Vlaams Parlement

vergadering **C240**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 22 april 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aanslepende restauratiedossier van de Boelwerfkraan en de vraag van Temse naar een declassering
– 2797 (2020-2021)
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de restauratie van de Boelwerfkraan in Temse
– 2801 (2020-2021) 3

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over essentiële informatie bij de aankoop van een woning
– 2750 (2020-2021) 9

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verzekeren van een betaalbaar aanbod aan studentenhuisvesting
– 2820 (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 controle op buitenlandse eigendommen in het kader van de strijd tegen sociale fraude
– 2840 (2020-2021) 14

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aanslepende restauratiedossier van de Boelwerfkraan en de vraag van Temse naar een declassering
– 2797 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de restauratie van de Boelwerfkraan in Temse
– 2801 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De minister zit nog vast in het verkeer, maar ik stel voor dat we toch al beginnen.

De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Voorzitter, de Boelwerfkraan in Temse is al sinds 2004 als beschermd monument aangeduid en is sinds 2009 vastgesteld bouwkundig erfgoed. Concreet gaat het om een zogenaamde Hensen-kraan. De torenkraan is door de curatoren van de ter ziele gegane Boelwerf, die in 1994 failliet is gegaan, aan de gemeente Temse geschonken. De kraan domineert al jaren het stedelijk silhouet van Temse is voor de vele gewezen scheepsbouwers dan ook een symbool.

Het restauratiedossier sleept al jaren aan en de kosten lopen op. De totale restauratie is in 2019 op ongeveer 1,5 miljoen euro geraamd, zonder subsidies van de Vlaamse overheid. De kosten zouden voor de gemeente ongeveer 895.000 euro bedragen. Volgens het gemeentebestuur sleept het restauratiedossier al zo lang aan ten gevolge van een fout van de Vlaamse overheid. Aanvankelijk zou de Vlaamse overheid 80 procent financieren en zou de gemeente Temse 20 procent financieren. In toepassing van het nieuwe decreet zou de gemeente Temse 60 procent van de kosten en de btw op het hele kostenplaatje moeten dragen. Dat is wat de huidige burgemeester heeft verklaard. Aangezien in de nabije toekomst nog heel wat investeringen nodig zijn, heeft het gemeentebestuur de minister naar zijn standpunt gevraagd om een declasseringsprocedure te starten. Er is heel wat tegenkanting ontstaan van de nautische erfgoedvereniging Op Stoapel in Temse, die ijvert voor een maximaal behoud van alles wat met de Boelwerf te maken heeft.

Minister, waarom sleept dit dossier al zo lang aan? Is er volgens u inderdaad ergens iets misgelopen?

Welk standpunt zult u innemen in verband met een eventuele declassering? Welke mogelijkheden ziet u om dit monument te bewaren als een symbool van de scheepsbouw?

Kunt u, als toch tot een restauratie zou worden overgegaan, vertellen op welke manier een dergelijke kraan dient te worden hersteld of gerenoveerd? Gebeurt dat ter plaatse of ergens anders en moet de kraan dan worden gedemonteerd?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Voorzitter, mijn vragen liggen natuurlijk in dezelfde lijn. We hebben allemaal gehoord van en gelezen over de vaststelling dat er problemen zijn met de restauratie van de Boelwerfkraan. Ik heb hierover overleg met de burgemeester gehad. Die kraan is een belangrijke historische getuige en het dossier staat symbool voor de moeilijkheden die we nu kennen. Iedereen vindt dat we belangrijk erfgoed moeten bewaren, maar het komt vaak op de centen aan.

De Vlaamse overheid en de lokale besturen leveren inspanningen, maar op een bepaald moment botsen ze op een limiet en dan staan ze daar. Dat is bijzonder jammer.

Het is bijzonder belangrijk aan de hand van deze concrete problematiek na te gaan hoe we dit globaal kunnen oplossen en wat de grote uitdagingen zijn waar we voor staan. Ik heb er alle begrip voor dat het lokaal bestuur stelt dat niet te kunnen dragen. Het bedrag van 769.000 euro is gigantisch voor het lokaal bestuur en de vraag om een declassering is gesteld.

Minister, hoe staat u tegenover de mogelijke declassering van de torenkraan? Hebt u al een standpunt ingenomen of is het onderzoek lopende? Zult u verder overleggen met de gemeente om het behoud van de torenkraan te verzekeren? Welke bijkomende maatregelen ziet u om de gemeente te kunnen ondersteunen? Ziet u mogelijkheden om de torenkraan te redden?

In welke mate kunnen we dit algemeen doortrekken naar andere dossiers en naar de grote uitdagingen waar we voor staan? Hoe kunnen we de lokale besturen nog meer ondersteunen in de zoektocht naar manieren om het belangrijk onroerend erfgoed te behouden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, eerst en vooral mijn excuses dat ik nog in de auto zit. Laat dat geen blijk van gebrek aan respect zijn voor het parlement. Er is blijkbaar iets gebeurd in de tunnels.

Collega's, alles wat met Temse en de Boelwerf te maken heeft, heeft voor mij een beetje een bijzondere betekenis, want mijn moeder was van Hamme afkomstig en ze heette Annemarie Boel. Zij was dus van in de negentiende eeuw nog op de een of andere manier verbonden met de stichters van de Boelwerf. In de laatste jaren was de Boelwerf trouwens niet meer van de familie Boel. Die hing samen met de Waalse staalnijverheid. Ik denk dat het Cockerill was. De kraan is dan ook niet origineel van Boel, want die is maar in de jaren tachtig naar Temse gegaan. Die kwam eigenlijk van een ter ziele gegane staalfabriek in Wallonië. Maar dat terzijde.

Het dossier heeft in elk geval een heel lange voorgeschiedenis en is het ook niet zo gemakkelijk. Het is wel degelijk behoorlijk complex. De bescherming dateert van 2004. In 2011 gingen de eerste stemmen op voor de restauratie van de kraan en werd ook een eerste inspectie uitgevoerd door Monumentenwacht. In 2016 werd de vraag tot opheffing van de bescherming voor een eerste keer gesteld aan de toenmalig bevoegde minister, Geert Bourgeois. En uiteindelijk diende de gemeente in het voorjaar van 2018 toch een restauratiedossier in. Dat dossier bleek evenwel niet volledig en kon bijgevolg niet ontvankelijk worden verklaard. De erfgoedconsulent communiceerde daarover, zoals gebruikelijk, met de door het gemeentebestuur aangestelde architect en niet rechtstreeks met de gemeente. Naderhand bleek dat die informatie niet was doorgestroomd van architect naar opdrachtgever, wat maakte dat het gemeentebestuur pas begin oktober te weten kwam dat het in april ingediende dossier niet ontvankelijk werd verklaard. Dat kan volgens mij niet worden aangeduid als een fout op Vlaams niveau, mijnheer Slagmulder, maar daar zit wel de bron van de verwarring of de slechte informatiedoorstroming.

Wij hebben de administratie de opdracht gegeven om de procedure tot opheffing van de bescherming nog voor de zomer op te starten. Die procedure zal dus wel degelijk worden opgestart. Naar mijn aanvoelen moet je dit bekijken in een ruimere context. We hebben in het regeerakkoord duidelijk geschreven dat er werk gaat worden gemaakt van de evaluatie van ons beschermd bestand. We zijn daar werk van aan het maken. Een van de belangrijke principes die we bij zo'n evaluatie hanteren, is het principe van zuinigheid. Beschermingen moeten getoetst worden

aan het Vlaamse niveau. Heeft het beschermd monument op het volledige grondgebied van Vlaanderen een betekenis? Heeft het Vlaanderenbreed impact? Opheffingen zullen dan veeleer zeldzaam blijven, maar mogen ook absoluut geen taboe zijn. Ik denk dat we het er allemaal over eens zijn dat er wel aanwijzingen zijn dat we die evaluatie moeten durven te maken.

