



Vlaams
Parlement

vergadering **C157**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 11 februari 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de registratie van huurcontracten – 1693 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de experimentele woonvorm wooncoöperatie – 1701 (2020-2021)	5
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de campagne 'Wonen: onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!' van Welzijnszorg – 1754 (2020-2021)	7

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de registratie van huurcontracten – 1693 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): De verplichte registratie van huurovereenkomsten is een belangrijke verbetering van de rechtsbescherming van zowel de huurder als de verhuurder. Volgens de bepalingen in het Vlaamse Woninghuurdecreet heeft het al dan niet geregistreerd zijn van een huurovereenkomst een grote impact op de modaliteiten die van toepassing zijn bij het opzeggen ervan: als de huurovereenkomst niet is geregistreerd, kan de huurder de huurovereenkomst altijd beëindigen zonder opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding, ook tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst. "De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan."

Er werd mij gemeld dat er tijdelijk vertragingen waren bij de fysieke registratie van de huurcontracten. Navraag leert dat het probleem zich zou situeren bij vertragingen bij bpost in december, toen er daar grote pieken waren door allerlei pakjes en de coronaproblematiek. De scanningcentra zelf bleven wel dagelijks scannen, maar voor de datum van registratie geldt het moment van de scanning als referentiepunt. De consequenties voor de huurder en verhuurder worden geregeld door het Vlaams Huurdecreet. Als de huurder eenzijdig opzegt, zonder dat het huurcontract geregistreerd is, riskeert de verhuurder immers met lege handen achter te blijven, terwijl hij natuurlijk wel te goeder trouw is en doorgaans recht zou hebben op een opzegvergoeding.

Bent u op de hoogte van deze problematiek? Welke mogelijke oplossing kan geboden worden aan verhuurders in deze situatie?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Ik moet eerlijk zeggen dat ik niet op de hoogte ben van deze nieuwe problemen bij de registratie van huurovereenkomsten. Wel is het zo dat er in het verleden al vaker problemen zijn gemeld. Zoals u zelf ook aangeeft, is dit een federale bevoegdheid, dus wij kunnen niet rechtstreeks tussenkomen. Ik heb wel geregeld overleg met de federale minister van Financiën, Vincent Van Peteghem. We hebben afgesproken om regelmatig samen te zitten, en in maart staat er een volgend overleg op de planning. Ik zal niet alleen als minister van Financiën rond de tafel zitten, maar ook eens over Wonen praten en deze problematiek aankaarten.

De problematiek is niet zo eenvoudig aan te pakken vanwege de Belgische staatsstructuur. De federale overheid is bij de zesde staatshervorming bevoegd gebleven voor de fiscale registratie van huurovereenkomsten, terwijl de gewesten bevoegd zijn geworden voor de burgerrechtelijke registratie van huurovereenkomsten. Bij de uitwerking van het Vlaamse Woninghuurdecreet in de vorige legislatuur is ervoor gekozen om geen specifieke verplichtingen op het vlak van burgerrechtelijke registratie in te voeren, aangezien de verhuurders dan hun huurovereenkomst twee keer zouden moeten registreren. Ik denk dat iedereen wel begrijpt dat dat overbodig en onnodig zou zijn. Het is niet omdat de politiek een zeer ingewikkelde staatsstructuur op poten heeft gezet, dat de burgers daar het slachtoffer van moeten worden. Daarom hebben we gekozen voor één registratie, en die zit op het federale niveau. Ik denk dat dat een terechte keuze was. Maar de

beste oplossing volgens mij is natuurlijk dat ook de fiscale registratie van huurovereenkomsten naar de gewesten wordt overgedragen, zodat het Vlaamse Gewest daar zelf een goede regeling voor kan uitwerken. Dan zal dat voor verhuurders ook veel eenvoudiger worden.

Dan uw tweede vraag: de verhuurders die hun huurovereenkomst niet tijdig registreren, lopen inderdaad het risico dat de huurder de huurovereenkomst opzegt zonder opzeggingstermijn en ook zonder opzeggingsvergoeding. Zij hebben daarvoor twee maanden na het sluiten van de huurovereenkomst. Een vertraging van twee of drie weken bij registratie van de huurovereenkomst per post zou dus in principe geen probleem mogen zijn. Als de verhuurder zelf enkele weken zou wachten met de registratie en er ook vertraging is bij de post of het scanning-centrum van de FOD Financiën en de huurovereenkomst niet binnen de twee maanden na het sluiten van de huurovereenkomst is geregistreerd, dan staat de verhuurder dus bloot aan de genoemde burgerrechtelijke sanctie, maar enkel zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd. Wordt de huurovereenkomst dus geregistreerd na twee maanden en vijf dagen, dan zal de huurder vanaf dan niet meer kunnen opzeggen zonder opzeggingstermijn en opzeggingsvergoeding. Het probleem lijkt mij dus al bij al beperkt, en veel hangt ook af van de diligentie die de verhuurder zelf aan de dag legt.

