



Vlaams
Parlement

vergadering **C146**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 4 februari 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Jean-Jacques De Gucht aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de oproepkalender 2021-2023 voor erfgoedpremies – 1683 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Maaïke De Rudder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de oproep van het Netwerk tegen Armoede voor betaalbaar (sociaal) wonen – 1474 (2020-2021)	8
VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de invoering van een wettelijk kader voor zogenaamde tiny houses – 1592 (2020-2021)	11
VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de terugbetaling van de kosten gemaakt door sociale huisvestingsmaatschappijen voor de controle op buitenlandse eigendommen – 1595 (2020-2021)	14
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de afwijkingen in de huurprijsberekening van sociale woningen – 1650 (2020-2021)	18
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het plaatsen van zonnepanelen op sociale woningen door ASTER – 1651 (2020-2021)	23

VRAAG OM UITLEG van Jean-Jacques De Gucht aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de oproepkalender 2021-2023 voor erfgoedpremies – 1683 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer De Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Voorzitter, in uitvoering van het premiesysteem is eerder deze maand de oproepkalender voor erfgoedpremies voor de periode 2021-2023 gelanceerd. De thema's spelen in op de actualiteit, de maatschappelijke noden en de uitdagingen die velen beroeren. Het is de ambitie van de Vlaamse Regering met deze oproep projecten te selecteren die oplossingen bieden die anderen kunnen inspireren. Het kan gaan om projecten die op vernieuwing inzetten, die een voorbeeld zijn op het vlak van publieke toegankelijkheid of energiezuinigheid, die een andere kijk op herbestemming geven of die nieuwe impulsen aan een wijk- of streekontwikkeling geven. Wat de vaste thema's betreft, komen onder meer de hoogdringende dossiers in aanmerking. Het is positief dat nadrukkelijk is gesteld dat de hoogdringende dossiers niet het gevolg van verwaarlozing kunnen zijn en dat het goede huisvaderschap steeds de leidraad blijft. Andere vaste thema's zijn de impulsdossiers met focus op de economische invulling van erfgoed en kleine totaalprojecten. Wat de strategische thema's betreft, is dit jaar gekozen voor herbestemming en structurele nevenbestemming van kerken, erfgoed en toerisme, erfgoed en onderwijs, erfgoed en wonen, erfgoed en openbardienstverlening en erfgoed en energiezuinigheid.

Minister, hoe worden de lokale besturen ingelicht over de bekendmaking van de oproepkalender? Wordt hierbij duiding verstrekt over hoe de aanvragen het best worden opgesteld? Wanneer verstrijkt de deadline voor de publieke oproepen voor 2021? Wanneer gebeurt de selectie en wie zit in het selectiecomité? Liggen de budgetten voor elk strategisch thema volledig vast? We zien dat er elk jaar kwalitatieve verschillen tussen de ingediende dossiers kunnen zijn. Zal enige flexibiliteit in de verschuiving van budgetten mogelijk zijn? Hoe zult u, ten slotte, controleren of de hoogdringendheid niet het gevolg is van verwaarlozing?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, ik moet eerlijk zeggen dat een groot gedeelte van de antwoorden in de regelgeving staat die we net hebben goedgekeurd. Dat is daar terug te vinden, maar misschien is het niet slecht een overzicht te krijgen.

De oproepenkalender is een tweetal weken geleden bepaald. Ik neem aan dat dit de aanleiding van de vraag om uitleg is. Het is een mengeling van oproepen die specifiek op erfgoedzorg focussen en oproepen die ook andere ambities als scope hebben. Bepaalde thema's komen jaarlijks of toch minstens regelmatig aan bod. Andere thema's zijn veeleer strategisch en hangen van de beleidsprioriteiten af. In de situatie waarin we nu zitten, is de economische relance erg van belang. We hebben geprobeerd dit in die richting te sturen en dat zien we ook aan de thema's van de oproepen.

De kalender is nog niet helemaal representatief voor wat hij op termijn moet worden, namelijk een goede weerspiegeling van de gemiddelde nood aan erfgoedpremies. Het is ook nog te vroeg om dat na te streven, want we hebben nog een gigantische wachtlijst weg te werken en die wachtlijst vertegenwoordigt nu eenmaal een goede dwarsdoorsnede van de normale vraag. De budgettaire ruimte is nog niet breed en inhoudelijk is het nog niet nodig thema's aan te raken waarvoor al heel wat goedgekeurde dossiers in de rij staan.

Het is niettemin nodig het oproepensysteem volop te implementeren. Dit jaar organiseren we voor het eerst oproepen. Dat betekent dat de inhoudelijke verwachtingen en de randvoorwaarden per oproepthema in een ministerieel besluit worden uitgeschreven. Daarin wordt dan ook de jursamenstelling voor de specifieke oproepen bepaald. Die samenstelling kan per oproep verschillend zijn. Aangezien dit jaar al een aantal strategische oproepen aan bod komen die ook de doelstellingen in andere beleidsdomeinen en -velden betreffen, moet met die partners worden afgesproken welke verwachtingen van hun kant hierin moeten worden vertaald.

Ondertussen worden door middel van een oproep tot kandidaatstelling voorbereidingen getroffen om een pool van juryleden aan te leggen. Per oproep worden de relevante juryleden uit die pool geselecteerd. De pool moet kunnen inspelen op de voor de verschillende oproepen vereiste expertise. Daar wordt de komende weken en maanden werk van gemaakt.

De uiteindelijke doelgroepen, waaronder de lokale besturen, zullen uiteraard duidelijk en tijdig worden geïnformeerd. Communicatie is natuurlijk maatwerk en is afhankelijk van de input die de verschillende ministeriële besluiten betreffende de oproepen zullen leveren.

Wat de deadline betreft, verloopt het oproepensysteem volgens een vast stramien dat in de regelgeving is terug te vinden. De oproepen moeten uiterlijk op 1 oktober zijn gelanceerd. Vanaf de oproep hebben kandidaten de tijd tot 1 februari van het volgende jaar om een preselectiedossier in te dienen. Dat is wel belangrijk, want een van de nieuwe ideeën is om met een lichte administratieve procedure te werken. Dan gebeurt de preselectie, met jurering, zodat ik een preselectiebeslissing kan nemen. Dat moet uiterlijk op 1 juni gebeurd zijn. Gepreselecteerde kandidaten krijgen dan de tijd om een definitief dossier uit te werken. U weet dat dat wel wat meer tijd in beslag neemt. Afhankelijk van de in de oproep bepaalde termijn is de deadline voor het indienen van een definitief dossier 1 februari van het jaar erop of zelfs 1 februari van twee jaar erop, dus $x+1$ of $x+2$. Laat ons het voorbeeld nemen van dit jaar. Op 1 oktober 2021 wordt de oproep gelanceerd. Op 1 februari 2022 moet het preselectiedossier ingediend zijn. Voor 1 juni 2022 moet de beslissing genomen zijn. Dan kan men indienen tegen 1 februari 2023 of 1 februari 2024. Men heeft dus ruim de tijd om het dossier uit te werken.

De ruimere termijn die voor sommige oproepen wordt voorzien, speelt in op de tijd die nodig is om van een preselectiedossier, dat eerder conceptueel is, een volwaardig dossier te maken, waarvoor ook de nodige onderzoeken, toelatingen en vergunningen zijn verkregen. Op termijn hopen we natuurlijk op een zekere routine, zodat de doorlooptijden korter kunnen worden gehouden. We beseffen maar al te goed dat er leergeld betaald moet worden. Het is een proces dat we ons langs beide kanten eigen zullen moeten maken, zowel bij de indiener als bij de administratie.

Na preselectie volgt een inhoudelijke goedkeuringsprocedure van het definitieve dossier, zodat de minister respectievelijk op uiterlijk 1 juni 2023 of 1 juni 2024 de definitieve beslissing kan nemen en de premie kan worden toegekend. Daarmee hebt u volledige procedure gehad, die ook terug te vinden is in de regelgeving.

De budgetten liggen inderdaad volledig vast. De nu goedgekeurde kalender biedt al een beeld van de budgetten die vanaf 2023 voor de via oproepen geselecteerde dossiers zullen moeten worden voorzien. Voor de oproepen wordt 66,5 miljoen euro eigen budget gereserveerd voor deze legislatuur en 20,5 miljoen euro aan extern budget. Dat zijn middelen van andere beleidsdomeinen en -velden voor gezamenlijke oproepen.

Er zijn vaste thema's, zoals de hoogdringende dossiers voor 5 miljoen euro. Ik zal niet alles voorlezen wat hier staat, maar ik vind de impulsdossiers met focus op economische invulling van erfgoed zelf belangrijk in het kader van de relance. Er zijn ook de kleine totaalprojecten.

Daarnaast zijn er strategische thema's, zoals herbestemming en structurele nevenbestemming van kerken, erfgoed en toerisme, erfgoed en onderwijs, erfgoed en wonen, erfgoed en openbare dienstverlening en erfgoed en energiezuinigheid.

Hoe zal ik controleren of de hoogdringendheid niet het gevolg is van verwaarlozing? Dat zal moeten blijken uit het aanvraagdossier. De indiener zal bij de oproep aan de jury de nodige motivatie van de hoogdringendheid moeten aanreiken en aantonen dat de hoogdringendheid niet te wijten is aan verwaarlozing. De jury zal deze motivering nakijken en meenemen in de beoordeling en scoring. Hoogdringendheid is trouwens niet noodzakelijk een gevolg van verwaarlozing. Soms zijn er factoren buiten de invloed van de aanvrager die ervoor zorgen dat een dossier plots hoogdringend wordt, zoals schade ten gevolge van een calamiteit, stabiliteitsproblemen, degradatie eigen aan het materiaal. Dat is ook de reden waarom hoogdringendheid een vast oproepthema is.

De voorzitter: De heer de Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoorden. Begrijp ik goed dat de eerste call in oktober 2021 zal zijn?

Ik vind met een vast stramien werken, namelijk een preselectiedossier, x+1, x+2, een goede manier van werken.

U verwijst naar een pool van juryleden. Ik vind het interessant dat u over een pool beschikt, waaruit afhankelijk van de oproep zal worden geselecteerd. Hoe groot is die pool? Is dat een pool die gedurende een lange tijd werkt, pakweg een legislatuur, waardoor er ook een stramien kan komen in de werkzaamheden en er meer kennis kan komen dankzij die samenwerking? Hoe ziet u dat?

Ik denk dat het overleg met de lokale besturen cruciaal is. Als we het onder andere hebben over die kerkgebouwen, dan is de realiteit dat je ook bij her- en nevenbestemmingen de lokale besturen nodig hebt voor dat draagvlak en die verschillende actoren – we hebben het zojuist aangehaald bij de bespreking van het voorstel van resolutie. De lokale besturen zullen het ook moeten voorzien in hun meerjarenplanning. Als ze bijvoorbeeld een bepaalde kerk willen herbestemmen voor lokaal gebruik, dan is het heel belangrijk dat men daar op voorhand goed over communiceert.