In ons beleid willen we ook alle middelen geven aan de lokale besturen om aan de slag te gaan met hun onroerend erfgoed. Bepaalde bouwwerken kunnen lokaal een erg belangrijke rol spelen. In dit geval kan dat zeker een overweging zijn. In de visienota, die ik hier volgende maand in de commissie voorstel, voorzien we tal van mogelijkheden voor de lokale besturen om zelf het roer in handen te nemen voor hun lokale erfgoedbeleid. We mogen als overheid niet onderschatten wat voor een financiële impact al die beschermde monumenten hebben op onze begroting, maar ook op de begroting van onze lokale besturen. Temse is daarbij natuurlijk geen uitzondering. Een kostprijs van anderhalf miljoen euro is wel degelijk de moeite.

Welke mogelijkheden zien we om het monument toch te bewaren als symbool? Aangezien er een actieve erfgoedgemeenschap is die het belang van de Boelwerf behartigt, kan het gemeentebestuur misschien samen met hen stappen zetten om het imago van de kraan op te waarderen van 'roestige en dreigende kraan' naar 'esthetische en ingenieuze machine'. Als de huidige crisis ons één ding geleerd heeft, is het wel het belang dat Vlamingen hechten aan hun leefomgeving. Door de torenkraan te beschouwen als een kunstwerk ter herinnering aan de Boelwerf en de sociale geschiedenis van Temse, kan de lokale draagkracht versterkt worden en ook de bovenlokale uitstraling ervan vergroten.

Ik hoor ondertussen dat er stemmen opgaan die suggereren delen van de kraan om te vormen tot een kunstwerk voor het verfraaien van de openbare ruimte. Ook dat behoort, na een opheffing van de bescherming welteverstaan, tot de mogelijkheden. Ik heb vernomen dat het stadsbestuur van Temse hiervoor openstaat en regelmatig in gesprek gaat met lokale erfgoedorganisaties en buurtbewoners.

Laat mij hier nog aan toevoegen dat de idee dat het opheffen van een bescherming per definitie leidt tot sloop of afbraak of wat dan ook, niet waar is. De opheffing van een bescherming zorgt er alleen voor dat de juridische verplichtingen die aan de eigenaar worden opgelegd bij zo'n bescherming, opgeheven worden. Die juridische verplichtingen vallen weg. Maar uit het overleg en de signalen die wij krijgen vanuit het gemeentebestuur van Temse blijkt dat men zeker bereid is om na te gaan welke alternatieve manieren er zijn om met dat symbool nog iets te doen. Ik heb het in deze commissie ook al verschillende keren verteld, denk ik: ons uitgangspunt is dat ons onroerend erfgoed een verhaal vertelt. En er zijn ook andere manieren, financieel minder lastige manieren, om dat verhaal te vertellen. In die zin wil ik er heel hard op hameren dat de ophef van een bescherming natuurlijk niet per definitie leidt tot afbraak of sloop. Dat is zeker niet het geval.

U had ook een vraag over de demontage. Ik ben natuurlijk geen ingenieur, mijnheer Slagmulder, maar we hebben dat wel eens nagevraagd. Dankzij doorgedreven vooronderzoek is er reeds veel kennis over de kraan vergaard. Op basis van de rapporten van Monumentenwacht weten we dat de hoofdstructuur van de kraan algemeen gezien, qua aantasting door corrosie en dergelijke, in relatief goede staat is. De nevenstructuren –trappen, relingen, bordessen, cabine – verkeren in minder goede toestand en vertonen een sterke aantasting door corrosie.

Een restauratie in verschillende fasen, op maat van de urgentie van de werken, lijkt voor een dergelijke kraan de beste optie. De kraan werd na de stopzetting vastgezet. Men kan voor een restauratie van de geblokkeerde kraan gaan of bij de restauratie opteren voor een vrij roterende kraan. Een restauratie met

geblokkeerde kraan zal ingrijpender zijn en een hogere kostprijs inhouden dan wanneer geopteerd wordt voor een vrij roterende kraan. Dit draaien van de kraan moet niet gezien worden als een continu ronddraaien maar eerder als een langzaam draaien, de wijziging van de windrichtingen volgend. Opteren voor de restauratie als niet-werkende kraan houdt in dat de machinerie niet gerestaureerd wordt. Bij voorkeur gebeuren deze werken ter plaatse. Een volledige demontage van de kraan is bijzonder complex en dreigt de prijs van een dergelijke restauratie nog op te drijven.

Zal ik verder overleggen met de gemeente teneinde het behoud van de torenkraan toch te kunnen verzekeren? Zoals al gezegd, is er herhaaldelijk overlegd met de gemeente over dit dossier. Ik ben daar trouwens enkele weken geleden geweest, ik denk de eerste week van het paasreces, op een vrijdag, toen er een kunstwerk onthuld werd op de gevel van het beschermd stadhuis, het oude stadhuisgebouw. Ik heb daar kunnen vernemen en geleerd dat Temse zeer veel aandacht besteedt aan lokale kunstenaars en kunst in het algemeen. Daar zitten dus zeker mogelijkheden.

Op 9 maart van dit jaar ontving ik een officieel schrijven van het college van burgemeester en schepenen met daarin een motiveringsnota ter staving van hun vraag tot opheffing van de bescherming. Ik heb naar aanleiding van deze vraag het agentschap de opdracht gegeven de procedure tot opheffing van de bescherming voor deze zomer op te starten.

U vraagt in welke mate ik meer algemeen geconfronteerd word met lokale besturen die om financiële redenen geen restauraties doorvoeren. Vlaanderen investeert elk jaar bijna 100 miljoen euro in onderhoud en herwaardering van onroerend erfgoed. Ik voorzie deze regeerperiode 80 miljoen euro, en in 2020 en 2021 is er 10 miljoen euro extra voor restauratie- en premiedossiers. Van 2022 tot 2024 is dat telkens 20 miljoen euro. Jullie weten dat we via het relanceplan ook nog eens 100 miljoen euro extra ter beschikking hebben.

Momenteel heb ik slechts weet van een beperkt aantal vragen tot opheffing van bescherming. En laat het duidelijk zijn: in een overgrote meerderheid van die gevallen is het zelden of nooit puur een financieel vraagstuk, al speelt dat natuurlijk altijd in meer of mindere mate mee. Maar er zijn meestal ook wel andere overwegingen die dat ingeven. De procedure tot opheffing verloopt gelijkaardig aan die van de bescherming, dus in twee fasen – een voorlopige opheffing of wijziging en de definitieve opheffing of wijziging van bescherming –, met een advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE) en met een openbaar onderzoek. De rechtsgevolgen van de bescherming als monument blijven van kracht tot het beschermingsbesluit definitief is opgeheven.

Er is dus duidelijk ook nog een openbaar onderzoek. In Temse is een erfgoedvereniging actief. Daaraan zal ook input worden gevraagd in de vorm van een participatietraject dat nog doorlopen moet worden en waarin heel wat alternatieven naar boven kunnen komen.

Zoals u weet, stelden we eerder dit jaar de visienota Lokaal Onroerenderfgoedbeleid aan de Vlaamse Regering voor, waarin aandacht gaat naar het beschermen en de evaluatie van het beschermde bestand. Omdat er veel terreinkennis aanwezig is bij lokale besturen en zij ook bij het beheer van beschermd erfgoed een belangrijke rol spelen, zullen zij actief en nadrukkelijk betrokken worden bij die evaluatie.

Laat me daarbij heel algemeen de volgende opmerking maken. We zijn er allemaal van overtuigd – en ik ben daar ook een groot voorstander van – om lokale besturen een belangrijkere rol te geven in het onroerenderfgoedverhaal in het algemeen. Dat betekent ook dat we naar hen moeten luisteren als er een vraag komt tot

opheffing. Ik sta open voor de autonomie en de inspraakmogelijkheden van een lokaal bestuur. Als er een vraag komt, moeten we die op een oprechte en eerlijke manier behandelen en niet onmiddellijk in een kramp schieten.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Dank u wel, minister, voor uw uitgebreide antwoord.