Ik wil ook nog opmerken dat de verhuurder de huurovereenkomst niet alleen kan registreren via de post, maar ook digitaal via de toepassing MyRent. Via die toepassing wordt de huurovereenkomst onmiddellijk geregistreerd. Daarnaast geef ik ook nog mee dat verhuurders hun huurovereenkomst ook kunnen laten registreren via de erkende verhuurdersorganisatie Verenigde Eigenaars, die dan het nodige doet bij de FOD Financiën. Daarvoor moet men wel lid zijn.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, dank u wel. Het is inderdaad zo dat in het verleden geweten was dat er af en toe problemen waren. Bent u bereid om dit bij een volgende gelegenheid op te nemen met uw federale evenknie? Het is bijzonder fijn dat u daar al initiatief toe neemt. Ik denk dat dat al een heel groot stuk oplost. De staatsstructuur is wat ze is. Ik vind het ook positief dat we mensen niet twee keer laten registreren, want het vergt al genoeg administratie. Ten slotte noteer ik de zijsprongen of de alternatieven die u hebt gegeven, onder andere de oplossing via MyRent en de Verenigde Eigenaars. Dat zijn zeker tips die we mensen kunnen meegeven, want het gaat vaak over heel concrete gevallen waarbij er net op die grens een probleem is met de registratie. Ik dank u absoluut voor uw antwoord en de initiatieven die u aanreikt.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, ik heb op 23 november 2020 een vraag gesteld, niet over de problemen die collega Jans aankaart met de fysieke registratie, maar wel over problemen die er op dat moment waren met MyRent. U hebt toen gezegd dat u op dat moment geen signalen had ontvangen dat de registratie via MyRent moeilijk zou verlopen, maar dat bij navraag bij de erkende verhuurdersorganisatie Verenigde Eigenaars dat wel degelijk zo bleek te zijn. Hebt u hierover ondertussen meer informatie? Is dat opgelost?

Ik heb u toen ook gevraagd of u in uw overleg met uw federale collega zou kunnen bepleiten om de registratie voor huurovereenkomsten voor studentenkamers afzonderlijk te registreren zodat we daar gegevens uit zouden kunnen halen die in het kader van het beleid zinvol zouden kunnen zijn. Fiscaal is het niet nodig maar het zou toch een meerwaarde kunnen zijn. U beaamde dat en stelde dat u dat zou voorstellen. Is daar al meer informatie over?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. De studentenkamers staan op het lijstje om in maart op het overleg te bespreken. Volgens mij zijn de problemen met MyRent opgelost. We hebben daar nadien geen bericht meer van gekregen. De vraag van mevrouw Jans ging natuurlijk over de vertraging bij bpost. Voor zover wij weten, is dat opgelost. Dat is in elk geval de navraag die we toen gedaan hebben. Ik heb daar nadien geen bericht meer van gehad, maar we zullen nog eens controleren of het inderdaad helemaal in orde is. Aangezien wij daar nadien geen signalen meer van hebben gekregen, denk ik wel dat het is opgelost.

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 experimentele woonvorm wooncoöperatie – 1701 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Nieuwe en experimentele woonvormen zitten in de lift, denk maar aan cohousing, tiny houses, kangoeroewoningen enzovoort. Wat ik vandaag wil bespreken, moet men niet zozeer catalogeren onder een woonvorm maar wel onder een organisatievorm van wonen, een woonmodel.

Een woonmodel dat nog niet zoveel bekendheid geniet in Vlaanderen, is het model van coöperatief wonen. Een coöperatie kan ergens tussen kopen en huren gesitueerd worden. In de meest pure versie van een wooncoöperatie gaat het over bewoners die zich verenigen om hun woonwens samen waar te maken.

Zij verwerven een aandeel binnen de coöperatie, worden zo mede-eigenaar van de coöperatieve vennootschap en krijgen in ruil een woonrecht. Met de aandelen wordt de coöperatieve vennootschap eigenaar van het volledige gebouw, zowel van de woningen als van de gemeenschappelijke delen.

Coöperatief wonen heeft tal van voordelen. Enerzijds leidt het tot een goede betaalbaarheid van wonen, anderzijds ligt de woonkwaliteit hoog. Verder zijn woonmobiliteit en flexibiliteit troeven, want wanneer er binnen de coöperatieve een voldoende groot aanbod aan beschikbare wooneenheden is, kan men relatief flexibel verhuizen naar een meer geschikte woning, als de gezinssituatie of de zorgnood bijvoorbeeld verandert. Zo is het model ook ideaal voor starters op de woonmarkt. Het coöperatieve woonmodel kan ook een antwoord bieden op de versnippering van eigendommen, percelen en woningen en het leidt vaak tot kleinschaliger wonen.

Minister, in Zwitserland kent dit model al een grote uitrol, met de bakermat in Zürich, waar coöperatieve huurwoningen al meer dan 20 procent van het totale woningaanbod uitmaken. In Vlaanderen echter zijn wooncoöperaties voorlopig nog schaars. Voorbeelden zijn Oak Tree Projects en Collectief Goed. Zij realiseren sinds kort kwalitatieve en betaalbare woningen voor een divers publiek van cohousing-groepen, mensen met een beperking tot lagere inkomensgroepen. Maar er is nog heel veel potentieel, er zijn nog heel veel mogelijkheden voor een verdere uitrol. De beperkte kennis over wooncoöperaties vormt allicht een belangrijke verklaring voor het uitblijven van stimuli vanuit de overheid om deze toekomstgerichte woonvorm weer te faciliteren.

