



Vlaams
Parlement

vergadering **C130**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 28 januari 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verdere uitwerking van het visiedocument 'Lokaal Onroerend Erfgoedbeleid' en het overleg over de voorgestelde hervorming van de financiering van de intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten – 1419 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking en de databanken van Monumentenwacht – 1510 (2020-2021)	7
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van het Vlaams Woningfonds – 1358 (2020-2021)	12
VRAAG OM UITLEG van Jo Brouns aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de planlast met betrekking tot de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden wonen – 1463 (2020-2021)	14
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de rol van koopmaatschappijen in de komende hervorming van de woonmaatschappijen – 1436 (2020-2021)	18
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de ondersteuning van gemeenten en woonactoren bij de vorming van de woonmaatschappijen – 1460 (2020-2021)	21
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over erfpacht als instrument voor betaalbaar wonen – 1496 (2020-2021)	25
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de OESO-studie 'Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable' – 1503 (2020-2021)	28
VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de eventuele oprichting van een anoniem meldpunt voor fraude in de sociale huisvesting – 1505 (2020-2021)	33
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van de regelgeving over huurovereenkomsten voor huisvesting van studenten – 1525 (2020-2021)	39

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verdere uitwerking van het visiedocument 'Lokaal Onroerend Erfgoedbeleid' en het overleg over de voorgestelde hervorming van de financiering van de intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten – 1419 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Goeiemorgen, collega's.

Flamingo's

*Flamingo's op poten zo dun als de ff's
van mejuffer, of als twee sigarette-
pijpjes waaraan ze zuinig de rook
van zichzelf opzuigen: met dit soort
raffinementjes zetten ze zichzelf voortdurend
voorzichtig op stelten.*

*En hoe ze op één been staan, het andere
in hun veren opgeplooid als een handtas
onder de arm, deftige dames, wachtend op de tram
naar Rilke (psst, Germaine, laat niks merken,
daar zijn weer toeristen naar ons aan 't kijken!).*

Collega's, dit is een gedicht van Herman de Coninck uit 'Zolang er sneeuw ligt - Kijk eens hoe echt'. Dit kadert vanzelfsprekend in de Gedichtendag waar het Vlaams Parlement elk jaar vast op de afspraak is. Het staat u vrij om zelf een gedichtje te brengen op deze Gedichtendag, die zoals ieder jaar het startschot geeft voor de Poëzieweek. Dat kan een gedicht zijn van eigen hand. Als het autobiografisch is, moet u er rekening mee houden dat er misschien gevoelige kijkers aan het volgen zijn.

Collega's, doe gerust, laat u niet volledig maar toch een beetje gaan op Gedichtendag.

We hebben een batterij aan vragen om uitleg. Mag ik iedereen nog eens op het hart drukken om zich aan de spreektijden te houden?

Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Voorzitter, ik wist op voorhand – dat is telepathie – dat u een gedicht van Herman de Coninck zou voorlezen. Ik heb er ook een meegebracht. Het is een heel kort gedicht, want we hebben een goed gevulde agenda.

Poëzie

*Zoals je tegen een ziek dochttertje zegt:
mijn miniatuurmensje, mijn zelfgemaakt
verdrietje, en het helpt niet;
zoals je een hand op haar hete voorhoofdje
legt, zo dun als sneeuw gaat liggen,
en het helpt niet:*

zo helpt poëzie

Nu het echte werk, minister. Wij hebben het naar aanleiding van de bespreking van de begroting en van de beleids- en begrotingstoelichting van het beleidsdomein

Onroerend Erfgoed voor het jaar 2021 uitvoerig gehad over uw plannen met betrekking tot de toekomstige financiering van de intergemeentelijke onroerend-erfgoeddiensten (IOED's). Er werd onder andere verwezen naar een ontwerp van visiedocument 'Lokaal Onroerend Erfgoedbeleid' en er werd vooropgesteld dat de jaarlijkse subsidie die de IOED's ontvangen, zou worden vervangen door een opstartsubsidie en dat deze diensten daarna in staat zouden moeten zijn om verder te werken met bijdragen van leden en projectmatige financiering. Vanuit alle fracties zijn er wel wat opmerkingen en bezorgdheden over geformuleerd.

Minister, u hebt toen verduidelijkt dat het niet gezond is dat dergelijke initiatieven te afhankelijk zijn van Vlaamse subsidies en dat men daar te veel op steunt. U stelde wel dat u daarover in overleg zou gaan met de lokale besturen en IOED's.

Minister, wat is de stand van zaken met betrekking tot de opmaak van de door u aangekondigde visienota? Is er nader overleg gepleegd met de lokale besturen? Wat zijn de conclusies uit dat overleg? Hoe zal dat vertaald worden in een definitieve visienota?

Hebt u meer specifiek over de plannen met betrekking tot de financiering overlegd met de betrokken organisaties en met de lokale besturen? Kunt u aangeven wat de resultaten zijn van dat overleg?

In welke mate hebben bestaande diensten reeds aangegeven dat de voortzetting van hun werkzaamheden niet mogelijk zal zijn als de bestaande vorm van financiering verlaten wordt? Hebt u daar enige indicatie van?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Goedemorgen, collega's, ik begin zelf ook graag met een gedicht, eentje van mijn dochter, Manon Wittevrongel. Je hoort dan meteen waarmee tieners voornamelijk bezig zijn.

Elkaar

*Winterse winden, donkerblauwe handen,
sneeuw witte sneeuw en klapperende tanden,
een hart stilletjes aan het verwarmen*

*Glinsterende ogen, hoofd lichtjes voorovergebogen
een kleine glimlach,
gedachten bij de volgende dag*

*Kuiltjes, zwaluwswart haar,
knik knak, krakkende vingers
Elkaar*

Dat is een gedicht van mijn dochter Manon. Zij heeft al poëziewedstrijden gewonnen. Het leek mij dus maar gepast om een gedichtje van haar voor te lezen.

Ik geef graag een antwoord op uw vragen, mevrouw Schauvliege. Het is een eerder kort antwoord, aangezien het een 'work in progress' is en het dus nog niet helemaal is afgerond.

We zijn ondertussen ongeveer een jaar bezig met de visienota Lokaal Onroerend Erfgoedbeleid. Ik heb in de loop van dat traject al veelvuldig contact gehad met lokale besturen, zowel met individuele lokale besturen, vertegenwoordigers van erkende onroerenderfgoedgemeenten (OEG's) en IOED's via het Netwerk Onroerend Erfgoed (NOE), als met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG).

Ik had de afgelopen maanden nog contact met het NOE. Op 20 november had ik zelf een overleg met vertegenwoordigers van het NOE. In december 2020 heeft mijn administratie de gesprekken met het NOE voortgezet. Op 22 januari jongstleden heeft het NOE mij een nota bezorgd met input voor het financiële luik van de visienota.

We nemen die gesprekken uiteraard zeer ernstig en bekijken telkens hoe we de verschillende suggesties kunnen verwerken in de visienota. Dat is een continu proces, het is onmogelijk om hier aan te geven wat de conclusies waren van elke vergadering. Het is ook nog niet helemaal afgerond en al zeker niet politiek afgetoetst of afgeklopt. Daarom moet ik mij hiertoe beperken.

Ik neem uw tweede en derde vraag samen. Wat de toekomstige financiering van erkende onroerenderfgoedgemeenten en IOED's betreft, heeft mijn voornemen om de structurele financiering van IOED's na een opstartperiode stop te zetten al voor wat bezorgdheid gezorgd. Ik begrijp dat ook. We hebben verschillende brieven ontvangen van gemeentebesturen en IOED's, waarin ze hun bezorgdheid uitten. Wij hebben die brieven telkens beantwoord.

We zien in dat het draagvlak voor IOED's op sommige plaatsen nog heel precair is. We nemen dat mee in onze overwegingen. We blijven echter wel overtuigd van onze bedoeling: we willen af van het systeem van een forfaitaire bijdrage waar geen of weinig verantwoordelijkheid aan gekoppeld is van de lokale besturen. En omgekeerd zijn we er ook van overtuigd dat de erkende onroerenderfgoedgemeenten ook financiële ondersteuning verdienen voor de taken en verantwoordelijkheid die ze opnemen, wat op dit moment niet het geval is.

We bekijken hoe ik die verschillende aandachtspunten kan verzoenen. Dat zal zich vertalen in een systeem waarbij de IOED's financieel worden aangemoedigd om extra taken op te nemen. Ik zie wat dat betreft mogelijkheden, zeker wanneer IOED's ten volle inzetten op schaalvergroting, zoals ook voorzien wordt met het traject van collega Somers inzake de regiovorming.

Ook het NOE denkt mee na in die richting, en heeft ons vorige week een interessante standpuntennota bezorgd – ik heb er al naar verwezen. We zijn die nu aan het bekijken.

We hebben dus nog geen indicatie van samenwerkingen die zouden worden stopgezet gebaseerd op de tekst die in de beleids- en begrotingstoelichting (BBT) staat. We willen oproepen om de finale visienota af te wachten vooraleer we overhaaste conclusies trekken. We hopen om dit zo snel mogelijk met jullie te kunnen doorpraten in de commissie.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het is goed dat u al overleg hebt gehad. Aan de andere kant wil ik toch mijn bezorgdheid uiten. Ik denk dat iedereen het erover eens is dat die intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten al heel goed en nuttig werk hebben verricht. Ik wil er toch voor waarschuwen dat we ervoor moeten zorgen dat we hen niet ontmoedigen en dat ze dat goede werk kunnen voortzetten.

Soms lees ik tussen de lijnen dat die appreciatie er niet zou zijn, maar ik vergis mij misschien. Ik krijg toch heel veel signalen uit het veld dat dit bijzonder goed werkt. Dus ik zou dat toch mee in het achterhoofd nemen wanneer u werkt aan de definitieve visienota. Het is voor ons een beetje moeilijk om daarmee om te gaan, er is een overleg, maar er is nog geen definitieve visienota. Het is een beetje de discussie van de kip en het ei: moet je eerst de nota hebben en daarover openlijk in debat gaan of moet je eerst in discussie gaan en dan pas tot die visienota

komen? Het is voor ons allemaal nog een beetje onduidelijk. Maar ik zou toch mijn bijzondere grote steun willen uitdrukken voor de manier waarop die IOED's vandaag te werk gaan. En ik vrees en ik hoor dat wanneer dat met een soort startsubsidie zou zijn, er wel eens meer problemen in het veld zouden kunnen opduiken.

U betreft er nu ook de regiovorming bij, ook dat is dan weer iets dat erbij zou komen en ook weer ongerustheid en herschikking in het veld zou betekenen. Dus ik zou u echt wel willen vragen dat u er in de uitwerking van uw plannen toch rekening mee houdt dat die diensten ook verder hun goede werk – dat ze tot vandaag hebben gedaan – verder kunnen zetten en dat dat niet verloren gaat, want ik denk dat we dan heel veel expertise zullen verliezen en dat kan toch absoluut de bedoeling niet zijn en dat is ook uw intentie niet, denk ik.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik zal straks mijn gedicht voorlezen als ik aan mijn eigen vraag begin.

Minister, er is hier in de commissie al veel bezorgdheid geuit, ongerustheid meegedeeld over de visienota die eraan komt. Dat is hier allemaal heel duidelijk geformuleerd. Ik kan mij verzoenen met een financieringssysteem op basis van geleverde diensten en verantwoordelijkheden, zowel voor de IOED's als voor de onroerendergoedgemeenten, en ik hoop ook dat duidelijk afgebakende taken dan de grote verschillen kunnen wegwerken die er nu zijn in de werking van de IOED's. Het zal dan ook duidelijk zijn waarvoor je terecht kunt bij een IOED en bij een OEG. Dat is nu misschien niet altijd het geval.

Wat de timing betreft: u geeft zelf aan de visienota over een paar weken te kunnen indienen, daar hopen wij hier allemaal op. Want als het nieuwe systeem in zal gaan in het jaar 2023 – dat is ook het jaar dat er een nieuwe erkenningsronde is voor de onroerendergoedgemeentes –, dan is er toch een klein beetje haast bij de zaak, want na dat visiedocument zullen er waarschijnlijk ook nog wijzigingen moeten gebeuren aan de regelgeving. Die visienota brengt ook veranderingen mee voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, nieuwe onderhandelingen met lokale besturen, waarschijnlijk ook het uitstippelen van wijzigingen in hun beleid en de lokale besturen zullen waarschijnlijk hun financiering moeten herzien, en dat in het midden van de legislatuur. Maar ik ben blij dat u in overleg blijft. Dit is een 'ongoing process' zoals u zegt. Dus ik kijk uit naar de definitieve versie van de visienota.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen en opmerkingen.

Mevrouw Schauvliege, die waardering is er zeker wel. We gaan zeer regelmatig ook op het terrein en die IOED's hebben wel degelijk een meerwaarde, ook al zit er wel een diffuus beeld op. Er is een groot verschil, sommige IOED's zijn niet enkel en alleen bezig met onroerend erfgoed. Ze zijn ook met andere zaken bezig, met een meer toeristische inslag en dergelijke meer. Daar zit dus een groot onderscheid op. Wat niet betekent dat we voor het deeltje onroerend erfgoed geen waardering hebben, absoluut wel. Maar als ze met andere zaken bezig zijn, moeten we natuurlijk bekijken hoe die financiering moet lopen. Dat moet natuurlijk ook correct zijn.

Ten tweede, die waardering is er zeker ook voor onroerendergoedgemeenten. Die krijgen op dit moment geen subsidiëring en daar willen we natuurlijk ook iets aan doen. Die inzichten moeten we trachten te verzoenen. Ik begrijp dat dat voor jullie

niet zo evident is, ik heb heel lang aan jullie kant gezeten en dan begrijp ik dat natuurlijk. Maar wij zorgen dat we de ruggespraak houden met iedereen op het terrein, met zowel de lokale besturen als met de IOED's zelf, om tot een gedragen tekst te komen, om die visie eruit te filteren, en die dus te vervatten in de visienota, die ik inderdaad over een paar weken hoop te kunnen indienen.

Ik wil daaraan toevoegen, mevrouw Van Werde: het is de bedoeling dat als die visienota er is – en dat hebben we ook aangegeven in de beleids- en begrotings-toelichting, denk ik –, de omzetting naar wetgeving voor 2023 zal zijn. We hebben daar dus een zeer haalbaar traject. Ik denk niet dat het iets is waar we snelsnel haast mee moeten maken. Het is ook niet de bedoeling om het te laten liggen, natuurlijk, maar ik denk dat dat wel goed zit.

Regiovorming hebben we altijd meegenomen, het is altijd de bedoeling geweest om dat mee te nemen, sinds het initiatief van collega Somers. Voor zover we daar zicht op hebben, denk ik ook niet – dat is natuurlijk nog te bekijken over de verschillende IOED's – dat daar grote problemen uit voort zouden komen. Het is wel moeilijk te zeggen omdat de referentieregio's natuurlijk nog niet vastliggen. Zolang we daar geen duidelijkheid over hebben, is het nog wat te vroeg om daar nu al problemen te gaan zien.

Ik denk dat ik daarmee op de meeste bezorgdheden een antwoord gegeven heb.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, bedankt voor uw bijkomende antwoord, en goed dat u ook uitdrukkelijk de appreciatie voor die diensten uitspreekt.

Uiteraard zijn er ook de onroerendergoedgemeenten. Als u daar een financiering voor voorziet, moet het volgens mij mogelijk zijn daaraan een aantal voorwaarden te koppelen om intergemeentelijk te gaan samenwerken en als er een intergemeentelijke dienst is, moet daar ook voldoende financiering voor worden voorzien. Het zou mogelijk moeten zijn om dat op die manier uit te werken. Maar het is goed dat u daarover verder in overleg zal gaan. Ik zou toch willen vragen om de visienota, zodra ze gefinaliseerd is, zo snel mogelijk over te maken aan het parlement, zodat we daar dan ook in deze commissie verdere gedachtewisselingen over kunnen hebben.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking en de databanken van Monumentenwacht – 1510 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Mag ik eerst mijn gedicht voorlezen. Het is een gedicht van mijn goede vriend en ex-collega Bart Stouten. Velen kennen hem als een gepassioneerd radiomaker, maar hij heeft ook al een aantal boeken op zijn palmares staan, en gedichtenbundels. Hij is ook een gepassioneerd dichter, en ik lees nu voor uit zijn laatste bundel 'Redding Nabij'. In die bundel heeft hij zich laten inspireren door muziek. Hij noemt het zijn eigen stukje 'taalmuziek', en hij verwijst in elk gedicht naar een muziekstuk of een componist.

Dit heet: 'Wereld gedempt in een Mondschein-sonate'.

