



Vlaams
Parlement

vergadering **C308**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 3 juni 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Jean-Jacques De Gucht aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aankoop van het kasteel van Heers door de Vlaamse overheid en de rol van Herita vzw daarin – 3414 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Roosmarijn Beckers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de toekomst van het kasteel van Heers – 3449 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een sensibiliseringscampagne voor eigenaars en beheerders van historische liften – 3512 (2020-2021)	14
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over sociale eigendomsverwerving in het kader van de woonmaatschappijen – 3436 (2020-2021)	16
VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de controle op eigendommen bij sociale huurders – 3447 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over fraudebestrijding op de sociale huurmarkt – 3547 (2020-2021)	18
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van het budget voor sociale woningbouw – 3493 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de 'spaarpot' van de sociale huisvestingsmaatschappijen – 3539 (2020-2021)	26
VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de (prijs)evolutie van het woningaanbod in Vlaanderen – 3540 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de moeilijkheden van jongeren op de woningmarkt – 3562 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aankoop van een starterswoning voor jongeren – 3587 (2020-2021)	34
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over huurfraude met studentenkoten – 3566 (2020-2021)	44

VRAAG OM UITLEG van Jean-Jacques De Gucht aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aankoop van het kasteel van Heers door de Vlaamse overheid en de rol van Herita vzw daarin
– 3414 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Roosmarijn Beckers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de toekomst van het kasteel van Heers
– 3449 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer De Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Minister, de Vlaamse overheid is erin geslaagd om de nieuwe eigenaar te worden van het kasteel van Heers in Limburg. Het kasteel van Heers is al sinds eind vorige eeuw aan het aftakelen, aangezien de eigenaarsfamilie de financiële mogelijkheden ontbraken om het beschermde monument in stand te houden, met als gevolg dat er al eens iemand door de vloer is gezakt en het er steeds meer binnen regende. Met extra stutwerk hoopten de vrijwilligers van Heerlijk(heid) Heers in het verleden een verdere instorting van het kasteel te voorkomen. De Vlaamse Regering treedt in dezen op om het kasteel te redden en u toonde alvast de ambitie om het kasteel in zijn oude glorie te laten herstellen. Na de restauratie zou het de bedoeling zijn om deze erfgoedparel met het hele kasteeldomein tot een toeristische trekpleister om te vormen.

De gesprekken met de familie sleepten geruime tijd aan vanwege de gedeelde eigendomssituatie, maar er werd uiteindelijk een compromis gevonden, waardoor de Vlaamse overheid nu eigenaar is van het volledige kasteeldomein. U verkondigde in de perscommunicatie alvast dat de restauratie een werk van lange adem zal worden, in nauwe samenwerking tussen Onroerend Erfgoed, Natuur en Toerisme.

Opvallend was wel dat er bij het persbericht geen melding wordt gemaakt van de rol die Herita eventueel kan spelen bij dergelijk dossier. Het was nochtans de ambitie van de beleidsnota Onroerend Erfgoed 2015-2019 om Herita te laten uitgroeien tot de onroenderfgoedorganisatie in Vlaanderen. De organisatie maakte immers sinds 2016 grondig werk van een herijking van de organisatie en de strategie, met een hernieuwde missie, visie, positionering en organisatiestructuur als gevolg. De focus op het ontwikkelen en beheren van onroerend erfgoed werd hierbij een van de belangrijkste speerpunten. Voor de inhaalbeweging van het exemplarisch beheer van haar sites kende de Vlaamse overheid Herita bovendien een eenmalige investeringsubsidie toe.

Kunt u ons iets meer vertellen over het tijdspad en de mogelijke invullingen die gegeven kunnen worden aan het kasteel van Heers? Zal de aanbesteding van een studie bureau hiervoor nog noodzakelijk zijn?

In welke mate werd Herita betrokken bij de aankoop van het kasteel van Heers, zeker in vergelijking met andere actoren zoals het agentschap Onroerend Erfgoed en Toerisme Vlaanderen?

Wat is de meerwaarde van Herita, indien er geen beroep gedaan kan worden op de organisatie, wanneer het een van haar speerpunten betreft?

Hoe scoort Herita momenteel in het behalen van de doelstellingen uit de samenwerkingsovereenkomst 2020-2022? Werd de vooruitgang reeds tussentijds gerapporteerd?

