



Vlaams
Parlement

vergadering **C204**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 18 maart 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het bemiddelingsgesprek over de verbouwingen aan het Gentse Gravensteen – 2354 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de toekenning van een aanpassingspremie aan sociale huurders – 2383 (2020-2021)	5
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over lgbtqi+-discriminatie op de woningmarkt – 2429 (2020-2021)	9
VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de dubbele inning van huur door sociale verhuurkantoren – 2425 (2020-2021)	12

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het bemiddelingsgesprek over de verbouwingen aan het Gentse Gravensteen – 2354 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Voorzitter, minister, collega's, tijdens de commissie van 25 februari 2021 hebben enkele collega's en ikzelf u bevraagd over de ontwikkelingen betreffende de geplande verbouwingen aan het Gravensteen. Er werd onder meer gesproken over uw initiatieven hieromtrent en uw aangekondigde bemiddeling tussen de verschillende partijen.

Het overleg vond plaats op 12 maart 2021 en was allesbehalve een succes. In de kranten stond zelfs: een oorlog zonder winnaars. Dat durf ik betwijfelen als ik de reactie lees van schepen Souguir waarin hij verkondigde nog steeds achter het ontwerp te staan en dat er niet al te veel marge is voor veel aanpassingen.

Minister, kunt u schetsen hoe het overleg tussen alle betrokkenen verlopen is? Wat waren de grootste struikelblokken? Werd er door alle partijen constructief meegewerkt?

Welke volgende stappen zullen er nu gezet worden, buiten het tweede overlegmoment dat eraan komt? Komt er een tweede overlegmoment? Kunt u een concrete datum geven?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Blancquaert, ik heb niet zoveel antwoorden, maar ik doe mijn best. Alle betrokkenen kregen de kans om hun visie en standpunt toe te lichten: het stadsbestuur, de stadsbouwmeester, de architecten, Toerisme Vlaanderen, het agentschap Onroerend Erfgoed, SOS Gravensteen en de schrijvers van de open brieven zowel deze die ondertekend werd door bekende Gentenaars en deze van personen met een beperking.

Alle partijen brachten een interessante presentatie en toelichting. De eerder al aangehaalde kwesties kwamen daarbij aan bod zoals de rol van participatie in het project en de historische waarde van de walmuur en de groene zone aan de buitenzijde van het Gravensteen. U weet waarover ik het heb. Het was ook duidelijk dat er gemeenschappelijke bekommernissen zijn zoals de kwaliteitsvolle restauratie van het Gravensteen en de toegankelijkheid van de site.

Het resultaat is wat het is. Ik ben het niet eens met alle krantenartikels, maar daarvoor zijn het ook kranten. Alle aanwezigen werkten constructief mee. Er werd met aandacht en respect naar elkaar geluisterd. Er zijn ook een paar stevige opmerkingen gemaakt, maar dat hoort bij zo'n overleg, lijkt me. Er is geen oorlog gevoerd.

We hebben afgesproken om op korte termijn opnieuw samen te komen. Mijn kabinet zal de komende dagen een nieuwe afspraak vastleggen. Alle partijen rond de tafel gingen akkoord met deze aanpak.

Dit eerste overleg bood de gelegenheid om alle standpunten te horen. Nu is er voldoende inzicht om verder te gaan in een volgend gesprek op weg naar een oplossing. Uiteraard moeten we kunnen rekenen op alle partijen om een compromis te vinden. Als minister bevoegd voor Onroerend Erfgoed onderschrijf ik de

doelstelling van collega Demir volledig om iconische monumenten, zoals het Gravensteen, toeristisch toegankelijk te maken voor mensen met een beperking. Ik wil hier dan ook niet op toegeven. Bij een vorige vraag van u heb ik al gesteld dat er een voorwaarde gekoppeld is aan dat hefboomproject. Er moet gezorgd worden voor toegankelijkheid. Van die voorwaarde willen we niet afwijken. Vorige vrijdag bevestigde iedereen het daarmee eens te zijn.

Het was dan ook erg nuttig om de afwegingen van de architecten te beluisteren. Zij moeten de doelstelling tot een goed einde brengen. Er zijn meerdere scenario's overwogen. Tijdens het volgende overleg zullen we zien of we nog verder geraken. De uitkomst ligt nog niet vast.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, dank u voor uw antwoord. Ik begrijp uiteraard dat u misschien niet al te veel kunt zeggen op dit moment. Maar u begrijpt ook dat ik u als bezorgde Gentenaar toch zal blijven lastigvallen zolang het project loopt. Uiteraard dient de berichtgeving in de kranten soms met een korreltje zout te worden genomen. Mijn partij is de eerste die u daarin gelijk kan geven. Maar in Het Laatste Nieuws van 13 maart 2021 stond dat we door verschillende oproepen konden vernemen dat SOS Gravensteen met een inzamelingsactie is begonnen om een advocaat te kunnen aanstellen om naar de Raad van State te trekken. Dat duidt mijns inziens toch op een eventueel minder constructieve sfeer in het overleg dat heeft plaatsgevonden. Dat zal het bereiken van een compromis, zoals u aanhaalde, toch heel wat moeilijker maken. Hoe staat u daartegenover? Bent u van plan om dergelijke acties te counteren bij het volgende overleg?