Ook in Vlaanderen worden die coöperaties geïntroduceerd. Deze week nog werd er een oproep gelanceerd vanuit de Vlaamse overheid van het Departement Omgeving, agentschap Wonen-Vlaanderen om vijf pilootprojecten te gaan begeleiden. Dit betreft een leertraject om wooncoöperaties op de kaart te zetten bij lokale besturen.

Minister, daarom heb ik volgende vragen. Hoe staat u tegenover het model van het coöperatief wonen? Ziet u hier een belangrijke meerwaarde in om de druk op de huurmarkt toekomstgericht te verminderen? Welke knelpunten ziet u in de bestaande woonwetgeving? Wat is de timing van de uitrol van de pilootprojecten? Wanneer kunnen we daar volgens u een evaluatie voorzien? Voorziet u stimuli voor steden en gemeenten voor het reserveren van gronden of panden voor wooncoöperaties of wacht u op de evaluaties van de pilootprojecten?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u, mevrouw De Vroe, voor uw vragen.

Wat betreft uw eerste vraag: zoals u weet uit eerdere antwoorden op recente vragen inzake nieuwe woonvormen, willen we deze legislatuur vooral inzetten op het creëren van de juiste randvoorwaarden om het aanbod aan nieuwe woonvormen te verhogen en die vernieuwingen te faciliteren. Ik denk dat dat een algemene oefening is die we bij de Vlaamse overheid doen om nieuwe experimentele vormen – van wonen, innovatie, ruimtelijke ordening of wat dan ook, mevrouw Demir is er ook mee bezig – allemaal wat eenvoudiger te maken, om er een beetje een proefwetgeving op los te laten. Deze oefening wordt op een gestructureerde en gefaseerde wijze aangepakt. Ik kan bevestigen dat het coöperatief woonmodel in dit lopende onderzoek mee bestudeerd wordt. Het betreft een interessant type gebruiksrecht dat vandaag de dag slechts een beperkt aantal voorbeelden kent in Vlaanderen. Vorig jaar verscheen hierover ook de publicatie van Cera 'Coöperatief wonen in Vlaanderen', waarin de toepassingsmogelijkheden, de haalbaarheid en de meerwaarde van het coöperatieve ondernemingsmodel binnen de sector Wonen werd onderzocht.

Wat uw tweede vraag betreft: de meerwaarde van dit model kan erin bestaan dat er een alternatief geboden wordt op de woningmarkt, naast de klassiek gekende gebruiksrechten huur en koop. Voorbeelden uit het buitenland – u verwijst er zelf naar: Zwitserland en Duitsland – tonen aan dat wooncoöperaties succesvol kunnen zijn in het verhogen van een betaalbaar en kwalitatief woonaanbod.

Met de vermelde oproep naar pilootprojecten wil ik samen met mijn collega Demir vanuit de Vlaamse overheid dit minder gekende woonmodel op de kaart zetten bij lokale besturen, professionals en burgers.

Een belangrijke doelstelling van dit initiatief is om de opgebouwde ervaringen en inzichten uit de pilootprojecten ook actief te verspreiden naar geïnteresseerden. De effecten van dit model op de huurmarkt zullen pas op langere termijn zichtbaar worden, vermits het voorlopig nog een niche betreft. Er is daarom nood aan meer goede voorbeeldprojecten.

Wat uw derde vraag betreft: de knelpunten in de bestaande woonwetgeving worden momenteel onderzocht in het lopend traject dat ik beschreef in mijn antwoord op vraag 1. Ik kan hier dus nog niet op vooruitlopen. Dat is nog onderwerp van onderzoek.

Wat uw vierde vraag betreft: momenteel is er een oproep gelanceerd om een externe coördinator aan te stellen voor de begeleiding van dit leertraject. De oproep naar lokale besturen om geschikte locaties voor te stellen, zal wellicht in het najaar gelanceerd worden. Het hele traject zal drieënhalf jaar duren. Elk van

de vijf pilootprojecten zal een begeleiding op maat krijgen, afhankelijk van de concrete noden. De evaluatie zal ten vroegste vanaf 2025 kunnen plaatsvinden.

Wat uw vijfde vraag betreft: de beslissing om stimuli aan te bieden aan steden en gemeenten die daar een actieve rol in willen spelen door gronden en panden te reserveren voor deze coöperatieve woonprojecten, lijkt me op dit moment voorbarig, gelet op de pilootprojecten die nog moeten worden opgestart. Maar ik ga eerlijk en rechtuit zijn: als de vraag is om financiële stimuli te voorzien, dan ben ik eerder geneigd om te zeggen dat we daar momenteel niet aan denken. Ik denk dat we geen ruimte hebben om daar subsidies of wat dan ook voor vrij te maken. Dat is op dit moment niet aan de orde. Andere stimuli, qua wetgeving en dergelijke, gaan we moeten bekijken, zodra de evaluatie gemaakt is. Daar zijn wel mogelijkheden toe, maar in elk geval niet financieel.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Dank u, minister, voor de reactie op mijn vragen.