*niet eenvoudig om te begrijpen
waarom de stad slaapt
wanneer ik de maan bemin*

*lege straten, dromend, laten hun rem los,
wanneer ik mee fiets naar de ochtend van straks,
kille verwoesting van een universum,
quasi una fantasía, alleen voor mij*

*bij de grens tussen mezelf en Beethoven
piepen de banden van een oud verdriet
het kijkt naar zichzelf in de glasdeuren van mijn café,
boven de spuitverf van toegewijde verveling –
was het hier, dat ik, fysiek lichaam bij de tapkast
van dronken toekomst, begon te flirten met een illusie?*

*was het hier dat het rumoer in stilte veranderde
toen jij bij mij kwam staan, en me op de schouder klopte
alsof je de nacht zelf was die naar me toe kwam
om te vertellen dat het tijd werd om naar huis te gaan?*

En dan nu de vraag.

Minister, eind vorig jaar trad het nieuwe financieringssysteem voor onroerend erfgoed in voege. Het wijzigen van de premiereregels moet ervoor zorgen dat de wachtlijst op een aanzienlijke termijn verdwijnt, en ook moet het nieuwe systeem onderhoud en monumenten stimuleren. Regelmatig onderhoud is essentieel om dure restauraties te vermijden en moet de basis vormen van onze erfgoedzorg. Regelmatig onderhoud werd al beloond met een aanvullende erfgoedpremie van 10 procent. Het optrekken van de standaardprocedure van 25.000 naar 250.000 euro moet het regelmatig onderhoud verder stimuleren. Een van de partners in het onroerenderfgoedbeleid is Monumentenwacht Vlaanderen. Die zet zich al jaren volledig in voor het onderhoud van monumenten. Ik citeer: "Monumentenwacht werd in 1991 in Vlaanderen opgericht met als doel het onderhoud van waardevol historisch erfgoed te stimuleren. We geloven immers sterk dat regelmatig onderhoud dure en laattijdige ingrepen kan uitstellen en zelfs vermijden. Het motto van onze organisatie is dan ook niet verwonderlijk: 'Beter voorkomen dan genezen'!"

Het streven van Monumentenwacht ligt dus volledig in de lijn van uw beleid, en daarom vroeg ik me af: hoe evalueert u de samenwerking met Monumentenwacht? Ziet u een verandering in de samenwerking? Een uitbreiding van het team, misschien, verschuiving van accenten, meer of andere verantwoordelijkheden?

Onderhoud is een speerpunt in uw beleid. Vindt u het nodig om de werking van Monumentenwacht nog meer in de kijker te zetten? Zou u dat overwegen? Kan er nog meer uitgepakt worden met de resultaten om een nog groter publiek verder te sensibiliseren over het belang van regelmatig onderhoud?

Een belangrijke doelstelling in de beleidsnota 2020-2024 is het in kaart brengen van de staat van het onroerend erfgoed in Vlaanderen. Vorig jaar, in 2020, kreeg Monumentenwacht daarom een eenmalige subsidieverhoging van 40.000 euro. Die diende voor de permanente monitoring van de fysieke toestand van het erfgoed dat bij Monumentenwacht is aangesloten, om de huidige databanken verder te ontwikkelen voor monitoring en voor informatie-uitwisseling met het agentschap Onroerend Erfgoed.

Hebt u het rapport ontvangen? Hoe evalueert u het project?

Hebben de veranderingen aan de databanken het gewenste effect opgeleverd?

Is het systeem voldoende gebaat bij de eenmalige subsidie of zijn er nog investeringen nodig om de monitoring van en de rapportage over de toestand van het onroerend erfgoed up-to-date te houden?

Hoe evalueert u de samenwerking tussen Monumentenwacht en het agentschap Onroerend Erfgoed?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Werde, Monumentenwacht is een partner in ons huidige beleid. Tussen de administratie en de vzw is er frequent overleg en uitwisseling van expertise. Monumentenwacht vervult via zijn provinciale teams een belangrijke aanvullende rol om het preventieve onderhoud van het erfgoed aan te moedigen en beschikt ook over veel informatie over de toestand van de aangesloten leden. Ik heb de opdracht gegeven om die beschikbare kennis nog meer te gebruiken om het beleid te voeden met informatie en nog meer in te zetten op de monitoring van het erfgoed en het in kaart brengen van de globale toestand.

Dat komt niet uit de lucht vallen. Dat is een nood waarover in het verleden al gedebatteerd is. We willen weten hoe het erfgoed in Vlaanderen eraan toe is. Monumentenwacht bestaat, zoals u aangeeft, al sinds 1991 en heeft de kennis en ervaring in huis om hierover een toestandsmeting te maken waarmee we als Vlaamse beleidsmakers aan de slag kunnen. Men beschikt dus over jarenlange data over de toestand van het erfgoed vanuit de dagelijkse werking met inspecties, advisering en dergelijke. Vlaanderen gebruikt die data om een globaal beeld te kunnen vormen van de staat van het erfgoed. De subsidie dient om Monumentenwacht concreet te ondersteunen in het aanreiken van deze gegevens en de partners werken concreet samen om hun doelstellingen te bereiken.

We hebben dus een wijziging doorgevoerd in de opdracht van Monumentenwacht en zorgden dat deze concreet paste binnen de doelstellingen van de beleidsnota. Het accent verschuift meer naar monitoring en concrete toestandsrapportering over het erfgoed in Vlaanderen en minder naar outputrapportering van de werklust van Monumentenwacht zelf.

Wat uw tweede vraag betreft, is het inderdaad zo dat de recente wijzigingen aan de regelgeving tot doel hebben om regulier onderhoud aan te moedigen en drempels daarvoor weg te nemen. De verhoging van de standaardpremie tot 250.000 euro, die u aanhaalde, is daarvan het meest tekenende voorbeeld. Door de verhoging van de bedragen voor de erfgoedpremie via de standaardprocedure leggen we het accent van de premieregeling nog meer op preventief onderhoud. We willen dure restauraties vermijden en regelmatig onderhoud financieel ondersteunen. Monumentenwacht helpt daarbij vanuit zijn rol als adviesverlener en begeleider, met periodieke inspecties en rapporten op maat van zijn leden.

Uw derde vraag ging over de evaluatie van de veranderingen aan de databanken. Het is nog wat te vroeg om die te kunnen beoordelen. De subsidie is pas eind oktober vorig jaar goedgekeurd. Monumentenwacht is direct daarna overgegaan tot actie om hieraan te werken. Met de administratie was er technisch overleg en uitwisseling van expertise. De eerste presentaties van Monumentenwacht ogen veelbelovend. Men maakt werk van een degelijke ontsluiting van hun jarenlang opgebouwde dataset zodat ze een kwaliteitsvolle monitoring kunnen presenteren en ontsluiten. Denk daarbij aan een dashboard waarin je gegevens kunt opzoeken en visualiseren, maar evengoed datasets waarmee we echt aan de slag kunnen.

De eenmalige extra subsidie – met een eerder bescheiden bedrag van 40.000 euro – diende onder andere voor de ontwikkeling en aanpassing van een aantal applicaties. De bedoeling daarvan is heel concreet: de uitwisseling van informatie tussen de

systemen van Monumentenwacht en de Vlaamse inventaris Onroerend Erfgoed eenvoudig maken. Beide databanken zullen op termijn ook gekoppeld worden. Aansluitend moet Monumentenwacht alle informatie verwerken en rapporteren.

De oplevering van het rapport met de nulmeting van het erfgoed is voorzien tegen april 2021. We zullen daar dus vrij snel een resultaat van krijgen. Daar zullen ook al resultaten van 2020 in verwerkt zitten, vandaar misschien de verwarring met een eerste oplevering van het rapport eind 2020, waarnaar u verwijst.

Het is de bedoeling om op regelmatige basis nieuwe metingen te doen en die te vergelijken met de eerste nulmeting.

Dan kom ik tot uw vierde vraag. De eenmalige subsidie diende concreet voor een specifieke investering in IT. De huidige opdracht is nog lopende, dus het is wat voorbarig om nu al uitspraken te doen over eventuele bijkomende noden. We volgen de vooruitgang nauwgezet op en na de latere oplevering volgt een evaluatie of de doelstellingen behaald zijn. De samenwerking met Monumentenwacht verloopt constructief en wij kijken samen met u uit naar de oplevering van de resultaten.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik dank u voor de antwoorden, minister. Ik ben misschien wel wat te snel geweest met mijn vraag. Ik heb inderdaad ook gezien dat er in het jaaractieplan van Monumentenwacht staat dat het rapport er in het voorjaar aankomt. Maar in het vorige plan stond nog eind vorig jaar. Dat is misschien een beetje verwarrend, maar goed.

Ik ben blij te horen dat de eerste resultaten veelbelovend zijn. Want meten is weten, natuurlijk. De monitoring van ons erfgoed is heel belangrijk om een goed beleid te kunnen voeren, denk ik. Ik ben zelf een keer op stap geweest met Monumentenwacht en ik vond het bijzonder interessant om dat eens mee te maken. Zij hebben jarenlange expertise en ze hebben een groot aantal leden. Het lijkt mij evident dat zij dus een heel belangrijke bijdrage leveren.

U hebt niet geantwoord op mijn vraag over het meer in de kijker zetten van Monumentenwacht. Kunt u daar nog een hint over geven, een bedenking? Bedankt.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, bedankt voor uw antwoord. Ik denk dat dit een gevolg is van het nieuwe premiestelsel, waar u terecht iets wilt doen aan de wachtlijsten. Op het terrein geeft dat ook wat zenuwachtigheid. We staan allemaal achter de idee, maar iets nieuws veroorzaakt altijd wat reactie. Hoe is de communicatie verlopen rond dat nieuwe premiestelsel, en wat waren de reacties daarop? Dat had ik graag van u vernomen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat ik de laatste vraag niet zo goed begrijp. U bedoelt de reacties van Monumentenwacht op het nieuwe premiestelsel? Of heb ik het verkeerd begrepen?

Joke Schauvliege (CD&V): Niet Monumentenwacht in het algemeen, ik bedoel de reacties vanuit het terrein.

Minister Matthias Diependaele: Dat kan ik u zeggen. Maar ik ga eerst in op de vraag van mevrouw Van Werde. Was u te snel met die vraag? Ik denk dat het goed is dat de parlementsleden kort op de bal spelen en opvolgen. Maar ik denk dat de verwarring hem zit in de resultaten van 2020 die opgeleverd zouden worden. Ik heb dat meegegeven in mijn antwoord; mogelijk zit daar de verwarring.

Wat het meer in de kijker zetten betreft: Monumentenwacht is voor ons een partner. Zij kunnen natuurlijk ook zichzelf in de kijker zetten, en zorgen dat de mensen die onroerend erfgoed bezitten – lokale besturen of wie dan ook – daarop een beroep doen. Zij rekenen daar trouwens ook iets voor aan. Zij hebben dus ook een beetje een commerciële opdracht, in de zin dat ze aan dienstverlening doen voor mensen die onroerend erfgoed bezitten. Maar wij nemen ze in elk geval telkens mee in ons beleid.

Mevrouw Schauvliege, ik kan natuurlijk heel veel zeggen over het nieuwe premiestelsel. We hebben wel gemerkt dat iedereen het eens is over de algemene visie die daarachter zit, zeker het feit dat we meer willen gaan naar onderhoud, met het volle besef, ook bij onszelf, dat dat een werk van lange adem is. Tegen dat we daar resultaten van zien, zijn we natuurlijk tientallen jaren verder. Maar door het verhogen van die standaardpremie naar 250.000 euro willen we meer inzetten op onderhoud, en grotere kosten op lange termijn vermijden. Dat is zeker een visie waar de meeste mensen in mee zijn.

Een tweede zaak is dat, door te werken met die oproepen, we een meer gericht beleid kunnen voeren, meer richting kunnen geven aan het beleid en aan wat we met onze centen vanuit Vlaanderen doen. Ook daar zijn de meeste mensen in mee. Het wordt dus zeker niet afgewezen, dat heb ik nog geen enkele keer gehoord. Maar wat natuurlijk niet voor iedereen even evident is om te aanvaarden, is dat er ook een deeltje competitie in zit. Er zit ook een deeltje uitdaging in. We gaan ook een jury hebben die projecten gaat beoordelen. Tot vandaag was dat anders. In het oude systeem kon men een aanvraag doen en kwam men automatisch op de wachtlijst als die aanvraag goedgekeurd werd.

Vandaag zeggen we dat erfgoed echt een plaats moet hebben in onze publieke ruimte en willen we de indieners van dossiers daarmee uitdagen en triggeren om ervoor te zorgen dat ze daar iets meer mee doen dan puur restaureren. Die visie wordt door de meeste mensen wel gevolgd, ik heb daar nog geen reactie op gekregen maar het is natuurlijk iets meer uitdaging, iets minder gemakkelijk.

Men vraagt ook wel blijvende aandacht – maar dat zit ook in het systeem ingebouwd – voor de verdere aanpak van de wachtlijst. Daar hebben we vanaf het begin rekening mee gehouden. Dit is een terugkerende vraag die we beantwoorden met het nieuwe systeem en met de nieuwe financiering.

Mijn beoordeling is behoorlijk positief. Ik heb nog maar weinig of geen echt negatieve reacties gehoord, ik kan me er geen enkele voor de geest halen. Er zijn wel een aantal bezorgdheden, onder andere over die competitie, maar dat is een element dat er uitdrukkelijk in staat omdat we initiatiefnemers, projectontwikkelaars, lokale besturen, eigenaars van onroerend erfgoed daarmee willen uitdagen.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoorden. Ik wil eindigen met een heuglijk feit. Ik heb deze week gelezen dat het iconische programma Vlaanderen Vakantieland opnieuw wordt opgestart en dat het zich zal focussen op het binnenland. Dat kan gemeenten en steden ertoe aanzetten om hun erfgoed nog iets meer en iets beter te onderhouden zodat ze heel mooi in de kijker kunnen worden geplaatst. Ik heb tijdens de jaren dat ik voor dat programma werkte, echt wel ondervonden hoe trots mensen zijn op hun erfgoed. Het geeft een smoel aan je gemeente, een identiteit. We moeten zorgen dat er verscheidenheid is en dat elke stad, elke gemeente haar eigen smoel heeft en dat bijvoorbeeld Mechelen er over vijftig jaar niet zal uitzien als Antwerpen. Laat ons dat hopen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van het Vlaams Woningfonds – 1358 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, collega's, bij de invoering van een taalbereidheidsverplichting in de Vlaamse Wooncode onderzocht de Raad van State of die verplichting overeenstemde met de grondrechten. Gelukkig kwam de raad tot de conclusie dat die niet werden geschonden in het kader van sociale verhuuring. Volgens de Raad van State kan de noodzaak van een behoorlijke communicatie tussen de verhuurder van sociale woningen en de huurders van die woningen worden beschouwd als een doelstelling van algemeen belang. We hadden de Raad van State daar niet voor nodig, maar het is wel een hele opluchting dat hij dit stelt.

De taalbereidheidsverplichting kan dus effectief bijdragen tot de totstandkoming van een betere communicatie tussen huurders en verhuurders.

Een gelijkaardige verplichting zou ook bij de activiteiten van het Vlaams Woningfonds (VWF) zinvol kunnen zijn. Het VWF verschaft sociale woonkredieten aan gezinnen en alleenstaanden met een beperkt inkomen, en verstrekt renteloze huurwaarborgleningen zodat huurders hun waarborg zouden kunnen betalen voor hun woning of appartement.

De Raad van State benadrukte evenwel dat: "(...) het vereist is dat de verplichting voor geen enkele categorie van personen de essentie van het recht op een behoorlijke huisvesting of van andere grondrechten aantast." Dat betekent volgens de Raad van State dat: "(...) het ontwerp niet verder kan reiken dan noodzakelijk om de beoogde doelstelling te bereiken zodat die verplichting voor de betrokkenen of voor bepaalde categorieën onder hen geen onevenredig zware gevolgen heeft." – de vereiste van evenredigheid met de beoogde doelstelling benadrukt de raad hier zeer specifiek op de vraag naar de taalbereidheidsverplichting – "Gezien de verplichting niet wordt opgevat als het opleggen van een taalvereiste om toegang te krijgen tot een sociale huurwoning, noch dat enige kennis van het Nederlands wordt vereist (geen resultaats- maar wel een inspanningsverbintenis), tast de verplichting het recht op een behoorlijke huisvesting niet aan."

In oktober 2007 antwoordde voormalig minister voor Wonen Keulen in de commissie Wonen dat de bovenvermelde motivatie niet kan worden weerhouden om ook de taalbereidheidsvereiste op te leggen bij leningen bij het VWF. De communicatie tussen ontlener en VWF is immers zeer beperkt, en is niet te situeren in een context van huurder verhuurder, zei hij toen jammer genoeg. Vraag is of deze redenering vandaag nog altijd standhoudt.

Daarnaast zien we dat het Vlaams Woningfonds ook kredieten verleent aan mensen die enkel over een tijdelijke verblijfsvergunning beschikken, iets wat geen enkele andere kredietinstelling doet. Persoonlijk heb ik daar vragen bij.

Zijn er hier aangaande sinds 2007 – toch veertien jaar geleden – nieuwe precedents geschapen of nieuwe invalshoeken opgedoken?

Is het, enerzijds vanuit de regelgeving van de bijzondere sociale leningen, anderzijds vanuit een voorzichtige kredietpolitiek überhaupt wel aangewezen om krediet te verlenen aan mensen met een tijdelijke verblijfsvergunning? Brengen we die mensen daarmee op termijn niet in de problemen?