Als ik mij niet vergis, hebt u niet meteen een antwoord gegeven op mijn concrete vraag naar de datum wanneer het overleg zal plaatsvinden. Als die er nog niet is, dan zou een maand of een seizoen ook al heel aangenaam zijn om te weten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, bedankt om de stand van zaken mee te geven. Ik heb de vorige keer al aangegeven dat het natuurlijk heel moeilijk is om te bemiddelen en tot een oplossing te komen wanneer iedereen zijn standpunt nogal fors en stoer verkondigt in de pers en eigenlijk in de loopgraven blijft zitten. Dat is natuurlijk ook zo bij die bemiddeling. Als nadien direct een verslag in de kranten komt en als daarover negatief wordt bericht, in de zin dat er geen oplossing is, is dat zeker niet positief om tot een oplossing te komen. Ik ben blij dat u zegt dat u het redelijk constructief vond. Ik hoop dus dat er een oplossing kan komen.

Ik had nog een bijkomende vraag, minister. Ik heb altijd gehamerd op voldoende inspraak en participatie. Ik veronderstel dat u in die vergadering ook daarop de nadruk hebt gelegd. Dat heb ik niet in uw antwoord gehoord, maar ik weet dat u op dezelfde lijn zit. Hebt u daar nog eens uitdrukkelijk de nadruk op gelegd, om iedereen mee te nemen in dat proces?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik gooi niet met een steen naar de kranten. Mevrouw Schauvliege, u geeft het terecht weer. Ik ga ervan uit dat kranten alleen maar citeren wat daar werd gezegd. Is dat niet het geval, dan is dat maar zo. Mijn aanvoelen stemde niet overeen met de manier waarop het in sommige kranten werd weergegeven.

Mevrouw Blancquaert, mijn bedoeling was om te gaan bemiddelen en te bekijken of er eventueel een consensus kon worden gevonden. Of we al dan niet een compromis of een consensus kunnen bereiken, hangt af van de mensen aan de tafel.

Ik ben het eens met het feit, zoals ook mevrouw Schauvliege zegt, dat het niet evident is om een gemeenschappelijke deler te vinden in wat er allemaal ondertussen in de kranten heeft gestaan. Iedereen heeft zijn standpunt naar buiten gebracht. Dat is niet evident.

Het gemakkelijkste voor mij was: niets doen. Dat zou heel gemakkelijk geweest zijn. Het stadsbestuur van Gent is bouwheer. Wij geven alleen ons advies. Dan moeten zij dat maar verder verdedigen. Dat is allemaal hun verantwoordelijkheid. Het gemakkelijkste voor mij was niets doen. Maar daarmee zouden we geen stap verder hebben gezet. Daarmee heb ik ook niet gezegd dat we er nu wel in zullen slagen om effectief een stap verder te zetten. Maar dat zal afhangen van de tweede ronde.

De timing is nog niet definitief. We proberen dat wel nog voor het einde van deze maand te doen. We proberen dat dus nog in maart af te ronden.

Mevrouw Schauvliege, het ging aan die tafel over de participatie. Daar werd beklemtoond welke mogelijkheden er allemaal zijn. Mijn input is in elk geval geweest om niet het proces van het verleden te maken. We moeten bekijken wat er nu nog mogelijk is.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, ik dank u nogmaals voor uw antwoord. Ik begrijp dat u als bemiddelaar in een lastige positie zit. Mijn fractie en andere Vlaamse volksvertegenwoordigers appreciëren dat u niet niets doet en dat u in actie treedt. We blijven hopen dat u op die participatie en op een goed verloop blijft inzetten. U bent van mij nog niet af.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de toekenning van een aanpassingspremie aan sociale huurders

– 2383 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Voorzitter, tijdens de commissievergadering van 4 maart 2021 heeft een hoorzitting over de conceptnota over de toekenning van de aanpassingspremie aan sociale huurders plaatsgevonden. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en de Vlaamse Ouderenraad hebben hun standpunten naar voren gebracht. Beide zijn de voorstellen over de uitbreiding van de aanpassingspremie voor sociale huurders genegen, maar hebben dit vanuit een andere invalshoek benaderd. De VVH ziet veeleer de huurder als de verantwoordelijke voor de aanpassingen, maar laat de beslissing aan de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). De Vlaamse Ouderenraad legt die rol veeleer bij de SHM's zelf.

Minister, ondanks die verschillende benaderingen, is een zaak tijdens de hoorzitting duidelijk naar voren gekomen, namelijk dat u met betrekking tot de aangepaste huisvesting van ouderen een versnelling hoger zult moeten schakelen. We moeten er zeker voor ijveren dat we, vooral in de sociale huisvesting, zo veel mogelijk ouderen in hun vertrouwde omgeving kunnen laten wonen. De leidraad met betrekking tot de aangepaste huisvesting voor senioren zou moeten zijn dat een oude boom niet moet worden verplant.

Een belangrijk en heikel punt is hoe en door wie de eventuele aanpassingswerken zullen worden gefinancierd. Ik bedoel daarmee de prefinanciering van de aanpassingswerken. De sociale huurders hebben al minder financiële slagkracht. De senioren in de sociale huisvesting beschikken vaak over een klein pensioen.