Ik vind het vooral belangrijk dat die vorm, dat nieuwe woonmodel, meer bekend wordt. In Vlaanderen is dat eigenlijk een totaal onbekend woonmodel. U haalt het zelf ook aan: het is maar voor een beperkte niche en het is belangrijk dat er meer goede voorbeelden komen, zodat mensen er kennis van kunnen nemen en zodat het meer ingeburgerd raakt. Ik denk toch wel dat dat ook zijn troeven zou kunnen hebben in onze woningmarkt. Wat het effectief zal worden, dat moet de toekomst uitwijzen; daar kunnen we inderdaad moeilijk op vooruitlopen. Maar we zien dat dat in andere landen, zoals Duitsland en Zwitserland, wel positief evolueert.

Ik vind het goed dat de oproep voor die vijf pilootprojecten gelanceerd is. We zullen daaruit kunnen leren. Ik heb kennisgenomen van die timing van drieënhalve jaar en ik kijk uiteraard uit naar hoe dit toekomstgericht geëvalueerd zal worden.

Mijn vraag naar stimuli, minister, was niet zozeer een vraag naar financiële stimuli, maar wel een vraag om lokale besturen mee te betrekken in het traject en de evaluaties en mee te stimuleren om hun kennis te laten maken met dit woonmodel. Uit onderzoek van Cera blijkt dat lokale besturen een belangrijke stimulerende rol kunnen spelen bij het opzetten van coöperatieve woonprojecten, onder meer door het aanduiden of ter beschikking stellen van bepaalde gronden en/of panden. Ik denk dat het belangrijk is om hen daar ook over te informeren. Uiteraard is de lokale autonomie belangrijk.

Maar de bedoeling van deze vraag was vooral om dit woonmodel meer onder de aandacht te brengen. Ik kijk uiteraard uit naar de pilootprojecten en de verdere evaluatie.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de campagne 'Wonen: onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!' van Welzijnszorg – 1754 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Voorzitter, minister, collega's, de afgelopen maanden voerde Welzijnszorg campagne met de boodschap 'Wonen: onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!'. De armoedeorganisatie wil daarmee aandacht vragen voor de moeilijke situatie van mensen in armoede op de woonmarkt. Collega's, die problemen zijn al

een tijdje gekend. Men spreekt van een wooncrisis op het onderste segment van de private woonmarkt. Welzijnszorg is een organisatie die heel erg aanwezig is op het terrein. Ik heb ook wat cijfers uit het Vlaamse Woononderzoek. Die zijn ook niet nieuw. Een op de vijf huishoudens in Vlaanderen moet meer dan een derde van het inkomen besteden aan woonkosten. 30 percent van de private huurders houdt geen leefbaar inkomen over na het betalen van de huur.

Die campagne is afgesloten en resulteerde in een petitie met meer dan zeven-duizend handtekeningen. Dat is toch niet min. Die werden overhandigd aan u, de minister van Wonen, op 2 februari als ik mij niet vergis. Zij vragen in de petitie om dringend werk te maken van een woonbeleid waar het recht op wonen voor iedereen gegarandeerd wordt. Zij vragen naast kwaliteitsverbeteringen en ondersteuning van de private huurmarkt een stevige boost in het systeem van sociaal wonen.

Minister, bent u het eens met de vaststellingen en oproep van Welzijnszorg? Erkent u de problematiek die zij aankaarten? U hebt die mensen op 2 februari ontvangen. Over welke punten werd gesproken? Zijn er conclusies gemaakt na afloop van het gesprek? Zijn er elementen van deze actie waar u concreet mee aan de slag wilt gaan? Bent u van mening dat u met uw beleid er deze legislatuur voor zult zorgen dat wonen betaalbaarder wordt in Vlaanderen? Een pijnpunt blijft het bouwen van voldoende sociale woningen. Dat haalt Welzijnszorg ook aan. Hoe zullen die middelen zo goed mogelijk worden ingezet zodat er toch zo veel mogelijk woningen bij komen? We spreken hier vaak over een heel grote som, maar zal dat allemaal binnen en buiten geraken? Dat is natuurlijk het objectief van beleid voeren. Wat met gemeenten die het bindend sociaal objectief niet behalen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Welzijnszorg is inderdaad langsgeweest, en we hebben dat op coronaveilige afstand georganiseerd. Ze hebben een pancarte achtergelaten die hier trouwens nog aan het onthaal van het kabinet staat. Nadien hebben we een digitaal overleg gehad om het over de inhoud te hebben.

De aanbevelingen van Welzijnszorg zijn: dat er meer sociale woningen moeten zijn om wonen betaalbaar te maken; dat de kwaliteit van het woonpatrimonium moet verbeteren; dat privaat huren betaalbaar gemaakt moet worden; dat er ruimte moet zijn voor alternatieve woonvormen; dat er oog moet zijn voor participatie aan het beleid.