Acht u stringenter voorwaarden voor kredietverlening bij het Vlaamse Woningfonds mogelijk dan wel zinvol, zowel op het vlak van de taalbereidheidsvereiste als van de verblijfsvergunning?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, ik begrijp uw bedenkingen, maar het antwoord daarop kan heel kort zijn. Die motivering van collega Keulen van 2007 is nog steeds toepasselijk en er zijn sindsdien geen precedents geschept die anders doen oordelen.

De taalbereidheidsvoorwaarde werd op 1 januari 2008 ingevoerd om de communicatie tussen de kandidaat-huurder en de verhuurder te verbeteren. Het aanleren van een gemeenschappelijke taal tussen de huurder en de verhuurder moet worden bevorderd. Ook de noodzaak om een betere communicatie tussen huurders onderling te bekomen werd als doelstelling naar voren geschoven. Omdat deze doelstellingen niet werden gehaald met de eerder vrijblijvende inspanningsverbintenis, werd op 1 november 2017 de taalkennisvereiste opgelegd, dat is een resultaatverbintenis. Gezien het niveau A1 op het terrein als een te laag niveau wordt aangevoeld, is er nu in het regeerakkoord opgenomen dat er een niveau hoger zal worden geschakeld, A2, wat nog steeds het basisniveau is.

Ook het Grondwettelijk Hof heeft in 2008 bevestigd dat de taalbereidheidsvereiste legitieme doelstellingen nastreeft, een doel van algemeen belang, namelijk het bevorderen van de communicatie tussen de sociale huurder en verhuurder en het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van de wooncomplexen. Ook in een recenter arrest van 17 oktober 2019 waarover we het al verschillende keren gehad hebben in de plenaire vergadering, heeft het Hof de taalkennisvereiste afgetoetst aan de hogere rechtsnormen en geoordeeld dat ze ermee in overeenstemming zijn.

Die doelstellingen zijn niet voorhanden voor sociale leningen. Nadat een lening is gesloten, zijn de contacten tussen kredietnemer en sociale kredietgever zeer beperkt. Het opleggen van een taalkennisvereiste zou in dat licht zeker niet als een evenredige maatregel kunnen worden gezien.

Ik heb momenteel geen goed zicht op het aantal bijzondere sociale leningen dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het VWF al hebben verstrekt aan mensen met een tijdelijk verblijfsrecht, maar beide instellingen geven wel aan dat dergelijke kredieten wel al werden verstrekt.

In de regelgeving zijn er geen voorwaarden opgenomen waardoor een persoon met een tijdelijke verblijfsvergunning zou kunnen worden uitgesloten van de bijzondere sociale lening. Het is evident dat die persoon een aankoop met financiering pas zal overwegen als hij hoopt en ook kan verwachten dat het tijdelijk verblijfsrecht zal worden omgezet in een definitief. Maar men kan hierbij zeker vragen stellen, zowel vanuit de regelgeving, die geen onderscheid maakt tussen de verschillende vormen van tijdelijk verblijfsrecht, als vanuit de principes van een voorzichtige kredietpolitiek.

We laten onderzoeken of er een aanpassing aan de regelgeving mogelijk en wenselijk is.

Los van de regelgeving kan het VWF, dat vanaf 2021 de enige kredietverstrekker van de sociale leningen zal worden, wel vanuit een voorzichtige kredietpolitiek ook een specifieke opvolging en aandacht bij een tijdelijk verblijfsrecht overwegen. Het is immers misschien wel aangewezen om bij de aanvraag en in het verdere verloop als er een lening wordt toegekend, strikter toe te zien, gelet op zijn onzeker verblijfsstatuut en de financiële risico's die hieraan verbonden zijn. Ik heb aan het

VWF gevraagd om dit te onderzoeken en de kredietverlening aan personen met een tijdelijk verblijfsrecht te monitoren.

Maar laten we realistisch zijn, dit gaat over uitzonderingen, want het is natuurlijk helemaal niet vanzelfsprekend voor een persoon met een tijdelijke verblijfsvergunning, zoals een erkende vluchteling, om in de eerste vijf jaar van zijn tijdelijk verblijf een woning aan te kopen, ook niet met een bijzondere sociale lening. Zij moeten immers voldoen aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening en dus ook voldoende inkomsten genereren om de lening terug te betalen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u voor het antwoord. Ik blijf het jammer vinden dat men die taalbereidheidsvereiste, die aangescherpt is en geen inspanningsverbintenis meer is maar een resultaatsverbintenis taalniveau A2 – wat heel goed is – dan niet uitbreidt naar de communicatie met de kredietverlener, het VWF. Ik denk dat voor deze doelgroep, maar ook voor elke persoon die een lening aangaat, het belangrijk is om de inhoud van die kredietakte – de aflossingstabellen zijn cijfertjes, dat zullen ze misschien wel begrijpen – en de voorwaarden van de betalingsverplichtingen goed te kennen. Het is in het individueel belang van de ontleners – misschien minder in het algemeen belang – dat hij dat begrijpt. Het is jammer dat we daar niet verder op kunnen doorgaan.

Minister, dank u wel om het VWF op te leggen te monitoren hoeveel ontleners er een tijdelijke verblijfsvergunning hebben. Ook daar is het in het belang van de ontleners dat erover wordt gewaakt dat zij niet lichtzinnig kredieten aangaan om nadien alle problemen bij wanbetaling te vermijden.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Jo Brouns aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de planlast met betrekking tot de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden wonen – 1463 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Brouns heeft het woord.

Jo Brouns (CD&V): Voorzitter, collega's, ik ben niet zo vaak te gast in deze commissie. Ik heb een vraag vanuit de lokale praktijk.

Vooraleer ik mijn vraag stel, zou ik heel graag een gedicht met jullie delen. Ik ben een fervent voetbalfreak, vroeger heel actief en nu passief. Als supporter van het voetbal ga ik heel graag naar het lokale G-team kijken omdat de spelvreugde en de passie nergens zo groot is als bij die gasten.

Een van die spelers uit ons lokale G-team, met name de spits, is ook een heel goed dichter. Hij heeft mij tijdens kerst en Nieuwjaar zijn gedichtenbundel bezorgd. Hier is een creatieve held aan het woord: Sybrun Bienens. Ik wil graag een van zijn gedichten met jullie delen.

Als superhelden bestonden

Als superhelden echt bestonden, zou ik er graag een willen zijn.

Ik zou niets van geweld gebruiken, want dat kent de wereld helaas genoeg.

Ik zou staan voor de liefde: geen geweld meer.

*Ik zou mensen verenigen, discriminatie uit de wereld helpen,
zwart en wit veranderen naar groen, paars en geel
en zorgen dat er niet meer naar kleur werd gekeken.*

*Laten we zeggen dat ik een hippie zou zijn,
maar dan zonder de drugs en het roken.
Laten we gewoon altijd de vrede en de liefde bovenaan laten stralen.
En de superheld, dat zijn wij, voor de mensen die onze hulp vragen.*

Tot daar het gedicht van Sybrun, topspits bij het G-team van FC Maasland Noordoost, collega's.

Minister, ook mijn vraag is lokaal geïnspireerd. De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS'en) die in de codex worden voorzien, lopen tot 31 december 2025. De huidige IGS-periode is zeker succesvol te noemen, met maar liefst 70 IGS'en die 255 lokale besturen bestrijken. Maar dat succes mag ons er uiteraard niet van weerhouden om kritisch naar de werking te kijken en mogelijke verbeterpunten te overwegen.

Een element waarnaar we kritisch kijken en waarover we ook opmerkingen krijgen, is de planlast die komt kijken bij de rapportage aan Vlaanderen. Die rapportage wordt uitgebreid geregeld in het besluit. Er is ook een document beschikbaar van Wonen-Vlaanderen met richtlijnen om aan deze rapportage te voldoen. Dat document bevat nuttig advies over hoe bepaalde taken kunnen worden uitgevoerd, maar het valt ook meteen op hoe uitgebreid er over alles moet worden gerapporteerd.

Vlaanderen dient weliswaar na te gaan of subsidies correct worden aangewend, maar de vraag rijst of deze rapportageverplichting geen disproportionele planlast met zich meebrengt voor de IGS'en. Vlaanderen mag er immers op vertrouwen dat de gemeenten de nodige maturiteit hebben om bepaalde taken uit te voeren, zonder dat ze daar diep in detail over moeten rapporteren.

Minister, ziet u mogelijkheden om de planlast te verminderen voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Wonen?

Hebt u al feedback gekregen van de gemeenten en/of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden over de uitvoering van de taken of de rapportage daaromtrent?

Ziet u nog andere verbeterpunten voor de werking van de IGS'en?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Brouns, u stelt een vraag over het verminderen van de planlast. In 2018 werd bij de totstandkoming van het subsidiekader voor IGS-projecten lokaal woonbeleid rekening gehouden met heel wat suggesties en bezorgdheden van de IGS-projecten die al actief waren in de overgangsperiode 2017-2019. Zowel Wonen-Vlaanderen als de IGS-sector waren immers voorstander van een verdere administratieve vereenvoudiging van het subsidieaanvraagdossier en van de rapportering over de projectuitvoering. Specifiek met betrekking tot de rapportering hebben eind 2018 en begin 2019 verschillende overlegmomenten met IGS-projecten plaatsgevonden voor informatie-uitwisseling over methodes en sjablonen. Dat heeft ertoe geleid dat de planlast ten opzichte van voorgaande subsidieregelingen aanzienlijk werd verminderd.

Ik geef u daar een paar voorbeelden van. In het subsidieaanvraagdossier van 2019 hoefden de projecten zo geen toelichting te geven bij de geplande uitvoering van de verplichte activiteiten, maar volstond een korte motivering en toelichting over de geplande acties voor de gekozen aanvullende activiteiten beperkt tot 2020-2021. Daarnaast diende de projectbegroting ook niet te worden opgenomen in de

subsidieaanvraag vermits de Vlaamse subsidie forfaitair berekend wordt op basis van parameters van het werkingsgebied en de gekozen aanvullende activiteiten.

Voor de rapportering over de projectuitvoering volstaan de verslagen van de stuurgroepen. Elk project organiseert minstens twee keer per jaar een stuurgroep. Jaarlijks wordt in de stuurgroep die plaatsvindt in het eerste kwartaal het afgelopen werkingsjaar besproken. In tegenstelling tot vroeger hoeven er dus geen aparte jaarverslagen meer te worden opgemaakt.

Om de rapportering te vereenvoudigen, heeft Wonen-Vlaanderen op vraag van een aantal IGS-projecten begin 2019 een sjabloon voor rapportering en planning uitgewerkt en ter beschikking gesteld, zodat voor de projecten duidelijk was wat minimaal verwacht werd.

De structuur en inhoud van het sjabloon werden maximaal afgestemd op de subsidieaanvraag. Het sjabloon kan dus gemakkelijk op maat van elk project aangepast worden.

Daarnaast hoeven de projecten niet meer te rapporteren over kosten en financiering. Het volstaat dat de rapportering over het afgelopen werkingsjaar voor elke gemeente duidelijkheid biedt over de stand van zaken voor de verplichte en aanvullende activiteiten. In de meeste gevallen volstaan enkele data en cijfergegevens en een korte commentaar. Voor een aantal activiteiten hoeven de projecten niet zelf te rapporteren, maar gaat Wonen-Vlaanderen na wat de resultaten zijn, onder meer via het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) en het Projectportaal van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Op basis van het rapporterings- en planningsdocument kan Wonen-Vlaanderen de uitvoering van de activiteiten evalueren, waar nodig voorstellen doen om de uitvoering van activiteiten bij te sturen en op basis van de evaluatie van het werkingsjaar het passende subsidiesaldo bepalen en uitbetalen. Zowel een goede monitoring als rapportering over de uitvoering van de projectactiviteiten zijn dus in het belang van alle deelnemende gemeenten.

Om de planlast nog verder te kunnen verminderen, gaat Wonen-Vlaanderen na voor welke activiteiten in de toekomst niet langer rapportering door de IGS-projecten nodig zal zijn, bijvoorbeeld omdat Wonen-Vlaanderen zelf over de gegevens zal kunnen beschikken. Momenteel werkt de Vlaamse overheid aan databanken en webtoepassingen waaruit in de toekomst meer informatie over het lokaal woonbeleid gehaald kan worden. Daardoor zal er dus minder informatie opgevraagd moeten worden bij gemeenten. We denken daarbij aan de reglementendatabank van het Agentschap Binnenlands Bestuur en de eigen webtoepassing voor de ondersteuning van het lokaal woonbeleid die het lokaal woonoverleg in gemeenten opvolgt.

Dan uw tweede vraag. Gelet op het grote aantal projecten, hoeft het niet te verwonderen dat er enige diversiteit is tussen de projecten. De meeste IGS-projecten hebben al een aantal jaren ervaring, maar in 2020 zijn ook nieuwe IGS'en van start gegaan. Ook zijn er projecten die door de gemeenten zelf uitgevoerd worden en zijn er projecten waarbij de gemeenten voor de uitvoering een beroep doen op een intergemeentelijke vereniging zoals de streekontwikkelingsintercommunales.

Deze diversiteit onder de projecten heeft uiteraard enigszins invloed op de manier en snelheid van uitvoering van de activiteiten en op de wijze van rapportering. Voor opstartende IGS-projecten, die door de gemeenten volledig zelf uitgevoerd worden, waren de uitdagingen en opdrachten in 2020 daarom wellicht groter omwille van de inwerkingsperiode.

Tot dusver was de feedback van de IGS-projecten over de verwachte rapportering positief. De meeste IGS-projecten erkennen dat er in vergelijking met vroeger

stappen vooruit gezet zijn en zijn tevreden dat er naast de rapportering op de stuurgroep geen aparte verslaggeving meer nodig is. Uit feedback blijkt dat het invullen van het rapporteringsdocument de eerste keer het meest tijd vergt; de volgende keren is het een kwestie van opvolging en actualisering. Er zijn zelfs projectcoördinatoren die het sjabloon te beperkt vinden om alle projectactiviteiten goed te kunnen opvolgen.

Uw derde vraag handelde over de verbeterpunten. Elk IGS-project heeft een eigen, persoonlijk aanspreekpunt bij Wonen-Vlaanderen onder de vorm van een begeleider lokaal woonbeleid, die voor hen ter beschikking staat voor opvolgingsmomenten of ter voorbereiding van de rapporteringen voor stuurgroepen. Met de signalen vanuit het werkveld gaat Wonen-Vlaanderen aan de slag om de IGS-projecten te ondersteunen bij de uitvoering van de projectactiviteiten. Ter bevordering van informatie- en kennisuitwisseling tussen de projecten worden op regio-niveau overlegtafels voor IGS-projecten georganiseerd. Ook werden voor de nieuwe IGS-projecten een aantal introductiedagen georganiseerd waarop zij wegwijs gemaakt werden bij de activiteiten van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten.

Het lokaal woonbeleid voldoende betrekken bij de projectuitvoering is zeker een aandachtspunt. Door in de regelgeving te bepalen dat elke gemeente in de stuurgroep vertegenwoordigd is door een gemeenteraadslid of een lid van het college van burgemeester en schepenen is dat al verbeterd.

De voorzitter: De heer Brouns heeft het woord.

Jo Brouns (CD&V): Dank u wel, minister, voor uw uitvoerige antwoord. Ik denk inderdaad ook dat er stappen in de juiste richting gezet zijn. Dat mag ook benadrukt worden. Maar ik denk dat het ook een gedeelde bekommernis is om de beschikbare capaciteit – waarvoor we uiteraard dankbaar zijn en die een bijdrage levert aan de versterking van het lokaal woonbeleid – en de vte's die Vlaanderen financiert, zoveel mogelijk te kunnen inzetten voor het lokaal woonbeleid. Ik denk dat er inderdaad nuances gemaakt moeten worden inzake de diversiteit in de IGS-projecten op lokaal niveau. Zeker voor die nieuwe IGS-projecten waar gewerkt wordt met nieuwe mensen, is het aanvankelijk niet evident om tientallen zaken in te vullen, al maakt het werken met een sjabloon het inderdaad wel wat gemakkelijker. We hebben maar één bekommernis, namelijk dat de beschikbare capaciteit zoveel mogelijk ingezet kan worden voor het woonbeleid en minimaal voor de administratieve lasten.

Maar de zaken die u hebt opgesomd zijn wat ons betreft stappen in de juiste richting. Ik denk inderdaad dat het een gedeeld aandachtspunt moet zijn vanuit Vlaanderen en de lokale besturen. Er is natuurlijk die vertrouwensrelatie: er is vanuit Vlaanderen veel vertrouwen in de autonomie van het lokaal niveau, ook al hangen daar subsidies aan vast en moet er een zekere verantwoording kunnen zijn. Vanuit dat vertrouwen moeten we die autonomie maximaal kunnen respecteren, ook bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband rond woonbeleid. De belangrijkste bekommernis en zorg die wij hebben is dat de capaciteit die daar ter beschikking wordt gesteld maximaal ingezet moet worden op het lokaal woonbeleid. Maar uw antwoorden hebben mij bevredigd. Ik dank u.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik weet niet of ik blij moet zijn dat ik collega Brouns bevredigd heb, maar ik denk dat u het antwoord zelf een beetje geeft. Het is altijd een moeilijk zoeken, ik geef dat grif toe. Want ik ben ook absoluut voor administratieve vereenvoudiging, dat is ook de oefening met de woonmaatschappijen. En we willen inderdaad dat die mensen zoveel mogelijk bezig zijn met het werk op het terrein. Daar zijn we het helemaal over eens.