Dit is inderdaad een moeilijke kwestie. Ik heb begrepen dat de procedure voor declassering zal worden opgestart, maar dat betekent daarom nog niet dat de kraan definitief gedeclasseerd zal worden. Ik zou het alleszins jammer vinden mocht dat erfgoed verdwijnen.

Ik begrijp de bezorgdheden van de mensen die het willen beschermen, maar zoiets moet ook financieel haalbaar zijn. De stad wil de nodige inspanningen leveren, maar de bedragen die ze nu zou moeten ophoesten zijn op den duur nog moeilijk te verantwoorden, zeker gelet op de uitdagingen waarvoor de lokale besturen staan. Alles heeft een prijs. We hebben het hier een tijdje geleden ook gehad over de Kolenwasserij Beringen.

Het is een keuze die moet worden gemaakt. Als de kraan kan blijven, is dat zoveel te beter. Maar anders hoop ik, minister, dat er eventuele andere initiatieven worden genomen, zodanig dat de geschiedenis van de Boelwerf niet dreigt te verdwijnen.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, bedankt voor uw antwoord in geen evidente omstandigheden in de wagen, maar ik moet zeggen dat het heel duidelijk was.

Ik vind het goed en mijn fractie staat er ook achter dat lokale besturen een belangrijke rol krijgen in het onroerenderfgoedbeleid. Dat betekent natuurlijk niet dat we ze aan hun lot moeten overlaten, maar dat hoor ik u ook niet zeggen, voor alle duidelijkheid. Ik ben blij dat u klare taal spreekt en goed en duidelijk stelt dat uw diensten een partner zijn van het lokale bestuur en ook mee zoeken naar oplossingen. Het is heel belangrijk om dat te benadrukken. Ik ben blij dat ik dat zo prominent hoor in uw antwoord.

U zult die rol zeker verder moeten vervullen. Dat zal in dit dossier heel belangrijk zijn. Ook cruciaal is de participatie van de lokale erfgoedgemeenschap, maar ook ruimer van de lokale gemeenschap, evenals een goede communicatie. Het is niet omdat men een declassering aanvraagt, dat die kraan plotseling zal verdwijnen. Dat is een heel andere zaak en dat heeft niets met elkaar te maken. Om ervoor te zorgen dat er geen fake news ontstaat, is het heel belangrijk om voldoende inspraak te hebben en een echte partner te zijn, maar er ook helder over te communiceren. Het zou goed zijn als het lokale bestuur dat kan doen, maar ook dat uw diensten daarin een partner zijn.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik weet niet of het aan mijn internetverbinding lag of aan die van de minister, maar ik denk dat ik een deel van het antwoord heb gemist.

Alleen de financiële impact die beschermde monumenten hebben op de Vlaamse begroting of op de begroting van de lokale besturen, mag natuurlijk niet het doorslaggevende argument zijn om een monument te declasseren. Zo wordt het wel eens voorgesteld in de pers. Hier is de afweging gemaakt. Het is inderdaad

een monument van lokaal belang. De vraag is dan, zoals u zegt, minister, of een Vlaamse bescherming op dat niveau nog wenselijk is.

Ik ben ervan overtuigd dat het onderzoek heel grondig zal zijn. Een declassering hoeft niet te betekenen dat het monument zal verdwijnen. Ik hoop in elk geval dat het verhaal van de Boelwerf op een of andere manier kan worden verteld. Een kunstwerk lijkt me een mooie optie. Verder hoop ik, net als de vorige sprekers, natuurlijk op participatie door de lokale gemeenschap.

Kurt De Loor (Vooruit): Ik wil me zelf kort bij deze vragen om uitleg aansluiten. De erfgoedvereniging Op Stoapel in Temse is actief bezig voor het behoud van de kraan en de eventuele oprichting van een Boelmuseum. Het behoud van het maritieme erfgoed is zeer belangrijk. Er zou eventueel worden gestart met een petitie en aan crowdfunding worden gedaan.

Ik wil hieraan toevoegen dat de Vlaamse Regering destijds een grote rol heeft gespeeld in de poging de Boelwerf te redden. Ik denk dat we dit zeker in overweging moeten nemen om ervoor te zorgen dat het monument behouden kan blijven.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, ik denk dat uw laatste toevoeging heel belangrijk is. Er wordt hier een verhaal verteld. De kraan is natuurlijk het symbool, maar het gaat veel ruimer. Het is het verhaal van de Boelwerf en de sociaal-economische impact op de streek en op Temse in het bijzonder. Dat verhaal moeten blijven worden verteld.

Ik ben het helemaal eens met alle sprekers. We moeten een partner zijn en nagaan hoe we de gemeente de beste mogelijkheid kunnen geven om dat verhaal te blijven vertellen.

Mijnheer Slagmulder, het zou heel hypocriet van mij zijn een openbaar onderzoek te starten en nu al te beslissen wat de uitkomst zal zijn. Het openbaar onderzoek zal worden gestart en wat de definitieve beslissing betreft, ligt alles nog open. U hebt Op Stoapel vermeld. Die vereniging en het gemeentebestuur van Temse kunnen een rol spelen. We moeten vooral aandacht hebben voor de alternatieven die naar voren worden geschoven. Hoe kunnen we het verhaal vertellen, ook als het monument eventueel wordt opgeheven? Dat zal een belangrijk onderdeel van het openbaar onderzoek uitmaken.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Ik heb hier weinig aan toe te voegen. Ik wilde de kwestie eens onder de aandacht brengen, omdat ik het belangrijk vind dat de betrokken partijen zo spoedig mogelijk weten waar ze aan toe zijn.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik wil enkel nog vermelden dat dit een belangrijke testcase is voor het beleid zoals wij dat zien. Het gaat om een partnerschap tussen de lokale gemeenschap, de gemeente Temse en de Vlaamse overheid. Het is heel belangrijk dat we dit goed aanpakken en dat dit tot een goed einde komt. U wilt meer inzetten op een dergelijke manier van samenwerken. Het is belangrijk dat dit goed lukt om het vertrouwen in het beleid en in deze werkwijze te versterken. Het is een heel concreet dossier, maar het zal een grote impact hebben op verschillende dossiers in Vlaanderen.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over essentiële informatie bij de aankoop van een woning – 2750 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik heb een vraag over de essentiële informatie bij de aankoop van een woning, en meer bepaald over asbest. We weten dat de vastgoedmarkt overbevraagd is. Een woning kopen, kost vandaag enorm veel. En de prijzen stijgen ook. In het laatste trimester van 2020 kostte een woning gemiddeld 5,6 procent meer dan eind 2019. Appartementen werden 6,8 procent duurder. De vraag is, net als op de huurmarkt, groter dan het aanbod. Dat is in dezen belangrijk, omdat dat maakt dat kopers van een woning in een heel zwakke positie staan. Ze hebben vaak heel weinig tijd, weinig informatie en weinig expertise om een woning te kunnen kopen. Zeker in onze regio, maar ook in verschillende andere regio's in Vlaanderen, zijn de verhalen legio waarbij huizen gekocht worden terwijl men ze amper gezien heeft. Er zijn zelfs verhalen van mensen die het huis niet gezien hebben. Zo nijpend is de situatie.

Zowel met het oog op de financiële gezondheid en, misschien nog belangrijker, de fysieke gezondheid van de kopers, als met het oog op de renovatie van woningen in Vlaanderen op het vlak van woningkwaliteit, comfort en duurzaamheid, is het belangrijk dat de nieuwe eigenaars een realistisch beeld hebben van wat hun huis bevat of niet bevat en van de kosten die daarmee gepaard gaan. Ook met het oog op het behalen van de klimaatdoelstellingen, waarbij renovatie van woningen een heel belangrijk punt vormt, is het belangrijk dat kopers daar een goed zicht op hebben, ook voor de overheid. Er is meer transparantie nodig bij de verkoop van woningen. Dat is eigenlijk de essentie van mijn pleidooi.