Die aanbevelingen liggen in lijn met verschillende doelstellingen zoals geformuleerd in de beleidsnota Wonen. Zo zetten we naast het handhaven van de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt ook in op sensibilisering inzake verduurzaming van het private huurpatrimonium en moedig ik de renovatie ervan aan. Daarnaast zet ik in op zowel de ondersteuning van de vraagzijde als de aanbodzijde. Specifiek wat de nieuwe woonvormen betreft, wordt er ingezet op het creëren van de juiste randvoorwaarden om het aanbod aan nieuwe woonvormen te verhogen en te faciliteren. Tot slot waarborgt de oprichting van een proactief stakeholdersoverleg de betrokkenheid en inspraak van belanghebbende actoren aan het beleid.

Ik neem uw vraag over de gesprekspunten en conclusies van het onderhoud en de vraag naar hoe we daar concreet mee aan de slag gaan, samen.

Op het overleg heeft Welzijnszorg kort de vaststellingen en de oproep toegelicht. De vier belangrijkste aandachtspunten in het gesprek waren de volgende. Eerst en vooral is er de nood aan meer sociale woningen. Daar zal ik verder dieper op ingaan. Een andere vraag was om meer in te zetten op de huurpremie en huursubsidie. Ik heb daarop eerlijk en rechtuit geantwoord dat ik hier al meermaals

heb toegelicht in de commissie dat er voor de huursubsidie en huurpremie een recordbedrag werd uitgetrokken van bijna 82 miljoen euro. 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. De budgettaire marge binnen de begroting is momenteel niet van die orde dat er opnieuw een grote surplus mogelijk is. Dat heb ik in alle eerlijkheid zo meegegeven.

Een volgende vraag vanuit Welzijnzorg was om meer in te zetten op woningkwaliteit en heel specifiek de vraag om het conformiteitsattest te verplichten over heel Vlaanderen. Zoals u weet, zetten we in op de verbetering van de woningkwaliteit via de verschillende initiatieven in de drie lagen van de woningkwaliteitspiramide.

De woningkwaliteitspiramide begint bij breed communiceren en sensibiliseren over de minimale woningkwaliteitsnormen, en eindigt met de strafrechtelijke procedure voor de ergste vormen van krotverhuur, waar – als u het mij vraagt – we geen medelijden moeten hebben.

De tweede laag van de piramide betreft het preventief toezicht. Hierin is een cruciale taak weggelegd voor de lokale besturen. We moedigen de lokale besturen aan om het conformiteitsattest te verplichten voor de huurwoningen op hun grondgebied. Alsmaar meer gemeenten voeren die verplichting ook daadwerkelijk in. Via de subsidiëring van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid ondersteunen we de invoering van deze verplichting in tal van gemeenten. Er zijn daarnaast nog veel andere proactieve initiatieven bij de lokale besturen, denk bijvoorbeeld aan krotspotacties en gemeentelijke premies. Wonen-Vlaanderen faciliteert de kennisdeling over deze proactieve initiatieven.

Daarnaast werken we dit jaar ook een opleidings- en certificeringstraject uit voor woningcontroleurs – die vraag is ook al verschillende keren aan bod gekomen in de commissie. Mijn bedoeling is dat gemeenten, die bijvoorbeeld het conformiteitsattest willen verplichten, hiervoor goedopgeleide en gecertificeerde woningcontroleurs kunnen inschakelen, hetzij door ze zelf aan te werven, hetzij door de controles uit te besteden.

Een laatste vraag van Welzijnzorg was om de renovatiepremie meer te richten op mensen met een lager inkomen. In de huidige renovatiepremie gelden al inkomensgrenzen en bepaalt het inkomen van de eigenaar-bewoner het premiepercentage. Maar, zoals u allen weet, werken we samen met de minister van Omgeving aan een nieuwe woningrenovatiepremie waarin de Vlaamse energiepremie en de Vlaamse renovatiepremie vervat zullen zitten. Vorige week is het voorontwerp van decreetswijziging door de Vlaamse Regering voor de eerste keer principieel goedgekeurd. Hiermee is een wettelijke basis gelegd in de Vlaamse Codex Wonen en in het Energiedecreet voor het eengemaakte loket en de eengemaakte premie. Voor een verdere invulling ervan bereiden we nu aanpassingen voor aan de respectievelijke uitvoeringsbesluiten van energie en wonen. Naast meer algemene uitgangspunten zoals de aandacht voor woningkwaliteit behouden, de aantrekkelijkheid van premies verhogen en de klantgerichtheid bevorderen, zijn vooral de mate van ondersteuning laten afhangen van de financiële draagkracht van de investeerder, aandacht voor de begeleiding en ontzorging van kwetsbare doelgroepen en de financiële haalbaarheid vergroten door prefinanciering belangrijke uitgangspunten voor de mensen in armoede bij de verdere uitwerking.

Wat betreft uw vierde vraag, of ik van mening ben dat mijn beleid ervoor zal zorgen dat wonen betaalbaarder wordt: ik denk dat we die vraag vorige week nog beantwoord hebben, met de vraag van collega De Rudder over de oproep van het Netwerk tegen Armoede. Ik verwijs naar het volledige antwoord dat daar gegeven is.