Maar er is daar natuurlijk ook een zekere opvolging nodig. We zorgen dat die zo 'lean and mean' mogelijk is. U geeft het zelf aan. Je doet een subsidiëring, een financiering om bepaalde doelstellingen te halen. Wij moeten als subsidiërende overheid ook kunnen nagaan of dat geld wel effectief een meerwaarde heeft. Dus er moet ook wel een zekere rapportering zijn, ik denk dat we daar niet onderuit kunnen. Maar ik ben het er inderdaad mee eens: we moeten dat zo eenvoudig mogelijk proberen te houden, om die mensen zoveel mogelijk op het terrein hun werk te laten doen. Daar zijn we het zeker over eens.

We zoeken samen naar dat evenwicht, en ik denk dat we daar al heel veel stappen in gezet hebben. Als er nog ideeën zijn, staan we daar altijd voor open. Maar er moet natuurlijk altijd wel een terugkoppeling zijn, een dialoog. Dus moeten we van elkaar gegevens doorkrijgen, met het liefst zo weinig mogelijk administratieve overlast. Daar zijn we het helemaal over eens.

De voorzitter: De heer Brouns heeft het woord.

Jo Brouns (CD&V): Als u inderdaad concreet vraagt wat we nu nog kunnen doen, dan denk ik dat we misschien nog eens kritisch kunnen kijken naar het aantal taken – het is een sjabloon, het is een duidelijk format – waarover moet worden gerapporteerd. Daar kan eventueel nog in gesaneerd worden, zodat de beschikbare capaciteit, met de schaarse Vlaamse middelen gefinancierd, optimaal kan worden ingezet voor het woonbeleid, en niet voor planlast.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de rol van koopmaatschappijen in de komende hervorming van de woonmaatschappijen – 1436 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Goeiemorgen, collega's. Ik ben snel de kast ingedoken om ook een gedichtje voor jullie voor te dragen. Ik heb gekozen voor Bart Moeyaert, uit zijn bundel 'Verzamel de liefde'. Het gedicht heet 'Hier'.

*Als iemand mij laat kiezen
tussen de stippels
in mijn atlas van de hemel
of de leegte van dit witte blad papier,
zal niemand tijd verliezen:
er is geen plek waar ik
mijn adem liever heb dan hier.*

Laat het een ode zijn aan u allen, beste collega's van de commissie waar ik hier en op dit moment mijn vraag mag stellen.

Minister, mijn vraag gaat over de woonmaatschappijen. Vlak voor het kerstreces heeft de Vlaamse Regering voor de eerste keer een principiële goedkeuring gegeven aan het decretaal kader om te komen tot die eengemaakte woonmaatschappijen. Het decreet behandelt heel wat zaken, onder andere de vaststelling van de werkingsgebieden, de structuur van de toekomstige woonmaatschappijen en ook de patrimoniumoverdrachten die nodig zullen zijn.

Minder duidelijk – daarover gaat mijn vraag – is de rol van de koopmaatschappijen in dat toekomstige landschap van woonactoren. Een van de doelstellingen van deze hervorming is om een eenmaking te realiseren, ook wat betreft de koopactiviteiten. In de memorie van toelichting bij het decreet lees ik: "Uitgangspunt van deze hervorming is de verbetering van de toegankelijkheid van de sociale huur en de sociale koop voor kandidaat-huurders en kopers door de eenloketfunctie van de woonmaatschappijen." Dat is een doelstelling waar we ons allemaal achter kunnen scharen.

De specifieke situatie van die koopmaatschappijen wordt echter verder niet expliciet opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering of memorie van toelichting bij het decreet.

Minister, gelet op de strakke timing, en de tekeningen die op het terrein al gemaakt worden, had ik hier graag meer duidelijkheid over gehad.

Vallen de koopmaatschappijen onder hetzelfde regime als de andere sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), met dus de consequentie dat ze hun erkenning verliezen na 2023 en hun rechten op onroerende goederen moeten overdragen aan de nieuwe woonmaatschappij?

Als dat het geval is, moeten dan nog modaliteiten opgenomen worden in het bovenvermelde decreet om de oefening ook voor hen van toepassing te maken of volstaat het huidige voorziene kader?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Jans, ik dank u voor uw vragen, ik zal ze samen behandelen.

In het regeerakkoord werd bij de hervorming naar woonmaatschappijen geen duidelijke toekomst voor de zuivere sociale koopmaatschappijen opgenomen. De beleidsnota Wonen 2019-2024 voorziet ook niet in een uitzondering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die enkel sociale koopactiviteiten uitvoeren.

Het is duidelijk dat de vorming van de woonmaatschappijen ertoe moet leiden dat er een lokaal aanspreekpunt en uitvoerder komt voor sociaal wonen in het hele werkingsgebied. Die afspraak is wel zeer duidelijk gemaakt. Het is in die optiek logisch dat de sociale koopactiviteiten ook worden opgenomen in de woonmaatschappij en dat als dusdanig ook de kredietverstrekking via de woonmaatschappij zal verlopen en niet meer via aparte sociale koopmaatschappijen.

Het ontwerp van decreet is al in die zin uitgewerkt. In tegenstelling tot de huidige erkenningsvoorwaarden heeft de Vlaamse Regering ervoor geopteerd in het kader van een betere transparantie, toegankelijkheid en organisatie van de sociale huisvesting een woonmaatschappij te verplichten sociale huuractiviteiten te ontplooiën. Daarbij moet de woonmaatschappij bovendien zowel de sociale huuractiviteiten van de huidige sociale huisvestingsmaatschappijen als die van de sociale verhuurkantoren (SVK's) overnemen en verder laten groeien.

Daarnaast kan een woonmaatschappij sociale koopactiviteiten ontwikkelen en mits ze voldoet aan bijzondere voorwaarden, zal ze ook kunnen optreden als kredietbemiddelaar voor de sociale leningen van het Vlaams Woningfonds. Dat betekent dat een woonmaatschappij er dus niet voor kan kiezen om haar activiteit te beperken tot sociale koopactiviteiten.

Wat het einde van de erkenning betreft en de gevolgen daarvan, kan ik bevestigen dat alle huidige SHM's onder hetzelfde regime vallen. Er zijn dus geen bijkomende bepalingen in het voorontwerp van decreet nodig om aan te geven dat ook de

erkenning van de SHM's die enkel koopactiviteiten ontwikkelen, van rechtswege zal eindigen op 31 december 2022, tenzij zij zich tijdig omvormen tot of integreren in een woonmaatschappij.

De consequentie van het verlies van de erkenning is de vereffening van de vennootschap, waarbij de aandeelhouders maximum de historische nominale waarde van hun inbreng kunnen terugkrijgen en de Vlaamse Regering een beslissing neemt over de maatschappij aan wie het resterend vermogen moet worden overgedragen.

Ik zie in de beslissing van de Vlaamse Regering vooral garanties dat alle sociale woonactoren betrokken worden in de bestuurlijke hervorming en op die manier ook een substantiële bijdrage kunnen leveren aan een betere en bredere dienstverlening voor het doelpubliek. De grootste gemene deler van alle SHM's vormt de maatschappelijke doelstelling die het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden vooropstelt. Aangezien dit ook een expliciet doel van de woonmaatschappijen zal worden, is het vanzelfsprekend dat alle actoren met dit doel in de operatie worden betrokken en daarin een constructieve houding aannemen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik begrijp daaruit dat een woonmaatschappij niet alleen koopactiviteiten kan ontwikkelen. Zij moet een aanspreekpunt zijn voor koop, sociale huur, het volledige doelgroepenbeleid, enzovoort. Verder leid ik uit uw antwoord af dat de huidige bestaande koopmaatschappijen verondersteld worden zich te enten op de werkingsgebieden en op de woonmaatschappijen die momenteel worden ontwikkeld, en dat zij in hun huidige vorm, net als de SHM's, op 1 januari 2023 hun erkenning verliezen. We veronderstellen dat zij een onderdeel worden van de te vormen woonmaatschappijen die nu worden samengesteld. Dat biedt duidelijkheid voor de koopmaatschappijen die zich ten volle moeten inschrijven in de oefening.

Ze moeten zich regionaal aanpassen aan de werkingsgebieden en de woonmaatschappijen. Is dat inderdaad zo strikt? Dan behandelen we de woonmaatschappijen net als de sociale huisvestingsmaatschappijen. Klopt dat?

Minister Matthias Diependaele: Inderdaad, dat klopt.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik stelde in het najaar, in oktober, denk ik, dezelfde vraag: of de koopmaatschappijen geïntegreerd zouden worden in het grote verhaal. U hebt dat bevestigd, de gesprekken zouden beginnen. Dat is niet slecht in dit grote huzarenstuk, het wordt één actor: sociale koop- en sociale huurmaatschappijen.

Ik heb nog een vraag in verband met het decretale kader. U zult het allemaal verankeren. Wat is de timing daarvan? Komt dat op het einde van de afbakeningsoefening van de regio's? Of gaat dat ervoor gebeuren bij de afbakening in een apart besluit?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het klopt wat u zegt, mevrouw Jans. We hebben geen specifieke bepaling opgenomen voor de pure koopmaatschappijen, maar we gaan naar woonmaatschappijen die ook verhuringen moeten doen. In elke gemeente of stad zal er zo één zijn. Er zullen geen pure koopmaatschappijen meer zijn. Uw samenvatting klopte helemaal.

De timing is al meegegeven vorige week of de week daarvoor, in antwoord op een vraag over de vorming van de woonmaatschappijen. Als ik het goed voorheb, ligt het nu voor advies bij de Privacycommissie. Daarna gaat het naar de Raad van State. Tussen Pasen en de zomer komt het dan naar het parlement.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, dank voor uw duidelijke antwoord.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de ondersteuning van gemeenten en woonactoren bij de vorming van de woonmaatschappijen – 1460 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van vlak voor het kerstreces, wordt bij de budgettaire impact ook de ondersteuning besproken waarop de gemeenten en woonactoren zich zullen kunnen beroepen om de ambitieuze hervorming van het sociaal woonlandschap te realiseren.

Het decreet bevat onder andere een machtiging aan de Vlaamse Regering om drie soorten subsidies uit te werken: een subsidie om woonmaatschappijen in staat te stellen om op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren; een subsidie voor het verwerven van de onroerende goederen in het kader van de vorming van een woonmaatschappij; een subsidie voor het in overeenstemming brengen van de rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met het ontwerp van decreet.

Naast de ondersteuning door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Wonen-Vlaanderen, waarvoor ook tijdelijk twee extra vte's worden aangenomen, worden ook twee initiatieven genomen met externe expertise. Er komt een expertenpool die de gemeenten en woonactoren kan helpen bij de vorming van de werkingsgebieden. De minister voorziet hiervoor 330.000 euro. Er komt een draaiboek woonmaatschappijen dat de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen moet helpen om zich samen om te vormen tot een woonmaatschappij en waarin alle facetten van deze overgang worden behandeld. Gelet op de complexiteit zal dit gedeeltelijk door externe experts opgemaakt moeten worden. Wonen-Vlaanderen (W-VL) zelf is verantwoordelijk voor het opzetten van bovenstaande pool van externe facilitators, het voorzien van verbindingspersonen en het inbedden van de opstart van de woonmaatschappijen in de reguliere werking van het agentschap. De VMSW is verantwoordelijk voor het opstellen van het draaiboek.

Steden en gemeenten zijn vandaag volop bezig de puzzel te leggen voor de afbakening van hun werkingsgebieden. Minister, kunt u algemeen een stand van zaken en tijdslijn geven met betrekking tot de verschillende ondersteuningsmechanismen? In het bijzonder over: de subsidies die uitgewerkt zullen worden in een besluit van de Vlaamse Regering (BVR); de expertenpool om steden en gemeenten te ondersteunen bij de vorming van de werkingsgebieden; het draaiboek van de VMSW; de aanwerving van extra vte's voor de ondersteunende opdrachten van het agentschap W-VL en de VMSW; het voorzien van verbindingspersonen door het agentschap W-VL.

In het najaar van 2020 zouden er richtinggevende criteria worden opgesteld door het agentschap, de VMSW en het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB), met

advies van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en HURpunt. Zijn die criteria ondertussen bepaald en/of gecommuniceerd?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Jans, dank u wel voor uw vragen. Ik geef u een stand van zaken van de verschillende ondersteuningsmechanismen om te komen tot werkingsgebieden en woonmaatschappijen. Het voorontwerp van decreet bevat inderdaad de nodige juridische basissen die de Vlaamse Regering in staat moeten stellen om in een uitvoeringsbesluit de eerder aangekondigde ondersteuningsmechanismen te kunnen concretiseren. Daarnaast wil ik ook graag aanstippen dat dit voorontwerp van decreet eveneens voorziet in de nodige bepalingen om de bestaande financieringsmechanismen van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) mogelijk te maken voor de woonmaatschappijen. Dat zal gebeuren in een uitvoeringsbesluit, dat nu volop wordt voorbereid. De Vlaamse Regering streeft ernaar om dit uitvoeringsbesluit kort na de goedkeuring van het ontwerp van decreet in het Vlaams Parlement principieel te kunnen goedkeuren, zodat de bepalingen nog in het najaar in werking zouden kunnen treden. Dat moet het mogelijk maken om al vanaf dit najaar woonmaatschappijen te kunnen erkennen en subsidiëren, als zij zo snel zijn.

De gunningsprocedure voor de samenstelling van een pool van externe facilitators werd vorige week afgerond. Er werd één team van externe facilitators per provincie aangesteld. De lokale besturen ontvingen dinsdag een mail met alle informatie over de aanvraag van de externen die die rol op zich nemen. Hiervoor zal een eenvoudig aanvraagformulier ter beschikking worden gesteld, waar de lokale besturen moeten aangeven op welke groep van gemeenten de aanvraag betrekking heeft, welke stappen al werden gezet, welke de knelpunten zijn en welke verwachtingen zij hebben ten aanzien van die externen. De aanvraag tot bemiddeling zal op verschillende tijdstippen kunnen worden ingediend. Ik wens te benadrukken dat de opdracht van deze facilitators beperkt is tot het bemiddelen bij de afbakening van het werkingsgebied van de toekomstige woonmaatschappijen. Zij staan ten dienste van de lokale besturen, die in dit proces een trekkersrol vervullen. In een volgende fase, bij de daadwerkelijke vorming van de woonmaatschappijen, voorzie ik in een aangepaste ondersteuning voor de betrokken SHM's en SVK's.

Het draaiboek woonmaatschappijen is in opmaak en zal deels worden geschreven door mijn administraties en deels door een externe partij. Recent is er een bestek gegund voor die externe bijstand. Het aangestelde advocatenkantoor gaat, in nauwe samenwerking met de administratie, onmiddellijk aan de slag met die opdracht. Ook vanuit de koepelorganisaties wordt een insteek omtrent personeelsbeleid verwacht. Dat moet het mogelijk maken om ten laatste in mei een eerste ontwerp te publiceren, dat in de maanden erna, indien nodig, nog verder zal worden aangevuld.

De ondersteuning van SHM's en SVK's door de VMSW en de ondersteuning van de gemeenten voor hun woonbeleid door Wonen-Vlaanderen behoort tot de reguliere taak van die administraties. Bij deze ondersteuning worden er jaarlijks bepaalde accenten gelegd, onder andere in functie van het beleid, maar ook op basis van een bevraging van hun klanten en de resultaten van de visitaties. Het is evident dat het ondersteuningsprogramma dat de VMSW en Wonen-Vlaanderen zullen organiseren in de volgende jaren, heel sterk gericht zal zijn op het beleidsinitiatief tot het oprichten van woonmaatschappijen. Er werd inderdaad de goedkeuring gegeven voor de aanwerving van twee extra personeelsleden. Bij Wonen-Vlaanderen zal een tijdelijk nog aan te werven jurist of juriste worden ingezet voor het regelgevend traject. Bij de VMSW zal die extra vte worden ingezet binnen de

juridische dienst voor het uitwerken van het draaiboek met externe ondersteuning voor de aspecten die niet direct met sociaal wonen te maken hebben.