Hoe zult u gevolg geven aan de toekenning van de aanpassingspremie aan sociale huurders? Waar ziet u eventueel mogelijkheden om de prefinanciering van de nodige aanpassingswerken financieel draaglijk te maken voor de senioren in de sociale huisvesting? Welke punten van de sprekers neemt u over in uw beleid? Zal de rol bij de sociale huurder of bij de verhuurder worden gelegd? Zult u zo veel mogelijk inspanningen leveren om onze ouderen in de sociale huisvesting zo veel mogelijk in hun vertrouwde buurt te laten wonen? Hebt u nog andere inspanningen voor ogen met betrekking tot de inhaalbeweging die we moeten maken om te voorzien in aangepaste huisvesting voor onze senioren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, ik wil me niet moeien met de behandeling in de commissie. Dat lijkt me mijn taak niet te zijn, maar ik zal de vragen beantwoorden en op die manier natuurlijk een insteek voor die behandeling geven.

De vraag op welke wijze beleidsmatig moet worden ingespeeld op het creëren van een aan de vergrijzing aangepast woonaanbod is eigenlijk heel complex. De vraag in welke mate de sociale huurder zelf voor de noodzakelijke aanpassingswerken moet kunnen instaan, is hier maar een klein onderdeelje van. De verschillende benaderingen van de sprekers tijdens de hoorzitting tonen aan dat een loutere uitbreiding van de aanpassingspremie naar sociale huurders op zich niet zal volstaan.

Tot juni 2019 hadden sociale huurders toegang tot de verbeterings- en aanpassingspremie. We zagen nauwelijks take-up door de doelgroep. Bij de hervorming en de integratie van de verbeteringspremie, de renovatiepremie en de afzonderlijke aanpassingspremie heeft mijn voorganger geoordeeld dat ze niet langer zou voorzien in een aanpassingspremie voor bejaarde sociale huurders. Ze heeft de nodige aanpassingswerken volledig aan het initiatief van de SHM's overgelaten.

Ook nu is de opname door private huurders heel beperkt. Van de 3800 aanvragen zijn slechts een zestigtal aanpassingspremies aan private huurders toegekend. Het gaat dan om een bedrag van 80.000 euro.

Dat is ook logisch omdat een huurder vaak geen grotere, structurele aanpassingen mag uitvoeren in een huurwoning en, los daarvan, ook niet snel geneigd zal zijn om te investeren in een woning die niet zijn eigendom is. Men moet dus de vraag durven stellen of het uitbreiden van de aanpassingspremie naar sociale huurders een wezenlijk verschil zal maken, als je naar die cijfers kijkt.

Zoals de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) ook heeft aangegeven in de hoorzitting, is er ook een wezenlijk verschil tussen de sociale huursector en de private huursector of de eigenaarsmarkt.

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben een uitgebreid patrimonium en kunnen het aanbod in de mate van het mogelijke aanpassen in functie van hun doelpubliek. Als de woning niet aangepast is en niet met eenvoudige ingrepen kan aangepast worden, kan de mogelijkheid bekeken worden om te verhuizen naar een aangepaste woning. De SHM's hebben al mogelijkheden om een antwoord te bieden op de uitdagingen die jullie naar voren schuiven. In dringende situaties kunnen immers sociale huurders versneld een aangepaste sociale woning toegewezen krijgen.

De sector hanteert vandaag al duidelijke richtlijnen over de toegankelijkheid van woningen en aangepaste woningen. Er moet rekening gehouden worden met de renovatieplanning van de SHM.

Dat is een beetje mijn insteek specifiek over hetgeen mevrouw Blancquaert nu naar voren brengt. Voor de rest laat ik die behandeling natuurlijk over aan de commissie.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Dank voor uw antwoord, minister. Het was klaar en duidelijk. Ik apprecieer ook uw insteek en uw verdere suggesties. U haalt alleszins interessante elementen aan voor de verdere behandeling van die conceptnota, wat ook de insteek van de vraag was.

Ik heb daar geen aanvullende vragen bij, voorzitter.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik denk dat we het tijdens de hoorzitting allemaal principieel eens waren. Huurders op de private huurmarkt en de eigenaars van woningen krijgen een aanpassingspremie en sociale huurders hebben niet de mogelijkheid om hun woning aan te passen. Iedereen was het erover eens dat er zeker iets moet gebeuren aan die problematiek en dat er iets moet veranderen.

Zelf stel ik me vragen bij de uitbreiding van de aanpassingspremie en of dat wel het juiste instrument is om die problematiek aan te pakken. Ik heb dat ook tijdens de hoorzitting aangegeven. Ik hoorde ook bezorgdheden over dat instrument bij de sprekers die daar aanwezig waren. De minister gaf daarnet ook aan dat in 2019 sociale huurders wel toegang tot die verbeterings- en aanpassingspremie hadden en die take-up was minimaal, net zoals het afgelopen jaar. Ik weet niet meer welk cijfer u hebt genoemd. Ook bij de private huurders was dat cijfer ook niet heel groot – ik weet niet meer hoeveel het was. Ik begrijp dat ook wel. Zomaar structurele werken of grote aanpassingswerken doen in een huis waarvan je zelf geen eigenaar bent, als huurder, is geen evidentie.

Zelf stel ik me de vraag of een aantal gemeenten waar toch wel ruimschoots het bindend sociaal objectief (BSO) is gehaald en vooral de SHM's die actief zijn op dat grondgebied, er niet meer bewust van gemaakt moeten worden door de Vlaamse regering of de Vlaamse overheid dat als ze nog meer sociale woningen plannen, ze daarin een gedeelte aangepaste woningen moeten opnemen. Ze moeten zich ervan bewust zijn dat ze daarbij meer aangepaste woningen en meer assistentiewoningen en meer seniorenwoningen moeten betrekken. Ze kunnen daarvan meer bewust gemaakt worden.

