het zal u misschien verbazen, maar elke keer als wij een uitgave voorstellen, dan denken wij ook na over de inkomsten. Het is evident dat je geen geld kunt uitgeven dat je niet hebt. Ik kan u geruststellen dat we daar wel degelijk altijd over nadenken.

Dan ten tweede, ik verschil met u van mening over de gereguleerde huurprijzen. Onze meningsverschillen zijn zelfs fundamenteel en grondig. Ik heb er drie opmerkingen over. Vooreerst, u moet eens naar het buitenland kijken. Er zijn veel grote steden, zoals Berlijn en Parijs, om er maar een paar te noemen, waar men met exact hetzelfde probleem geconfronteerd wordt, namelijk een ontsprende private huurmarkt. Daar beseft men wel dat men uiteindelijk geen andere oplossing heeft dan de huurprijzen een stuk te gaan reguleren.

Voorts is het evident dat op de private huurmarkt de verhuurder een bepaald rendement wil. Ik geloof niet dat private verhuurders een woning verhuren om erop te verliezen. Maar daarover gaat het niet. Het gaat over huurprijzen die ontspreken, over een conflict tussen private belangen en het recht op betaalbaar wonen. Als overtuigd liberaal moet u, minister, er toch eens wat liberale klassiekers op gaan nalezen. Ook zij verzetten zich tegen bijvoorbeeld woekerprijzen, die marktverstorend werken. Er is een structurele ontoegankelijkheid van de huurmarkt voor een steeds grotere groep. Ik probeer na te denken over systemen om te garanderen dat wantoestanden aangepakt worden. Het systeem van een paritaire commissie lijkt mij nog niet zo slecht. Zelf pleit u altijd voor een evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders. In een paritaire commissie installeer je dat. Je hebt daar ook de stem van de verhuurders. U zegt dat er ook

naar de verhuurders geluisterd moet worden; welnu dat is opgelost met het systeem van een paritaire commissie. Ik begrijp niet zo goed waarom u zich daartegen verzet.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik heb nog een bijkomende vraag over een specifiek deeltje van de vraag van collega De Meester, namelijk over het oprichten van een rollend noodkopersfonds. Dat betreft een groep die een specifieke aanpak vergt. Ongeveer 2 procent van de eigenaars zijn noodkopers, die een woning kopen en dan geen middelen hebben om die te renoveren. Minister, u verwees al naar de oproep van het noodkoopfonds samen met minister Demir. Ik heb dat eens onderzocht. Er was 15,5 miljoen vrijgemaakt voor een doelstelling van 620 woningen. Op die eerste oproep zijn slechts voor 7,7 miljoen euro voorstellen ingediend en toegekend, en dat betreft 380 woningen. Ik kan mij inbeelden dat u zich daar wat zorgen over maakt en zich afvraagt of u daarvoor wel genoeg doet. Het budget wordt wel overgezet naar volgend jaar, wat een goede zaak is. Zou het kunnen dat dit noodkopersfonds niet genoeg bekendgemaakt is? Denkt u dat er meer inspanningen moeten gebeuren om de noodkopers te bereiken, via de lokale besturen bijvoorbeeld? Ik weet dat het een gedeeld dossier is waarin minister Demir de trekker is, maar voor het woonbeleid is het toch een essentiële maatregel.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, wij delen een passie voor de begroting. Passie is zowat het enige waarvoor iemand wakker mag liggen, en ik beken dat ik ook over begroting wakker lig. Maar goed, dat is minder leuk. Je moet wel weten dat de begrotingsregel is dat inkomsten in één grote pot gaan en uitgaven uit die grote pot komen. Je kunt daar politieke afspraken over maken, maar begrotingstechnisch oormerken wordt niet gedaan. In die zin moet ik neen zeggen op uw vraag. Dat u nadenkt over alle uitgaven die uw partij voorstelt, vind ik een goed grapje.

Wat die paritaire comités betreft, is mijn opmerking dat het heel dikwijls gaat om individuele verhuurders. Als ik mij niet vergis, is 60 procent van de verhuurmarkt in handen van individuen, van particuliere verhuurders. Dat gaat meestal om mensen die één of twee woningen hebben geërfd of wat dan ook, of een kleine investering gedaan hebben. Om dat allemaal te gaan voorleggen aan een paritair comité, zie ik niet bepaald zitten.