Er werd een groep van zestien interne contactpersonen, personeelsleden van Wonen-Vlaanderen en de VMSW, samengesteld. Dat zijn personen die boven op hun reguliere takenpakket mee hun schouders willen zetten onder het traject tot vorming van woonmaatschappijen. Ik wil die mensen dus van harte bedanken omdat ze dat erbij nemen, boven op hun reguliere takenpakket. De komende weken zullen diverse vormingsmomenten worden georganiseerd opdat die personen zich kunnen inwerken in het lokaal woonbeleid en het beleidstraject woonmaatschappijen. Gaandeweg zullen zij in het kader van het beleidstraject woonmaatschappijen als een soort accountmanager fungeren voor de lokale besturen en sociale woonactoren in hun regio. Dat traject zal enige tijd in beslag nemen. Sowieso blijft woonmaatschappij@vmsw.be het centrale aanspreekpunt voor lokale besturen en sociale woonactoren voor alle vragen die te maken hebben met het tot stand brengen van de werkingsgebieden en de woonmaatschappijen.

Wat uw tweede vraag betreft: de richtinggevende criteria voor het bepalen van de wervingsgebieden zijn inderdaad bepaald en gecommuniceerd, in het najaar van 2020, zoals u zegt. Ze zijn met alle betrokken partners besproken in de stuurgroep Woonmaatschappij. Ik heb ze met mijn brief van 23 oktober 2020 aan de gemeenten bezorgd. De SVK's en SHM's hebben die brief op 24 oktober in kopie ontvangen. Voor die vraag verwijs ik dan graag door naar het antwoord op vraag om uitleg 1348 van mevrouw Verheyen in de commissievergadering van vorige week; dat is daar al aan bod gekomen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Dank u wel, minister, voor uw antwoord. Ik ben inderdaad op de hoogte gebracht dat dat inderdaad na het indienen van de vraag afgelopen dinsdag ook weer actief gecommuniceerd werd naar onze steden en gemeenten. Ik stel ook vast dat dat toch wel heel goed gebeurt, dat is wel nodig. Het is goed om te zien dat zij echt ondersteund worden, vanuit de administraties, vanuit de hogere overheid, om in deze moeilijke oefening het nodige te gaan doen.

Minister, ik heb een misschien niet zo courante vraag. Ik weet niet of dat voorzien is, maar zou het mogelijk zijn dat wij, als betrokken commissieleden in dit dossier, standaard een kopie krijgen van de informatie die verstuurd wordt aan burgemeesters en steden en gemeenten. Ik denk dat dat het wat gemakkelijker maakt om het dossier te volgen. Niet iedereen is in zijn gemeente schepen van Wonen of burgemeester. Natuurlijk krijgen wij af en toe dingen doorgestuurd, we zien ook wel dat er heel veel gebeurt. Maar mocht het mogelijk zijn om daar ook een systeem in te krijgen in de officiële communicatie die op brede schaal naar onze gemeenten gaat, dan zou ik dit alvast heel erg waarderen.

Ik heb nog een bijkomende vraag. Veel gemeenten kijken vooruit, stellen zich vragen hoe dat concreet gaat gebeuren, we gaan werkingsgebieden vormen, bepaalde gemeenten gaan zich mogelijk afscheuren van de bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen, andere komen erbij, er gaan nieuwe werkingsgebieden en samenwerkingen ontstaan, er zal geschoven moeten worden met heel wat woningen en gronden, er zal geschrapt moeten worden. Ik kan me inbeelden dat er in grote steden een juridische dienst is waar men wel vaker aktes kan verkrijgen, waar juristen aan de slag zijn. In heel wat andere gemeenten is dat niet zo. Daar is er een jurist op de gemeente die natuurlijk voor heel wat vragen geconsulteerd wordt. Wordt er ook voorzien dat we die administratieve last – als we straks een stukje verder zijn – echt gaan inperken? Bijvoorbeeld, kunnen er van mogelijke aktes sjablonen gemaakt worden? Kunnen we heel praktisch inspelen op die vragen van de lokale besturen? Is dit iets dat u vanuit Wonen kunt oppakken? Of kijkt u

hiervoor naar het ABB? Ik denk dat we ons daar goed op moeten voorbereiden. Als ik vandaag kijk naar de communicatie die er gaat naar de gemeenten en de informatie die zij krijgen, denk ik dat we daar al een goed parcours aan het rijden zijn.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): De minister heeft het ook gezegd: het is er vorige week al heel uitgebreid over gegaan. Ik wil even aansluiten bij collega Jans. Als schepen van Wonen krijg ik die informatie ook zelf, maar ik denk inderdaad dat het goed is dat die communicatie ook iets meer verspreid zou worden.

Begin deze week hebben wij ook een mailtje van Wonen-Vlaanderen ontvangen over die facilitators, om daarop in te schrijven. Het kon nu al op dit moment. Maar kunnen de gemeenten daarop ook op een later tijdstip of op elk tijdstip inschrijven? Ik denk dat u dat zonet hebt bevestigd. Ik denk dat er nu misschien een aantal zijn die nog niet zo ver in het proces zitten, waar er nog geen problemen zijn, maar die misschien na verloop van tijd wel die behoefte hebben aan die externe ondersteuning.

Hebt u al weet of er problemen of discussies zijn in bepaalde regio's over de afbakening van de gebieden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Fijn om te horen. Inderdaad, we besteden veel aandacht aan de communicatie. Ik denk, net zoals jullie, dat die zeer belangrijk is. Ik wil zeker bekijken of we een kopie aan de commissieleden kunnen bezorgen, via het secretariaat. Eigenlijk betreft het informatie over de manier van werken en ik vind het helemaal geen probleem om die op de website te publiceren. Maar ik wil graag nog een slag om de arm houden, ik vraag het nog even na. Als dat niet lukt, laat ik zeker een kopie aan de commissieleden bezorgen. We zorgen dat die info op de ene of andere manier toegankelijk is voor jullie.

Mevrouw Jans, we zijn ons ervan bewust dat het een heel uitdagende oefening is. We hebben dat al verschillende keren gezegd. Ik begrijp de bezorgdheden op het terrein. We proberen daar zoveel mogelijk in te faciliteren door middel van facilitators en dergelijke meer. We doen dat redelijk uitgebreid omdat we begrijpen dat dat een uitdagende oefening is. Het is een zeer diffuus beeld.

Mevrouw Verheyen, u vraagt of we weet hebben van discussies. Ja, die zijn er. Die zijn er trouwens ook met betrekking tot de referentieregio's van minister Somers. Dat zijn moeilijke oefeningen. Daar is trouwens geen partijlijn in te trekken, die zijn er over alle partijgrenzen heen. Op andere plaatsen gaat het zeer vlot. We hebben ook al verhalen gehoord waarbij men zegt: 'Hadden we die samenwerking maar vroeger gedaan.' We zijn er ons zeer goed van bewust dat we op sommige plaatsen nog heel moeilijke knopen moeten ontwarren en op andere plaatsen gaat het plots veel gemakkelijker dan we zelf dachten. We zorgen ervoor hen zo goed mogelijk te ondersteunen zodat de praktische zaken zo goed mogelijk geregeld zijn.

De problemen kunnen over allerlei dingen gaan, vaak ook over persoonlijkheden, zoals het vaak gaat als je dergelijke oefeningen moet doen. Het kan ook gaan over uitdagende juridische of financiële problemen. Voor al die zaken proberen we oplossingen te zoeken. Maar er zal moeten worden gepraat, er zal moeten worden samengezeten, zowel met de lokale besturen als de betrokken SVK's en dergelijke meer. Dan komt men problemen tegen, maar die moeten dan worden opgelost.

Mevrouw Jans, wat betreft uw aanbeveling voor sjablonen en dergelijke meer: verschillende werkgroepen zijn daarmee bezig, dergelijke ideeën kunnen daar naar

boven komen. Dat kan zeker worden meegenomen. Dat draaiboek moet zeker zijn plaats krijgen, zeker met betrekking tot juridisch moeilijke vraagstukken. Dat kan absoluut worden meegenomen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, dank u voor het antwoord. Ik hoop dat u begrijpt dat wij langs vele kanten worden bevraagd. Ik vind het dan altijd fijn om hier wat lijn te krijgen in de vele vragen. Dat is vaak een geruststelling over de mogelijkheden die er zijn, over waar men terecht kan en waar problemen worden opgenomen. Ik waardeer het dat we als commissieleden inzage zullen krijgen in de officiële communicatie die naar de gemeentebesturen gaat. Dat zal ons helpen om de vinger aan de pols te houden.

De voorzitter: Collega Jans, het is een goed voorstel dat de leden van deze commissie over die communicatie en informatie kunnen beschikken. Ik noteer de bereidheid van de minister om te onderzoeken op welke manier dat kan gebeuren.

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 erfpacht als instrument voor betaalbaar wonen – 1496 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, collega's ik heb een gedicht gekozen van Ingmar Heytze. Het is een straatgedicht, dus iets dat je aan een raam zou kunnen tegenkomen. Ik heb het gekozen omdat het toepasselijk is voor deze commissie.

Over wonen

*Wonen is een wonderlijk werkwoord.
Wanneer woont men? Als men slaapt,
een sleutel omdraait, eet of baadt?*

*Wonen, dat is niet zozeer iets doen,
maar op een plek zijn waar men liefheeft,
goedemorgen zegt, zijn hoed neerlegt.*

*Wonen doet men altijd ergens,
stad of land, op stand of in de bocht
van een rivier.*

Of hier.

Minister, ik heb een vraag om uitleg over erfpacht als instrument voor betaalbaar wonen. In de beleids- en begrotingstoelichting (BBT) Wonen stelt u dat u erfpacht wilt onderzoeken als een optie om het instrument van sociale koop te heroriënteren, eventueel in samenhang met een systeem waarbij de meerwaarde van de woning wordt verdeeld tussen de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en de koper. Op die manier zouden gemeenten die gemeentelijke gronden willen inzetten voor eigendomsverwerving een kader hebben waarbinnen ze kunnen handelen.

Een erfpachtformule in combinatie met zo'n meerwaardesysteem kan op die manier een toegang creëren tot eigendomsverwerving voor mensen die anders moeilijk die stap zouden kunnen zetten door gebrek aan eigen middelen, en garandeert

tegelijk dat dit in de toekomst ook zo blijft. Een vergelijkbaar achterliggend principe werd in een recent rapport van de OESO gesuggereerd onder de vorm van een 'shared equity'-formule.

Minister, kunt u een stand van zaken geven met betrekking tot het onderzoek naar de erfpachtformule?

Zal hiervoor een aparte doelgroep worden afgebakend of wordt dit geënt op bestaande doelgroepen in de sociale huisvesting?

Ziet u hierin enkel een rol weggelegd voor de sociale markt – de toekomstige woonmaatschappijen – of ziet u eveneens manieren om de private sector aan te moedigen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega, u verwijst naar de passage in de beleidsnota over de hervorming van de sociale koop. Daar wordt inderdaad onder meer de erfpachtformule naar voren geschoven om de betaalbaarheid van sociale koopwoningen blijvend te garanderen, naast een systeem waarbij de meerwaarde van de woning wordt verdeeld tussen de SHM en de koper. Er is mij al vaak gevraagd naar de timing van dat element uit de beleidsnota, bijvoorbeeld in de schriftelijke vraag 77 van An Moerenhout van 11 december 2019 en ook in een schriftelijke vraag van mevrouw Smeyers. Ik heb toen steeds geantwoord dat die wijzigingen gepland zijn voor de tweede helft van deze legislatuur en daar houden we op dit moment ook aan vast. U weet dat we in de eerste helft van de legislatuur volop bezig zijn met de hervorming van het sociaal huurstelsel en de uitwerking van de woonmaatschappijen. We moeten daar een timing op zetten. Dat er nu nog bij nemen, zou niet haalbaar zijn. Dat komt in het tweede deel van de legislatuur.

Ik kan u dus ook nog niet zeggen welke doelgroep hiervoor zal worden afgebakend.

Ik kan binnen mijn bevoegdheden een kader uitwerken voor de sociale koop. Daarbij kan ik een beroep doen op het recht van erfpacht. De private koop valt echter niet onder de gewestelijke bevoegdheden en is federaal geregeld. Op 1 september 2021 zal wel een nieuw boek uit het Burgerlijk Wetboek over het goederenrecht in werking treden, met daarin nieuwe bepalingen over het recht van erfpacht. Die nieuwe bepalingen moderniseren het erfpachtrecht zodat het hopelijk geschikter is om te worden ingezet.

Met de sociale koop kunnen we eventueel wel een voortrekkersrol en voorbeeld-functie opnemen in de tweede helft van deze legislatuur. Mogelijk werkt dat inspirerend voor de private sector, maar daar hebben we geen rechtstreekse bevoegdheid voor.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb tijdens de vorige legislatuur ook al vragen gesteld over de erfpacht. Waarom doe ik dat, en nu ook opnieuw? Omdat ik denk dat het een aanvulling kan zijn, als instrument voor mensen om zelf ook een woning te kunnen verwerven. Dat heeft natuurlijk heel wat voordelen, omdat men minder moet investeren in de grond.

We weten allemaal dat veel mensen enkel een volwaardige eigendom wensen en dat het er ook over gaat mensen ervan te overtuigen dat dit ook een formule is. Ik heb in mijn eigen gemeente ondervonden, met een project dat we enkele jaren geleden hebben gedaan, dat de hefboom om mensen die klik te laten maken, erin bestaat om in de erfpachtformule een inkoopmogelijkheid te voorzien doorheen de duurtijd van de erfpacht. Initieel betaalt men dus alleen maar de erfpachtvergoeding, maar

op een bepaald moment – bijvoorbeeld wanneer je meer middelen hebt, omdat je carrière hebt gemaakt of je een partner bent tegengekomen – kun je ervoor kiezen om de grond volledig in te kopen en de erfpacht om te zetten.

Ik heb ondertussen ondervonden dat dat een formule is die bij veel mensen wél aanslaat. Die formule heeft natuurlijk voordelen, omdat de mensen niet eerst moeten huren, maar als het ware eerst de grond huren en de woning bouwen en pas nadien de grond inkopen in plaats van het omgekeerde. Dat zou natuurlijk de druk op die huurmarkt kunnen verminderen doordat mensen sneller in hun eigen woning kunnen gaan wonen.

We hebben toen ook ondervonden dat de banken daar soms nogal weigerachtig tegenover staan of kritiek geven, omdat een bank vanzelfsprekend kijkt naar wat het onderpand is en of zij hun leningen terugbetaald zullen kunnen krijgen. Ook daar kan zo'n inkoopmogelijkheid natuurlijk meer garanties bieden voor een bank. Want op het moment dat er niet meer wordt betaald, kan de bank of de nieuwe koper de grond inkopen en dus volwaardige eigendom verwerven van de woning met de bijhorende grond. Dat was vorige legislatuur eigenlijk ook al mijn vraag aan uw voorganger, minister, namelijk om in dat kader mee een overleg met de bankensector te voeren, zodat die formule op meer succes zou kunnen rekenen. Ik denk immers dat die formule een meerwaarde zou kunnen zijn.

Dat is ook de reden waarom ik een bijkomende vraag stelde naar de private sector, want als dit overleg wordt gepleegd, zou dit vanzelfsprekend voor alle formules van erfpacht van toepassing kunnen zijn.

Ik heb dus een bijkomende vraag, minister. Wilt u in dat kader ook het element opnemen van het voorzien van een inkoopmogelijkheid? Zult u hierover overleg plegen met de banken?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Mevrouw Schryvers, ik vind dit een interessante vraag. Zoals de minister zei, werden hier in het verleden ook al een aantal vragen over gesteld. Ik denk dat het antwoord duidelijk was: met respect voor de bevoegdheidsverdelingen in ons ingewikkelde land hebben we helaas op dit vlak op Vlaams niveau niet heel veel te zeggen. Mevrouw Schryvers, zoals de minister zei, treedt het gedeelte over erfpacht van het Burgerlijk Wetboek pas in werking op 1 september 2021. Die inkoopmogelijkheid, die federaal geregeld moet worden, zal volgens mij wel ten goede komen aan het verwerven van een eigen woning. Deze – helaas nog federale – wetgeving dateert nog van 10 januari 1824 en is volgens mij aan herziening toe. Ze moet inspelen op de noden van onze huidige burgers wat betreft het verwerven van een eigen woning.

Er moet ook rekening gehouden worden met – maar dat werd ondertussen ondervangen – de fiscale gevolgen van een eventuele meerwaarde en dergelijke. Ik weet dat die nadelige gevolgen ondervangen werden omdat ik, evenals u, mevrouw Schryvers, nog in het federale parlement gezeteld heb. Dus ik ben ervan overtuigd dat vanaf september deze manier van verwerven veel meer ingang zal vinden, gebruikt zal worden en ten goede zal komen aan jonge en minder jonge mensen in Vlaanderen om een eigen woning te verwerven, zonder de grond. Dat we op dat vlak een switch zullen maken, daarvan ben ik overtuigd.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. Ik moet nu terugdenken aan de Code civil van Portalis, Tronchet, ... en de andere twee namen ben ik vergeten.

Mevrouw Schryvers, natuurlijk wil ik dit meenemen in het overleg met de banken. Maar daar zijn we nu nog niet aan bezig en ik behoed me dus voor voorafnames. Zoals gezegd, zijn wij enkel bevoegd op het vlak van sociale woningbouw. Wij willen alles meenemen in het overleg met wie dan ook, dat is zeker geen probleem.