Sinds 2018 werkt de Vlaamse overheid aan een woningpas voor elke woning, maar die is vandaag enkel raadpleegbaar voor de eigen woning. Een vrijgave van de woningpas bij tekoopstelling zou de transparantie bij de verkoop van onroerend goed positief kunnen beïnvloeden. Minister, bent u bereid om de woningpas, als die eenmaal op punt staat, vrij te geven aan potentiële kopers voor het afsluiten van de verkoop? Hebt u dat al besproken met de betrokken actoren? Hoe staan zij daar tegenover?

Zal er ook werk worden gemaakt van een uitbreiding van de woningpas, zodat die alle relevante elementen in verband met de woningkwaliteit en de te verwachten renovatiekosten bevat?

Vanaf 2022 is er een asbestattest. Dat zal verplicht zijn bij de verkoop van woningen en gebouwen die gebouwd werden voor 2001. Zult u verplichten om het asbestattest vrij te geven aan potentiële kopers voor het afsluiten van de verkoop? En zal in dat asbestattest ook de vermoedelijke kostprijs voor het verwijderen van asbest worden opgenomen? Dat is immers heel duur, maar dat weet niet iedereen. Werd dit al besproken met de betrokken actoren? Hoe staan zij daartegenover?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Moerenhout. Het zal een veeleer kort antwoord zijn. Ik doe dat eigenlijk niet zo graag, maar ik moet doorverwijzen naar andere collega's. Er is op 31 maart 2021 een heel vergelijkbare vraag om uitleg beantwoord door collega Zuhal Demir. Ik verwijs dan ook graag naar haar antwoord. Ik wil wel aangeven dat ik potentiële kopers wil helpen om met meer kennis van zaken een woning aan te kopen. Ik volg dus het standpunt van

mijn collega-minister dat het verplichten van het vrijgeven van een woningpas bij een potentiële verkoop een waardevol idee is, dat door de administratie verder moet worden uitgezocht, uiteraard rekening houdend met de regelgeving rond de privacy.

Momenteel deelt een eigenaar zijn volledige woningpas met alle aanwezige en toegevoegde informatie. Een mogelijke tussenvorm van delen in het kader van de privacygevoeligheid van sommige data zou kunnen betekenen dat een eigenaar kan beslissen wat hij wel of niet wenst te delen, maar waarin wel vastligt wat een eigenaar wel en niet onzichtbaar kan maken. Daarvoor ligt het initiatief bij mevrouw Demir.

Het asbestattest is de bevoegdheid van collega Zuhal Demir. Ter info: bij de behandeling van vraag om uitleg 2660 gaf minister Demir mee dat in de regelgeving is opgenomen dat de eigenaar de inhoud van het asbestinventarisattest moet meedelen aan de kandidaat-koper bij het sluiten van de onderhandse akte. Het asbestattest zelf zal uiteraard geen prijsraming bevatten.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, het was natuurlijk bewust dat die vraag zowel aan minister Demir als aan u werd gesteld. We hebben ze op dezelfde week ingediend, maar ze kwam eerder bij minister Demir aan bod.

Ik heb een aantal korte dingen. U deelt het idee dat het waardevol is om die informatie vrij te geven, wat ik positief vind. Maar u zegt dat dat de bevoegdheid van minister Demir is. Top, dan volgen we dat bij haar verder op. Maar minister Demir heeft in haar antwoord op die vraag die u zelf aanhaalt, ook wel twee andere heel interessante dingen gezegd. Volgens mij raakt dat toch ook uw bevoegdheid, tenzij u mij zegt dat dat niet zo is. Ten eerste zei minister Demir dat het heel belangrijk is dat de woningpas inderdaad wordt vrijgegeven, nadat ook dat asbestattest vrijgegeven is. Zo weten mensen waaraan ze beginnen, zodat ze ook qua financiële en fysieke gezondheid weten waar ze voor staan. Is er asbest aanwezig in de woning, hoeveel asbest, en kan ik dat verwijderen? Want dat is ook nog niet zo simpel. Hoeveel gaat dat kosten?

Maar ze zei ook dat er vandaag heel veel zaken zijn. Je hebt een EPC-attest (energieprestatiecertificaat), je hebt de woningpas, dat asbestattest komt eraan, en je hebt ook de woningkwaliteitswijzer, die wel onder uw bevoegdheid valt. Minister Demir zei dat je bijna door de bomen het bos niet meer ziet, en dat het misschien een idee is om die allemaal te bundelen, te integreren. Zij deed het concrete voorstel om alles te integreren in die woningpas. Ik vond dat zelf geen slecht idee. Het lijkt mij niet onlogisch om ten eerste die informatie vrij te geven – jullie daar staan daar allebei achter, en daar ben ik heel blij om –, en om alles ten tweede nog transparanter te maken, om die informatie tot bij de kopers te krijgen.

Mijn eerste bijkomende vraag is dus of u ertoe bereid bent om al die informatie in de toekomst te bundelen, bijvoorbeeld in de woningpas. Is dat dan ook uitsluitend de bevoegdheid van minister Demir?

Een ander punt dat ze aanhaalt, en dat ik ook heel interessant vond, was dat ze zei dat het eigenlijk misschien een stapje te laat is – ze heeft dat niet zo 'carrément' gezegd – als je die informatie pas krijgt op het moment dat je gaat tekenen. Waarom staat er niet meer van die informatie al op de immowebsites voor het huis dat je gaat kopen? Volgt u haar daarin, en bent u bereid om met de sector te overleggen om te kijken wat daar eventueel aan extra informatie op kan verschijnen? Denk bijvoorbeeld aan extra kosten voor een renovatie die moet gebeuren, extra kosten voor het verwijderen van asbest, en dergelijke. Zo kunnen personen, wanneer zij een afspraak maken, al op dat moment een helder beeld hebben van de kosten. Het zou meer transparantie opleveren als er ook op die immowebsites al een grove inkijk is

op de kosten qua renovatie en opruimen van schadelijk materiaal dat met de aankoop van een bepaalde woning gepaard gaat. Dat waren nog twee bijkomende vragen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Moerenhout, ik denk dat dat twee interessante vragen zijn. In verband met uw eerste vraag: ja, ik sluit mij aan bij collega Demir, we gaan dat samen bekijken. Ik moet zelfs zeggen dat het ook vanuit een overheidsstandpunt interessant of zelfs nodig is om wat meer zicht te hebben op de kwaliteit van dat Vlaamse woningpatrimonium. We hebben daar uit studies wel een zeker zicht op, maar het lijkt mij zeker interessant om dat te hebben.

Uw tweede vraag ligt natuurlijk net iets moeilijker. Er is het privacygegeven waar ik in mijn antwoord ook naar heb verwezen. Het zal er niet mogen toe leiden dat de verkoper zelf kan kiezen welke informatie hij achterhoudt en welke hij meegeeft, in welke mate hij dat meegeeft en hoe hij dat voorstelt. Dat zal natuurlijk een beetje riskant zijn. Als een koper op basis daarvan gaat oordelen welke prijs hij voor welke woning gaat geven, dan moet dat natuurlijk zeer correcte informatie zijn. En dan zit je ook met privacygegevens. Daar moeten we dus wel mee opletten. Maar principieel lijkt het mij wel iets dat verder moet worden bekeken, dat is zeker het geval, maar met een slag om de arm.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Dat is heel fijn, minister. Ik denk dat we min of meer op dezelfde golflengte zitten. Het is leuk om vanuit de oppositie zulke vragen te kunnen stellen. Ik ben heel blij dat u achter het bundelen en integreren van de informatie staat en dat u het idee van de immowebsite niet ongenegen bent, maar dat er meer onderzoek nodig is, vooral wat betreft de privacygegevens.