Hoe gaan we werken met private eigenaars? Hoe worden die precies op de hoogte gebracht? Hoe gebeurt die communicatie?

En dan in verband met die jury en de hoogdringendheid: is het zo dat die jury ook daadwerkelijk op het terrein gaat kijken wat betreft die hoogdringendheid of hoe moet ik dat zien? Moet men die hoogdringendheid volledig schriftelijk aantonen en gaat men daar dan op verder of gaat Onroerend Erfgoed ter plaatse kijken om de jury dan juist in te lichten?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Ik sluit mij graag aan bij deze vraag. Minister, bedankt voor uw antwoorden.

Ik heb twee bezorgdheden. Ten eerste, dit is een nieuw systeem en daar bestaat wel wat zenuwachtigheid over op het terrein. Het zal dus heel belangrijk zijn om

daar goed over te communiceren met het veld, maar ook met de lokale besturen. Mijn vraag is: hoe zult u dat actief aanpakken? Zodat men zich daar ook goed op kan voorbereiden en men goed weet waar men aan toe is.

Mijn tweede vraag, minister: er zijn hier nu een aantal thema's geselecteerd. Die beslissing is genomen binnen de Vlaamse Regering. U hebt daarnet al een tipje van de sluier gelicht op basis waarvan die thema's bepaald zijn, maar ik wil toch eens uitdrukkelijk vragen of daar een bepaalde redenering achter zit. Waarom zijn nu specifiek die thema's gekozen en is die oplijsting gemaakt? Als we daar een zuiver zicht op hebben, dan zal dat gemakkelijker te communiceren zijn en zal het op het terrein beter aanvaard en begrepen worden.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik sluit me aan bij collega Schauvliege. Het is een nieuw systeem. Het zal eventjes afwachten zijn of de werking goed verloopt. Ik wilde wel even zeggen dat de oproepen een goede mix van thema's bevatten en breed genoeg zijn. Niemand zal zich er zorgen over hoeven te maken dat er veel dossiers uit de boot vallen en ze eindeloos zullen moeten wachten.

Wat ik ook goed vind, is dat er een mogelijkheid is om eigen accenten te leggen in de gekozen beleidsdomeinen, met die samenwerking met Toerisme, het economische. Dat wilde ik gewoon eventjes opmerken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Eerst en vooral, mijnheer De Gucht, wil ik zeer duidelijk zijn: het schema dat ik u geschetst heb van oktober tot de jaren nadien, is hoe het omschreven staat in de regelgeving en wat vanaf eind oktober de normale gang van zaken zou moeten zijn. De thema's die ik nu voorgelezen heb, zijn oproepen die nu lopen en waarvoor het preselectiedossier voor de zomer moet of kan worden ingediend.

Als u meer details wilt over die pool, stel daar dan gerust een schriftelijke vraag over. Ik heb dat niet direct bij de hand. Ik weet dat niet zo allemaal. Men is daar nu mee bezig, zoals ik u geantwoord heb, maar als u echt meer details wilt, dan zou ik u willen vragen een schriftelijke vraag in te dienen.

Uw vraag en ook die van mevrouw Schauvliege over het overleg met de lokale besturen: we maken op dit moment een communicatieplan op om daarvoor te zorgen en we begeleiden die daar ook heel hard in. We krijgen daar ook vragen over en we zorgen ervoor dat we die zo goed mogelijk kunnen beantwoorden. Dat is ook behapbaar, het gaat niet over zoveel vragen. We hebben dat ook beloofd wat betreft de wachtlijsten. We leggen uit dat wat op die wachtlijst staat, daarop blijft staan. Dat hebben we in het verleden al met jullie besproken. We gaan ook na of alle gemeenten en steden wel hun dossiers op die wachtlijst willen laten staan. Want sommige hebben ook geen centen meer voorzien en zeggen om het er maar af te halen. Dat loopt allemaal. We proberen ons daar zo constructief mogelijk op te stellen.

Wat die thema's betreft, mevrouw Schauvliege: dat is natuurlijk altijd een beetje een afweging, dat is ook binnen de meerderheid zo afgeklopt. Je kunt daar altijd een beetje over discussiëren. Ik denk dat niemand eraan twijfelt dat de hoogdringende dossiers meegenomen moeten worden. Wij hebben nu in het kader van de relance inderdaad, op mijn vraag, ingezet op economische invulling. Ik denk dat we ook van erfgoed een instrument moeten maken om de economische relance mee te helpen onderbouwen. Tenslotte krijgen we daarom ook centen uit het relancefonds, dus dat lijkt mij maar evident voor kleinere totaalprojecten.

De strategische thema's gaan voornamelijk over de noden die er ook bij de collega's zijn. We werken samen met Toerisme, heel belangrijk, ook opnieuw in het kader van de economische relance. Wat betreft Onderwijs, is de oefening die daar al enkele jaren gebeurt met betrekking tot de investeringen in schoolgebouwen toch al twee legislaturen in een hogere versnelling geschoten. Ik denk dat we dat met Erfgoed moeten bijbenen. Heel wat schoolgebouwen zitten in mooi erfgoed, dan lijkt het mij ook logisch dat we daarin meegaan.

Richting openbare dienstverlening: heel wat steden en gemeenten plannen nieuwe administratieve centra en dergelijke meer. In sommige gevallen, in mijn eigen gemeente bijvoorbeeld, kan dat heel mooi ingepland worden. In ons geval is dat in een oude onderbroekenfabriek, we zijn daar bijzonder trots op, ook dat is erfgoed. Energiezuinigheid, duurzaamheid is er nog eentje waar weinig vragen over zijn.

Je kunt over die thema's ongetwijfeld door badineren, maar ik denk dat daar een goed evenwicht in zit. Ik denk dat we, zeker met de tijdsgeest en de prioriteiten die we vandaag hebben, rekening houden richting duurzaamheid en economische relance, richting onderwijsgebouwen, waar we die inhaalbeweging maken. Dus dat zit wel goed.

Je mag daarnaast ook niet vergeten dat er ook nog een wachtlijst is. We kunnen niet zomaar die wachtlijst als weerspiegeling gebruiken van de thema-oproepen. Jullie hebben daarnet de discussies gehad. Wij richten nu wel op herbestemming en structurele nevenbestemming van kerken, dat zit ook bij de strategische thema's. Als ik mij niet vergis, bestaat ongeveer de helft van de wachtlijst uit kerkgebouwen. Als we dat helemaal gaan doen, denk ik dat we een scheeftrekking zouden hebben van ons oproepsysteem. Daar kunnen we dus niet zomaar een spiegel van nemen.

De voorzitter: De heer De Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Dank u, minister. Ik denk inderdaad dat de economische relance een bijzonder belangrijk gegeven is en ook de manier waarop toerisme daar een rol in te vervullen heeft. Maar we moeten er natuurlijk wel vanuit de juiste benadering naar kijken. Toerisme hoeft niet noodzakelijk altijd enkel met publiek geld te gebeuren. Je kunt daar ook inderdaad verder inzetten op samenwerkingen met de privésector. Kerkgebouwen bijvoorbeeld kunnen bij herbestemming ook een toeristische meerwaarde hebben voor een stad, zonder dat dat volledig door de stad gedragen wordt. Daar moeten we echt proberen om op een meer Angelsaksische manier naar te kijken. Ik denk dat daar zeker en vast mogelijkheden zijn.

Ik denk dat het niet slecht zou zijn om in de hieropvolgende maanden, maar zeker ook naar het einde van deze legislatuur en tegen de volgende, echt een rondetafel te houden met de lokale besturen, en ervoor te zorgen dat zij, van de kleinste gemeente tot de grootste stad, echt op de hoogte zijn van de manieren waarop ze daarmee kunnen samenwerken. Dat is belangrijk voor de meerjarenplanning die op lokaal vlak gemaakt moet worden, zodanig dat daar echt op gedrukt wordt dat op het moment dat zij aan een onderhandeling beginnen om dat meerjarenplan neer te schrijven, ze weten waar ze aan toe zijn en er duidelijke keuzes gemaakt kunnen worden. Want, zoals u terecht zei: in het verleden zijn er heel veel zaken opgekomen die dan in de volgende legislatuur niet meer worden opgevolgd, die daar nu nog altijd op staan, en dat heeft weinig zin. Het zou dus een goede zaak zou zijn om daar met de lokale besturen een goede, doordachte beschouwing over te maken. Ik dank u voor uw antwoorden, en de schriftelijke vraag wat betreft de pool is onderweg.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Maaïke De Rudder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de oproep van het Netwerk tegen Armoede voor betaalbaar (sociaal) wonen
– 1474 (2020-2021)**

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw De Rudder heeft het woord.

Maaïke De Rudder (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, het Netwerk tegen Armoede meldt op basis van een jaarlijkse bevraging bij 58 verenigingen dat bijna driekwart van de armoedeverenigingen in ons land het afgelopen jaar meer hulpvragen heeft gekregen dan in 2019. Ze kwamen vooral van mensen die door de coronacrisis in financiële problemen zijn gekomen, alleenstaande ouders en mensen met een migratieachtergrond.

Van de 28 armoedeverenigingen die de enquête beantwoordden, zegt 71,4 procent meer hulpvragen te hebben ontvangen dan in 2019. Zo'n 14,3 procent kreeg er evenveel en nog eens 14,3 procent kreeg er minder. De belangrijkste oorzaak van de stijging is uiteraard de coronacrisis.

De vijf meest gehoorde hulpvragen hebben te maken met eenzaamheid, bereikbaarheid van de dienstverlening, inkomenssituatie, mentale gezondheid en het ontbreken van een sociaal netwerk.

De armoedeverenigingen formuleren elk jaar aanbevelingen voor de Federale en Vlaamse Regering en de lokale besturen. De Vlaamse Regering moet volgens de verenigingen prioritair werk maken van betaalbaar sociaal wonen.

Minister, welke concrete stappen zijn er deze legislatuur al gezet voor betaalbaar sociaal wonen en wat zit er nog in de pijplijn?

Gaan deze stappen ver genoeg om tegemoet te komen aan de vraag van het Netwerk tegen Armoede?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Rudder, u stelt een zeer terechte vraag maar ook een omvangrijke vraag. Ik zou u kunnen doorverwijzen naar mijn beleidsnota, waarin heel wat initiatieven staan opgesomd – trouwens ook bij Welzijn – om dit probleem aan te pakken. Ik begrijp zeker de bezorgdheid, maar de vraag is zeer algemeen. Voor meer informatie verwijs ik u naar de beleidsnota Wonen en de beleids- en begrotingsbespreking van 2021, maar ik geef u de voornaamste elementen.