Dan mijn vraag, minister, want anders ga ik afdwalen. We hebben het er een tijdje geleden ook al over gehad: de sociale woonactoren moeten vandaag de dag al over een minimaal percentage aangepaste woningen beschikken. Ik weet niet meer vanbuiten hoeveel. Als dat het geval is, is dat voor u voldoende of vindt u dat er een uitbreiding of een hoger percentage mogelijk moet zijn? Als dat niet zo is, is dat misschien iets wat we kunnen meenemen in het grote fusieverhaal van de woonmaatschappijen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Collega Blancquaert, u was al snel na de hoorzittingen over de conceptnota om er opnieuw een vraag over te stellen.

We hebben een belangrijke doelstelling: zorgen dat mensen, ook als ze een zorgnood hebben – en dat kan door ouderdom, door een beperking of door een

chronische ziekte zijn – om die zo lang mogelijk in hun eigen woning en in hun eigen buurt te laten wonen.

Collega's, dat is een werk dat niet van vandaag op morgen kan gebeuren en daar is ook geen zaligmakende oplossing voor op korte termijn.

Natuurlijk moeten we op langere termijn inzetten: van bij het ontwerp van woon-gelegenheden, ook van sociale huurwoningen, om die ineens aangepast of aanpasbaar te bouwen. Dat weten we allemaal.

We zitten natuurlijk ook met een bepaald patrimonium dat niet voldoende aangepast is. Dat is in de private sector zo, dat is ook in de sociale huisvestingssector zo. Dat is al meermaals ter sprake gekomen. Er zijn intussen natuurlijk ook al maatregelen getroffen in verband met de ontwikkeling naar meer aangepaste woongelegenheden, ook in de sociale huisvestingssector, maar dat gaat niet van vandaag op morgen. We moeten wel alle mogelijkheden onder ogen durven nemen om tegemoet te komen aan de noden van de mensen. Kleine aanpassingen kunnen vaak al helpen om mensen langer in hun huis te laten wonen, en dat is zeker ook zo in de sociale huisvestingssector. Dat was de insteek van de conceptnota.

Gaat dat nu direct over een heel groot aantal mogelijke aanvragen? Vanzelfsprekend niet. We moeten op individueel niveau zien wie we daar eventueel wel mee kunnen helpen om langer in een sociale huurwoning te blijven wonen.

In de conceptnota hebben we duidelijk aangegeven, en dat is ook in de hoorzitting naar voren gekomen, dat er vanzelfsprekend een aantal andere randvoorwaarden moeten zijn dan die in de private sector, voor mensen met een eigendom of die een aanvraag doen in de private huursector. Dat is logisch. Het zou goed zijn om eens na te denken over het kader waarin die mogelijkheden wel zouden kunnen gecreëerd worden.

Met betrekking tot het aantal aangepaste woningen in de sociale huisvestingssector, minister, is er lang veel onduidelijkheid geweest. Er waren heel weinig cijfers beschikbaar omdat de sociale huisvestingsmaatschappijen niet moesten registreren en niet op een eenvormige manier. Intussen is er op herhaalde vraag daarnaar tegemoet gekomen. Aan alle huisvestingsmaatschappijen is gevraagd om hun aantal aangepaste huurwoningen te registreren. Is dat ondertussen bijna afgerond? Ik dacht dat ze initieel tijd hadden tot einde 2020, maar dat de termijn verlengd is. Ik neem aan dat dit nog loopt? Kunt u daar meer duidelijkheid over geven?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Verheyen, de sociale huisvestingsmaatschappijen werken met een wachtlijst voor de aangepaste woningen. Op die wachtlijst staat veel informatie: over de gezinsgrootte, twee, drie, vier of vijf slaapkamers, en over de aanpassingen die nodig zijn. De nieuwbouwwoningen voldoen aan de normen en zijn makkelijk aanpasbaar. Zijn er nog specifieke voorschriften voor mensen met een handicap – het zijn dus niet alleen woningen voor ouderen – dan staat dat op de wachtlijst. Voor de rest valt het onder de autonomie van de sociale huisvestingsmaatschappijen om daarmee om te gaan.

Mevrouw Schryvers, ik deel de doelstelling die u schetst. Het is belangrijk om mensen zo lang mogelijk in een sociale woning in hun eigen buurt te laten wonen. Daar ben ik het helemaal mee eens. Daar is inderdaad geen zaligmakend middel voor. Ik vind het een goede zaak dat jullie in het parlement daar echt over nadenken om te zien wat kan helpen.

Het antwoord op uw laatste vraag moet ik opzoeken, ik zal het eventueel via de secretaris doorgeven. Of de opdracht afgerond is, zal ik u nog laten weten.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, ik begrijp uiteraard dat dit geen werk is dat we van vandaag op morgen zullen kunnen voltooien, maar ik kan toch wel stellen dat ouderen een prioriteit zijn voor iedereen, over de partijgrenzen heen. Het is mijns inziens niet meer dan normaal dat we dan snel schakelen en snel vragen stellen. Ik wou duidelijk zijn, het was zeker niet onze bedoeling om de behandeling van de conceptnota te ondergraven, maar wel om een eerste standpunt van u te horen, om zo meer inzichten te verkrijgen en mogelijke richtingen te verkennen. Ik kijk alvast uit naar onze samenwerking.