Ik wil u bedanken en we zullen dat vanuit de oppositie mee opvolgen, want ik kan het niet genoeg herhalen. Het is ongelooflijk belangrijk voor mensen die een huis aankopen dat ze weten wat ze kopen. Het is vaak een van de belangrijkste momenten in iemands leven als ze een huis kunnen kopen en het is belangrijk dat dat op een goede en transparante manier gebeurt, zowel voor de eigen financiële gezondheid als voor het feit dat een groot deel van het patrimonium gerenoveerd moet worden, zeker gelet op het asbestgegeven. Wetende wat we vandaag weten, is het ongelooflijk belangrijk dat mensen daar zicht op hebben op het moment dat ze zo'n grote aankoop doen.

Ik dank u andermaal, minister, en we zullen dit mee opvolgen in de komende jaren.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verzekeren van een betaalbaar aanbod aan studentenhuisvesting – 2820 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Vlaanderen kent heel wat studentensteden met in en rond elk van die steden een aanbod van studentenkamers. De markt van de studentenhuisvesting is een dynamische markt in volle evolutie. We kennen daarin een groot en divers particulier aanbod, maar er is ook een groeiend segment van het professioneel en investeringsgerichte aanbod en daarnaast natuurlijk ook nog het specifieke aanbod van de hogescholen en de universiteiten zelf.

De coronacrisis heeft ook binnen deze specifieke vorm van huisvesting haar sporen nagelaten, want nooit eerder was er zo'n intens afstandsonderwijs als het afgelopen jaar. In dat kader heeft dit parlement unaniem een voorstel goedgekeurd, waaraan u in uw hoedanigheid van bevoegde minister gevolg gaf, dat instaat voor de kwijtschelding van de verbruikskosten van studenten. Ik bracht onlangs ook de problematiek van de waterfactuur, waarvoor domicilie nog altijd het enige criterium is, van studenten onder de aandacht van uw collega, minister Demir.

Vandaag stel ik een meer algemene vraag, die is ingegeven vanuit een bekommernis om een stabiel en afdoende, toegankelijk en betaalbaar aanbod aan studentenhuisvesting te kunnen blijven garanderen, ook in de toekomst. Vraag en aanbod op elkaar afstemmen is daarbij van groot belang, alleen zijn er geen exacte gegevens voorhanden van het aantal studentenkamers. We weten wel, afgaand op de demografie en op verschillende simulaties, dat er een grote nood zal zijn aan bijkomende studentenkamers.

Uit een recente analyse van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) bleek dat de prijzen voor de studentenkamers de afgelopen 2 jaar heel sterk zouden zijn gestegen. Ik wil daarbij wat kanttekeningen maken. Toen ik wat verder las dan de ronkende krantenkoppen, ging het uiteindelijk over een bijzonder kleine steekproef en alleen over de kamers die worden aangeboden door een erkende immomakelaar. Ik denk dat de daadwerkelijke stijging inderdaad overeenkomt met wat de studentenscholen aangaven. Dat neemt echter niet weg dat het aantal studenten zal blijven toenemen. Er wordt aangetoond dat we tegen 2030 behoefte hebben aan vele tienduizenden bijkomende kamers.

Minister, we hebben het in deze commissie al eerder gehad over de impact van de woningkwaliteitsnormering op de studentenhuisvesting. Intussen werd er voor de hoogslapers voor een pragmatische oplossing gezorgd en ook voor de 'kotmadam' wordt er op een goede manier met het gegeven omgegaan om ervoor te zorgen dat we de kwaliteit van de aangeboden kamers waarborgen, maar daarbij niet in een overregulering vervallen. U blijft dus ook mee zoeken naar een stabiel evenwicht tussen het bewaken van die kwaliteit en niet te veel reguleren.

Dat lijkt mij ook een cruciale uitdaging in het mogelijk stimuleren van die markt of in het blijvend garanderen van kwaliteit. Hoe kijkt u aan tegen de uitdaging die op ons wacht binnen dat specifieke segment van de huisvestingssector?

Welke initiatieven kunt, zult of wilt u nemen met het oog op het vrijwaren van de diversiteit en dus betaalbaarheid in het huidige en toekomstige aanbod?

Welke rol is er daarin volgens u weggelegd voor het Vlaams Overlegplatform Studentenhuisvesting (VOS) en zijn respectievelijke partners?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor de vraag, mevrouw Jans. Zoals u zelf hebt aangehaald, is het aanbodbeleid van studentenhuisvesting een grote uitdaging. Daar zijn we het in elk geval over eens. Het stijgende aantal studenten, zowel uit binnen- als uit buitenland, verhoogt de vraag naar studentenhuisvesting. Het tekort aan studentenhuisvesting en het tekort aan betaalbare residentiële huisvesting versterken elkaar nog. Grond is schaars en kan natuurlijk enkel bebouwd worden voor studentenhuisvesting óf voor residentiële huisvesting. In die zin zit je daar een beetje met een concurrentie van dat aanbod, hetzij studentenhuisvesting, hetzij residentieel. Heel wat studentensteden kampen daarmee.

Ik kan als minister echter niet het aanbodbeleid inzake studentenhuisvesting coördineren of aansturen. Dat ligt bij de lokale overheden en de onderwijsinstellingen. En dat lijkt mij ook de juiste plek te zijn. Zij hebben het beste zicht op de

noden en mogelijkheden. Ik denk ook dat de lokale overheden en onderwijsinstellingen er geen vragende partij voor zijn dat het aanbodbeleid inzake studentenhuisvesting door de Vlaamse overheid wordt gecoördineerd of aangestuurd.

Wel wil ik de lokale besturen en onderwijsinstellingen zoveel mogelijk ondersteunen via het Overlegplatform Private Huur-Studentenhuisvesting. De studentensteden en onderwijsinstellingen hebben ook aangegeven dat zij het aanbodbeleid een belangrijk thema vinden dat daar moet worden besproken. Een nuttige en zinvolle bespreking vraagt echter de nodige voorbereiding. Daarom voert het vorige Steunpunt Wonen momenteel eerst een algemeen verkennend onderzoek uit naar interessante praktijken uit het buitenland. Het nieuwe Steunpunt Wonen zal specifieke onderzoeken rond studentenhuisvesting uitvoeren. De precieze thema's moeten nog worden bepaald, maar het aanbodbeleid lijkt mij alvast zeker in aanmerking te komen.

Ik weet daarnaast ook dat aan de Universiteit Antwerpen een vergelijkend onderzoek rond studentenhuur wordt uitgevoerd. Ook daaruit kunnen nuttige elementen naar voren komen.

Het thema wordt dus opgevolgd door de administratie en het overlegplatform. En er zitten nog een paar studies van het steunpunt in de pijplijn.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik dank de minister van harte voor zijn antwoord. Ik ben blij te horen dat we het erover eens zijn dat dit een uitdaging is, waar hij zich achter wil scharen.

Het aantal studenten blijft inderdaad stijgen, en niet alleen de binnenlandse studenten. De internationalisering, een troef van onze hogescholen en universiteiten die we terecht uitspelen, maakt dat ook steeds meer studenten vanuit het buitenland komen. Het enige verschil met binnenlandse studenten is dat de buitenlandse studenten natuurlijk bijna allemaal op kot gaan, terwijl dat voor onze binnenlandse studenten bij iets minder dan de helft het geval is. Hotel Mama blijkt daar nog een goed alternatief te zijn in Vlaanderen, zo blijkt.

Minister, u verwijst in uw antwoord terecht naar de lokale overheden en de onderwijsinstellingen en zegt dat daar de sleutel ligt. Ik wou u vragen hoe u hen eventueel kunt ondersteunen en of u daartoe bereid bent, maar u bent daar in het vervolg van uw antwoord al verder op ingegaan. U wilt hen ondersteunen vanuit het woonbeleid. Ik denk dat dat een heel goede houding is. U hebt gezegd dat het Steunpunt Wonen een verkennend onderzoek is gaan doen, om dan wat meer fundamentele studies te gaan doen, om te kijken welke mogelijkheden er in het aanbodbeleid zijn en welke adviezen we lokale overheden en onderwijsinstellingen kunnen geven. U verwees ook naar een interessant onderzoek van de Universiteit Antwerpen. Dat is mij niet bekend, maar het is zeker interessante informatie.