De vorige legislatuur is een recordbedrag geïnvesteerd in de bouw en renovatie van sociale woningen. Deze legislatuur doen we daar nog een schep bovenop. Er is in het verleden nog nooit zoveel geïnvesteerd in sociale woningbouw en renovatie. Ik moedig alle gemeenten verder aan om werk te maken van de uitbreiding van het sociale huuraanbod, via het bindend sociaal objectief (BSO) en het afsluiten van woonbeleidsconvenanten. Deze legislatuur zal ik een nieuw BSO voor de periode 2026-2035 vastleggen, dit om ervoor te zorgen dat ook op langere termijn de aangroei van het sociale huurpatrimonium wordt bestendigd. Om deze ambities verder waar te maken, wordt de financiering van de sociale woonactoren gewaarborgd, en zal de samenwerking met de private sector verder worden versterkt.

Uiteraard is er ook het traject tot vorming van de woonmaatschappijen – we hebben het er in deze commissie al verschillende keren over gehad –, met als doel de sociale huurders en de kandidaat-sociale huurders beter te kunnen bedienen.

In voorbereiding van de evolutie tot woonmaatschappijen, blijf ik ook subsidies verstrekken aan de sociaal verhuurkantoren (SVK) – vorig jaar was er een stijging met 15 procent – zodat zij zich verder kunnen professionaliseren, vooral met het oog op een blijvende en structurele uitbreiding van het aanbod. Ik trek hier ook de nodige middelen voor uit. Vorig jaar werd een recordbedrag van bijna 24 miljoen euro toegekend aan de SVK's. Dit is een stijging met meer dan 3 miljoen euro of 15 procent ten opzichte van 2018.

Naast deze initiatieven ter verruiming van het aanbod aan sociale huurwoningen, bied ik ook ondersteuning aan kwetsbare huurders op de private huurmarkt, via de huurpremie en de huursubsidie. Ook voor deze steunmaatregelen werd het voorbije jaar een recordbedrag van bijna 82 miljoen euro uitgetrokken. Dat is maar liefst 24 miljoen euro of 43 procent meer dan in 2018. De hervorming van deze stelsels werpt dus duidelijk haar vruchten af.

Het spreekt ook voor zich dat ik mijn actieve medewerking verleende aan de opmaak van het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024, dat op 16 oktober 2020 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Met betrekking tot het beleidsveld Wonen werden in dit plan meerdere belangrijke beleidsmaatregelen opgenomen: de integratie van woon- en energiepremies; de uitwerking van een plan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid, dat ondertussen ook werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering; de uitrol van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Ik heb gemerkt dat er nu blijkbaar een voorstel is om de middelen daar weg te nemen.

Daarnaast bevat het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding ook een hele reeks zeer concrete maatregelen, specifiek bedoeld ter ondersteuning van kwetsbare gezinnen in het kader van de COVID-19-crisis. Vanuit het beleidsveld Wonen gaat dit onder meer over: uitstel van betaling voor woonkredieten van het Vlaams Woningfonds; subsidies voor sociale verhuurkantoren om extra prospecties te kunnen uitvoeren. Voor een volledig overzicht van deze maatregelen verwijs ik u naar het protocol, dat u kunt terugvinden op de website van Wonen-Vlaanderen.

Zoals ik al heb aangehaald, is het onmogelijk alle maatregelen en initiatieven van de volledige legislatuur op te sommen. Het is een heel ruime vraag om uitleg, maar ik denk dat ik het meeste heb vermeld.

Komen we hiermee tegemoet aan de vraag van het Netwerk tegen Armoede? Ik denk dat de investeringen in de verdere uitbouw van het sociaal huurbestand en het nieuw bindend sociaal objectief in elk geval het krachtigste zijn wat we kunnen doen. Daarnaast worden door middel van de huurpremies en de huursubsidies deze legislatuur nog recordbedragen aan de sociale verhuurkantoren en aan de kwetsbare huurders toegekend. Ik heb trouwens gelezen dat het Netwerk tegen Armoede "van elke overheid verwacht dat ze haar bevoegdheden maximaal gebruikt om in de portemonnee van mensen echt een verschil te maken." Voor de Vlaamse overheid betekent dit onder meer investeringen in betaalbaar wonen. Dat is wat we doen. Ik erken dat we hiermee niet in één keer het volledig probleem oplossen, want dat is een werk van lange adem. Ik denk echter dat we momenteel het onderste uit de kan halen.

Met de coronacrisis bevinden we ons momenteel trouwens in een heel nieuwe situatie, die zich de komende jaren op een of andere manier zal moeten normaliseren. We zullen ons beleid natuurlijk op basis hiervan moeten bijsturen. We zullen nog zien in welke richting of hoe sterk we dat moeten en kunnen doen, maar dat is een heel andere discussie.

De voorzitter: Mevrouw De Rudder heeft het woord.

Maaïke De Rudder (CD&V): Minister, ik dank u voor uw uitgebreide antwoord. Ik ben er zeker van overtuigd dat de lokale besturen met betrekking tot het sociaal bindend objectief een positieve rol kunnen spelen. Dat in de toekomst ook verdere stappen zullen worden gezet, kan alleen maar worden toegejuicht.

Hoewel u hebt aangehaald dat al heel wat positieve maatregelen zijn genomen om het betaalbaar wonen aan te pakken, zal dit een uitdaging blijven waarop we moeten blijven inzetten. U hebt terecht naar het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 verwezen. Daar zitten heel wat goede initiatieven in, waar ik zeker blij mee ben.

Het Netwerk tegen Armoede heeft aangegeven dat het outreachend werken ten aanzien van mensen in armoede zeer belangrijk is. Daar moet veel aandacht naar gaan. Het outreachend werken start met het leggen van contacten met mensen in de eigen leefomgeving. Ik heb hierover een paar bijkomende vragen.

Hoe kunnen we op dat outreachend werken inzetten? Hoe zal de hele omvorming van de woonmaatschappijen een positieve invloed op het outreachend werken kunnen hebben? Ik heb gelezen dat de Vlaamse Regering projectsubsidies heeft uitgeschreven om nog meer op het outreachend werken in te zetten. Verschillende verenigingen hebben zich al ingeschreven. Hebt u al een stand van zaken of een timing met betrekking tot de verdere gang van zaken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Rudder, ik vind 'outreachend werken' een afgrijselijke term, maar ik begrijp wat u bedoelt. Dit gebeurt, voor alle duidelijkheid, natuurlijk in samenspraak met het beleidsdomein Welzijn. Dat zit daar ook in vervat.

Wat de woonmaatschappijen betreft, is het natuurlijk duidelijk wat het voordeel zal zijn. Er zijn twee grote lijnen. Eerst en vooral zullen de sociale huurders en de kandidaat-sociale huurders zich veel gemakkelijker tot een speler moeten richten. Ze kunnen zich onmiddellijk richten tot de woonmaatschappij die in een gemeente of stad actief is. In mijn eigen gemeente moeten ze zich nu nog bij drie sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) inschrijven. Dat betekent dat een duidelijkere band tussen de sociale huurder of de kandidaat-sociale huurder en de woonmaatschappij zal ontstaan. Dat geldt zeker voor de kandidaat-sociale huurder, want als iemand huurder is, bestaat die band al. Dat valt te vermelden onder het eenloketprincipe. Daarnaast is het ook een voordeel dat de SVK's en de SHM's in elkaar worden geschoven. Een SHM is een typische bouwmaatschappij die zich tot nu toe altijd op het bouwen of renoveren van woningen heeft gericht. Daar is het welzijnsaspect iets minder aanwezig. Een SVK is typisch gegroeid vanuit de welzijnssector en heeft ervaring met wat u het outreachend werken noemt. Door die twee in elkaar te schuiven, worden de kennis en de knowhow van de SVK's met betrekking tot het welzijnsbeleid in de SHM's ingebracht. Als we die ervaringen samenbrengen, is dat voor beide en vooral voor de huurder of kandidaat-huurder een win-winsituatie.

Mevrouw De Rudder, ik ben niet zeker of ik uw laatste vraag goed heb begrepen.

Maaïke De Rudder (CD&V): Minister, op de website van het Netwerk tegen Armoede staat dat in 2021 projectsubsidies zouden worden uitgeschreven om specifiek op het outreachend werken in te zetten. Mijn vraag is of u daar al zicht op hebt. Is er al informatie over die projectsubsidies?

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Rudder, dat weet ik niet. Een schriftelijke vraag zouden we zeker kunnen beantwoorden, maar momenteel kan ik u dat niet direct uit het hoofd meedelen.

De voorzitter: Mevrouw De Rudder heeft het woord.

Maike De Rudder (CD&V): Minister, dat is geen probleem. Ik zal die laatste vraag zeker nog als schriftelijke vraag indienen.

Ik denk dat alle aanwezigen het belang van het betaalbaar sociaal wonen onderschrijven en ik ben blij dat u de positieve effecten van de omvorming van de woonmaatschappijen nog eens hebt benadrukt. Dit is van groot belang en het belangrijkste is het voordeel voor de kandidatuur-huurders en de kandidaat-verhuurders.

De coronacrisis heeft heel wat zaken blootgelegd. We moeten die crisis ook gebruiken om bepaalde pijnpunten aan te pakken. Een verhoogde aandacht voor mensen in armoede en de bewustwording in verband met de armoedeproblematiek zijn in alle beleidsdomeinen zeer belangrijk. Ik vind het dan ook belangrijk dat dit een gedeelde verantwoordelijkheid van alle ministers in alle domeinen is. We moeten de aandacht voor betaalbaar wonen blijven ondersteunen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de invoering van een wettelijk kader voor zogenaamde tiny houses – 1592 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Voorzitter, Vlamingen worden geboren met een baksteen in de maag. Die slagzin is afgeleid van de in de Vlaamse klei geharde passie van de Vlamingen voor het bouwen. Onze regio herbergt talrijke producenten van innovatieve bouwmaterialen en constructietechnologieën die inspelen op de veranderende behoeftes van huiseigenaars.

Door een samenloop van de processen inzake de bevolkingstoename, de vergrijzing, de diverse samengestelde en kleinere gezinnen en de druk op de bebouwbare oppervlakte is het voor Vlamingen steeds moeilijker om een eigendom te verwerven. Nochtans verplicht de Vlaamse overheid zich ertoe de eigendomsverwerving aan te moedigen. Dit wordt beschouwd als een vierde pensioenpijler en een redmiddel tegen structurele armoede. Dit is heel belangrijk.

De omstandigheden in de 21^{ste} eeuw dwingen ons de open ruimte slim en efficiënt te gebruiken, met respect voor de noden van mensen, dieren en natuur. Innovatie en creativiteit zijn onmiskenbaar nodig om een antwoord op de problemen op de woningmarkt te bieden. Het Vlaams regeerakkoord engageert zich om het gebruik van nieuwe woonvormen te stimuleren.