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 lgbtqi+-discriminatie op de woningmarkt – 2429 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Vorige week hadden we het in de plenaire vergadering over een geval van vermoedelijke homohaat. Een van de vaststellingen die we toen, over alle partijgrenzen heen, hebben gemaakt is dat dat hoogstwaarschijnlijk geen op zichzelf staand feit is, maar dagelijkse realiteit, ook in Vlaanderen. We horen heel vaak in berichten dat mensen van de lgbtqi-gemeenschap verwijten krijgen op straat, dat er scheldwoorden naar hun hoofd worden geslingerd en zelfs fysiek geweld is geen uitzondering.

Ik heb vorige week van alle partijen de algemene oproep gehoord dat dit om collectieve actie vraagt. We moeten op alle niveaus aan de slag gaan om ervoor te zorgen dat de lgbtqi-gemeenschap zich veilig kan voelen en ook om alle vormen van fobie en discriminatie ten opzichte van hen aan banden te kunnen leggen.

Ook op de woonmarkt is geaardheid niet zelden een bron van discriminatie. Minister, beschikt u over concrete cijfers inzake discriminatie van lgbtqi+-personen op de woonmarkt? In het groot woononderzoek van 2013 werd gepolst naar de houding van verhuurders ten opzichte van personen met een migratieachtergrond en van sociaal-economisch zwakkere groepen, maar niet ten opzichte van de regenbooggemeenschap. U gaf in uw antwoord op een eerdere vraag aan dat in de nieuwe woonsurvey, gepland voor 2023, de vraag naar discriminatoire praktijken zal worden opgenomen. Zal hierin het in kaart brengen van discriminatie ten aanzien van lgbtqi+-personen worden opgenomen?

Een van de elementen in uw aanpak van discriminatie op de huurwoningmarkt zijn de lokale meldpunten in alle IGS-gemeenten (intergemeentelijke samenwerkingsverbanden). Deze moeten dit jaar operationeel zijn. Wat is de stand van zaken van deze meldpunten? Worden binnen deze meldpunten meldingen van discriminatie op basis van geaardheid of genderspecifiek opgesomd? Hoe worden meldingen van discriminatie op basis van geaardheid of gender opgevolgd?

Daarnaast kondigde de Vlaamse Regering aan te starten met correspondentie-testen – sommige mensen zouden dat praktijktesten durven noemen. Minister, u koos voor een andere piste. U koos ervoor om op de huurmarkt te werken met zelfregulering, de zogenaamde Clee-tool. Op welke manier denkt u dat deze aanpak zal werken tegen de discriminatie van lgbtqi+? Zult u de discriminatie ten opzichte van die gemeenschap meenemen naar uw verdere overleg met de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB)?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega Veys, ik beschik momenteel niet over concrete cijfers inzake discriminatie van lgbtqi+-personen op de woningmarkt. Het kan een optie zijn om dat te bevragen in de woonsurvey van 2023. De opmaak van de vragenlijst zal in de loop van dit jaar gebeuren. Het is natuurlijk wel wikkelen en wegen welke vragen zullen worden opgenomen om de duurtijd van de vragenlijst binnen haalbare grenzen te houden. U weet ook dat hoe meer vragen zo'n lijst bevat, hoe minder ze allemaal worden ingevuld. We willen een zo ruim mogelijke bevraging doen. We moeten dat dus goed afwegen. Daarvoor hebben we experts, die dat mee opvolgen. We moeten daar voorzichtig in zijn.

Uit de jaarlijkse cijfersverslagen van Unia kunnen we wel afleiden dat bij huisvesting een pak minder dossiers worden geopend vanwege discriminatie op grond van seksuele geaardheid in vergelijking met discriminatie op grond van raciale criteria, vermogen of handicap. Dat is een vaststelling waarmee we zeker rekening moeten houden bij het opmaken van de vragenlijst, bij de afweging of we die vragen er al dan niet aan zullen toevoegen. Dat wordt later dit jaar voorbereid.

In principe is in alle 255 gemeenten die bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband zijn aangesloten op 1 januari 2021 een meldpunt van start gegaan. De meldpunten en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden houden bij hoeveel meldingen ze krijgen. Hoe ze die meldingen opsplitsen, bepalen ze zelf. Aangezien de meldpunten pas op 1 januari 2021 zijn gestart, zullen we de eerste rapporteringen pas zien tijdens de evaluatie van het werkingsjaar 2021 in maart 2022.

De opdracht van de meldpunten is natuurlijk ervoor te zorgen dat de meldingen via het online meldingsformulier bij de bevoegde instantie terechtkomen. In de meeste gevallen zullen die meldingen worden opgevolgd door Unia, dat hiervoor bevoegd is. In heel wat gevallen gaat het om gender en die meldingen komen dan bij de Genderkamer van de Vlaamse Ombudsdienst terecht. Indien die gevallen toch bij Unia terechtkomen, zal Unia ze naar de Genderkamer van de Vlaamse Ombudsdienst doorsturen.

Het platform Clee beoogt de verhuurprocessen en vooral de kandidaatstelling te objectiveren en te uniformiseren. Een objectief huurdersprofiel neemt elk motief weg dat aanleiding tot discriminatie kan geven. De verwachting in verband met het objectief huurdersprofiel is dan ook dat de verhuurder geen discriminerende houding zal kunnen aannemen als hij een kandidaatstelling beoordeelt.