Ten slotte vraagt u dat de middelen bestemd voor sociale huisvesting zo goed mogelijk ingezet worden zodat er zoveel mogelijk woningen bij komen. Ook deze

vraag kwam in de commissie van vorige week reeds aan bod en ook gisteren gedeeltelijk in de plenaire. Zoals u weet, is er de vorige legislatuur een record-bedrag geïnvesteerd in de bouw en renovatie van sociale woningen. Deze legislatuur doen we daar nog een schep bovenop. Het bouwen van voldoende sociale woningen faciliteren we door middel van de constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) en Design & Build (D&B). De CBO 2020 is in september gelanceerd. De bouwsector heeft meer tijd gekregen om projecten in te dienen omdat de bouwsector nu nood heeft aan investeringen. Door de D&B-procedure wil ik projecten versnellen. Dat is dit jaar toegewezen en dat loopt. Als dat lukt, gaan de al geplande projecten sneller kunnen opstarten.

Via SVK Pro (sociaal verhuurkantoor) zetten we in op een uitbreiding van het sociaal woonaanbod. Zoals reeds in eerdere antwoorden vermeld, is momenteel een aanbesteding lopende.

Uiteraard ligt er ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en lokale besturen. Het realiseren van nieuwe sociale woningen is een van de belangrijkste prestatievelden van de SHM's. Zij dienen hun activiteiten zodanig te organiseren dat een voldoende hoog bouwritme – dat in lijn ligt met de beschikbare budgetten – kan worden aangehouden of nagestreefd. De gemeenten staan op hun beurt in voor de realisatie van hun bindend sociaal objectief (BSO).

Voor gemeenten die hun BSO niet behalen, wordt de geldende regelgeving toegepast: gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om hun BSO te behalen, moeten een overeenkomst sluiten met een of meer sociale woonorganisaties. Die overeenkomst bevat het engagement van de partijen om een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente te realiseren. Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zullen, indien de gemeente dat wenst, gesprekken voeren met de gemeente en de lokaal actieve sociale woonactoren om hen te begeleiden bij de opmaak van dergelijke overeenkomsten. Indien een gemeente niet bereid is een dergelijke overeenkomst te sluiten, dan zal ik een sociale woonorganisatie aanstellen die bereid is om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te realiseren.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, dank u voor de antwoorden. Ik ben blij dat u de problematiek erkent en – dat had ik nog niet gezegd – ik vind het een goede zaak dat u uw best hebt gedaan om Welzijnszorg ook te verwelkomen. In deze tijden is dat niet evident en ik apprecieer dat u dat op die manier doet, dat u op die manier met de stakeholders omgaat. Ik ben dus blij dat u het probleem erkent.

U hebt het aangehaald: het gaat hier inderdaad vaak over hetzelfde, maar dat is omdat het probleem niet opgelost raakt. Als het over sociale woningen gaat, hebben we een groot nadeel ten opzichte van onze buurlanden, omdat we er veel minder hebben. In onze buurlanden is men volledig aan het renoveren; wij moeten én renoveren én bijbouwen. Dat maakt er een dubbele financiële oefening van.

U verwijst ook naar de plenaire, en dat vind ik wel interessant, omdat u gisteren op één vraag daarover niet geantwoord hebt, als ik me niet vergis, namelijk de vraag over het volgende actieplan. Gisteren ging het over het ... (*onverstaanbaar*) ... het Rekenhof over het actieplan om sociale woningen energiezuinig te maken, maar tegen 2050 zouden die energieneutraal moeten zijn, zoals in het regeerakkoord en ook in uw beleidsnota staat. Ik vroeg u gisteren of er daar vorderingen in zijn. Wanneer kunnen we dat verwachten? Komt dat er snel aan?

Het gaat natuurlijk over een lange periode. Zijn er tussentijdse evaluaties nodig om te vermijden dat we dertien jaar moeten wachten om te zien of het goed

marcheert? Ik neem aan dat het niet op die manier georganiseerd zal worden, maar ik had het toch graag van u geweten.

En dan wat betreft de rol van een gemeente bij het niet halen van zijn BSO: stel dat een gemeente geen overeenkomst afsluit met een sociale huisvestingsmaatschappij om het BSO wel te halen, wat zijn dan de gevolgen voor die gemeente? Want volgens mij zijn er geen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik zou eigenlijk het volgende willen vragen: er staan nu reeds jaren 150.000 mensen op die wachtlijsten voor een sociale woning. Dat is onder uw beleid zo, dat was vroeger zo en ik denk dat die wachtrij in de toekomst alleen maar zal toenemen. We weten dat eigenlijk slechts 23 procent van de mensen die recht hebben op een sociale woning, ingeschreven staat. Dus eigenlijk is de nood veel groter dan de lijst voor een sociale woning doet uitschijnen.

Veel mensen zijn ontmoedigd om zich in te schrijven, ondanks een prangende nood. Ze willen een huurwoning, maar ze moeten lange tijd wachten, alleenstaanden soms drie of vier jaar. Zij schrijven zich dan ook niet in en gaan ook niet naar diverse woonmaatschappijen. Het is een goede zaak dat er een eenloket-functie zal komen, maar ik zou eigenlijk een bijkomende vraag willen stellen. U weet het: de grond raakt op, er zijn heel veel renovaties, er is heel weinig toewijzing aan nieuwe mensen in vergelijking met het totale woningenbestand. Ik denk dat de oplossing erin bestaat dat sociale huisvestingsmaatschappijen in de toekomst ook veel meer panden die reeds bestaan ... (*onverstaanbaar*) ... in huur kunnen worden genomen. Mijn vraag is of er op korte termijn en met dezelfde middelen niet meer mensen geholpen kunnen worden.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik sluit me graag aan bij deze interessante vraag over een absoluut relevant thema. We hebben er al een aantal keer van gedachten over mogen wisselen. Mijn collega Maaïke De Rudder heeft hier vorige week of de week daarvoor vragen gesteld over een soortgelijk thema. Het is goed dat we het er op verschillende gelegenheden over hebben.