Ik vind het positief dat u anticipeert op deze uitdaging, die in de toekomst ook op ons ligt te wachten. Ik wacht in alle vertrouwen af wat het Steunpunt Wonen in zijn verkennend onderzoek zal doen, om dan te kijken wat er uit die studies en uit mogelijke input uit het buitenland komt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik heb geen bijkomende opmerkingen. We zijn het eens. En we volgen het verder op.

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 controle op buitenlandse eigendommen in het kader van de strijd tegen sociale fraude
– 2840 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, sinds enkele weken wordt het actief opsporen van fraude bij sociale huurders met buitenlandse eigendommen mogelijk gemaakt door het raamcontract dat de Vlaamse Regering via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ter beschikking heeft gesteld aan de sociale woonactoren. Binnenkort zullen we daar ongetwijfeld een aantal resultaten van kennen.

Het is natuurlijk zo dat de Vlaamse overheid nog een aantal andere sociale voorzieningen heeft waarvoor dezelfde eigendomsvereiste als toekennings-voorwaarde wordt gesteld. Ik denk hierbij meer bepaald aan de huursubsidie, de huurpremie, de huurwaarborglening en de woonlening. Dat zijn tegemoetkomingen aan sociaal behoevende Vlamingen waarvoor eveneens de voorwaarde geldt dat de aanvrager of de persoon die ervan geniet geen eigendommen bezit. Ook voor sociale koopwoningen geldt dezelfde eigendomsvoorwaarde.

Uit de eerste onderzoeken en de eerste berichten in de pers blijkt dat met de raamcontracten hier en daar wat sociale fraude kan worden aangetoond. Volgens mij is het aangewezen de gevolgen van dergelijke fraude door te trekken naar de andere tegemoetkomingen die ik net heb opgesomd. Een uitbreiding van de controles en vooral het doortrekken naar de andere tegemoetkomingen dringen zich op.

Tijdens een webinar van de VMSW over het bewuste raamcontract op 30 maart 2021 heeft de directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Dak verklaard dat er sinds de bekendmaking van het raamcontract een merkbare stijging is van het aantal aanvragen door sociale huurders die hun sociaal kooprecht willen gebruiken. Dat kan ten dele worden verklaard door het feit dat dit recht maar tot 31 december 2021 kan worden uitgeoefend, maar hij heeft opgemerkt dat de plotse stijging opvallend is. Hij heeft de bedenking gemaakt dat dit mogelijk een vluchtroute voor sociale kopers kan zijn die niet door het huidig raamcontract wordt geviseerd.

Een andere vraag over wat als een mogelijke vluchtroute kan worden bestempeld die tijdens het webinar is geformuleerd, is de vraag of tijdens de onderzoeken ook zal worden gezocht naar eigendommen die eventueel in vennootschappen zijn ondergebracht. Het blijkt tevens voor sommige sociale woonactoren niet duidelijk hoeveel jaren ze kunnen teruggaan om de sociale korting terug te vorderen. Verder is meermaals de vraag gesteld of er rekening moet worden gehouden met verjaringstermijnen.

Minister, hebt u de intentie om de fraude in verband met de net vermelde sociale tegemoetkomingen op een vergelijkbare wijze op te sporen? Wanneer denkt u deze eventuele uitbreiding te kunnen doorvoeren?

Hebt u bijkomende maatregelen voor ogen om fraude met buitenlandse eigendommen in verband met die andere sociale tegemoetkomingen op te sporen?

Kunt u de tijdens het webinar geformuleerde stelling en beweringen onderschrijven dat een plotse stijging van het sociaal kooprecht is opgemerkt?

Wordt tijdens de onderzoeken actief gezocht naar eigendommen in het buitenland die onder vennootschappen zijn ondergebracht? Zijn er al aanbevelingen met betrekking tot deze mogelijke vluchtroutes naar de sociale woonactoren gestuurd?

Welke stappen zult u zetten om eventuele achterpoortjes in de onderzoeken naar buitenlandse eigendommen te sluiten?

Is er een maximum vastgesteld voor het aantal jaren waarvoor de sociale korting kan worden teruggevorderd?

Is voorzien in mogelijkheden om ook de huurpremies terug te vorderen indien een sociale huurder nog maar net een sociale woning huurt en voordien enkele jaren een huurpremie heeft ontvangen?

Is voorzien in de mogelijkheid van een historisch onderzoek indien blijkt dat een sociale huurder in het verleden wel degelijk fraude met een buitenlandse eigendom heeft gepleegd?

Is het mogelijk ook de sociale korting voor die periode terug te vorderen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer D'haeseleer, iedereen in deze commissie deelt natuurlijk de bekommernis dat sociale woningen moeten terechtkomen bij de mensen die ze nodig hebben en die er recht op hebben. Dit is een heel goed instrument. We hebben het er kort voor het paasreces, toen dit punt door de plenaire vergadering is besproken, al over gehad. Uw voorzitter heeft me toen op sociale media nog in grote hoofdletters een leugenaar genoemd, alsof dat meer waar is als het in hoofdletters staat. Een beetje later heb ik het bericht gezien waarin u hebt gevraagd ook in Ninove werk te maken van dat buitenlands vermogensonderzoek. Ik waardeer uw steun. U vraagt de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en de lokale besturen terecht hier werk van te maken. Over de uiteindelijke doelstelling zijn we het dus allemaal eens.

Ik ga over tot uw eerste vraag. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen sociale huur en de andere aangehaalde instrumenten. Het huren en verhuren van een sociale woning omvat een duurzame relatie tussen huurder en verhuurder. De verhuurder zal vanuit haar reguliere taken de woning of de buurt van die woning regelmatig opzoeken en de buurtbewoners of collega-huurders kunnen hierover informatie verstrekken aan de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Vanuit dit perspectief is het eenvoudiger om vermoedens met betrekking tot buitenlandse eigendom te hebben en deze te onderbouwen, door bijvoorbeeld een controle van de sociale huurwoning op leegstand of een controle tijdens de vakantiemaanden uit te voeren. We starten natuurlijk altijd van dat vermoeden dat er een eventuele eigendom van onroerend goed in het buitenland zou zijn. Dat vermoeden is natuurlijk gemakkelijker om te groeien als er een duurzame relatie is: als die huurder jarenlang huurt en er dus contact is tussen die beiden, en als er buren zijn. Die vermoedens kunnen op allerlei mogelijke manieren naar boven komen, bijvoorbeeld als een woning ettelijke maanden leegstaat of de tuin niet verzorgd is. Dan groeien die vermoedens. Maar je hebt een duurzame relatie nodig om zo'n vermoeden te laten groeien.

Bij de andere instrumenten is er veel minder sprake van een duurzame relatie en is het minder evident of in sommige gevallen zelfs onmogelijk om de eigendomsvoorwaarden op eenzelfde manier te controleren. Dat betekent absoluut niet dat dit een vrijbrief zou zijn, mijnheer D'haeseleer, want de regelgeving is daarover heel duidelijk. Ik verwijs naar het systeem van de huurpremie en de huursubsidie. Een huurpremiegenieter moet ingeschreven zijn bij zijn domicilie-SHM. Dit is de SHM die actief is in de gemeente waarin de huurder woont. Hetzelfde geldt voor

de huursubsidiegenieter, behoudens voor de SVK-huurder (sociaal verhuurkantoor).

De eigendomsvoorwaarde wordt geacht vervuld te zijn als de huurder ingeschreven is bij de domicilie-SHM. Indien een SHM een buitenlandse eigendom vaststelt die niet in overeenstemming is met de regels, dan schrapt de SHM de kandidaat-huurder en wordt de huurpremie of de huursubsidie stopgezet. Dat volgt daar automatisch uit. Een huurpremiegenieter die geschrapt wordt van uitbetaling, wordt voor altijd uitgesloten van het recht op huurpremie. Ook naar de toekomst toe wordt die dus uitgesloten.