Een van de nieuwe, experimentele woonvormen die momenteel in de lift zitten, zijn de tiny houses. Deze uit de VS overgewaaid hype voorziet in compacte woningen met een bewoonbare oppervlakte van gemiddeld 15 vierkante meter en een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Deze woningen zijn al dan niet verplaatsbaar op wielen. Door een creatief gebruik van de ruimte en van slimme technologieën wordt op een heel beperkte ruimte in een zo groot mogelijk comfort

voorzien. Voor 30.000 tot 60.000 euro kan iemand zich vandaag al een eigen tiny house aanschaffen.

Zoals het in verband met experimentele zaken vaak gaat, hinkt de wetgeving achterop. Er is in 2021 nog geen wettelijk kader dat regelt wat mag en wat niet mag. Zo kan iemand, bijvoorbeeld, geen hypothecaire lening voor een tiny house krijgen. Er zijn ook problemen met standplaatsen, domicilieadres en dergelijke. Het is dan ook hoog tijd dat de Vlaamse Regering voorziet in een decretaal kader voor tiny houses.

Minister, welke stappen zet u om de bestaande regelgeving aan te passen aan deze experimentele woonvormen in het algemeen en aan tiny houses in het bijzonder? Waar bevinden zich de knelpunten om in een decretaal kader voor tiny houses te voorzien? Hoever staat het onderzoek naar de vraag of een specifiek beoordelingskader voor nieuwe woonvormen nodig is?

Welke lessen trekt u uit de tussentijdse resultaten van proefprojecten experimentele woonvormen met betrekking tot tiny houses? Is hiervoor reeds overleg lopende met andere beleidsvelden van de Vlaamse overheid waar knelpunten opduiken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Om een antwoord te bieden op uw eerste vraag, verwijs ik in eerste instantie naar mijn beleidsnota en de maatregelen die zowel worden ingezet aan de vraagzijde als de aanbodzijde. Aan de aanbodzijde wordt ingezet op het creëren van de juiste randvoorwaarden om het aanbod aan nieuwe woonvormen te verhogen en te faciliteren. Deze oefening wordt op een gestructureerde en gefaseerde wijze aangepakt, eerder dan ad hoc in te zetten op afzonderlijke wetgevende initiatieven per type woonvorm – dan zouden we alleen maar koterijen aan de wetgeving vasthangen –, zoals in dit geval de tiny houses. Hierbij zal via drie sporen worden gewerkt: het leren uit lopende experimenten, het creëren van een aangepast juridisch kader voor nieuwe woonvormen en het informeren en inspireren van geïnteresseerden.

Er bestaan evenwel wisselwerkingen tussen deze werksporen. Om te komen tot een aangepast juridisch kader voor nieuwe woonvormen werkt de administratie momenteel aan een inventarisatie van bestaande knelpunten die zich voordoen inzake nieuwe woonvormen binnen de regelgeving van het beleidsdomein Wonen. Deze oefening is gebaseerd op eigen onderzoek, beschikbare resultaten uit de eerste tussentijdse evaluatie van de projecten in de proefomgeving experimentele woonvormen en wetenschappelijk onderzoek. Initiatieven zoals tiny houses worden meegenomen in deze oefening, als onderdeel van de categorie kleinschalig wonen.

Zoals reeds gezegd, zal deze oefening gefaseerd worden uitgevoerd. In een eerste fase wordt de nadruk gelegd op het wegwerken van de knelpunten die zich bevinden binnen het eigen instrumentarium van het beleidsveld Wonen. Deze oefening zal in de loop van 2021 ook gebeuren voor knelpunten binnen de andere beleidsdomeinen van de Vlaamse overheid. Vervolgens zal de administratie vanaf 2022 ook obstakels op federaal niveau bekijken.

Zoals ik daarnet al heb aangehaald, vindt momenteel een gefaseerd onderzoek plaats naar de juridische obstakels die nieuwe woonvormen ondervinden. Omdat dit onderzoek nog lopende is, kan ik nog niet veel concreet kwijt over de mogelijke knelpunten binnen de verschillende beleidsdomeinen van de Vlaamse en de federale overheid.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een woning als een onroerend goed. Een roerend goed kan bijgevolg niet als een woning bestempeld worden. De mogelijkheid van tiny houses om zich op wielen te verplaatsen, betekent in principe

dat die als roerende goederen bestempeld worden. De theoretische verplaatsbaarheid van een goed sluit evenwel niet uit dat het als een onroerend goed gekwalificeerd kan worden. Indien een roerend goed bestemd is om op een bepaalde plaats te blijven, kan het als een onroerend goed worden gekwalificeerd. De kwalificatie van een tiny house als een onroerend of roerend goed is een feitenkwestie, waarbij de omstandigheden steeds in concreto moeten worden beoordeeld. Ingeval een tiny house onder de definitie van een woning valt, moet het voldoen aan elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Hierbij moeten tiny houses onder andere de minimale woonoppervlakte van 18 vierkante meter respecteren.

Zoals gezegd, loopt het onderzoek in drie fases. Op basis van de conclusies van dat onderzoek zal gewerkt worden aan aanpassingen van de regelgeving. De proefprojecten experimentele woonvormen bevatten geen projecten met tiny houses. Bij het voorziene onderzoek in drie fases zullen de tiny houses aan bod komen. In fase twee, namelijk knelpunten binnen de andere beleidsdomeinen van de Vlaamse overheid, zal in overleg getreden worden met de andere beleidsvelden. Dat is dus voorlopig nog niet aan de orde.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw reactie. Mijn partij is er vragende partij voor dat er op dit vlak echt wel stappen vooruit worden gezet. Vlamingen zijn met een baksteen in de maag geboren. We zijn innovatief. Dit zijn betaalbare initiatieven.

U hebt verwezen naar de 18 vierkante meter die opgenomen is in de Vlaamse Wooncode als zijnde de minimumoppervlakte. Ik heb heel duidelijk genoteerd dat u daaraan vasthoudt. De gemiddelde tiny houses zijn ongeveer 15 vierkante meter. In de toekomst moet er zeker rekening mee worden gehouden dat ze die 18 vierkante meter dienen aan te houden. Ik heb kennisgenomen van het verdere traject dat u wenst te volgen. Ik zal dit uiteraard van nabij opvolgen.

U weet dat ik initiatiefnemer was van de resolutie nieuwe woonvormen en opdelen van woningen uit 2014. Daaruit is de proefomgeving experimentele woonvormen gestart. Het is goed dat er in de toekomst, bij de lancering van volgende zaken, meer aandacht zal worden gegeven aan tiny houses, dat er onderzocht zal worden welke knelpunten er zijn en dat er een juridisch wetgevend kader voor wordt gecreëerd. Het is belangrijk hieruit te leren, want de woonkwaliteit blijft natuurlijk heel belangrijk.

Ik kijk uit naar het verdere onderzoek dat zal gebeuren met betrekking tot de inventarisatie van nieuwe woonvormen, meer specifiek dan het onderdeel kleinschalig wonen, en naar de knelpunten die weggewerkt dienen te worden. Minister, ik zal hier op korte termijn uiteraard op terugkomen. Ik dank u voor de bijkomende aandacht die u zult geven aan deze specifieke woonvorm.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben ervaringsdeskundige, misschien de enige hier in de groep. Ik heb, toen ik minister was, bij wijze van experiment kort in een dergelijk tiny house gewoond om aan den lijve te ondervinden hoe dat is en of dat comfortabel is. Dat is heel goed meegevallen. Ik geloof dus wel in dat concept.

Het is goed dat dit verder wordt bekeken. We moeten ons wel realiseren dat dit nieuwe woonvormen zijn die een bepaalde nood kunnen opvangen, maar dat het geen volwaardig alternatief is voor iedereen die op zoek is naar een betaalbare

woning. Het is absoluut iets dat een plaats verdient in de verschillende schakeringen, want in een bepaalde fase van het leven kan het een oplossing zijn.

Het is goed dat we de knelpunten detecteren. We hebben de resolutie, maar algemeen merken we dat er vandaag al heel veel mogelijk is als lokale besturen creatief proberen mee te denken. We moeten ervoor opletten dat we niet voor elke andere woonvorm kijken welke andere regelgeving er nodig zou kunnen zijn. Het belangrijkste is de woningkwaliteit. We moeten er met gezond verstand naar kijken hoe we lokale besturen nog meer mogelijkheden kunnen geven om daarop in te gaan. Zij zijn het best geplaatst om na te gaan of dit een volwaardige oplossing is of dat het eerder malafide praktijken zijn om mensen op een bepaalde manier aan een woning te helpen. Op dat vlak zijn er heel veel mogelijkheden. Dat is ook, denk ik, wat mevrouw De Vroe vraagt en wat de visie van de minister is.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De initiatieven van steden en gemeenten en provincies worden meegenomen in de beoordeling. Ik denk dat we ongeveer allemaal op dezelfde lijn zitten. Ik heb er dus eigenlijk niet zoveel aan toe te voegen.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Alles is gezegd en we zullen daar kortelings op terugkomen. We kijken uit naar de inventarisatie, het wegwerken van de knelpunten en naar het juridisch kader, allemaal met respect voor goede woonkwaliteit. Dit is belangrijk in het kader van betaalbaar wonen. Ik kijk uit naar onze verdere samenwerking.

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 terugbetaling van de kosten gemaakt door sociale huisvestingsmaatschappijen voor de controle op buitenlandse eigendommen – 1595 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Tijdens de commissie Wonen van 21 januari hebben we het al even gehad over de controle op buitenlandse eigendommen van sociale huurders. We hebben toen ook al een deel van het financiële plaatje besproken. U hebt toen gezegd dat er heel wat financiële drempels bestaan om dergelijke onderzoeken te voeren. U hebt meegedeeld dat de kost van een vooronderzoek tussen 150 en 2825 euro kan liggen. Voor een volledig onderzoek kan het gaan om 2400 tot 5750 euro.

Voor kleinere sociale verhuurders gaat dat over heel grote bedragen, zeker als men verschillende onderzoeken wil voeren. Over de juiste bedragen zullen we waarschijnlijk binnen een aantal weken meer informatie hebben als de spelers een offerte hebben ingediend na de oproep die u hebt gelanceerd.

In januari hebt u gezegd dat de financiële ondersteuning er als volgt zou uitzien: "De vooronderzoeken die een positief resultaat opleveren, zouden 100 procent terugbetaald worden, en bij een negatief resultaat 75 procent. Het risico voor een sociale huisvestingsmaatschappij voor een negatief vooronderzoek is dus slechts die 25 procent." In euro's ligt dat ergens tussen 37 en 607 euro.

Nu, mijn vraag is natuurlijk hoe die terugbetaling eruitziet voor de volledige onderzoeken, zodat die niet alleen veel meer kosten. De vraag is dan ook: als er een positief vooronderzoek is, maar het volledige onderzoek blijkt negatief te zijn, wordt het onderzoek dan ook volledig terugbetaald of voor 75 procent of wordt het helemaal niet terugbetaald? Ik denk dat de terugbetaling van die eigenlijke onderzoeken, zoals reeds gezegd, toch wel heel veel geld zal kosten en zal bepalen of veel sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) al dan niet een beroep zullen doen op uw voorstel of op het systeem. Een derde vraag is of het voorziene budget van 5 miljoen euro een gesloten enveloppe is dan wel of u erin voorziet dat die 5 miljoen euro aangepast kan worden, als dit een succes blijkt te zijn.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer D'haeseleer, bedankt voor uw vraag.