Ik wil er overigens ook op wijzen dat er op het vlak van sociale woningbouw en betaalbaar wonen al een aantal nieuwe initiatieven zijn, die zelfs naar de beurs gaan, waar dit systeem al dikwijls gebruikt wordt. Als er een verdienmodel is, moet dat van ergens komen waar dit al plaats heeft voor heel wat initiatieven. Er zit dus heel veel voeding in voor het opdoen van ideeën en het verder uitwerken daarvan. Ik denk echter dat het veiliger is als ik dat meeneem voor behandeling in de tweede helft van de legislatuur in de plaats van nu al voorafnames te doen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Dank u wel, minister. Ik vraag u absoluut niet om voorafnames te doen. Ik wilde het alleen maar aankaarten, omdat ik denk dat dit een goede bijkomende mogelijkheid is voor mensen om eigendom te verwerven en omdat we dan ook moeten nadenken over hoe we daar creatief mee kunnen omgaan. U en collega Smeyers hebben zelfs nog samen in de Kamer gezeteld en jullie hebben gelijk dat de regeling inzake erfpacht en opstal op zich federale materie is. Maar dat betekent niet dat we dit vanuit Vlaanderen niet kunnen faciliteren, goede voorbeelden ter beschikking stellen of bekijken waar er nog drempels zijn voor mensen en daaraan verhelpen, om er zo voor te zorgen dat dit meer ingang kan vinden om mensen sneller aan een eigendom te helpen.

Dat is goed voor die categorie van mensen die een eigendom kunnen verwerven en het vermindert ook de druk op de huurmarkt. Ook dat is belangrijk wanneer we ervoor willen zorgen dat mensen betaalbaar kunnen wonen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de OESO-studie 'Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable' – 1503 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Voorzitter, minister, ik wil u een aantal vragen stellen over een recente studie van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) over de woningmarkt. Daaruit blijkt dat de prijzen op de woningmarkt wereldwijd serieus zijn gestegen. De OESO heeft ook een aantal aanbevelingen gedaan.

Uit dat rapport blijkt dat de totaaluitgaven die naar woonkosten gaan, enorm zijn toegenomen met 5 procentpunten tussen 2005 en 2015. Gemiddeld vertegenwoordigen zij 37 procent van de uitgaven bij lagere inkomens, 31 procent bij middeninkomens en 25 procent bij hogere inkomens.

Volgens de OESO zijn er vier redenen voor de toegenomen druk op de betaalbaarheid van wonen.

Ten eerste wordt gemiddeld minder publiek geïnvesteerd in huisvesting dan twintig jaar geleden. Men spreekt sinds de financiële crisis over een gemiddelde van

0,1 procent van het bbp aan publieke investeringen in huisvesting. Het aandeel sociale huisvesting is daardoor ook afgenomen.

Ten tweede wordt het bouwen van woningen steeds duurder door de schaarste van grond, de rigiditeit van de regelgeving over projectontwikkeling, de kostprijs van de arbeid en de verstrengde energetische voorwaarden. Tussen 2001 en 2019 is de constructieprijs met 70 procent gestegen en de arbeidskosten zelfs met 110 procent.

Ten derde zijn er de demografische wijzigingen. Er is een groeiende en veranderende evolutie van de vraag naar woningen terwijl de elasticiteit van het aanbod vaak beperkt is. Het rapport toont aan dat in België de geschatte elasticiteit van het aanbod een van de laagste is van de hele OESO. Ons aanbod past zich dus het slechtste aan van alle OESO-landen.

Tot slot verminderen de lage interesten de betaalbaarheid, hoewel die relatie heel complex is. Dat is in deze commissie al meermaals aan bod gekomen. Enerzijds maken ze wonen betaalbaarder, maar anderzijds drijft de schaarste op de markt de prijzen op.

Minister, welke conclusies trekt u uit deze studie die relevant is voor de woningenmarkt in Vlaanderen?

Hoe verklaart u de lage elasticiteit van het aanbod ten opzichte van de andere OESO-landen? Hoe kunt u daarop reageren? Wat kunnen we daaraan doen?

De stijging van de constructieprijs is een erg bepalende factor. In Duitsland werd daarom een 'construction cost reduction commission' opgericht die zeventig aanbevelingen heeft gedaan. Overweegt u een dergelijk initiatief in Vlaanderen?

De studie suggereert een voorbeeld uit Nederland waarbij voor flexwerkers en tijdelijke arbeidscontracten een alternatief is uitgewerkt om toch een hypothecair krediet te verwerven op basis van de verwachte toekomstige inkomsten. Overweegt u dit ook bij ons? Kan dit verder worden onderzocht?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, ik wil u bedanken voor deze interessante vragen en om de OESO-studie onder de aandacht te brengen. We zien de laatste jaren een toenemende interesse vanuit de OESO voor het thema wonen. Er verschijnen regelmatig studies en rapporten die ingaan op de woon-situatie, de woningmarkt en het woonbeleid in specifieke landen, of die, zoals deze studie, een vergelijking maken tussen de verschillende landen.

Een dergelijke vergelijking is nuttig en leerrijk, enerzijds omdat initiatieven en best practices uit het buitenland inspiratie kunnen bieden voor ons eigen beleid, anderzijds om te zien of we bepaalde algemene evoluties volgen of eerder uniek zijn. Maar dat laatste houdt soms ook een beperking in. Om te kunnen vergelijken tussen landen, verdwijnen vaak nuances en regionale verschillen. We weten bijvoorbeeld dat er grote verschillen bestaan tussen Vlaanderen, Wallonië en Brussel die verdwijnen wanneer gerapporteerd wordt over België. Hetzelfde geldt voor gemiddelden. U had het over 0,1 procent bbp. Wanneer ik heel snel reken, dan komt Vlaanderen aan een drie- of viervoud daarvan.

Dat neemt natuurlijk niet weg dat we lessen kunnen trekken uit het rapport. Ik wil de vraagsteller bedanken om al een deel van de bevindingen in de situering mee te geven. Die ga ik dus niet herhalen. En ook in de volgende vragen zitten belangrijke elementen om te onthouden en mee te nemen in de verdere beleidsontwikkeling.

Algemeen beschouwd blijkt uit het rapport dat we het in België relatief goed doen op het vlak van betaalbaarheid: alle gebruikte indicatoren geven aan dat er in België minder betaalbaarheidsproblemen zijn dan gemiddeld in de OESO. Ook de woningprijzen en de huurprijzen en de stijging daarvan zijn in ons land relatief laag. Maar, zoals al aangehaald, zijn er binnen België, en ook binnen Vlaanderen, verschillen tussen regio's en bevolkingsgroepen. Die gegevens halen we niet uit het OESO-rapport, maar zijn door het Steunpunt Wonen al in meerdere onderzoeken aangetoond op basis van onze grootschalige woonsurveys. Die grootschalige surveys blijven dan ook een belangrijke bron voor bijkomende informatie, vooral ook de gegevens van de woningscreening die een objectieve vaststelling van de woningkwaliteit toelaat.

Wat de impact van de COVID-19-crisis op de woningmarkt betreft, geeft het OESO-rapport aan dat er op dit moment nog weinig en alleen fragmentarische gegevens beschikbaar zijn en dus nog geen echte conclusies kunnen worden getrokken. Ik denk dat dat een probleem is dat we in zowat elk economisch beleidsdomein zien op dit moment. Ik weet dat de verleiding soms zeer groot is om ook over de woningprijzen en dergelijke grote conclusies te trekken, maar als je daar eerlijk in bent, leent de situatie zich daar op dit moment gewoon nog niet toe.

Ondanks die onzekerheid maken ze toch voorzichtige voorspellingen over een aantal mogelijke veranderingen op middellange en lange termijn, zoals de stijging van de vraag naar betaalbaar wonen, een verschuiving van de vraag naar andere woningtypes en naar andere locaties en de nood aan flexibel en gericht in te zetten instrumenten. Momenteel blijkt er in verschillende landen al een vernieuwde aandacht voor de woningkwaliteit en verschillen in woningkwaliteit, en voor overbewoning te ontstaan. Dat heeft uiteraard te maken met het feit dat mensen veel meer tijd doorbrengen in hun woning.

De voornaamste getroffen coronamaatregelen in de andere landen stemmen overeen met onze maatregelen, namelijk een tijdelijk verbod op uithuiszettingen toen de woningmarkt gesloten was en een uitstel van hypothecaire afbetalingen.

Tot slot formuleert het rapport een aantal aanbevelingen voor de overheden om wonen betaalbaarder te maken. De belangrijkste is om blijvend te investeren in sociale huisvesting. Ze zien extra investeringen in sociale huur – zowel in uitbreiding van het aanbod als in renovatie – ook als een manier om het economische herstel te ondersteunen. Zo werd in het relanceplan Vlaamse veerkracht 30 miljoen euro uitgetrokken voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Daarnaast is er het FS3-budget, dat werd verhoogd met 250 miljoen euro.

Dit waren de belangrijkste bevindingen. Er zijn ongetwijfeld nog meer relevante en interessante conclusies te trekken uit het onderzoek, maar ik nodig iedereen uit om dat zelf eens na te lezen in het rapport. En mochten er nog vragen over zijn, dan kunnen die natuurlijk nog de komende weken en maanden gesteld worden.

Ik kom tot uw tweede vraag, over de lage elasticiteit. In de vergelijking van de aanbodelasticiteit in de OESO-landen vinden we de Belgische woningmarkt helemaal onderaan terug, samen met Zwitserland, Nederland en Frankrijk. Een lage aanbodelasticiteit wil zeggen dat het aanbod traag of zelfs helemaal niet reageert op een verandering in de vraag en is, zo lezen we in de studie, een indicator voor de mate van economische efficiëntie en een bepalende factor voor prijsstijgingen. Dat is ook wat ik zelf al heb aangehaald in de commissie de voorbije weken. De aanbodelasticiteit is dan ook een belangrijk concept en gegeven voor de woningmarkt. Op zich is het concept ook eenvoudig en bijna intuïtief begrijpbaar. Maar de operationalisering ervan, dus de manier waarop het begrip gemeten wordt, is dat veel minder.

In tegenstelling tot de meting van de betaalbaarheid, waarover in het rapport heel goed wordt uitgelegd welke indicatoren er bestaan en hoe die gemeten en gerapporteerd worden, wordt de meting van de aanbodelasticiteit niet uitgelegd. Er wordt wel verwezen naar een vroegere studie van de OESO waarin heel het econometrische model dat achter de meting zit, wordt uitgelegd. Het zou me te ver leiden om daarop in te gaan, maar een belangrijke beperking zit ook hier in de rapportering op het niveau van de landen. Het lijkt me veel zinvoller om voor Vlaanderen te kijken naar de prijselasticiteit of -inelasticiteit van het aanbod op regionaal niveau. Als het aanbod in een bepaalde regio niet reageert op een veranderende vraag, ziet men vaak verhuisbewegingen naar andere regio's optreden. Dat is een belangrijk element dat in de analyse op niveau van een land verdwijnt.

Het OESO-rapport geeft zelf een aantal mogelijke verklaringen voor een lage aanbodelasticiteit. Een eerste betreft zogenaamde geografische begrenzings. België, en zeker ook Vlaanderen, is beperkt in oppervlakte en kent een hoge bevolkingsdichtheid in vergelijking met andere OESO-landen. Dat legt uiteraard beperkingen op de mogelijkheden tot uitbreiding van het woningaanbod. Dat effect kan volgens de studie nog versterkt worden door een strikte regulering van het landgebruik. Die regulering valt niet onder mijn bevoegdheid, u weet dat. We weten wel dat in Vlaanderen nog voldoende bouwgrond voorradig is, maar op regionaal of lokaal niveau zou deze factor wel kunnen spelen. U kent de discussies die we daarover al jaren- en zelfs decennialang voeren.

Een tweede verklaring die in het rapport wordt aangehaald, is een rigide huurprijsregulering die investeringen in huurwoningen op lange termijn afremt. Dat is een belangrijk element. Maar bij ons is de huurprijsbepaling op de private huurmarkt nog altijd vrij. Enkel voor lopende contracten is de huurprijsstijging beperkt tot een jaarlijkse indexering en bovendien hebben we momenteel te maken met een gunstig investeringsklimaat voor de vastgoedsector. Dat heeft alles te maken met de lage rente. Maar de OESO zegt wel degelijk dat een strakkere regulering, waar soms voor gepleit wordt, de investeringen op de woningmarkt zou kunnen vertragen. Dat zou nog slechter zijn voor de aanbodelasticiteit.

Wat kan verder nog de lage aanbodelasticiteit verklaren? Wat we eigenlijk vaststellen, is dat in Vlaanderen de schommelingen, zowel in prijzen als in aanbod-uitbreiding, relatief beperkt zijn. Zowel de prijsstijgingen als de toename van het aanbod vertonen een relatief stabiel verloop in vergelijking met andere landen. De toename van het aantal woongelegenheden voor Vlaanderen als geheel lijkt zeker de laatste jaren te volstaan in vergelijking met de toename van het aantal huishoudens. Maar ook hier kunnen grote regionale verschillen bestaan. Als we al nadenken over manieren om het aanbod beter te laten reageren op de vraag, dan denk ik dat het belangrijk is om naar de regionale verschillen, maar bijvoorbeeld ook naar de veranderende vraag naar woningtypes te kijken. We zien ook in Vlaanderen, net als in andere landen, meer druk op de dynamische stedelijke regio's met veel jobopportunities en een instroom van hoger opgeleiden, met hogere woningprijzen en prijsstijgingen tot gevolg. Dat zorgt voor grotere uitdagingen voor lagere inkomensgroepen, voor private huurders, maar ook voor jongeren en alleenstaanden. Als we vanuit woonbeleid willen inwerken op het aanbod en de betaalbaarheid, is het dus van belang om dat gericht te blijven doen.

Uw derde vraag en ook de volgende vraag overstijgen deels mijn bevoegdheid als minister van Wonen. Maar het zijn interessante vragen en ik zal ze dan ook, zeker gedeeltelijk, beantwoorden. De stijging van de constructieprijzen van woningen wordt in de studie inderdaad aangehaald als een bepalende factor voor de betaalbaarheid van woningen. Ik denk trouwens dat gisteren nog, of eergisteren, op de voorpagina van De Tijd stond dat de prijs voor isolatie een pak duurder geworden is en dat het voor een volledige nieuwbouwwoning toch 1000 euro verschil maakt, gemiddeld. Dat illustreert de analyse in uw vraag. Naast stijgende arbeidskosten wordt

gewezen op allerhande normeringen en reguleringen, waaronder vooral de normen voor nieuwbouw-, duurzaamheids- en energienormen als prijsopdrijvende factoren. Binnen woonbeleid hebben we natuurlijk de minimale kwaliteitsnormen, maar ik ben er zeker van dat die niet aan de basis liggen van de hogere kostprijs van nieuwbouwwoningen. De andere normen en regelingen vallen niet onder mijn bevoegdheid. Een aantal zijn ook federaal of zelfs Europees. Ik ben zeker niet tegen meer coördinatie en afstemming van de verschillende regelingen, maar dat moet dan blijken.

Wat uw vierde vraag betreft, een voorbeeld uit Nederland, of flexwerkers en tijdelijke arbeidscontracten een alternatief zouden zijn: ik ben bevoegd voor de bijzondere sociale leningen die verstrekt worden door het Vlaams Woningfonds. Bij het bepalen of iemand al dan niet solvabel is en dus in staat zal zijn om de maandelijkse aflossingslast te dragen, zal gekeken worden naar het maandelijkse netto-inkomen dat wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde van de inkomsten van de laatste zes maanden voorafgaand aan de referentiedatum bij het aangaan van de lening. Hier wordt dus inderdaad, vanuit een voorzichtige kredietpolitiek, niet gekeken naar mogelijk hogere inkomsten in de toekomst. Het is wel zo dat naar aanleiding van de coronamaatregelen in 2020 een tijdelijke regeling werd uitgewerkt, die wel is afgelopen op 1 januari van dit jaar. Daarbij werd in bepaalde omstandigheden gekeken naar de inkomsten in de maand waarin de referentiedatum bij het aangaan van de lening viel, of zelfs in de daaropvolgende maand, zodat de kandidaat-ontlener alsnog solvabel zou zijn. In die zin werd er toen rekening gehouden met toekomstige inkomsten van die kandidaat-ontlener, en is het in dat kader wel zinvol om dat eens verder te laten bekijken door onze administratie.

Vragen betreffende hypothecair krediet dat wordt verstrekt door de reguliere banken, behoren natuurlijk niet tot mijn bevoegdheid. Ik begrijp uw punt daar natuurlijk wel, maar het uiteindelijke doel van banken zal altijd zijn om de terugbetalingscapaciteit van de ontlener te kunnen inschatten. Het kan zijn dat je met een deeltijdse functie of een deeltijds contract ook aan die terugbetalingscapaciteit komt. Ik weet dus niet of dat veel zal afhangen van het soort contract dat je hebt, maar het is natuurlijk een zaak voor de banken om dat in te schatten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw omstandige antwoord. Het was heel interessant. Het laatste woord is hier zeker nog niet over gezegd en we moeten daar verder mee aan de slag gaan.