Ik kom tot uw tweede reeks vragen. Er zijn inderdaad meldingen dat bepaalde sociale huurders gebruik wensen te maken van hun kooprecht. Ik wil altijd voorzichtig zijn in het sturen van het beleid op echt empirische vaststellingen. Het is daarom zeer moeilijk om zeker te zeggen dat dat een algemene trend is. Dat is moeilijk vast te stellen. Dat begrijpen jullie ook. Wij krijgen bijvoorbeeld ook heel wat signalen van sociale huurders die plots zelf hun opzegging doen. Dat komt dan plots na die communicatie over dat buitenlands vermogensonderzoek. Maar het is zeer gevaarlijk om dan echt te zeggen dat het daaraan ligt. Dat is moeilijker te doen. Of dit te maken heeft met de aankondiging van het onderzoek naar buitenlandse eigendommen, of met het sociaal kooprecht dat dit jaar op zijn einde loopt, weten we evenmin. Dat is moeilijk vast te stellen, maar we horen ook wel die signalen. Dat zijn zaken die tot bij ons komen.

In elk geval is het zo dat, als een SHM een vermoeden heeft dat een zittende huurder – los van de vraag of die het kooprecht wil uitoefenen – verboden onroerend bezit in het buitenland heeft, zij een onderzoek kan laten uitvoeren. U verwijst naar dat kooprecht. Op dat moment is men zittend sociaal huurder, dus kan de SHM, SVK of wat dan ook evengoed dat onderzoek opstarten. Dat staat niet in de weg. Het is niet omdat men dat kooprecht plots wil uitoefenen – dat is een hele procedure, u weet dat die beslissing rond een onderhandse akte wel een tijdje duurt – dat er niet perfect een onderzoek kan worden opgestart.

Verder is de raamovereenkomst niet gericht op het uitvoeren van onderzoeken naar het inbrengen door een sociale huurder van onroerende goederen in een vennootschap. Het voeren van dergelijk onderzoek is heel moeilijk. Het is niet dat we dat niet willen doen, maar het is zeer moeilijk. De sociale verhuurder zou dan al een indicatie moeten hebben van de betrokken vennootschap waarin een woning of perceel bestemd voor woningbouw werd ingebracht. Daarnaast moet dan ook nog kunnen worden aangetoond dat de sociale verhuurder zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van deze vennootschap is. Voor alle duidelijkheid: het moet gaan om een woning die kan worden gebruikt voor bewoning. De regelgeving is daarin zeer duidelijk.

Wat uw derde vraag betreft: de regelgeving, het Besluit Vlaamse Codex Wonen, bepaalt dat de huurder uitsluitend recht heeft op de sociale korting als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting altijd terugvorderen als blijkt dat dat niet het geval is geweest. Dat kan dus altijd teruggevorderd worden. Als de sociale verhuurder dus vaststelt dat de sociale huurder verboden buitenlands onroerend bezit heeft verzwegen, kan hij de sociale korting terugvorderen.

De vraag hoe ver hij kan teruggaan in de tijd, wordt bepaald door de toepassing van de verjaringsregels. Over het algemeen wordt aangenomen dat op de terugvordering van de sociale korting de tienjarige verjaringstermijn van toepassing is.

Zijn er mogelijkheden voorzien om huurpremies terug te vorderen? Het Besluit Vlaamse Codex Wonen biedt de mogelijkheid om tegemoetkomingen terug te

vorderen die ingevolge list, bedrog of valse verklaringen zijn verkregen. In geval van fraude kan die sociale tegemoetkoming teruggevorderd worden. Dat lijkt me ook logisch.

De raamovereenkomst is niet gericht op het voeren van een historisch onderzoek. Ze is beperkt tot onderzoek naar verboden buitenlands onroerend bezit van zittende huurders. Onderzoek naar verboden buitenlands onroerend bezit van voormalige huurders valt buiten het toepassingsgebied.

Verder richt de raamovereenkomst zich op het onderzoek naar het huidige buitenlands onroerend bezit van een zittende huurder en niet op buitenlands onroerend goed dat de zittende huurder in het verleden had.

Als na de evaluatie van de huidige raamovereenkomst, die loopt tot en met 14 maart 2023, blijkt dat de scope moet worden uitgebreid tot historische onderzoeken, dan zullen we dat op dat ogenblik zeker overwegen.

De terugvordering van de sociale korting kan altijd, zolang die vordering niet is verjaard. In het algemeen is dat de tienjarige verjaringstermijn, zoals ik heb gezegd in het antwoord op uw tweede vraag.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Dank u wel, minister, voor de antwoorden.

Het is belangrijk dat de inspanningen van de onderzoeksbureaus en uiteraard ook van de Vlaamse Regering, die die inspanningen voor een groot deel, ter waarde van 5 miljoen euro, financiert, maximaal renderen. Het is heel belangrijk dat de buitenlandse huurders die gefraudeerd hebben, de financiële weerslag daarvan zien, niet alleen op het vlak van het verlies van hun sociale woning, maar ook op het vlak van de andere tegemoetkomingen die ze als kandidaat-huurder bijvoorbeeld hebben ontvangen in de vorm van huurpremie of huursubsidie.

Wat de sociale korting betreft hebt u gezegd dat het altijd terugvorderbaar is en dat er een verjaringstermijn van tien jaar geldt. Die mensen zijn nogal creatief. Nu geeft u aan dat het niet eenvoudig is om er een zicht op te krijgen als woningen ondergebracht zijn in vennootschappen. Ik kan me daarbij aansluiten. Het is een heel complexe materie, maar ik vrees een beetje dat op die manier een vluchtroute zal worden ontwikkeld om sociale fraude in de toekomst mogelijk te maken. Ik hoop dat er in de toekomst een aantal tools zal worden ontwikkeld om op dat vlak een aantal stappen vooruit te zetten.

Ik wil u nog een bijkomende vraag stellen, minister. Het is van het allergrootste belang dat er een doorstroming van informatie is vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen naar de VMSW. Ik heb al een aantal schriftelijke vragen gesteld over de resultaten van mensen die vroeger al een beroep hebben gedaan op die bureaus. We moesten daaruit concluderen dat er weinig informatiedoorstroming is. Als een sociale huisvestingsmaatschappij een onderzoek opstart en er wordt fraude bewezen, dan wordt die persoon uit zijn sociale woning gezet. Maar als die informatie niet doorstroomt naar de VMSW, dan kan er moeilijk opgetreden en ook niet nagekeken worden in hoeverre de huurpremie of de huursubsidie nog kan en moet worden teruggevorderd. Op welke manier zal de informatie van mensen die gefraudeerd hebben en waarover er een rechterlijke uitspraak is, doorstromen naar de VMSW, zodanig dat we kunnen bekijken op welke manier de andere sociale tegemoetkomingen teruggevorderd kunnen worden? Ik denk dat die samenwerking en informatiedoorstroming essentieel zijn.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Minister, ik ben blij samen met u te kunnen vaststellen dat iedereen nu wel erkent dat de nieuwe mogelijkheden een grote stap vooruit zijn. Ik ben er echt van overtuigd dat het uw verdienste is dat hier zo veel aandacht voor is. We zien een grote deelname aan de webinars, wat aantoont dat de partners interesse hebben om hierop in te gaan. Ik merk ook dat veel gemeenten dit op de gemeenteraad agenderen en ervoor willen zorgen dat hun partners effectief op de door u geboden mogelijkheden ingaan. Ik heb dat zelf zeker gedaan.

Mijnheer D'haeseleer, ik denk dat uw vragen pertinent zijn, maar het gaat natuurlijk om een nieuwe maatregel. Het is logisch dat dit op het terrein een bepaalde impact zal hebben. We kunnen op de kleine, ongewenste effecten focussen, maar we moeten er nu vooral voor zorgen dat het nieuwe systeem in de praktijk ingang krijgt.