Eerst en vooral, voor alle duidelijkheid: de cijfers en de prijzen die ik tijdens de vorige commissievergadering, of die daarvoor, vernoemd heb, waren niet onze cijfers, maar die van Antwerpen, die ik indicatief heb meegegeven. Dat is de raam-overkomst van Woonhaven in Antwerpen, die ik gewoon ter illustratie heb meegegeven.

Het voeren van een onderzoek naar buitenlands eigendom verloopt in twee fasen, waarbij een onderscheid moet worden gemaakt tussen het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde. Tijdens het vooronderzoek wordt er nagegaan of er sprake is van onroerend bezit in het buitenland in hoofde van een sociale huurder. Voor een vooronderzoek dat geen bewijs van buitenlands onroerend bezit oplevert, zal 75 procent van het factuurbedrag worden terugbetaald. Voor een vooronderzoek dat wel een bewijs van buitenlands onroerend bezit oplevert en voor het onderzoek ten gronde dat daaruit volgt, zal 100 procent van het factuurbedrag worden uitbetaald. Het onderzoek ten gronde wordt dus ook terugbetaald, op voorwaarde dat er initieel een positief vooronderzoek was. Dat valt binnen het voorziene krediet dat werd ingeschreven. Ik denk dat dat deel daarmee duidelijk is.

Het onderzoek ten gronde dient om de nodige documenten te verzamelen en houdt de opmaak van een volledig dossier in, dat de sociale verhuurder kan gebruiken in een eventuele gerechtelijke procedure ten aanzien van de sociale huurder. Mijns inziens moet uit het vooronderzoek afdoende duidelijk blijken dat er al dan niet sprake is van buitenlands eigendom, zodat dergelijke situaties worden vermeden. Het zou mij ook bizar lijken dat er op het ene moment wordt vastgesteld dat er een eigendom is en dat, als het dan ten gronde onderzocht wordt, dat niet het geval blijkt te zijn. Het spreekt voor zich dat het vooronderzoek een belangrijk onderdeel is van het volledige proces. Dat moet eveneens grondig gebeuren.

Voor 2021 werd in een budget van 5 miljoen euro voorzien op de uitgaven-begroting. Ik verwacht dat dit budget voldoende zal zijn en ik ga ook niet vooruitlopen op de resultaten. Maar indien bijsturing nodig is, kan dat bekeken worden. Ik ga daar nu geen uitspraken over doen. Ik geef grif toe dat ik als minister van Financiën en Begroting heel terughoudend ben om voor wat dan ook nu al extra centen te gaan beloven.

Mijnheer D'haeseleer, ik ben er heel hard van overtuigd – en ik weet dat we daarover van mening verschillen, maar dat mag ook – dat als de SHM's de smaak van dit systeem eenmaal te pakken hebben gekregen en daar het voordeel van inzien, ze daar meer en meer gebruik van zullen maken.

In die zin heb ik trouwens goed nieuws voor u: ik weet dat u een beetje twijfelt aan de juridische haalbaarheid van het hele systeem en dat u zich daar vragen bij stelt, maar deze morgen heb ik gehoord dat er gisteren blijkbaar opnieuw een uitspraak is gebeurd, in beroep. Ik heb de uitspraak nog niet gelezen, dus ik wil

nog een slag om de arm houden, maar als ik het goed begrepen heb, dan wordt er geen melding gemaakt van onterecht verkregen bewijsmateriaal. Al die juridische problemen, waaronder ook de verplichte medewerking van de betrokkenen en dergelijke, zouden in het voordeel van Woonhaven blijken te zijn. Het oordeel is over de gehele lijn positief. Er wordt dus een terugvordering gevraagd van de sociale korting. Ondanks de verjaring is die volledig aanvaard door het hof van beroep. Op die manier wordt er zo maar eventjes 60.000 euro aan onterecht verkregen sociale korting teruggevorderd. Ook het aspect 'privacy' wordt in de overwegingen volledig buiten beschouwing gelaten.

Ik denk dat dat heel goed nieuws is voor Woonhaven. Fraude aanvaarden we niet. U had juridische bedenkingen, begrijpelijk ook, maar ik denk dat dit een mooi voorbeeld is. Alle eer trouwens aan Fons Duchâteau. Het is typisch Fons om niet op te geven en hiermee door te gaan. En ondertussen wordt meer en meer juridisch duidelijk dat dit systeem wel werkt en wel juridisch aanvaardbaar is en dat we er dus goed aan doen om dit vanuit de Vlaamse overheid mee te gaan ondersteunen. Dat is een extraatje waarover ik deze morgen meer informatie gekregen heb, met dien verstande dat ik het zelf nog niet heb doorgenomen.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, in ieder geval al bedankt voor de verduidelijking. Het is inderdaad zo, als er een positief vooronderzoek is, dat het volledige onderzoek uiteindelijk 100 procent terugbetaald wordt, onafhankelijk van de vraag of er dan uiteindelijk een positief of een negatief resultaat is. Ik denk dat die informatie belangrijk is voor de sociale woonmaatschappijen.

Ik hoor u graag zeggen dat er blijkbaar opnieuw een uitspraak is geweest, want ten gronde verschillen wij uiteraard niet van mening, minister. Ik ben dan ook blij dat de uitspraak bevestigt dat de gevolgde procedures om sociale fraude op te sporen, compleet wettelijk zijn.

Ik begrijp dat u in deze financieel moeilijke tijden nog geen uitsluitsel kunt geven, maar u zegt zelf ervan overtuigd te zijn dat er meer en meer SHM's zullen zijn die er een beroep op gaan doen, zodra deze mogelijkheden bekend zullen raken en de SHM's er vertrouwd mee zijn. Ik zou zeggen: hoe meer hoe liever, tenminste als er ernstige vermoedens zijn van fraude. Dan zou het ook wel jammer zijn dat men na vijf, zes of zeven maand moet vaststellen dat de enveloppe van 5 miljoen euro opgebruikt is. Dat zou de effectiviteit van de procedure die u voorstelt, ondergraven. Mijn partij zou er in ieder geval voor pleiten om niet met een gesloten enveloppe te werken, maar om het budget te kunnen aanpassen naargelang het aantal SHM's dat er een beroep op doet. U hebt daarnet de bedragen genoemd, die 60.000 euro aan terugvorderingen. Ik denk dat dergelijke maatregelen weliswaar geld kosten, maar zichzelf ook terugverdienen, als we ze goed toepassen.

Ik heb nog een bijkomende vraag. Ze stond niet in mijn oorspronkelijke vraag om uitleg, maar misschien kunt u erop antwoorden, zo niet, dan stel ik ze schriftelijk. Als er wordt overgegaan tot een terugvordering, bijvoorbeeld van die 60.000 euro, worden de kosten voor het onderzoek, die terugbetaald zijn door de administratie, dan in mindering gebracht of is het bedrag van de terugvordering volledig voor die SHM?

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Collega D'haeseleer, ik heb vandaag niets nieuws gehoord, wat natuurlijk niet wegneemt dat ik uw bezorgdheid wel degelijk begrijp. De minister heeft zowel vandaag als vorige week gezegd dat, wanneer het

vooronderzoek positief is, we ons geen zorgen hoeven te maken en alles wel degelijk terugbetaald wordt. Ik had dat vorige week ook al zo begrepen.

Ik denk dat we alleen maar kunnen herhalen en bevestigen dat het een heel goede zaak is dat er werk gemaakt wordt van de strijd tegen dit soort fraude. Nu zal het zaak zijn de partners ervan te overtuigen dat dit de samenleving op alle vlakken alleen maar meer zal opbrengen dan dat het haar zal kosten. In het begin zal het misschien moeilijk zijn om hen daarvan te overtuigen, maar zoals de minister al aangaf: als ze eenmaal doorhebben wat de voordelen van dit systeem zijn, dan ben ik ervan overtuigd dat iedereen aan dit systeem zal willen meewerken. Ik heb er ook vertrouwen in dat de minister in de beginfase aandacht zal hebben voor het overtuigen van de partners.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, bedankt voor uw antwoord. Elke vorm van fraude wat dit betreft kan uiteraard niet en moet goed onderzocht worden. Ik ben eigenlijk heel tevreden met uw antwoord, dat inderdaad gelijkloopt met uw antwoorden van de voorbije weken.

Het is misschien interessant om de uitsmijter die u hebt gegeven over de uitspraak, na te sturen aan de commissieleden. We zitten op dezelfde lijn dat zulke frauduleuze praktijken moeten worden aangepakt. Laat ons hopen dat in de toekomst alle maatschappijen hiervoor meer aandacht zullen hebben. Wordt vervolgd.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Vroe, ik denk inderdaad dat we allemaal op dezelfde lijn zitten: fraude kunnen we niet aanvaarden en moeten we met alle rechtsmiddelen die ons ter beschikking staan, bestrijden. Het wordt meer en meer duidelijk dat dit perfect kan en dat we de juiste keuze maken door dit te gaan ondersteunen en betalen.

Mijnheer D'haeseleer, wij betalen het onderzoek en vorderen dit niet terug van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij behouden de sociale korting die ze terugvorderen. In dit geval ging het over 60.000 euro. Ik weet niet of ze het onmiddellijk terugkrijgen, maar ze houden het in ieder geval. Het blijft bij hen.

Mevrouw De Vroe, ik denk dat die uitspraak publiek toegankelijk moet zijn of toch wel zal worden. Ik heb ze zelf nog niet gelezen, ik heb alleen maar informatie gekregen. Normaal gezien worden die arresten gepubliceerd en worden ze ergens toegankelijk.

Mijnheer D'haeseleer, er is natuurlijk wel één punt, en ik ga daar niet flauw over doen: subsidies zijn niet eeuwig. We zullen onderzoeken of we dit nog moeten doorzetten. Ik ben ervan overtuigd dat sociale huisvestingsmaatschappijen hier meer en meer een beroep op zullen doen, zodra ze zien dat de juridische onzekerheid helemaal is weggenomen, dat het systeem ook werkt en dat het ook draagvlak heeft, onder andere ook in het parlement. We aanvaarden sociale fraude niet. Het is niet alleen toegelaten, maar het wordt ook aangemoedigd, om alle instrumenten te gebruiken om deze fraude aan te pakken. Op een bepaald moment is de ondersteuning vanuit de Vlaamse overheid misschien niet meer nodig. Dat zou de ideale situatie zijn. We gebruiken nu het geld om het systeem in gang te steken, maar subsidies zijn niet eeuwig en zijn dat nooit. We zullen zien hoelang het nodig is om het systeem in de hand te houden of te handhaven. Als u van mij nu vooral de zekerheid wilt horen dat we er in de toekomst meer en meer geld tegenaan zullen gooien, dan hebt u die zekerheid niet. We hebben die luxe gewoonweg niet met de begroting zoals die er vandaag uitziet.