Wat het noodkoopfonds betreft, mijnheer Veys: dat is de bevoegdheid van minister Demir. Ik kan daar niet direct een sluitend antwoord op geven. Het niet uitgegeven budget wordt inderdaad geruiterd. Meer weet ik eigenlijk niet. Wij hebben een soortgelijke discussie gehad over het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Mevrouw Moerenhout zegt nu dat huurders dat fonds niet kennen. Maar het zijn de OCMW's die er gebruik moeten van maken. Zij kennen het wel degelijk. Wat is dan de reden dat men van het noodkoopfonds geen gebruik maakt? Wij proberen dat nu te achterhalen. Maar een begrotingscijfer is altijd een raming die men probeert te maken. In elk geval blijft het budget ter beschikking en het wordt 'geruiterd', zoals dat heet: het wordt overgedragen naar volgend jaar.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Ik wil toch nog kort iets zeggen over het oormerken van de middelen. U kunt dat inderdaad begrotingstechnisch niet. Daarom heb ik ook gesproken van 'impliciet' oormerken. Daarmee bedoel ik exact waarnaar u hebt verwezen. U zegt zelf dat er daarover politieke afspraken kunnen worden gemaakt. Wel, dat is nu precies mijn voorstel: laat ons daarover een politieke afspraak maken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Natuurlijk zouden wij daarover een politieke afspraak kunnen maken, mijnheer De Meester. Het gaat over 350 miljoen euro die wij nu al besteed hebben aan de verlaging van de registratierechten. Maar in een democratie kun je geen politieke afspraken maken voor de volgende legislatuur. Dat is misschien ook een nieuwe les voor u, mijnheer De Meester. Ik kan nu de volgende regeringen niet binden. In een democratie heb je op geëigende tijdstippen een verkiezing, zoals wij er een gaan hebben in 2024. Alles wat daarna komt, kan ik nu niet gaan vastleggen. Ik zou dat wel decretaal kunnen, maar dat kan begrotingstechnisch niet.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Ik pleit toch voor enige politieke creativiteit. Wij leggen bijvoorbeeld ook klimaatdoelstellingen vast, tegen 2050. Waarom kunnen wij dan geen doelstellingen op het vlak van sociale woningbouw vastleggen tegen 2030 of 2050? Ik weet dat u dat begrotingstechnisch allemaal niet decretaal kunt verankeren en al wat je wilt, maar een beetje politieke creativiteit zou toch wel mogen, in het belang van de betaalbaarheid op de huurmarkt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het leegstandsbeheer van sociale woningen en de afhandeling van het dossier-Camelot – 887 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Voorzitter, ik ben zowat al mijn vragen tegelijk aan het afvuren. (*Gelach van de voorzitter*)

Minister, in april 2020 startte u een procedure om de erkenning van de beruchte firma Camelot op te heffen. De firma is haar boekje zwaar te buiten gegaan, door als leegstandsbeheerder sociale woningen te verhuren voor de nodige renovaties hadden plaatsgevonden en zonder te beschikken over de nodige conformiteitsattesten. Dat verhaal is u uiteraard bekend. De beslissing om de erkenning op te heffen, werd op 10 juli bekrachtigd door de ministerraad.

Ik heb daarover volgende vragen. Hoeveel sociale woningen werden door Camelot beheerd? Zal de deadline van 1 januari 2021 overal gehaald worden? Is er een oplossing voor alle huurders van Camelot? Zo neen, engageert de minister zich daartoe? Welke gevolgen worden er gegeven aan de evaluatie van het leegstandsbeheer waarnaar u verwees in de commissievergadering van 14 november 2019?

In het antwoord op een schriftelijke vraag van 1 oktober 2020 stelde u dat er in dit verband een wetgevend initiatief zou worden genomen. In het antwoord op een vraag om uitleg van 12 november 2020 voegde u daaraan toe dat onder andere een beter regelgevend kader zou worden uitgewerkt voor huurovereenkomsten met leegstandsbeheerders. Wat is de status van dat initiatief? Hoe lang heeft Camelot misbruik kunnen maken van haar contracten? Heeft Camelot de onterecht geïnde huurinkomsten terugbetaald? Welke controlemechanismen voorziet u eventueel om misbruik zoals bij Camelot in de toekomst sneller te detecteren en aan te pakken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, omdat ik een slecht karakter heb, wil ik nog iets zeggen op uw reactie daarjuist. Over klimaatdoelstellingen worden afspraken vastgelegd in verdragen. Verdragen lopen over meerdere legislaturen. Het is internationaal recht.