Ik heb u een paar keer horen zeggen – terecht – dat als een lidstaat rapporteert, er een aantal regionale nuances vervallen. Misschien is dat voldoende voorhanden, maar misschien moeten we de cijfers die we hebben over wonen en die we apart rapporteren, nog wat meer uitspinnen. Zijn er nog zaken die we nog verder moeten analyseren? Meten is weten. Misschien kunnen we nog iets meer doen om daar conclusies uit te trekken. Misschien is dat niet zo. Misschien hebben we voldoende studiemateriaal en hebben we daar voldoende zicht op. Ik vraag het u.

Ik heb u ook horen zeggen – ook terecht – dat de bevoegdheden versnipperd zitten, zowel tussen federaal en de regio's, als binnen de regio's. Ik denk aan Ruimtelijke Ordening, aan alles wat met klimaat te maken heeft. Wonen kan je niet als een eiland zien, dat staat niet apart. Je zal in overleg moeten gaan met de andere bevoegde ministers om iets te doen aan de betaalbaarheid. We kunnen wel zeggen dat het al bij al meevalt, maar op de woningmarkt zien we heel wat mensen – jonge mensen – die het moeilijk hebben om een betaalbare woning te vinden. We zullen een globale aanpak moeten hebben. In het kader van de relance is dat zeer belangrijk. We moeten de regels en de drempels die er zijn, meenemen.

Wat betreft de elasticiteit zijn er tal van factoren die meespelen. Het is een algemeen gegeven en algemeen bekend dat we met een sterk verouderd patrimonium zitten. Het vernieuwen daarvan is altijd al traag gegaan, dat is niet nieuw, dat is een heel grote uitdaging, dat is goed voor het aanbod, voor de betaalbaarheid, maar ook zeer goed voor de duurzaamheid, voor ons klimaat en de verminderde uitstoot van broeikasgassen. Ook daar hebben we een groot plan nodig. Er zijn al heel wat inspanningen gebeurd, ook door deze regering. Er zijn extra middelen en zo meer. Dat moeten we zeker blijven meenemen.

Deze studie biedt stof om daar verder over na te denken. Ik ben blij dat u een aantal sporen verder laat onderzoeken. Dank daarvoor.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Wat betreft de vernieuwing van het patrimonium ben ik het helemaal eens met uw analyse. We hebben die data over de regionale verschillen. Het Steunpunt Wonen gaat daarmee aan de slag. We zijn natuurlijk wel altijd op zoek naar nieuwe data om dat verder uit te breiden. Daar werken we wel degelijk aan.

Het gaat hier om een studie van de OESO. De OESO heeft de aparte data of regionale verschillen in die data niet opgenomen in de studie. De meeste Europese instellingen houden vast aan het lidstaatprincipe. Ze kijken alleen naar de lidstaten. Misschien is dat bij de OESO anders, misschien kunnen we contact opnemen om te vragen of ze de onderscheiden data van de regio's willen opnemen. Ik zal dat op mijn to-dolijstje zetten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u daarvoor.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de eventuele oprichting van een anoniem meldpunt voor fraude in de sociale huisvesting – 1505 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer D'haeseleer heeft het woord.

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Het onderzoeken van fraude in de sociale huisvestingssector zoals domiciliefraude en het niet aangeven van buitenlandse eigendommen enzovoort vind je in elke beleidsnota van de opeenvolgende ministers van Wonen terug. Iedereen is het er uiteraard over eens dat sociale fraude maximaal uitgesloten moet worden, zodat de woningen terechtkomen bij wie ze nodig heeft.

Als je de recente, beschikbare cijfers met betrekking tot fraudebestrijding bekijkt, zowel op het vlak van domiciliefraude als op het vlak van buitenlandse eigendommen, zijn de resultaten bedroevend te noemen. Je kan stellen dat er heel wat fraudeurs door de mazen van het net glippen. En die mazen van dat net zijn immens groot.

Het is vooral op basis van de info van de sociale verhuurders dat sporadisch gevallen van fraude worden ontdekt.

Uit het antwoord op schriftelijke vragen, heb ik geleerd dat in 2019 er 194 dossiers of klachten met betrekking tot domiciliefraude door de toezichthouders werden behandeld. Dat heeft geleid tot amper zes processen-verbaal, waarvan er nog eens vijf geseponeerd werden. Bij de controle op buitenlandse eigendommen zijn er zelfs amper cijfers beschikbaar.

In de meeste gevallen zijn het de bewoners van de sociale woningen zelf die op de hoogte zijn van het feit dat een buurtbewoner een eigendom in het land van herkomst bezit of waarvan de gezinstoestand niet strookt met wat is doorgegeven aan de huisvestingsmaatschappij, dikwijls omdat de eigenaars al eens hun mond voorbij praten.

Een burger kan een klacht in verband met een vermoeden van bijvoorbeeld domiciliefraude van een sociale huurder melden aan de politie, de betrokken sociale verhuurder en de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Steeds moet de burger zich echter kenbaar maken en is deze drempel voor veel mensen veel te hoog om initiatief te nemen. Om deze kwaal van sociale fraude in deze sector efficiënt te kunnen aanpakken, moet er volgens ons een laagdrempeligere mogelijkheid worden geboden om dergelijke fraude te melden. Daarom pleiten we ook voor een anoniem meldpunt van fraude in de sociale huisvesting.

Minister, bent u bereid om de mogelijkheid van een anoniem meldpunt te onderzoeken? Zo ja, hoe ziet u dan een eventuele invulling van dit meldpunt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Alvorens op uw specifieke vragen in te gaan, wil ik er in eerste instantie op wijzen dat er wel degelijk heel wat inspanningen worden geleverd om domiciliefraude een halt toe te roepen. Domiciliefraude bestrijden is in eerste instantie een verplichting van de verhuurders, van de sociale woonactoren zelf. De afdeling Toezicht zette de laatste jaren dan ook sterk in op het ondersteunen van de actor hierbij. Zo organiseerde ze in 2016 verschillende overlegmomenten in alle Vlaamse provincies waarbij toelichting werd gegeven over domiciliefraude en hoe die kan worden aangepakt. De toezichthouder gaf aan wat de sociale verhuurders zelf kunnen doen en welke rol de afdeling Toezicht heeft. Aan de hand van een casus bracht de toezichthouder telkens een debat op gang onder de deelnemers waarbij ervaringen en tips uitgewisseld werden. De toezichthouder gaf ook de aanbeveling om een interne procedure of werkwijze op te stellen.

Tijdens de globale onderzoeken in de periode 2016-2020 gingen de toezichthouders vervolgens na of de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) wel degelijk een werkwijze hadden om domiciliefraude aan te pakken en die ook in de praktijk toepasten. Zo werd bekeken of die procedure alle mogelijke stappen bevatte die de SHM zelf kan ondernemen. Er werd daarbij gekeken of de procedure onder andere voorzag in volgende zaken: een bevraging via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid naar aanleiding van onder andere de inhuurname; kennisname van de automatische meldingen die de SHM ontvangt via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) met betrekking tot aangemelde personen; vergelijking en controle van de gekende gezinssituatie met de officiële gezinssituatie; nagaan of de SHM aandacht heeft voor domiciliefraude tijdens plaatsbezoeken; nagaan of de SHM de betrokken huurder(s) systematisch vraagt om een vermoedelijke situatie van domiciliefraude uit te klaren en hierbij vraagt om de verbruiksfacturen voor te leggen; bevraging van de buurtbewoners; opvolging van de verbruiksgegevens bij gebruik van individuele meters in gemeenschappelijke delen; samenwerking met de wijkagent; nagaan of de rol van de afdeling Toezicht in de procedure verwerkt is.

De controle werd uitgevoerd bij 78 SHM's die actief zijn in de huursector. De meeste SHM's hadden een procedure of werkwijze voor de aanpak, maar soms ontbrak bijvoorbeeld de rol van de afdeling Toezicht in de procedure. In 17 onderzoeken gaf de toezichthouder aan dat de SHM een procedure moest opstellen of de bestaande procedure moest aanvullen.

Tijdens de laatste globale onderzoeken stelden de toezichthouders ook vast dat meerdere SHM's samenwerkingsprotocollen opstelden met de lokale politiezones, waardoor de samenwerking met de wijkagent sterk verbeterde.

De SHM's nemen hun verantwoordelijkheid inzake domiciliefraude duidelijk zelf op, vragen steeds meer de verbruiksgegevens van de nutsvoorzieningen van de sociale huurwoning in kwestie bij de toezichthouder op en werken steeds meer en nauwer samen met de lokale politie en het parket. Die versterkte aanpak verklaart de cijfers: de toezichthouder wordt immers pas ingeschakeld door de SHM als zijn optreden een meerwaarde kan betekenen voor het dossier.

Ook de controle op buitenlandse eigendommen van sociale huurders zal performanter worden gemaakt. Dat hebben we vorige week uitgebreid besproken in de commissie naar aanleiding van uw vraag om uitleg, mijnheer D'haeseleer.

Dit allemaal om te zeggen dat er niet stilgezeten wordt en dat de domiciliefraudeproblematiek en de onroerende eigendom in het buitenland wel degelijk worden aangepakt.

Ik ga vervolgens in op uw specifieke vraag over de mogelijkheid van de oprichting van een anoniem meldpunt van fraude in de sociale huisvesting. Dat lijkt mij geen goed idee en ook overbodig. Zoals u wellicht weet, bestaat er al een meldpunt sociale fraude. Anonieme meldingen worden niet behandeld, maar de burger krijgt de garantie dat zijn identiteit wordt beschermd. Ik zie dus niet in waarom er een anonieme melding mogelijk zou moeten zijn. Er lijkt mij dus geen noodzaak te zijn tot het oprichten van een apart meldpunt voor fraude in de sociale huisvesting.

Meneer D'haeseleer, in hoogstpersoonlijke eigen naam wil ik daar nog iets aan toevoegen. Ten eerste, we zijn het er allebei over eens dat fraude – welke fraude dan ook: sociale fraude, fraude in sociale huisvesting, domiciliefraude – onaanvaardbaar is. Ten tweede, ik ben voor een sterk overheidsapparaat dat ervoor zorgt dat die fraude zoveel mogelijk wordt aangepakt. En ten derde – en op dat vlak hebben we blijkbaar een fundamenteel verschillende visie op de identiteit van de Vlaming, want daarover gaat het toch – denk ik dat Vlamingen geen verklikkers zijn. Ik wil dat ook op geen enkele manier aanmoedigen. Voor mij heeft dat echt te maken met de identiteit. Ik had het toevallig deze ochtend in de auto met m'n kinderen van zeven en negen jaar over 'overdragen'. Ik had het er met hen over dat dat eigenlijk niet mooi, niet leuk is. Dat is een boodschap die ik meegeef aan mijn eigen kinderen, omdat ik eigenlijk vind dat dat tot de identiteit van de Vlaming behoort. Ik ben niet voor een verklikkersmentaliteit.

Maar daarmee heb ik natuurlijk niet gezegd – die verwarring mag u niet maken – dat er vanuit de overheid geen sterk systeem moeten zijn. Wij jagen de sociale huisvestingsmaatschappijen op om ervoor te zorgen dat ze die domiciliefraude en andere vormen van fraude aanpakken. Ook wat de eigendommen in het buitenland betreft, ben ik het er absoluut mee eens dat het een taak is van de overheid om dat streng aan te pakken. Maar anonieme meldpunten – er bestaan er al enkele, zoals daarnet aangehaald – zal ik zeker niet verder uitbouwen, en zeker niet anoniem. Als u het mij vraagt, is de Vlaming geen verklikker. Maar misschien verschillen we daarover van mening. Ik dank u.

De voorzitter: De heer D'haeseleer heeft het woord.

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik had natuurlijk wel gedacht dat u het over de boeg van verklikkers en kliklijnen ging gooien. Er zijn trouwens al anonieme meldpunten, minister. Bij verschillende politiezones kan men anoniem melden, en ook bij de RVA. In het verleden was ik inspecteur bij de RVA. Als die klachten duidelijk waren en genoeg informatie bevatten, werden die klachten onderzocht, ook al stond er geen naam onder.

Het probleem is dat er bijvoorbeeld bij domiciliefraude geen automatische knipperlichten zijn die duiden op mogelijke fraude. Bij de RVA zijn er koppelingen van databanken. Stel dat iemand werkloos is en via interim enkele dagen in de maand werkt, maar dat niet aangeeft en zo toch zijn volledige werkloosheidsuitkering opstrijkt. Wel, die databanken geven automatisch een signaal aan de RVA: er is een socialezekerheidsbijdrage betaald voor die persoon die werkloos is, dus is er zwartwerk. Op basis van die databanken kan de overheid dan zelf actie ondernemen.

Maar dat automatisme bestaat weinig of niet als het gaat over fraude in de sector van de sociale woningen. U hebt daar het voorbeeld aangehaald van de facturen van water en elektriciteit die worden opgevraagd. Dat gaat echter enkel over mensen die een sociale woning hebben, maar eigenlijk ergens anders wonen. Daar kan dat wel een rol spelen. Maar wanneer iemand ingeschreven staat als alleenstaande en er toch een partner bij inwoont, zul je dat weinig of niet kunnen bewijzen aan de hand van de elektriciteitsfactuur – want het licht brandt nu eenmaal, of dat nu voor één persoon of voor een heel gezin is, dat maakt niet veel verschil – en in mindere mate aan de waterfactuur, omdat dat heel moeilijk te bewijzen is.

In deze gevallen, vooral wanneer het gaat over het niet aangeven van eigendommen in het buitenland, is de belangrijkste bron van bewijs van fraude, de meldingen van bewoners die iets opmerken bij de burens. Het zijn dus meestal de burens die hun mond voorbijpraten, zoals ik daarnet zei. Of ze zien inderdaad dat er, in de plaats van een alleenstaande, constant iemand bij die persoon inwoont. Zij moeten dat dan melden aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Minister, mijn vraag is ingegeven door een aantal telefoons die ik recent ontving, twee op twee maand tijd, van mensen die dergelijke vormen van domiciliefraude – waaronder een van een eigendom in het buitenland – hadden aangegeven bij de sociale huisvestingsmaatschappij. Binnen de twee dagen kwam de betrokkene, de vermoedelijke fraudeur, aanbellen bij de sociale huurders omdat hij wist dat de klacht van hen kwam.

Er is dus duidelijk toch wel een probleem met het behoud van de anonimiteit van de klagers. Ik denk dat er op dat vlak nog heel veel werk aan de winkel is. Want op dat vlak zitten we wel op dezelfde golflengte: ook voor mij is de aanpak van sociale fraude in de socialehuisvestingssector heel belangrijk, zeker in het licht van het structurele tekort aan sociale woningen, waardoor we ervoor moeten zorgen dat de woningen terechtkomen bij de mensen die ze nodig hebben.

Ik denk dus dat een toezichthouder er nogmaals op moet hameren om zeer zorgvuldig om te springen met gegevens van mensen die klachten of andere feiten overmaken aan sociale huisvestingsmaatschappijen. Er waren nu toevallig twee voorbeelden uit Ninove. Maar wat is het gevolg? Weinig of geen sociale huurders zijn nog geneigd om bewijzen van fraude – hetzij domiciliefraude, hetzij eigendomsfraude – door te geven aan sociale huisvestingsmaatschappijen. Ze vragen zich af waarom ze dat zouden aangeven, als twee dagen later hun identiteit bekend wordt. Minister, ik denk dat dit een punt is dat de nodige aandacht moet krijgen in uw contacten met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Anders denk ik dat het hele systeem van fraudeopsporing – voornamelijk gestoeld op burens die bepaalde

zaken vaststellen – helemaal zal stilvallen, wat de fraudebestrijding niet ten goede zal komen.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Mijnheer D'haeseleer, ik ben het met u eens wanneer u zegt dat de drempel om aangifte te doen niet te hoog mag zijn. Maar zoals hier al werd aangegeven, bestaan er heel veel mogelijkheden om dat te doen: via de lokale politie, de sociale verhuurders en het federale Meldpunt voor een Eerlijke Concurrentie. Ik ben eens gaan kijken naar de website van dat federale meldpunt. Daar staat op de beginpagina dat de sociale inspecteurs de identiteit van de klagers aan niemand bekend mogen maken, niet aan de werkgever maar zelfs niet aan een rechtbank. Dat lijkt me toch een voldoende garantie, als u bezorgd bent om het feit dat die identiteit op straat gegooid zou worden. Ik ben ook geen voorstander van nog maar eens een extra meldpunt dat dan zou verdrinken in alle andere mogelijkheden. Wat ik wel graag zou weten, minister, is of die samenwerking met dat federale meldpunt positief verloopt. Krijgen uw diensten daar voldoende terugkoppeling over? Ik kreeg dus graag een evaluatie van de manier van samenwerken met dat federale meldpunt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Sminate, wat dat laatste punt betreft, heb ik niet onmiddellijk een evaluatie voorhanden. Mocht u daar interesse voor hebben, dan kunt u daarover een vraag om uitleg indienen en vraag ik het nog wel eens na. Op dit moment heb ik nog geen signalen gekregen dat dat fout zou lopen. Ik ga er dus van uit dat dat goed gaat. Maar als u daar meer informatie over wenst, zal ik dat nog eens moeten navragen, het liefst na een vraag om uitleg.