Collega's, collega Vande Reyde en mevrouw Van dermeersch wezen mij daar voldoende op in een andere commissie: ik ga niet met geld gooien, alleen als het nodig is. En in dit geval is het nodig omdat we hiermee de resultaten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen versterken, omdat zij de centen kunnen terugvorderen en daarmee opnieuw andere mensen kunnen helpen. Eenmaal ze de smaak te pakken hebben om het zelf te doen, weet ik niet of we de subsidie nog in stand houden. We zullen het dan bekijken.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw informatie. Ik ben ervan overtuigd dat mevrouw Van dermeersch en de heer Vande Reyde mij wel zullen bijtreden in de bezorgdheid over de financiële inspanningen voor de aanpak van sociale fraude met eigendommen in het buitenland.

Minister, we blijven hetzelfde doel nastreven en ik geef u het voordeel van de twijfel. Alles zal na verloop van tijd natuurlijk afhangen van de evaluatie: hoeveel onderzoeken zijn opgestart, hoeveel onderzoeken hebben geleid tot een positief resultaat? Deze elementen zullen meespelen in de evaluatie van dit systeem. Als blijkt dat het inderdaad een zeer effectief middel is om deze sociale fraude aan te pakken, dan zal ik de eerste zijn om u daarvoor proficiat te wensen – die intellectuele eerlijkheid heb ik: als het goed is, is het goed. In deze fase kunnen we het absoluut nog niet zeggen. We blijven onze reserves houden en we zullen het opvolgen. Ik zou heel tevreden zijn als ik u na verloop van tijd mocht feliciteren met uw initiatief.

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 afwijkingen in de huurprijsberekening van sociale woningen – 1650 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, de huurprijs van een sociale woning wordt sinds kort berekend op basis van het inkomen van de sociale huurder, van de waarde van woning, het verwachte energieverbruik en de personen ten laste – de zogenaamde gezinskorting – en wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Uitzonderlijk kan de basishuurprijs in de loop van het jaar veranderen. Via recente controles is aan het licht gekomen dat een pak woningen een verkeerd liggingseffect kregen toebedeeld, wat op zich weer resulteerde in te hoge of te lage marktwaarde en dito huurprijzen. De oorzaak zouden verkeerde basisgegevens zijn. Ook zou de gehanteerde berekeningswijze van de coëfficiënt voor dakisolatie niet helemaal op punt staan. Verschillende appartementen kregen een te hoge marktwaarde en dus een te hoge huurprijs.

Naar verluidt zouden de afwijkende waardebepalingen voorkomen bij meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Over hoeveel woningen en appartementen het gaat, is onduidelijk. Het lijkt erop dat administratieve en menselijke vergissingen aan de basis liggen. Men moet dit dus corrigeren. De vraag is hoe deze foute berekeningen kunnen worden gecorrigeerd en wat dit concreet betekent voor de betrokken huurders. Volgens verschillende SHM's zijn de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Agentschap Wonen-Vlaanderen alvast begonnen met een informatieronde bij de maatschappijen om op korte termijn dit euvel recht te zetten.

Minister, klopt het dat er afwijkingen zijn bij de huurprijsberekening? Kunt u dit toelichten?

Wat is ondertussen ondernomen om dit in kaart te brengen? Welke zijn de volgende stappen om dit te corrigeren en welke timing heeft men voor ogen?

Wat zal de impact zijn voor de huurders en voor de SHM's?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, ik dank u voor uw vraag. Ik geef een redelijk uitgebreid antwoord, om het zo duidelijk mogelijk te maken.

Het klopt dat er twee problemen zijn vastgesteld bij de bepaling van de marktwaarde van sociale woningen. Het gaat in totaal om 12.336 woningen. We kunnen dat vrij exact bepalen omdat we dat kunnen afleiden uit de tool woningkenmerken van de VMSW, waar de gebruikte gegevens de basis vormen voor de berekening van de marktwaarde.

Het eerste probleem gaat over de liggingscoëfficiënt. In februari 2018 werden de adressen van de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Centrale Adres Management module (CAM-module) gehaald, om de adressen te uniformiseren en aan elk adres een statistische sector toe te kennen. Het resultaat werd teruggekoppeld aan de VMSW, om ze op te nemen in de tool woningkenmerken.

Uit nazicht blijkt nu dat voor 9413 van de 160.777 unieke woningen de CAM in februari 2018 een verkeerd resultaat teruggaf. De oorzaak ligt aan een ontwikkelfout in de CAMmodule zelf – dus een IT-fout –, de module die Wonen-Vlaanderen liet ontwikkelen voor dit doeleinde.

De tweede aanpassing betreft een coëfficiënt voor dakisolatie. Bij appartementen onder dak met een isolatiewaarde tussen 6 en 10 centimeter werd dezelfde coëfficiënt gebruikt als voor woningen met eenzelfde isolatiewaarde. Dat bleek niet echt in lijn te zijn in vergelijking met de andere waarden voor de appartementen onder dak met een betere of slechtere score.

Dit betreft echter geen nieuwe vaststelling. Er werd eerder al beslist om de coëfficiënt aan te passen in het schattingsmodel dat inging op 1 januari 2021. Dat hield echter in dat het enkel zou gelden voor nieuwe verhuringen. Er wordt nu voor geopteerd om het ook op de lopende verhuringen recht te zetten. Het gaat dan om 3.155 appartementen.

Wat is ondertussen ondernomen om dat in kaart te brengen? Zodra onze administratie signalen ontving dat er mogelijk fouten opgetreden zouden zijn in de vaststelling van de markthuurwaarde van de sociale woningen, heeft ze onmiddellijk een onderzoek opgestart. Het bedrijf dat de CAMmodule heeft opgeleverd, werd door het agentschap gewezen op de problemen met de statistische sectoren. Ondertussen werd de fout gecorrigeerd en een nieuwe CAM-module werd geïmplementeerd.

Wat de coëfficiënt voor dakisolatie betreft, werd het schattingsmodel dat in 2020 van toepassing was, aangepast en zal het via de VMSW beschikbaar worden gesteld. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft eveneens de impact op de marktwaarden van de 12.336 woningen in kaart gebracht en eveneens een simulatie op niveau van de reële huurprijzen.

Wat zijn de volgende stappen om dit te corrigeren en welke timing heeft men voor ogen? Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW hebben via een gezamenlijk

initiatief op vrijdag 29 januari een communicatie rondgestuurd die het probleem onder de aandacht brengt van de sector. De VMSW zal ten laatste op 5 februari iedere SHM aanschrijven over welke woningen het in hun patrimonium exact gaat. De SHM's krijgen tot 22 februari de tijd om eventuele opmerkingen te geven. De VMSW zal op 1 maart de correcte statistische sectoren importeren in de tool woningenmerken en het schattingsmodel voor 2020 met de gecorrigeerde coëfficiënt voor dakisolatie score 3 online zetten. Vanaf dat moment kunnen de SHM's de nieuwe marktwaarde van hun panden berekenen. Er wordt alles aan gedaan opdat de huurder vanaf 1 april 2021 de correcte huurprijs betaalt. De VMSW heeft eveneens een voorbeeldbrief voorzien die de SHM kan gebruiken om te communiceren naar de betrokken huurders.

Wat betreft de al betaalde huurprijs in de periode 2020 tot nu: op basis van de beginselen van behoorlijk bestuur kan worden aangenomen dat huurders die te weinig betaalden, het verschil niet moeten bijpassen. Volgens het vertrouwensbeginsel mag de huurder er immers van uitgaan dat de huurprijs die hem werd meegedeeld de correcte huurprijs is. Huurders die te veel betaalden, hebben wel recht op terugbetaling van het te veel betaalde. Dus diegenen die de voorbije maanden te weinig betaald hebben, moeten dat niet opleggen, diegenen die te veel betaald hebben, zullen dat terugkrijgen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW bereiden een initiatief voor op basis waarvan het Vlaamse Gewest het verschil in huurprijs van deze nieuwe berekening voor zijn rekening zou nemen. Om de budgettaire impact van dit regelgevend initiatief correct te kunnen begroten, zal aan de sector nog gevraagd worden de nodige gegevens aan de VMSW over te maken.

Wat zal de impact zijn voor de huurders en voor de SHM's? De SHM zal noodgedwongen een aantal vastgestelde marktwaardes van 2020 en 2021 moeten corrigeren, wat tot een nieuwe sociale huurprijs kan leiden voor ongeveer 12.000 huurders vanaf 1 april 2021.

Op basis van de data waarover mijn administratie beschikt, en in afwachting van een verdere gegevensuitwisseling met de sector, kan ik u volgende zaken meedelen. De impact op de marktwaarde omwille van het niet-correct weergeven van de statistische sector via de CAMmodule, betekende voor 4.447 huishoudens dat een te hoge marktwaarde als basishuurprijs werd toegepast. De correctie zal voor hen ertoe leiden dat hun marktwaarde gemiddeld met 15,8 euro zal dalen. Voor alle duidelijkheid: we spreken hier over de marktwaarde. Voor 4.721 huishoudens werd een te lage marktwaarde als basishuurprijs toegepast. De correctie zal voor hen ertoe leiden dat hun marktwaarde – dus niet de huurprijs – gemiddeld met 17,2 euro zal stijgen. Voor 245 huishoudens werd er geen verschil vastgesteld in marktwaarde, ondanks een verschillende statistische sector. De gemiddelde correctie betreft een stijging met 1,1 euro. Correcties lager dan 40 euro en hoger dan 43 euro kunnen als uitschieters worden beschouwd. De sterkste daling is een correctie met 264 euro. De hoogste stijging in marktwaarde – we hebben het nog altijd over marktwaarde, voor alle duidelijkheid – is een correctie met 141 euro.

Omdat de correcte coëfficiënt voor dakisolatie bij appartementen onder dak met een isolatiewaarde tussen 6 en 10 centimeter een lagere waarde heeft dan de initiële coëfficiënt, lag de marktwaarde als basishuurprijs in alle gevallen te hoog. De daling van de marktwaarde bedraagt gemiddeld min 14,8 euro. De laagste correctie is min euro en de hoogste min 23 euro. Correcties lager dan min 20 euro kunnen als uitschieters worden beschouwd.

Ik schets even het beeld dat we krijgen als we beide correcties samen bekijken. De laatste correctie is nog steeds een daling met 264 euro. De hoogste stijging bedraagt 141 euro. Het gemiddelde is een daling met 2,7 euro. In 77 procent van de gevallen is de correctie in functie van de marktwaarde een stijging of daling met

maximaal 20 euro. In 91 procent van de gevallen is de aanpassing een stijging of daling met 30 euro. Correcties lager of hoger dan 43 euro kunnen als uitschieters worden beschouwd.