Ik heb geen overzicht van het aantal woningen dat sociale verhuurders in beheer hadden gegeven aan Camelot. Sociale verhuurders hebben daarin autonomie en hebben niet de verplichting om daarover te rapporteren aan de Vlaamse overheid. Om een correcte afhandeling van de stopzetting van de activiteiten van Camelot als beheerder van leegstaande sociale huurwoningen mogelijk te maken, werd, zoals u terecht stelt, in een overgangperiode voorzien. Binnen deze ruime overgangperiode van bijna een half jaar kunnen de huurders van Camelot een andere woning zoeken. Aangezien het hier in se gaat over de beëindiging van een overeenkomst tussen private partijen en dergelijke beëindigingen zich dagelijks voordoen, kan ik hier als minister niet in tussenkomen. Huurders van Camelot die moeilijkheden ondervinden bij de zoektocht naar een nieuwe woning, kunnen een beroep doen op de bestaande ondersteuningsmechanismen, onder andere bij het OCMW. Ik weet dat men dat exact gedaan heeft in Leuven. Het OCMW heeft daar een aanbod gedaan aan die huurders, met begeleiding.

Op uw tweede vraag kan ik antwoorden dat er sinds november 2019 heel wat stappen zijn gezet. Ik heb die toegelicht in de commissievergadering van 12 november 2020, in antwoord op een vraag van collega Smeyers. Dat was een heel uitgebreid antwoord. Op 1 oktober 2020 heb ik bovendien een schriftelijke vraag over dit onderwerp beantwoord. Er is dus al heel transparant gecommuniceerd over de initiatieven die ik en mijn administratie daaromtrent nemen.

In voorbereiding op de eerstvolgende wijzigingen aan het sociaal huurstelsel werd, zoals aangekondigd, ook het sociaal leegstandsbeheer geëvalueerd. Mijn administratie maakte daarvoor een evaluatienota op die werd besproken met het werkveld. Door de coronacrisis moest deze bespreking uitgesteld worden, maar op 3 juni 2020 kon ze alsnog plaatsvinden. Mijn administratie heeft bij deze evaluatie een groot aantal actoren uit het veld betrokken: vertegenwoordigers van sociale huisvestingsmaatschappijen, vertegenwoordigers van erkende private leegstandsbeheerders, vertegenwoordigers van sociale leegstandsbeheerders, vertegenwoordigers van steden en gemeenten en de Huurdersbond. Op basis daarvan werd een ontwerpbeplanning uitgewerkt die in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal worden ingeschreven. In een volgende fase zal die decretale bepaling ook uitgewerkt worden in het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Wat uw derde vraag betreft, heb ik geen zicht op de precieze modaliteiten of desgevallend wanprestaties in de samenwerking tussen sociale verhuurders en Camelot. Dat vormt voorwerp van de contractuele relatie tussen de sociale verhuurders en Camelot, waarin ik niet kan tussenkomen. Wat betreft de controle op de erkende leegstandsbeheerders is het zo dat private leegstandsbeheerders erkend moeten worden door de Vlaamse Regering en dat bijgevolg deze erkenning ook opgeheven kan worden, zoals de Vlaamse Regering ook op mijn initiatief heeft gedaan bij Camelot. Het is dus duidelijk dat de Vlaamse overheid niet aarzelt om de erkenning op te heffen wanneer dat – na een ingebrekestelling – noodzakelijk is. Dit spoort volgens mij andere erkende leegstandsbeheerders aan om de erkenningsvoorwaarden nauwgezet te volgen. Mocht het nodig zijn, treden we ook ten aanzien van hen op. Het toekomstige regelgevend kader waarbinnen leegstaande sociale huurwoningen beheerd kunnen worden is ook strikter, zodat misbruiken vermeden kunnen worden.

Voor het overige hebben sociale verhuurders die samenwerkten met een leegstandsbeheerder die de contractuele afspraken niet nakomt, uiteraard alle wettelijke mogelijkheden voorhanden om de naleving van die contractuele afspraken af

te dwingen voor de rechter, wat – voor zover ik heb vernomen – ook effectief is gebeurd ten aanzien van Camelot.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, dank u wel. Omdat ik waarschijnlijk een nog slechter karakter heb dan u, moeten we inderdaad misschien de politieke creativiteit hebben om hetzelfde te doen als met het klimaat, waar we bindende verdragen afsluiten. Misschien moet u rond sociaal wonen een bindend verdrag afsluiten met de samenleving en met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat was het debat bij de vorige vraag.