Mijn specifieke bijkomende vraag, minister, gaat over die nieuwe woningrenovatiepremie. Dat is ook een van de zaken die Welzijnszorg, als ik het goed begrepen heb, heel duidelijk naar voren bracht. Ik begrijp dat de focus bij de opmaak van de nieuwe woningrenovatiepremie, in samenspraak met uw collega van Omgeving natuurlijk, vooral zal liggen op klantvriendelijkheid en minder administratieve rompslomp. Dat lijkt me ook wel belangrijk, als ik zie wat er nu allemaal moet gebeuren om al die renovaties of die premies en subsidies te krijgen. Dus dat lijkt me alleszins een goed uitgangspunt.

Ik heb het misschien niet goed gehoord, misschien hebt u ernaar verwezen, maar op welke manier kunnen we er met die eengemaakte woningrenovatiepremie voor zorgen dat we meer mensen bereiken, meer mensen met minder financiële middelen, zodat die voor hen het verschil maakt? Kunt u daar al concreet iets over zeggen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. Mijnheer Veys, wat betreft Welzijnszorg heb ik dat met veel plezier gedaan. Ik heb aan die mensen ook bekend dat ik ooit in mijn jeugd, toen ik 14 of 15 jaar was, nog voor Welzijnszorg heb gepreekt in de kerk, van Bevegem trouwens, voorzitter.

Er was een actie van de school. Ik was toen nogal bezig met dergelijke zaken. Maar dat is lang geleden.

Voor alle duidelijkheid: ik heb er geen enkel probleem mee, mevrouw Jans, dat parlementsleden het probleem onder de aandacht blijven brengen. Het is geen verwijt, die vragen mogen voor mijn part elke keer gesteld worden, maar ik heb natuurlijk niet veel andere mogelijkheden dan altijd hetzelfde antwoord te geven. Ik ben blij dat jullie erkennen dat we met het probleem zitten dat we een erfenis uit het verleden hebben. Dat is niet eens een veroordeling van het beleid dat in het verleden gevoerd is. Ik begrijp zeer goed dat men vroeger eerder ingezet heeft op het bouwen van netto meer sociale woningen. Maar op een bepaald moment zijn we geconfronteerd met de slechte staat van heel wat bestaande sociale woningen. Wij hebben nu geen andere mogelijkheid. Daar heb ik gisteren in de plenaire vergadering ook naar verwezen, namelijk het voorbeeld in Gent waar we moesten gaan inzetten op renovatie. Daarom zitten we met een dubbele uitdaging. Ik meen te horen dat jullie dat erkennen.

Dat is niet evident. Beide moeten worden aangepakt. Dat heeft tijd nodig. Renovatie en bouw gaan nu eenmaal niet zo snel. We besteden nu een maximumbedrag, en het is wel degelijk onze bedoeling dat dat geld ook buiten geraakt. Maar dat is ook niet zo evident, want vorige week stond nog in de krant dat er blijkbaar veel binnenkomt bij de bouwsector op dit moment. Maar goed, dat is in elk geval de bedoeling. Maar ik denk dat we wat dat betreft op dezelfde lijn zitten. Dat jullie de druk op de ketel willen houden naar ons toe, daar heb ik geen enkel probleem mee.

Wat betreft het actieplan zelf: als ik het goed voor heb, wordt het rapport van het Rekenhof deze maand of begin volgende maand ergens nog besproken in de commissie. Het actieplan voor 2050 is wel degelijk in voorbereiding. Het is een heel omvangrijke oefening. Ik weet niet of het gaat lukken om jullie daar iets meer over te vertellen tegen dat het rapport van het Rekenhof wordt voorgesteld. Als dat mogelijk is, zullen we dat doen. Als het niet mogelijk is, dan vrees ik dat het nog wat later zal zijn. Maar we zijn daar in elk geval mee bezig.

Wat betreft de gevolgen voor de gemeenten: er worden wel degelijk samenwerkingssakkoorden gesloten. Daar wordt wel aan gewerkt.

Mevrouw Van Volcem, u stelde eigenlijk twee vragen. De eerste is zeker terecht. De ruimte raakt op, het is niet zo evident om bij te bouwen. Dat is een vraag voor Ruimtelijke Ordening. Dat heeft te maken met het Instrumentendecreet en dergelijke meer. Dat is een vraag voor minister Demir.