De impact op de reële huurprijs is het belangrijkste. De impact op de reële huurprijs zal voor 50 procent van de gevallen allicht aanleiding tot een lagere aangepaste huurprijs geven. De correctie van de aangepaste maandelijkse huurprijs is voor hen een daling met gemiddeld 5,1 euro. In 33 procent van de gevallen zal de correctie aanleiding tot een hogere aangepaste huurprijs geven. De correctie is voor hen een stijging met gemiddeld 6,2 euro. In 18 procent van de gevallen is, ondanks de correcties van de marktwaarde, geen verschil in de aangepaste huurprijs vastgesteld. In 73 procent van de gevallen is de correctie een stijging of daling met 5 euro. In 91 procent van de gevallen is de correctie een stijging of daling met 10 euro. Correcties hoger of lager dan 15 euro per maand kunnen als uitzonderingen worden beschouwd.

Op basis van de beschikbare data betekent de impact van beide correcties op de marktwaarde dat er voor 47 SHM's netto te veel huur is aangerekend en voor 27 SHM's dat te weinig huur is aangerekend. Aangezien de stijgers en de dalers goed over de SHM's zijn verdeeld, is de impact op de huurinkomsten heel beperkt. Mijn administratie raamt dat voor de voorbije periode ongeveer 4100 huurders ongeveer 380.000 euro aan de SHM's moeten bijbetalen omdat te weinig huur werd aangerekend en dat de SHM's 6100 huurders ongeveer 470.000 euro moeten terugbetalen. Voor ongeveer 2100 huurders wordt geen invloed op de aangepaste huurprijs verondersteld.

Zoals ik al heb vermeld, bereidt mijn administratie een regeling voor, zodat de sector de huurder niet moeten opdraaien voor de compensaties die ten gevolge van de fouten in het schattingsmodel moeten worden betaald.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik dank u voor uw zeer omstandig antwoord. Ik heb niet alle cijfers genoteerd en ik zal die cijfers ook niet herhalen. We zullen dat wel in het verslag lezen. Het belangrijkste dat ik onthoud, is dat aan de basis zelfs geen menselijke fout, maar een IT-fout ligt. Volgens mij kan dat gebeuren en het belangrijkste is dat u heel snel hebt gereageerd en de nodige stappen hebt gezet. De impact op de huurders blijft gelukkig vrij beperkt. We kunnen maar herhalen dat de principes van het behoorlijk bestuur en het vertrouwensbeginsel ervoor zorgen dat niemand zal moeten bijbetalen. U hebt verklaard dat de sector en de huurders daar niet voor zullen opdraaien. De vraag is wie er wel voor zal opdraaien. Wordt dat op iemand verhaald of neemt de Vlaamse overheid dat voor haar rekening? Dat zullen we nog zien. Het belangrijkste is dat de sociale huurders de dupe niet zijn. Ik kan enkel constateren dat u zo snel mogelijk hebt gereageerd. We moeten nu tot begin maart 2021 wachten om de correcte huurprijsberekening te kennen die vanaf april 2021 in rekening zal worden gebracht.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, ik dank u voor de antwoorden. Het is inderdaad een fout en die wordt op de juiste manier rechtgezet. Ik apprecieer het dat het volgens het vertrouwensbeginsel op een billijke manier wordt gedaan. Ik hoop dat we die lijn ook kunnen doortrekken in alle verhoudingen tussen sociale huurders en SHM's. Daar is wel nog wat werk aan met de huidige regelgeving, maar dat is een andere discussie.

Minister, toen u sprak over de prijsverschillen, had u het over een maandelijks prijsverschil en niet over de totaliteit van wat te veel is gevraagd. De reden waarom ik het vraag is omdat men het binnen de SHM op die manier binnen kreeg.

Hoe is de fout aan het licht gekomen? Is het bij een controle gebeurd? Waren er klachten van sociale huurders?

U hebt heel veel voorbeelden gegeven. Ik dank u daarvoor. We zullen die in het verslag in detail kunnen nalezen. Na een snelle berekening wil dit toch zeggen dat er voor 7 procent van de sociale woningen in Vlaanderen een foute berekening is gebeurd. We hebben de administratie vorig jaar om een omstandig onderzoek gevraagd naar de nieuwe sociale huurprijzen. Een verschil van 7 procent kan daar wel een impact op hebben. Ik neem aan dat het te vroeg is om daar al een zicht op te hebben en dat nog wat uitwisseling met de SHM's nodig zal zijn. Ik zou toch willen vragen of we daar nog eens een check op kunnen doen om te vermijden dat sommigen hier de verkeerde conclusies zouden kunnen trekken.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Ik steun de laatste vraag van de heer Veys volledig, maar ik ben wel iets minder mild. Ik vind dit hallucinant. De oppositie heeft steeds gezegd dat u dit veel te snel doorvoerde, dat u niet de juiste simulaties uitvoerde en dat er miserie van zou komen. U hebt altijd beweerd dat dit niet zo zou zijn. Nu blijkt dat 12.000 huurprijzen fout zijn berekend door die marktwaarde. Ik vind dat amateurisme.

De impact voor de huurders is dan misschien grosso modo beperkt, maar het had ook anders kunnen zijn. Wat dan? Ik vind het echt heel straf dat zoveel huurders een foute berekening hebben gekregen. Huurders en Vlamingen verwachten veel meer van hun overheid. Ik had ook meer van u verwacht, minister Diependaele. U staat bekend als iemand die adequaat en correct handelt. Ik hoop dat dit de eerste en de laatste keer is, want ik vind dit echt heel erg. Ik hoop inderdaad, zoals de heer Veys zegt, dat u in de toekomst wel de juiste berekeningen op voorhand maakt en dat u geen haastwerk meer doet. Er kunnen altijd fouten zijn en nu valt de impact nog mee, maar het had evengoed anders kunnen zijn.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik zal straks reageren op wat het laatste is gezegd.

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier over een programmatiefout. Het was een IT-probleem. Dat zijn zaken die geregeld voorkomen. We moeten nu ook niet doen alsof dit iets gigantisch groots of nieuws is. Het heeft ook niets te maken met beleidskeuzes. Die zijn wat ze zijn, ze zijn heel duidelijk gemaakt en gecommuniceerd en er is over gedebatteerd. Dit gaat enkel om een programmatiefout.

Dit wordt opgevangen binnen de eigen budgetten. Er zal geen meervraag voor zijn. Ik heb u de getallen genoemd. Het blijft heel beperkt. We maken de juiste keuzes. Wie te weinig heeft betaald, moet niet opleggen. Wie te veel heeft betaald, zal het terugkrijgen. De SHM's zullen er ook niet onder lijden. We geven daarmee iedereen wat hen toekomt.

Mijnheer Veys, het is inderdaad maandelijks.

Hoe is het aan het licht gekomen? Er gebeuren punctuele controles. Mevrouw Moerenhout, ik weet niet in welke wereld u leeft, maar er gebeuren inderdaad fouten. Ook een administratie is soms eens feilbaar. Ik ben ervan overtuigd – u moet maar eens aangeven waar u denkt dat die mensen toch fouten hebben gemaakt in de voorbije jaren – dat onze administratie dit op een zeer correcte, heel voorzichtige en omzichtige manier heeft doorgevoerd. We hebben stap voor stap telkens gecontroleerd. We hebben dat nu ook gedaan. We hebben punctuele controles gedaan om te bekijken of alles nog wel goed zit. Dat is de normale gang

van zaken. We zouden dat niet doen mocht er niet af en toe een kans zijn dat er een foutje ontdekt wordt. Dat is hier gebeurd. Uw gespeelde verontwaardiging laat ik voor uw rekening. U moet dan maar zelf aantonen dat u nog nooit een foutje hebt gemaakt. Ik zal in elk geval die mensen in verdediging nemen.

We hebben onmiddellijk gereageerd. Zodra dit naar boven is gekomen, hebben we opgesteld wat we zouden doen. We hebben daarover vorige week ook gecommuniceerd aan de SHM's. Ze aanvaardden dat dit kan gebeuren en dat het op een correcte manier wordt rechtgezet.

Mijnheer Veys, uw vraag over de impact: als je bekijkt waar het over gaat, kan die niet groot zijn. Ik wil wel nog eens vragen om dat opnieuw door dat model te halen, maar ik moet eerlijk zeggen dat dat waarschijnlijk zeer veel werk zal zijn voor een conclusie die we eigenlijk al kennen. Maar ik zal navragen of dat mogelijk is. Misschien behoeft dat niet zoveel werk. Het is een IT-kwestie en ik weet niet hoeveel werk dat zal vragen, maar we zullen het er nog eens door halen, met die studie van vorig jaar, al denk ik dat het puur statistisch gezien, met de cijfers die ik nu meegegeven heb, niet veel verschil kan maken. Maar goed, ik begrijp uw vraag wel. Het is eerder principieel. We kunnen het nog wel eens door dat systeem jagen.

Ik denk dat ik daarmee alles beantwoord heb.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik kan alleen maar nogmaals bevestigen dat het een minister eigenlijk siert om daar zo open over te zijn en daar zo open cijfers over te geven. Het is natuurlijk een jammerlijke zaak. Missen is menselijk, 'computer said no', zoals bij mij daarstraks. Dat gebeurt. U weet dat ik het soms vergelijk met mijn bevoegdheid hier in Aalst, als schepen van Wonen. Wij hebben dat ook al voorgehad. Wij hebben nog een aantal woningen in eigen beheer en we hebben het ook al meegemaakt dat er een verkeerde huurprijs wordt berekend. Dan moet je dat inderdaad gaan toegeven en gaan meedelen aan je huurders. Dat is niet plezant. Maar nogmaals, die fout is gebeurd en ze is ook rechtgezet. Ik zou er niet meer van maken dan het is. Weet vooral, minister, dat de administratie dit in het oog moet houden en dan zal dat niet meer gebeuren.

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 het plaatsen van zonnepanelen op sociale woningen door ASTER – 1651 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Van 2021 tot 2025 wil ASTER ongeveer 650.000 zonnepanelen op 58.000 gebouwen met sociale woningen laten installeren. In totaal is dit goed voor een investering van maar liefst 231 miljoen euro. Nu blijkt evenwel dat ASTER voor dit reusachtige project maar één contract heeft afgesloten. Met andere woorden: slechts één grote speler zal dit project mogen uitvoeren. Door de omvang van het project en de financiële eisen die ermee gepaard gaan, is het voor kmo's nagenoeg onmogelijk om aan de opdracht deel te nemen.

Sectorfederaties Techlink en Nelectra hebben aan de alarmbel getrokken en stellen zich hier – mijns inziens terecht – vragen bij. Vlaanderen is een kmo-land. Die kmo's hebben het niet echt gemakkelijk momenteel; dat weten we allemaal, dat is

een open deur intrappen. Zowel grotere als kleinere spelers zouden bij de verwezenlijking van dit project betrokken moeten worden, zeker in een periode waarin het relancebeleid een cruciale periode tegemoet gaat. Ook u verklaarde in een eerste reactie dat u weliswaar niet rechtstreeks bevoegd bent voor de werking van ASTER, maar niettemin deze gang van zaken, deze werkwijze, betreurt. U zou ASTER daarover contacteren.