De geaardheid van een kandidaat-huurder is natuurlijk irrelevant voor het verhuurproces. Als het om discriminatie gaat, komen alle vormen van discriminatie aan bod, ook de discriminatie van lgbtqi+-personen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, ik dank u voor uw antwoord. U hebt vermeld dat er nu geen cijfers zijn en dat goed moet worden afgewogen hoeveel vragen in het volgend onderzoek zullen worden gesteld. Ik wil nog opmerken dat we voorzichtig moeten zijn. Vorige week hebben we tijdens het debat vastgesteld dat die specifieke groep heel vaak geen melding doet. Ze vragen zich heel vaak af of dat nog nut heeft. Als ik me niet vergis, heeft de Senaat enkele weken geleden een resolutie over anonieme meldingen van geweld mogelijk maakt. We moeten er rekening mee houden dat er niet enkel een onderrapportering is. Er is ook een 'ondermelding', wat heel slecht Nederlands is. Ook wat de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden betreft, moeten we met betrekking tot de meldingen en de registraties opletten dat we geen keizer-kosteroverheid worden. De ervaring leert ons echter dat het moeilijk is algemene conclusies te trekken als de registraties overal op een eigen manier worden verwerkt. Om het beleid te kunnen

controleren en te kunnen aanpassen, is het belangrijk dat dit wat geüniformiseerd gebeurt.

Ik heb nog een paar specifieke vragen over de tool Clee. Ik weet niet of er nog nieuws over de uitrol is. In juli 2020 heeft de heer De Meester u hierover een vraag om uitleg gesteld. U hebt toen geantwoord dat nog stappen in de richting van neutraliteit en objectiviteit waren gezet en dat nog moest worden gesproken met de begeleidingscommissie, waar Unia deel van uitmaakt. Is dat al gebeurd? Wat is de algemene timing in verband met die tool? De heer De Meester heeft u toen ook gevraagd hoe u ervoor zou zorgen dat die tool zo breed mogelijk wordt gebruikt. Zijn er in dat verband al indicaties? Ik weet dat er is proefgedraaid. Is er al openheid? Wordt dat goed uitgerold? Denkt u dat alle verhuurders en makelaars hiervan gebruik zullen kunnen maken?

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Voorzitter, ik zie niet meteen de sterke link tussen het specifiek geval in Beveren en het probleem van discriminatie op de huurmarkt. Vooraleer de andere aanwezigen in een kramp schieten, erken ik uiteraard dat we geen enkele vorm van discriminatie mogen accepteren.

Ik kan vanuit de commissie Binnenlands Beleid bevestigen dat we in het jaar-rapport van Unia effectief hebben kunnen lezen dat discriminatie omwille van geardeerdheid op de huurmarkt minder voorkomt dan andere vormen van discriminatie. Dat neemt niet weg dat we daar zeker aan moeten werken.

Ik denk dat de minister daar zeker aan werkt met die langverwachte Clee-tool die uiteraard dat hele proces zal objectiveren. Ik heb daar heel hoge verwachtingen van en ik hoop daarvan heel snel het startschot te kunnen meemaken. Mijn bijkomende vraag is of er al enig zicht is op de timing van de lancering ervan.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, mijnheer Veys, ik heb in alle eerlijkheid de discussie van vorige week, het debat in de plenaire vergadering, niet helemaal gevolgd. Ik stond op de achtergrond en dan volg je natuurlijk niet helemaal. Ik weet niet of het daarover gaat. Maar er is natuurlijk een verschil tussen een melding in dergelijke situaties, in het specifieke geval waar er naar verwezen wordt, en meldingen op de huurmarkt. Ik kan heel hard geloven dat niet alles gemeld wordt vanwege een zeker schaamtegevoel en dergelijke meer. Maar ik denk dat de kans op 'ondermelding', zoals u dat noemt – een goed gevonden woord –, bij een verhuursituatie kleiner is dan de kans op 'ondermelding' bij de gevallen die vorige week zijn besproken. Maar goed, er zijn al van die gevallen. We hebben die meldingen in elk geval nodig. Dat is heel duidelijk.

Wat betreft het platform Clee had ik zeer graag gehad dat het er sneller was. Volgens mij is dat een uitvinding die al veel vroeger moest gebeurd zijn. Dat heeft wat vertraging opgelopen door corona onder andere. Verder moeten er nog een paar juridisch-technische zaken uitgepraat worden voordat we de brede uitrol in de volledige sector kunnen doen. Dat is niet zo evident. De testfase loopt op dit moment, maar die zorgt er natuurlijk voor dat die pijnpunten verder weggewerkt kunnen worden. We zijn daarmee bezig. Ik hoop dat zo snel mogelijk te doen. Als het van mij afhangt, was die er al geweest. Maar we moeten zeker juridisch sterk in onze schoenen staan en daar zijn we op dit moment mee bezig.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Collega Sminate verwees ernaar dat ze het verband niet ziet tussen de kwestie van vorige week in de plenaire vergadering en die hier. Dat wilde

ik net benadrukken. Het is geen op zichzelf staand feit. De link is hier niet rechtstreeks, maar het is een algemeen feit dat discriminatie tegenover de lgbtqi+-gemeenschap – en daar gaat het in de pers al enkele weken over – in ieder hoekje van onze maatschappij zit. We zitten hier natuurlijk in de commissie Wonen, dus uiteraard denk ik dat we zeker op de huurmarkt ook moeten zorgen dat mensen van de lgbtqi+-gemeenschap zich ook daar veilig voelen en weten dat ze niet gediscrimineerd zullen worden in hun zoektocht naar het liefst een betaalbare woning. We baseren ons op de meldingen van Unia waar u naar verwijst, maar goed dat is ook maar een deel van de meldingen.