Het in huur nemen van bestaande woningen is een systeem dat al bestaat met de sociale verhuurkantoren (SVK's). Dat is een sector die enorm stijgt, met meer dan 10 percent per jaar. Daarvoor worden voortdurend middelen vrijgemaakt. We gaan die nu ook in de woonmaatschappij samengooien met de sociale huisvestingsmaatschappijen zodat die expertise wederzijds gedeeld wordt. Een sociale huisvestingsmaatschappij die zeer veel expertise heeft in het bouwen van woningen, zal dat kunnen meegeven aan de sociale verhuurkantoren, die die expertise kunnen gebruiken richting SVK Pro. Omgekeerd gaat het dan over welzijns-expertise en dergelijke meer die van de SVK's richting de sociale huisvestingsmaatschappijen gaat. Ik denk dat daar echt een meerwaarde in zit. Maar het systeem om bestaande gebouwen in huur te nemen, bestaat al.

Mevrouw Jans, ik heb 'eengemaakte woningrenovatiepremie' opgeschreven, maar ik heb er niet bij geschreven wat de precieze vraag was.

Vera Jans (CD&V): Die premie is in het leven geroepen om klantvriendelijker en efficiënter te zijn, met één loket en één aanpakmodule. Is het ook voorzien dat daar meer mensen met een beperkter budget gebruik van kunnen maken?

Minister Matthias Diependaele: Ik zal die concrete vraag moeten bekijken. Het voorstel is al uitgewerkt, het ontwerp is normaal gezien al bekend. Ik denk wel dat dat voor hen toegankelijker zal zijn en dat de inkomensvoorwaarden er in elk geval al in staan.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Voorzitter, ik leer nog iets bij over het verleden van onze regering. Ik weet niet of dat een goede preek was, minister? Maar ik hoop dat uw beleid toch zeker goed zal zitten.

U geeft het aan: de sociale woningen zijn inderdaad een erfenis uit het verleden. Maar het minste onderhoud, het laagste bouwritme, dat was in de jaren 80. Ik wil er gewoon even op terugkomen: de jaren 80, dat was natuurlijk een specifieke beleidsperiode, waarin de Chicago School – het neoliberale economische model, waarvan u toch een aanhanger bent, tenzij ik mij vergis – er alleszins niet voor gezorgd heeft dat wonen betaalbaarder werd. Er zijn nieuwe inzichten tijdens deze pandemie: mensen weten dat een sterke overheid het verschil kan maken. Er zijn heel veel nieuwe linkse economen – ik weet niet wanneer uw verjaardag is, maar ik kan u wel enkele boeken aanleveren voor als u eens tijd hebt om te lezen.

Ik zou er toch willen op aandringen om niet te lang te talmen met dat actieplan, want 2050 lijkt veraf, maar is 'the hell of a challenge'. Ik denk dat het vorige actieplan een mooi resultaat heeft opgeleverd. Het is niet volledig gelukt, maar ik denk dat dat op tien jaar tijd een goede prestatie is. Maar we mogen daar niet te lang mee wachten.

U hebt niet geantwoord op de vraag: wat als een gemeente niet voldoet aan het BSO en geen overeenkomst maakt met de SHM? Er is geen stok achter de deur, dat is ook de reden waarom ik de vraag stelde. We hebben meer en dringender sociale woningen nodig. Dat vraagt heel veel van de SHM's. Ik herhaal het: die woonmaatschappij vormen, zal er volgens mij echt voor zorgen dat ze niet op de kerntaak kunnen focussen. Maar dat zullen we binnen enkele jaren kunnen vaststellen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De heer Veys heeft gelijk: ik heb daarnet niet helemaal geantwoord. Maar er is wel degelijk een stok achter de deur. Wij kunnen zelf als Vlaamse overheid een SHM aanduiden die dat woningaanbod wil realiseren, dat kunnen we wel. Dat is die samenwerkingsovereenkomst waar ik naar verwezen heb. Natuurlijk zitten we dan wel met het probleem dat de gemeente uiteindelijk nog altijd de beslissing over de ruimtelijke ordening in handen heeft. Zij moet de vergunning uiteindelijk toekennen, het is niet dat we daar in de plaats kunnen treden. Maar ik denk niet dat er gemeenten zijn die zo ver zouden gaan om dat te gaan tegenhouden. Dan moeten ze al echt kwaadwillig zijn. Er is dus wel degelijk een stok achter de deur, wat het deeltje wonen betreft: wij kunnen zelf initiatief gaan nemen om de huisvestingsmaatschappij aan te duiden die ertoe bereid is om de woningen te bouwen. Op dat moment treden we dus eigenlijk een beetje op in de plaats van het lokale bestuur.

De voorzitter: Dank u voor deze extra duiding.

Mijnheer Veys, wilt u daarop nog reageren?

Maxim Veys (sp.a): Formeel moet het parlement het laatste woord hebben, dus ik moet wel iets zeggen. Ik wil er wel nog eens op reageren. Het zit immers niet zozeer in de vergunningen waar het tegengehouden wordt – dat is toch niet mijn ervaring –, maar op het totaal woonoverleg, waar projecten moeten aangemeld

worden, waar de woonregisseur, dus de gemeente, kan zeggen dat ze daar geen project willen. Tenzij die regels dan aangepast worden als Vlaanderen overneemt, denk ik dat dat zonder gevolgen kan blijven. Ik zal nog een schriftelijke vraag indienen om dat nog eens te dubbelchecken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.