Minister, ik heb begrepen dat u de achterpoortjes zult opvolgen en zult proberen te sluiten. We moeten dit nu tijd geven, zodat het ingang kan vinden. Nadien zal een evaluatie wel uitwijzen of bijkomende stappen nodig zijn.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, ik heb nog enkele praktische vragen, vooral over de beleidsuitvoering. Dit komt op de agenda van veel gemeenteraden, maar ik heb daar altijd wat twijfels bij. Het zijn de raden van bestuur die dit moeten uitvoeren. Eigenlijk zijn dergelijke voorstellen van de gemeenteraad zonder voorwerp.

Zoals vorige keer al gesteld, zijn we principieel voor, maar ik heb een vraag over de uitvoering. De raden van bestuur moeten een systeem opzetten. Op basis waarvan zullen ze controleren? Ik heb daar vragen over. Ik heb het webinar niet kunnen bijwonen. Het was uitverkocht, maar de directeur van onze sociale huisvestingsmaatschappij is wel aanwezig geweest. Zal de Vlaamse overheid nagaan of ze een systeem kan aanbieden op basis waarvan die vermoedens kunnen worden opgemaakt? Wat zijn de redenen daarvoor? De raden van bestuur moeten het personeel bepaalde zaken vragen. Is er een algemene regel? Op welke manier kunnen we zoveel mogelijk verwijten in verband met een heksenjacht of willekeur vermijden? Ik denk dat dit een heel belangrijk element is.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk we allemaal grotendeels op dezelfde lijn zitten.

Mijnheer D'haeseleer, we willen natuurlijk maximaal rendement. We zullen zeker waakzaam zijn voor het probleem met de vennootschappen. Dat is moeilijker, maar we blijven zoeken naar manieren om al die zaken aan te pakken. Uw punt in verband met de informatiedoorstroming is een goed punt, maar ik weet niet of we dat kunnen oplossen. We moeten dit zeker van dichterbij bekijken. Het komt erop neer dat we te weten zouden komen of iemand die vanwege een eigendom in het buitenland zijn huurcontract verliest of uit zijn woning wordt gezet, daarvoor ook een andere sociale tegemoetkoming heeft gekregen die we dan kunnen terugvorderen. Ik denk dat we daar met issues inzake privacy zullen zitten. Het is iets om te bekijken.

Mevrouw Sminate, ik dank u voor uw ondersteuning. Wij zitten nu helemaal op dezelfde lijn.

Mijnheer Veys, u hebt gelijk. Puur principieel of theoretisch moet dit niet aan bod komen in de gemeenteraad. De filosofie van het beleid dat we voeren, met de eenmaking van de woonmaatschappijen en dergelijke, is dat de lokale besturen

meer de aansturing van het sociaal wonen en van het woonbeleid in het algemeen moeten opnemen. In die zin vind ik het zeker niet slecht dat de gemeenteraad hierover een debat kan voeren. Ik denk dat we elkaar niet tegenspreken. Uiteindelijk moet de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de knoop doorhakken. Het is zeker geen voorwaarde dat de gemeenteraad dit bespreekt.

Het webinar is opgenomen. U kunt dat bekijken.

Uw laatste vraag heb ik wel niet opgeschreven.

Maxim Veys (Vooruit): We moeten een systeem uitwerken in de raad van bestuur: op basis waarvan maak je een lijst van vermoedens op? Ik weet dat dat bij sommige SHM's bijvoorbeeld ging over kijken op Facebook. Moeten we dan vragen aan het personeel om op Facebook te kijken? Soms is het een lange afwezigheid. Bij sommige SHM's bekijken ze welke huurders de Belgische nationaliteit nog niet hebben aangevraagd na een lange verblijfsperiode. Komt er daarover nog een aanbod, een pakket – ik weet niet of ik het een richtlijn moet noemen? Of moeten wij als SHM zelf juridisch advies inwinnen over de vraag hoe we zo'n systeem het best kunnen opzetten? Er zijn SHM's die ermee zijn gestart. Er wordt geadviseerd om daarover met de directie contact op te nemen, maar ik denk dat het het beste is dat Vlaanderen dat algemeen opneemt.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, ik ben het er helemaal mee eens dat we absoluut moeten zorgen voor een gelijke behandeling. Het systeem is er voor alles en iedereen. Het is geen heksenjacht en dat is het nooit geweest. Ik verzet me er ook hartsgrondig tegen als mensen dat beweren, want dat is niet zo. Wat dat betreft, zitten we dus helemaal op dezelfde lijn. Er komt inderdaad nog een webinar, denk ik, met best practices.

Ik geef grif toe dat dit ook voor ons een leerproces is. We hebben ervaring opgedaan in Antwerpen, een beetje in Hamme, nu in Lier. Dat heeft men daar ook aan toegevoegd. We gaan de kennis die we daar vergaren, stelselmatig opbouwen, en die delen met de andere SHM's. Ik heb al een paar voorbeelden gegeven: een woning die lang leegstaat, een voortuintje dat niet onderhouden is en dergelijke meer. Dat kunnen aanwijzingen zijn. We zullen meegeven hoe dat precies moet worden gekaderd. Soms kan het ook gaan om energiefacturen. We zullen dus best practices daarover delen en daarbij aansluitend ook, zoals gevraagd, die informatie over de juridische achtergrond daarvan doorgeven. Ik denk dat er daarover een webinar zal worden georganiseerd in mei.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Ik wil eigenlijk eindigen met hetgeen waarmee de minister is begonnen, namelijk met mijn partijvoorzitter te vernoemen en dan te zeggen dat ik dat in Ninove ook heb voorgesteld. Mevrouw Sminate, ik hoor u zeggen dat het een grote stap vooruit is. Het is een stap vooruit, men doet nu tenminste al iets, maar ik ga niet akkoord met de bewering dat dit alles zal oplossen. Ik denk dat we met dit systeem enkel maar het topje van de ijsberg zullen zien en gevallen zullen ontdekken die 'stoemelings' naar boven zullen komen. Ik heb het daarjuist gehad over de vermoedens en de duurzame relatie. U zei dat men waarschijnlijk ook informatie moet krijgen via de buren. Minister, toen ik dat bij een vorige vraag vernoemde, had u het over een verklikkersmentaliteit, maar of u dat nu graag hoort of niet, het zal via die kanalen zijn dat we die vermoedens zullen kunnen staven.

Er zijn bij diverse SHM's al een aantal uitspraken geweest. Ik weet dat u hebt verwezen naar problemen die misschien zullen opduiken in het kader van de privacy, maar ik veronderstel dat die wel opgelost zullen kunnen raken. Het zou

toch wel niet slecht zijn dat de VMSW die namen zou opvragen, om inderdaad te zien of mensen in het verleden op basis van foute informatie huursubsidies of huurpremies hebben genoten. Ik zou daar toch wel op willen aandringen. Ik vrees immers een beetje dat SHM's anders enkel gaan focussen op hun eigen winkel en dat de inspanningen die zowel financieel als qua energie zijn gedaan, eigenlijk onvoldoende zullen kunnen renderen qua gevolgen. Ik hoop dus – en ik kom daar later nog op terug – dat u dit meeneemt en eens voorlegt aan uw kabinet en uw administratie: op welke manier kan die doorstroming van informatie gebeuren, zodat we een maximum aan frauduleuze subsidies en tegemoetkomingen kunnen terugvorderen?

Minister, ik ben het met u eens dat dit een 'work in progress' is. We zullen door de praktijk waarschijnlijk nog meermaals moeten bijsturen, zullen op een aantal obstakels stoten, die dan op een of andere manier legistiek zullen moeten worden opgelost, maar goed, ik hoop in ieder geval dat we verdere stappen vooruit zetten. Voor ons is dit maar een eerste stap. Het is inderdaad roeien met de riemen die we hebben. Dit is niet het systeem waar ik een voorstander van ben, u weet dat, maar goed, dit is waarmee de SHM's nu moeten en kunnen werken. In plaats van niks te doen is het beter dat we dit ten minste al gebruiken om sociale fraude aan te pakken. Ik kom hier later echter zeker op terug, en ik hoop dat u die informatiedoorstroming eens doorpraat met uw kabinet en uw administratie.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.