Een betere manier om dat na te gaan zou zijn om praktijktesten over heel Vlaanderen te doen. Wat zal het gevolg zijn? Er zullen ongetwijfeld praktijktesten komen via minister Somers. Er zijn gemeenten die dat al doen. Maar dat betekent eigenlijk dat de mensen van die gemeenschap van de Vlaamse Regering het signaal krijgen: we zullen niet overal goed weten of u wordt gediscrimineerd. Mijn fractie vindt dat een gemiste kans. We vinden dat iedereen vooruit moet kunnen gaan. We moeten stoppen met die discriminatie. Maar goed, daarmee vertel ik ook niets nieuws.

Minister en collega Sminate, ik hoor toch hoge verwachtingen over die Clee-tool. Het is jammer dat de uitrol wat uitblijft. Ik heb vorige keer in juli gezegd dat we die een kans willen geven, maar ik wil wel benadrukken dat we streng zullen zijn. Als het gaat over objectiviteit en neutraliteit, dan hoop ik toch dat we binnenkort een mooi resultaat zullen kunnen zien. We volgen dat zeker op. Ik hoop dat die Clee-tool iets zal kunnen oplossen om de discriminatie op de woningmarkt te kunnen tegengaan.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de dubbele inning van huur door sociale verhuurkantoren – 2425 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Minister, ik heb een vraag die me gesignaleerd is vanop het terrein over de sociale verhuurkantoren (SVK's) die aan een kwetsbare groep in onze samenleving kwaliteitsvolle woningen en appartementen op de private huurmarkt ter beschikking stelt aan een redelijke huurprijs.

Als zo'n woning toch niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet, wordt er een mogelijkheid vanuit het SVK aangeboden om naar een andere kwaliteitsvolle woning te verhuizen. Om de toewijzing te vrijwaren, dienen de betrokken personen de huur op te zeggen van het pand waarin ze verblijven. Daar is meestal een opzeg van drie maanden aan verbonden. Gedurende deze drie maanden betaalt de persoon in kwestie dus dubbele huur aan het sociaal verhuurkantoor. Sommige SVK's werken op die manier. Dat is conform de huurregeling, de verhuurder is daar niet verantwoordelijk voor. Men is aangewezen op de goodwill van het sociaal verhuurkantoor. Ik leg hier de nadruk op het sociale aspect.

Minister, bent u op de hoogte van de problematiek?

Is dat een invulling van het sociaal karakter van sociale verhuurkantoren?

Plant u hieromtrent andere initiatieven te nemen, als minister of vanuit de Vlaamse overheid?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik heb geen weet van dergelijke praktijk. Ik ken ook de specifieke casus niet. Het verbaast me alleszins wel dat een sociaal verhuurkantoor zelf oorzaak zou zijn van een situatie met overlappende huurcontracten. Dat is een praktijk die ik natuurlijk absoluut afkeur.

Ik wil opmerken dat een SVK alvorens het overgaat tot het inhuren van een woning, zeer goed moet nagaan of de woning wel voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Het SVK lijkt in de door u geschetste situatie zijn verplichting als verhuurder niet nagekomen te zijn. Het gehuurde goed moet immers beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen. Als het SVK die verplichting was nagekomen, dan zou het door u aangehaalde probleem van overlappende huurovereenkomsten er gewoon niet zijn.

Als het SVK hier in de fout zou zijn gegaan, dan wringt het natuurlijk dat de huurder zou moeten opdraaien voor die tekortkoming van het SVK. Het minste dat het SVK kan doen, lijkt mij, is de onderhuurovereenkomsten naadloos op elkaar te laten aansluiten.

Voor de huurovereenkomsten van sociale woningen in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen is bepaald dat de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd wordt als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit. De huurovereenkomst wordt dan beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

SVK's zitten natuurlijk wel in een andere context, zij huren de woningen in van de private huurmarkt en verhuren onder aan de doelgroep. Het SVK zal ook aan de eigenaar/verhuurder de huurprijs moeten betalen, maar als het SVK hier fout zou hebben gehandeld, kan de huurder hiervan niet de dupe zijn. Ik zou in dit geval de onderhuurder aanraden om een klacht in te dienen bij het SVK zelf of bij de Vlaamse Ombudsdienst om dat recht te trekken.

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Voorzitter, minister, dank voor uw duidelijke antwoord. Mijn vraag om uitleg is niet gebaseerd op één concrete casus maar op melding door het sociaal werk van een OCMW. Ik heb het gecheckt bij verschillende contactpersonen en SVK's. Het is een praktijk die sommige SVK's systematisch hanteren, zeker niet – dat wil ik benadrukken – allemaal. Maar het is dus een structurele werkwijze.

Ik ben blij met uw duidelijk antwoord. U wijst op de verantwoordelijkheid van het SVK als verhuurder binnen de wetgeving. Misschien kan het antwoord ook duidelijkheid verschaffen aan mensen op het terrein die via de sociale huizen bijvoorbeeld betrokken zijn bij deze situaties. Misschien zijn zij daarmee geholpen.