Wat deze vraag betreft, blijf ik een beetje op mijn honger zitten wat de controle op de leegstandsbeheerbedrijven betreft. Ik denk dat het voorbeeld van Camelot u misschien toch zou moeten aanzetten om dat proactiever te gaan controleren en preventiever toezicht te installeren op de leegstandbeheerders, eerder dan gewoon te zeggen dat men gaat optreden als er zich eventuele problemen voordoen. Voor de rest dank ik u voor uw antwoord op mijn vraag.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik ben overtuigd dat beide heren een slecht karakter hebben, ik denk dat ze daar allebei zeker de waarheid over verkondigen.

Heel het verhaal van Camelot is een trieste zaak. Eerlijk toegegeven, ik denk dat de minister daar stevig en correct heeft ingegrepen. Ik denk dat dat ook nodig was. Ik heb het zelf ook meegemaakt. De huisvestingsmaatschappij waarvan ik voorzitter ben geworden, was een van de eerste met een contract met Camelot. Voor ons was het wat moeilijk om de weg te vinden naar ingrijpen, omdat de stad in dit geval verantwoordelijk was voor het conformiteitsattest. Heel veel werd gedetecteerd door het OCMW omdat we merkten dat heel kwetsbare mensen expliciet werden aangezocht door Camelot door het verkeerd voorstellen in advertenties enzovoort. Ik denk dat dit vooral aanduidt dat het recht op wonen zo belangrijk is om op basis daarvan een beleid te voeren, niet puur op basis van de markt. En geld verdienen met betaalbaar wonen, verloopt altijd een beetje op een rare manier.

Ik weet dat er nog een evaluatie moet volgen, maar is er een monitoring van hoe het loopt? Stel dat een SHM nu in zee gaat met een andere door de regering erkende leegstandbeheerder, hebt u daarover dan de lokale besturen extra geïnformeerd? Kunnen er meer alarmsignalen afgaan of laat u die optie nog open?

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Ik heb nog een korte aanvullende vraag, want het meeste is gezegd. Het klopt dat de minister in dezen accuraat heeft opgetreden. Het Camelot-issue heeft extra het belang aangetoond – in het kader van de vraag van collega De Meester over de herhuisvesting van de mensen dan – dat er een gebrek is aan voldoende nood- en transitwoningen. Dat is een essentiële pijler. Als de overheid een sterk beleid wil voeren om de woningkwaliteit te garanderen, te beschermen enzovoort, zien we dat het absoluut nodig is dat er genoeg transit- en noodwoningen zijn om de mensen op te vangen, zodat het recht op wonen niet ondergraven wordt. Ik haal dat hier aan omdat Camelot dat naar boven heeft gebracht. De minister was een jaar geleden zeer ambitieus om een sterk transit- en noodwoningbeleid op touw te zetten en om die woningen in aantal te vermeerderen zodat die relatie in gang kan worden gezet. Minister, ik heb dus gewoon een vraag naar de stand van zaken. We hebben daar al een tijdje niets meer over gehoord. Waar zit u in het traject om meer transit- en noodwoningen te voorzien voor de steden en gemeenten?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat slecht karakter ga ik deze keer achterwege laten, want het idee is niet de moeite om op te reageren.

Mijnheer Veys, het recht op wonen hangt natuurlijk samen met de beschikbaarheid van woningen. Daar zit het probleem. Daar zit het feit waarom we ook verhuurders ... (*onverstaanbaar*) ... en dus die markt aantrekkelijk moeten houden voor investeerders om in woningen, in onroerend goed te investeren. Daar zitten die zaken samen.

Doen we nog iets naar lokale besturen? Ik denk niet dat er iets specifiek rond de leegstandbeheerders gepland staat om te gaan doen. Ik moet wel zeggen dat we hier zeer nauw hebben samengewerkt met de stad Leuven wanneer zich dat voorgedaan heeft met Camelot, en we hebben contacten gehad met andere lokale besturen die daarmee samenwerkten. Dat is zeer vlot verlopen. Die uitwisseling is in mijn ogen goed gegaan.

Mevrouw Moerenhout, dat punt staat vrijdag op de agenda van de ministerraad. Inderdaad, we zijn er ambitieus in en we blijven dat ook. U zult er dus nog meer over horen zodra ik de zegen van de collega's heb.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Dit volstaat voor mij. Ik hoef niet altijd het laatste woord hebben.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.