Mijnheer D'haeseleer, eerst en vooral vind ik het een beetje flauw. Ik loop nogmaals het hele lijstje af. Er is een bevraging via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid naar aanleiding van onder andere de inhuurname. Als ik me niet vergis, is dat de kruispuntbank waarnaar u verwijst. Die behandelt de kennisname van de automatische meldingen die de SHM ontvangt via de VMSW met betrekking tot aangemelde personen, vergelijking en controle van de gekende gezinssituatie met de officiële gezinssituatie, de vraag of de SHM aandacht heeft voor domiciliefraude en nog een aantal dingen ... Ik heb het lijstje overlopen. Dat zijn zaken die automatisch gecontroleerd worden. De sociale huisvestingsmaatschappijen doen daar wel degelijk hun werk. De indruk die u wekt, dat dit niet het geval zou zijn, klopt niet.

We hebben het al dikwijls gehad over het punt van de controle op buitenlandse eigendommen. Daaraan zijn we nog aan het werken, om dat door zoveel mogelijk sociale huisvestingsmaatschappijen te laten doen. We verschillen op dat vlak wat over de manier van werken. Maar wees gerust: dat willen we allemaal aanpakken. U vertelt een verhaal over burens. Ik geef grif toe – dat is mijn eigen ethische aanvoelen – dat ik het daar lastig mee heb. Ik heb het zeer moeilijk met burens die elkaar zo verklikken. Dikwijls is dat zeer terecht, daar twijfel ik niet aan. Maar ik zou liever hebben dat mijn buur mij komt verwittigen als ik mijn lamp buiten heb laten branden of wat dan ook, dan dat hij andere dingen zou overdragen. Daar heb ik het moeilijk mee, en zeker om dat anoniem te doen.

Zoals mevrouw Sminate ook aangeeft, is dat een verplichting bij die meldpunten om die naam op zijn minst niet bekend te maken. U zegt dat de persoon u gecontacteerd heeft om te zeggen dat men wist dat hij het is geweest. U kent toch voldoende interpersoonlijke relaties waarbij je zou kunnen denken dat dat uitkomt, op een manier zonder dat dat gelekt werd door die bevoegde instanties? Niets uit uw verhaal bewijst dat dat effectief gelekt is vanuit dat meldpunt. Het is soms niet

zo moeilijk om te achterhalen wie zoiets geklikt heeft. Mij komt het allemaal een beetje voor als speelplaatsruzies, maar goed.

Ik denk dat ik het daarbij ga laten. Ik denk dat we daar inderdaad met een verschillende visie zitten op die zaken. Daar gaan we waarschijnlijk niet uitkomen.

De voorzitter: De heer D'Haeseleer heeft het woord.

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Ik noteer dat de minister het heeft over speelplaatsruzies. Ik vind dat een beetje jammer, omdat het hier gaat over een fundamenteel probleem in de sector, waar grote schaarste is aan sociale woningen.

Mevrouw Sminate maakt daar de vergelijking met sociaal inspecteurs, en het Meldpunt voor Eerlijke Concurrentie of dergelijke meer. Nu, die sociaal inspecteurs zijn daarvoor opgeleid, die hebben een statuut en verplichtingen. Dat is een fulltime job, ik denk dat je dat niet kunt vergelijken met de melding die toekomt bij een bediende of een directeur van een plaatselijke lokale huisvestingsmaatschappij. Die zijn absoluut niet opgeleid om te weten hoe ze daarmee moeten omgaan. Dikwijls kennen ze ook zowel de klager als de vermoedelijke fraudeur persoonlijk. Meestal komt er een klacht, en dan komt er een onderzoek. Uiteraard gaat de vermoedelijke fraudeur dan ook nog eens langs bij de sociale huisvestingsmaatschappij om te zien wat er van die zaak is, wie de klager is. Het gebeurt niet zelden dat op dat moment de klager wordt bekendgemaakt.

Minister, in dit dossier zijn de bewoners nu eenmaal de eerste en dikwijls ook de enige mensen die op de hoogte zijn van die sociale fraude, zeker als het gaat om eigendommen in het buitenland. Je kunt daarvan geen databases aan elkaar koppelen, want er zijn er gewoon geen. Er is geen informatie. Dus zeker op dat vlak hangt men uitsluitend af van de informatie die men krijgt, en dat is dikwijls iemand van de buurtbewoners die ziet dat sommige sociale huurders voor een of twee maanden teruggaan, op vakantie, naar hun woning in Turkije of Marokko, om maar een paar landen te noemen.

Ik vind het jammer dat u dat speelplaatsruzies noemt, want ik vrees een beetje dat in de loop der tijd zal blijken dat het systeem dat u zult uitdokteren, weinig efficiënt is. Ik hoop dat ik ongelijk krijg. Dan zal ik u feliciteren, ik heb het al gezegd. Maar ik vrees er een beetje voor. We kunnen de anonimiteit van mensen niet garanderen die zagezegd gaan klikken. Maar ik vind dat niet klikken, ik vind dat ze ervoor zorgen dat sociale fraude wordt bestreden. Als je over informatie beschikt, zou het eigenlijk je plicht moeten zijn om dit te melden.

U zegt ook dat u liever zou hebben dat je buur aan de deur komt bellen in plaats van dat over te dragen, zoals u het noemt. Ik weet het niet. Als een Turk of Marokkaan voor een of twee maanden teruggaat naar zijn eigendom in Turkije of Marokko om er van zijn jaarlijkse vakantie te genieten, denk je dan echt dat er veel sociale huurders gaan aanbellen bij die mannen? Moet je dan zeggen 'Veel plezier, amuseer jullie in Turkije of Marokko', en de zaak blauwblauw laten? Ik vind dat die aanpak, zeker op dit vlak, absoluut onvoldoende zal blijken. Wij blijven hopen dat u er bij de toezichthouder toch op zult aandringen dat men, zeker bij de informatie die naar de sociale huisvestingsmaatschappijen gaat, de klemtoon legt op de absolute garantie van die anonimiteit. Want daarmee staat of valt dit hele systeem van fraudebestrijding. Ik dank u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van de regelgeving over huurovereenkomsten voor huisvesting van studenten – 1525 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Het Vlaams Woninghuurdecreet is van kracht sinds 1 januari 2019. Het Vlaams Regeerakkoord formuleert het voornemen om dit decreet deze regeerperiode 'met de nodige voorzichtigheid te evalueren, met specifieke aandacht voor de medehuur en de studentenhuur, en waar nodig te optimaliseren.'

Minister, in antwoord op een schriftelijke vraag van collega Smeyers hebt u gesteld dat een eerste evaluatie van het Woninghuurdecreet gepland staat voor het einde van de legislatuur. "Een tijdspanne van ongeveer vijf jaar zorgt ervoor dat het Woninghuurdecreet ten volle kan gelden en er voldoende rechtspraak over het decreet kan worden verzameld," zo stelde u.

Voor wat betreft de huurovereenkomsten van studentenkamers zijn er echter al enkele knelpuntenesignaleerd. Aangezien het daarbij gaat om kortdurende contracten, wordt een en ander natuurlijk sneller duidelijker. Dat hebt u toen ook geantwoord aan collega Smeyers. Het feit dat de evaluatie voorzien is voor de tweede helft van de legislatuur, betekent natuurlijk niet dat u ondertussen geen oor zou hebben naar bepaalde knelpunten.

Het voorbije jaar deden zich, als gevolg van de coronacrisis, uitzonderlijke omstandigheden voor die dan ook werden aangepakt. Anderzijds komen er ook punten naar boven die eventueel voor verbetering vatbaar zijn, ook in 'normale' omstandigheden en die dus geen verband houden met corona.

Zo vroeg ik in mijn schriftelijke vraag van 25 oktober 2019 naar de ervaringen met de decretale bepaling dat een overeenkomst voor de huur van een studentenkamer kosteloos kan worden opgezegd tot drie maanden voor de inwerkingtreding van het huurcontract. U stelde dat u dat zou voorleggen aan het Overlegplatform Private Huur.

Ook het bestaan van verschillende kwaliteitslabels in de verschillende studentensteden is al eerder aangekaart. Algemeen is er het conformiteitsattest dat eigenlijk een uniform label is, en dat onderschrijf ik, maar daarnaast voorzien verschillende studentensteden ook in ruimere labels die overal op een andere manier worden ingevuld en van toepassing zijn. U antwoordde me in dat kader dat het stroomlijnen van die kotlabels zeker nuttig kan zijn als de studentensteden dat willen.

Heel recent kregen we een verzoekschrift, en ik wil vanzelfsprekend niet vooruitlopen op de behandeling daarvan in deze commissie, over de mogelijke verwarring die zou kunnen ontstaan tussen de termen huurder en student-bewoner. Dat zijn toch al een aantal elementen over die huurovereenkomsten voor studenten die al zijn aangekaart.

Minister, in hoeverre werd de problematiek van de kosteloze opzegging van studentenhuurovereenkomsten al besproken door het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting? Wat waren hier desgevallend de conclusies en welke maatregelen koppelt u daaraan?

Werd een mogelijkheid om de verschillende kotlabels beter op elkaar af te stemmen al besproken door dat overlegplatform? Zo ja, wat waren de conclusies? Zo niet, zal dit op een volgend overleg aan bod komen?

Welke andere knelpunten kwamen op het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuusvesting al aan het licht met betrekking tot de huur en verhuur van studentenkamers? Is er desgevallend al zicht op mogelijke oplossingen?

Wilt u overwegen om de evaluatie van het onderdeel 'huurovereenkomsten voor huisvesting van studenten' in het Woninghuurdecreet sneller te evalueren indien dat nodig zou blijken? Hoe zult u dit aanpakken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Op 15 juni 2020 vond een digitaal Overlegplatform Private Huur plaats, waar zowel vertegenwoordigers van de reguliere woningmarkt, namelijk Verenigde Eigenaars, de Confederatie van Immobiliënberoepen, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Huurpunt en Vlaams Huurdersplatform, als vertegenwoordigers van de studentenhuur, namelijk onderwijsinstellingen en studentensteden, aanwezig waren. Daarop werden in de eerste plaats specifieke thema's besproken die waren doorverwezen naar het overlegplatform.

Voor de studentenhuur ging het inderdaad over de problematiek die u aanhaalde in uw schriftelijke vraag nummer 33 van 25 oktober 2019. Vanuit het werkveld van de studentenhuur werden geen problemen gesignaleerd met de mogelijkheid voor studenten om kosteloos de studentenhuurovereenkomst te beëindigen, minstens drie maanden voor de inwerkingtreding. De ervaring van het werkveld was zeker niet dat studenten her en der contracten zouden ondertekenen om ze dan allemaal op een na opnieuw op te zeggen. De kwestie kan natuurlijk verder worden opgevolgd via het overlegplatform, maar vanuit de praktijk is er dus geen vraag om op dat vlak iets te wijzigen, wat ik dan ook volg.

Daarnaast werd op dit overlegplatform ook algemeen gepolst naar de ervaringen met het Vlaams Woninghuurdecreet. Daar werden vanuit het werkveld geen knelpunten inzake studentenhuur gesignaleerd.

In uw schriftelijke vraag nummer 452 van 14 augustus 2020 kaartte u inderdaad de problematiek van de kotlabels aan. Sindsdien is er nog geen nieuw overlegplatform samengekomen, maar mijn administratie is hiervan op de hoogte en zal dit zeker agenderen op het eerstvolgende nieuwe overlegplatform.

Zoals blijkt uit mijn antwoord op de eerste vraag werden er op het overlegplatform van 15 juni 2020 geen andere knelpunten inzake studentenhuur gesignaleerd. Ik zal mijn administratie vragen om op de eerstvolgende bijeenkomst opnieuw de algemene vraag te stellen.

Ik zie voorlopig geen reden om de evaluatie van de studentenhuur te vervroegen. Mijn administratie volgt de werking ervan samen met het Overlegplatform Private Huur op. Wanneer er gegronde signalen komen dat een snellere evaluatie nodig is, ben ik uiteraard altijd bereid om dit standpunt te herzien.

U verwijst ook nog naar de verwarring die het Vlaams Woninghuurdecreet zou kunnen veroorzaken bij het gebruik van de termen 'huurder' en 'student'. Het is inderdaad zo dat er bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet door het wijzigen via amendement van de omschrijving van het toepassingsgebied van titel III een inconsistentie is ontstaan in het woordgebruik, wat jammer is en bij een aanpassing van het Vlaams Woninghuurdecreet best geremedieerd wordt. De gevolgen daarvan op de rechtspraktijk mogen echter ook niet overdreven worden: de bedoeling van de decretale bepalingen is steeds duidelijk en men kan die

inconsistentie dan ook niet gebruiken om te ontsnappen aan bepaalde dwingende regels van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Elke jurist deelt natuurlijk de bezorgdheid voor een correct taalgebruik. We zullen dat aanpassen zodra de gelegenheid zich voordoet.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, dank u voor uw antwoord. Het stelt me gerust dat er binnen het Overlegplatform geen specifieke problemen werden gesignaleerd. Zeker omtrent de bepaling van een mogelijke kosteloze opzegging werden er zowel van huurders- als verhuurderskant mogelijke moeilijkheden – het omzeilen – voorzien. Het is goed om vast te stellen dat die zich vooralsnog niet voordoen en dat de bepaling goed werkt. De doelstelling kan worden waargemaakt.

De kotlabels zullen op een volgend overleg ter sprake komen. Dat zal ik graag opvolgen.

We hebben een voorafname gedaan op het verzoekschrift.

Met betrekking tot de verdere evaluatie ben ik het met u eens dat er momenteel geen nood aan is. Als die er toch zou zijn –eens we in een normalere situatie zitten, zal de huurmarkt er wat anders uitzien – houden we dat in de gaten. Het kan als het nodig blijkt.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Voorzitter, naar aanleiding van Gedichtendag lees ik het gedicht 'Coronakapsel' voor.

Coronakapsel

*Gespleten punten
Een "awkward length"
Men hoopt dat de strenge coronamaatregelen
Niet worden verlengd*

*Want die grijze haren
Voortreffelijk geverfd voorheen
Worden inmiddels zichtbaar
Voor iedereen*

*En dan de drama's
Van het heft in eigen hand
Resultierend in een coupe
Die klopte van geen kant*

*Wie weet, binnenkort,
Lopen we er straks weer vers geknipt bij
En hopelijk dan ook gauw weer
Met z'n allen
Zij aan zij*

Minister, ik dank u voor het antwoord over de kotverhuur. Vorig jaar bij de beleids- en begrotingstoelichting (BBT) hadden we het er ook al over. U zei toen: in 2020 werden via een bevraging van de studenten, steden en instellingen de thema's bepaald die ook dit jaar besproken zouden worden. Is de agenda van dit jaar al bekend?

Het Steunpunt Wonen zou een onderzoek doen naar de studentenhuysvesting. Zijn er nog andere of nieuwe onderzoeken lopende of opgestart?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Claes, ik ken de agenda niet vanbuiten. We hebben in antwoord op de vraag van mevrouw Schryvers al gezegd dat we de algemene vraag zullen herhalen om problemen te signaleren. Dat hoeft voor mij niet te wachten tot een volgend overleg. Als er problemen zijn, horen we dat graag snel. Daar zijn we altijd bereikbaar voor. Ik heb echter geen idee van een verdere concrete agenda. Daar kan altijd een vraag over worden gesteld, dan kijken we dat na, maar ik heb dat nu niet bij de hand.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Ik heb geen toevoegingen meer, voorzitter.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers, ik vermoed dat u nog uw gedicht wilt voorlezen? (*Instemming*)

Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik vond dat gedicht over het coronakapsel wel heel leuk. Dat smeedt een band. Gedeelde smart is halve smart.

Ik heb een politiek gedicht van wijlen Willem Elsschot. Dat is u misschien bekend, voorzitter? (N.v.d.r.: Mevrouw Sarah Smeyers heeft gevraagd om als rechtzetting aan het verslag toe te voegen dat de auteur van het gedicht niet Willem Elsschot is, maar René de Clercq.)

*Er ligt een staat te sterven,
Was nooit geheel gezond,
Hij liet een volk verderven,
Ging zelf daaraan ten grond.*

*Er ligt een staat te sterven,
Die oogen hebben, zien 't -
Heeft menig, menig werven
Een goeden dood verdiend.*

*Er ligt een staat te sterven,
Heel zachtjes, zonder pijn.
Twee volkeren zullen erven.
Ik zal op de uitvaart zijn.*

De voorzitter: Dank u wel, mevrouw Smeyers. Daaraan zie je dat het ene gedicht niet het andere is. Dat is natuurlijk zuiver subjectief. Bedankt, collega's, voor de inhoudelijke inbreng van de vragen en voor de toffe gedichtjes.

De vraag om uitleg is afgehandeld.