Zij dachten ook bijvoorbeeld aan de gespreide betaling van de eerste maanden om die dubbele betaling wat draaglijker te maken. Ik denk echter dat we met uw antwoord nu al een heel stuk verder kunnen in deze problematiek en de mensen op het terrein kunnen informeren over de mogelijkheden, dus hartelijk dank.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik heb een andere vraag over de dubbele inning binnen de SVK's. Wanneer iemand van een private woning verhuist naar een sociale woning, dan spreekt het voor zich dat die sociale woning vrij snel moet

worden bewoond, en dan begint die huur ook te lopen, waardoor er natuurlijk een dubbele huur moet worden betaald. Die persoon moet zijn opzeg betalen aan de private huurder en moet zijn huur beginnen te betalen voor de sociale woning, maar de reden waarom die op een wachtlijst staat voor een sociale woning, is natuurlijk omdat de prijzen van private huur vaak te hoog liggen, laat staan dat hij de marge heeft om enkele maanden dubbel te betalen.

Dit probleem is al een tijd bekend. Ik weet dat uw voorganger als minister van Wonen, mevrouw Homans, enkele jaren geleden aankondigde dat ze voornemens was om met de sociale verhuurders een oplossing te zoeken. Het voornemen van mevrouw Homans was destijds een oplossing te ontwikkelen waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) de eerste maanden, als de huurder nog zijn opzeg moet betalen op de privémarkt, die huurprijs nog zou betalen, en dat de huurder nadien dezelfde prijs als op de privémarkt zou betalen, om zo die achterstand in te halen. Ik zag dat probleem terugkomen in de editie van begin maart van Vastgoedflitsen van de Confederatie van Immobiliënbereopen (CIB). Daarin haalden zij aan dat dat een van de redenen zou zijn waarom verhuurders niet altijd even happig zijn op een huurder die een huurpremie ontvangt, net omdat die waarschijnlijk zal doorschuiven naar een sociale woning en dan in de periode van dubbele huur komt. Minister, ik zag deze vraag als een aanleiding om u deze vragen te stellen: beschikt u op dit moment over informatie waarom die piste die destijds door minister Homans werd geopperd, niet is doorgevoerd? Staat u ervoor open te bekijken hoe ervoor kan worden gezorgd dat die dubbele inning wordt vermeden wanneer mensen van een private woning naar een sociale woning zouden kunnen doorschuiven?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Ik was wat verbaasd door de vraag van collega Coenegrachts, niet alleen omdat je deze week als Limburgs liberaal natuurlijk moet opletten voor wat verdachtmakingen als je over sociale huisvesting communiceert. Dit was me niet duidelijk. Het gaat daadwerkelijk over een interne migratie binnen een SVK. Ik sluit me graag aan bij collega Jans: een overgang van de private naar de sociale huurmarkt is niet altijd evident, omdat je een overlap hebt, met een dubbele huur. Gelukkig moet er in de sociale huisvesting een waarborg van maar twee maanden worden betaald, maar dat is een moeilijke overgang voor veel huurders. Op zich is dat een vreemde boodschap die we dan geven aan kwetsbare huurders die recht hebben op een sociale woning. We zeggen dat we hen binnenkort echt zullen kunnen helpen door hun een sociale woning te geven, zodat ze meer budget, meer inkomen overhouden voor een betere levenskwaliteit, maar dat er eerst nog een extra hindernisje is. Dat heeft te maken met opzegtermijnen en juridische zaken. De SHM wil haar eerste huur krijgen, de private huurder zijn laatste huur. Ik denk dat dat niet meer dan normaal is, maar het inkomen daarvoor is beperkt.

Dat stond inderdaad in Vastgoedflitsen. Het stond ook in het memorandum voor de verkiezingen van CIB, waarbij CIB aangaf dat de private verhuurder meestal de benadeelde partij is. Minister, zonder daarover te oordelen, in welke zin zult u dat verbeteren? Ik sluit me enigszins aan bij de vraag van collega Jans. Kunnen we die overgang van de private naar de sociale huurmarkt verbeteren? Wat de vraag van collega Coenegrachts betreft, gaat u een gesprek aan met HUURpunt over de vraag of dat een concrete praktijk is, of hoe gaat u dat verder opnemen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Om te beginnen met de laatste vragen, van de heer Veys en mevrouw Jans, ik denk dat we dat eens van dichterbij moeten bekijken. Ik weet niet welke sporen daarvoor in het verleden zijn ontwikkeld. Ik

denk ook niet dat er een alleenzalmakende oplossing voor is, maar we moeten dit natuurlijk eens van dichtbij bekijken. Ik kan u daar nu dus geen sluitend antwoord op geven, maar ik ben wel bereid om dat te doen. Ik neem aan dat jullie daar dan wel een vraag om uitleg over indienen, en dan bespreken we dat na de paasvakantie eens grondiger.

Mijnheer Coenegrachts, u zegt dat het veeleer iets algemeen, iets structureels is. Als er toch zulke aanwijzingen zijn, dan moet u zeker die bronnen doorgeven. We zijn altijd bereid om eens van dichtbij te bekijken wat daar precies is gebeurd, hoe die constructie precies in elkaar zit, en te bekijken wat we daaraan kunnen doen. Als dat daadwerkelijk binnen één SVK is, dan moeten we natuurlijk bekijken hoe we dat aanpakken en wat daar precies misloopt.

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Minister, dank u wel. Ik zal van die suggestie gebruikmaken.

Collega Veys, ten slotte wil ik u melden dat ik louter eerlijke intenties had, dat ik een problematiek wilde aankaarten en niet de intentie had om de voorpagina van een krant te halen, laat staan om een organisatie te culpabiliseren.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.