In een reactie op de sectorfederaties en op het ongenoegen stelt ASTER, bij monde van haar gedelegeerd bestuurder Björn Mallants: "ASTER is zeer ambitieus. De sociale onderneming wil het zonnepotentieel op de daken van sociale woningen activeren. We kunnen dat maar betaalbaar en op grote schaal doen als we één contract met één centrale partij sluiten. Het gaat hier immers niet enkel om het plaatsen van pv-panelen op daken, maar ook om monitoring, data- management, onderhoud, productgaranties, verzekeringen... Eén aanspreekpunt voor de sociale huisvestingssector is hierbij van cruciaal belang." Verder zegt hij: "We moedigen Vlaamse kmo's juist aan om consortia te vormen en mee te dingen naar het contract voor de installatie van de zonnepanelen. Dit is net een kans voor kleine spelers om op te schalen en zo aan een nobel en ambitieus project mee te werken. Maar dan moeten ze wel samenwerken."

Minister, is er duidelijkheid over de manier waarop dit contract tot stand is gekomen? Hebt u intussen contact gehad per brief of op een andere manier? Zo ja, kunt u dit kort toelichten? Kreeg u ondertussen antwoord?

Ziet u, samen met uw collega's Demir en Crevits, nog een mogelijkheid om deze beslissing van ASTER terug te draaien en ervoor te zorgen dat de lasten maar ook de lusten meer gespreid worden ten gunste van de Vlaamse kmo's?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, ik dank u voor uw vraag.

ASTER cv is een initiatief van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Vlaanderen sociale woningen verhuren. In het voorbereidend traject werd mijn administratie geconsulteerd met vragen over de compatibiliteit van de plannen van ASTER met de Vlaamse regelgeving. Zo werden een aantal versies van ontwerpstatuten voorgelegd. Mijn administratie heeft daarop aandachtspunten meegegeven zodat een participatie van SHM's mogelijk zou kunnen worden. Daarnaast werden ook vragen gesteld over de wijze waarop de regelgeving moest worden geïnterpreteerd inzake de verdeling van de lasten en het voordeel dat aan de sociale huurder moet worden toegekend.

ASTER is volledig autonoom in haar werking, maar we ondersteunen wel het initiatief om op grote schaal zonnepanelen te plaatsen op de daken van sociale huurwoningen omdat dit past in het beleid van de Vlaamse Regering om meer hernieuwbare energie op te wekken en er ook een voordeel aan gekoppeld wordt voor de sociale huurder via zijn energiefactuur. We hebben dan ook steeds een constructieve houding aangenomen, ook al zijn we niet rechtstreeks betrokken. We maken er geen deel van uit, maar wij hebben altijd een heel constructieve houding aangenomen.

ASTER cv is een volledig privaatrechtelijke vennootschap en geen woonactor of sociale woonorganisatie die erkend wordt op basis van voorwaarden uit de Vlaamse Codex Wonen of uitvoeringsbesluiten. Het is dus een autonome vennootschap, die niet onder mijn toezicht staat. Bij het uitschrijven van de aanbesteding van deze opdracht was noch het kabinet, noch mijn administratie betrokken. Ik heb er dan ook geen zicht op hoe deze procedure tot stand is gekomen. Voor alle duidelijkheid: het zijn ook onze zaken niet. We hebben er zelf rechtstreeks niets aan te zeggen.

Dat betekent natuurlijk niet dat we geen bezorgdheid kunnen uiten. We hebben onze bedenkingen geuit over de manier van werken. Op 27 januari 2021 hebben we een brief naar ASTER gestuurd. Daarin geven we aan dat het risico aanzienlijk is dat de Vlaamse kmo's buitenspel worden gezet omdat ze niet de kans hebben om in te schrijven. Intussen hebben we begrepen dat het misschien nog wel zou lukken. Er is wat discussie over. In elk geval: we hebben enkel onze bezorgdheid willen uiten. In tijden van relance lijkt het ons goed dat iedereen kan participeren aan zulke grote werken. Het geldt dat de Vlaamse overheid uitgeeft in het relanceplan, 4,3 miljard euro, is bedoeld om de bouwsector opnieuw te laten draaien. Dit maakt er deel van uit.

In die zin denk ik dat we onze bezorgdheid wel mochten uiten. Meer kunnen we niet doen en meer wil ik ook niet doen, want het zijn mijn zaken niet, maar we hebben wel het recht om onze bezorgdheid te uiten.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

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

Gelet op het autonome karakter van ASTER en de privaatrechtelijke aard van de vennootschap, kunt u niet meer doen dan uw gezag als minister van Wonen te laten gelden en het eens ter sprake te brengen. U hebt dat gedaan. We hebben gemerkt – en u bevestigt het ook – dat het bewustzijn bij ASTER er is. Meer kunt u niet doen, en wij kunnen alleen maar hopen dat zij inzien dat er zoveel mogelijk spelers moeten kunnen meedingen. We moeten in elk geval die eerlijke concurrentie laten spelen. Meer dan dat kunnen we niet doen, maar het zou toch behoorlijk zijn van hen om in deze coronatijden alle kmo's die kans te geven.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Collega's, ik moet eerlijk zijn: ik begrijp het probleem niet zo goed. Er wordt gewerkt met een Europese aanbesteding. Daar wordt vaak mee gewerkt. De termijn liep tot 1 februari. Zich mengen in zo een procedure, is juridisch heel gevaarlijk, ik zou dat niemand aanraden. Maar ik vraag me af vanwaar de beweringen komen die hier gedaan worden. Niemand weet of er kmo's hebben ingetekend. Ik heb ook de communicatie van de sectorfederatie gezien, maar die zomaar voor waar aannemen, is nog een andere zaak.

In essentie: dit is een goed project. Dit is de prioriteit, namelijk bewoners van een sociale woning toegang geven tot duurzame groene energie, het verschil laten merken in de portemonnee en dan nog eens een steentje bijdragen aan de heel nodige klimaattransitie. Dat is enkel maar een goede zaak.

Aan de andere kant willen we allemaal dat de kmo's er wel bij varen en voldoende kunnen participeren. Ik heb ook gelezen dat er een optie is om dat als consortium in te dienen. Ik denk ook dat dat de enige weg is. Ik heb zelf twee jaar gewerkt bij een klein aannemersbedrijf. Het gaat over 58.433 gebouwen, waar overal mensen wonen. Overal aanbellen, dat organiseren: een kmo kan dat niet aan. Op die schaal kan men niet anders dan dat op die manier aanpakken. Het gaat over een contract met een maximum waarde van 400 miljoen euro. Dat is echt niet niets. Er is nog weinig beslist. We zullen zien hoe het zit met kmo's die meededen of niet.

Minister, ziet u mogelijke gevolgen voor deze doelstellingen door het vernietigings-arrest van het Grondwettelijk Hof van de terugdraaiende teller? Kunnen de ambities volgens u gevrijwaard blijven of zijn er implicaties?

In de commissie Wonen van oktober stelde collega Smeyers daar ook al een vraag over. U gaf toen aan dat u zeker wou zijn dat de wetgeving op de overheids-opdrachten gerespecteerd werd. Hebt u indicaties dat dat niet gebeurd is?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Wat betreft de vraag over het arrest: neen, het systeem is nog niet uitgerold, ze zijn nog niet geplaatst. Ze wisten dat er een nieuw systeem zat aan te komen en dat het onder het nieuwe systeem valt. Dat is helemaal niet het geval.

Mijnheer Veys, wat ik wel een beetje vreemd vind, is dat u eraan twijfelt of het al dan niet zou kloppen dat het in een kavel is uitgegeven. Dat is publiek. U verwijst naar het feit dat het een Europese aanbesteding is. Een Europese aanbesteding wordt publiek gemaakt en wordt in de markt gezet. Iedereen kan zien dat het gaat over de volledige werken over heel Vlaanderen in één aanbesteding. Daar is geen twijfel over. U mag dat niet in vraag stellen.

Toen wij dat binnenkregen, was mijn bedenking waarom dat niet was onderverdeeld. U hebt gelijk: het is inderdaad perfect mogelijk dat kmo's zichzelf samen gooien en intekenen, dat kan zeker. Een ander punt is ook mogelijk, namelijk dat een groot bedrijf het binnenhaalt en werkt met onderaannemers. Ik spreek me niet uit over de prijs, want dat mag ik zeker niet doen, maar waarom zou het niet kunnen worden onderverdeeld in verschillende kavels? Dat is mijn vraag geweest. Dan zou het gemakkelijker en ook beheersbaarder en behapbaarder zijn, en zou er minder kans zijn dat er een buitenlandse grote producent inschrijft en dan nog altijd via onderaannemers werkt. Ik twijfel er niet aan dat dat zal gebeuren. Maar dan missen we natuurlijk de input die de grote aanbieder zal doen. Dat is de bezorgdheid die wij geuit hebben.

Het was volgens mij in het kader van de relance misschien beter geweest om het toch in verschillende kavels te doen. Men kan een aanbesteding ook in verschillende kavels in de markt zetten. Wij zetten ook af en toe dingen in de markt. Bijvoorbeeld het buitenlands vermogensonderzoek doen wij niet in een groot deel, dat doen we in 24 of 25 delen. Dan kunnen bedrijven specifiek inschrijven zodat het voor hen behapbaar is of wat dan ook. Om u maar te zeggen dat het ook een mogelijkheid was geweest. Wij hebben ons de bedenking gemaakt om het bijvoorbeeld per provincie op te delen. Dat was dan perfect in overeenkomst met de Europese aanbestedingsprocedure, er is geen enkele reden om daaraan te twijfelen, maar het zou wel de kansen verhoogd hebben voor bedrijven van hier. Daar ben ik van overtuigd.

Voor alle duidelijkheid, ASTER mag op geen enkele manier informatie delen tijdens de procedure. We zullen zien. Ik weet ook niets, in alle eerlijkheid. Er is de mogelijkheid dat er een consortium optreedt, dat kan. Dan kan het nog wel goed uitdraaien. Maar dat zullen we moeten bekijken zodra het rond is.

Ik blijf er wel bij dat die aanbesteding publiek is. Wij hebben daar kennis van kunnen nemen. Iedereen kon dat zien. Dan mag je die bezorgdheid wel uiten. Het gaat niet eens over gebruiken van gezag of wat dan ook, ik denk dat we de neuzen in Vlaanderen in de richting van relance moeten duwen en dat iedereen best meetrekt aan dat karretje. De overheid alleen zal dat niet kunnen, dus denk ik dat we die bezorgdheid in dat kader mochten meegeven.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.