Welke resultaten kan Herita reeds voorleggen ten aanzien van de uitvoering van de opdrachten gekoppeld aan deze eenmalige investeringssubsidie?

De voorzitter: Mevrouw Beckers heeft het woord.

Roosmarijn Beckers (Vlaams Belang): Voorzitter, bedankt dat ik te gast mag zijn in deze commissie, want ik heb ook vragen over de aankoop van het kasteel van Heers door de Vlaamse overheid.

Minister, ik ga ervan uit dat u in dit dossier niet over één nacht ijs bent gegaan. Er is een dadingsprocedure gesloten. De heer de Gucht heeft zonet de geschiedenis geschetst.

Wat mij vooral interesseert is hoe groot de uitstaande schuld van de vorige eigenaars was. In de krant heb ik ergens gelezen dat het om 1,5 miljoen euro zou gaan. Voor het bereiken van deze dading werd een beroep gedaan op derden. Welk kostenplaatsje is er aan deze dadingsprocedure verbonden? Op welke wijze hebt u de waardebeoordeling als element tot het bereiken van de dading gedaan en welke waarde werd op het kasteel van Heers geplakt?

Wat mij als inwoner van de streek bijzonder interesseert, is welke mogelijke herbestemming u aan het kasteel zult geven. Als ik de pers mag geloven – en u hebt het zelf ook gezegd – is er een bedrag van 10 miljoen euro uitgetrokken voor de renovatie. U hebt zelf gezegd dat dat genoeg is voor een casco-renovatie, voor het renoveren van de dringendste zaken om de staat waarin het zich nu bevindt, te behouden. Ik heb ook ergens gelezen dat er in 2014 al werd gezegd dat 24 miljoen euro noodzakelijk zou zijn om het op een goede manier te renoveren. De situatie is er ten opzichte van 2014 alleen maar op achteruitgegaan.

Minister, daarom ben ik nieuwsgierig: zou u uw licht eens kunnen laten schijnen over de concrete toekomstplannen voor het kasteel? Hoe realistisch is het prijskaartje, die 10 miljoen euro, die u uittrekt? U hebt het ook over private investeerders die zullen worden aangetrokken. En ten slotte, welke timing voorziet u voor dit project?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Gucht, mevrouw Beckers, ik dank u voor uw vraag.

Mevrouw Beckers, ik val even van mijn stoel. Want u zegt dat u van de streek bent. Mijn excuses dat ik dat niet wist. Maar in uw tekst spreekt u van een veredelde ruïne. Toen ik dat las, dacht ik in alle eerlijkheid: mijn God. Ik denk niet dat u daar al bent langsgegaan. Want dat is toch het laatste dat je kunt zeggen van dit gebouw, van dit stuk erfgoed, dat het een veredelde ruïne is.

En, mijnheer De Gucht, het is waar: er is schade aan het gebouw, absoluut. Maar dit is een van de meest ontzagwekkende, ontroerende, imposante en verbluffende dingen van onroerend erfgoed die ik al heb gezien tijdens de twee jaar dat ik nu minister ben. Ik beken het in alle eerlijkheid: ik hecht zeer veel belang aan de Vlaamse identiteit, aan ons erfgoed, aan onze geschiedenis, aan de pracht en praal die Vlaanderen kan uitdragen en waarmee het kan uitpakken. Ik denk dat u die mening deelt, mevrouw Beckers. Maar ik wist niet van het bestaan van dit kasteel af. Ik ben daar zelf van geschrokken. Ik was er enorm van onder de indruk.

Ik wil iedereen uitnodigen – zeker iemand die de woorden ‘veredelde ruïne’ in de mond neemt – om zeker nog eens goed te gaan kijken. De vzw die daar nu actief is, zal u met veel plezier rondleiden en u de pracht en praal laten zien. Als u het mij vraagt, is dit een van de topstukken, niet alleen van Limburg, maar van heel Vlaanderen – zonder afbreuk te doen aan al de rest. Ik wil u alleen maar aangeven

hoe hard ik onder de indruk was van het gebouw. We moeten vermijden om te spreken van een veredelde ruïne. Ik kom daar straks nog op terug. Ik begrijp natuurlijk dat we de afweging moeten maken met wat we daarmee zullen doen en welke investering we daar zullen doen. Ik begrijp die afweging dus zeer goed. Maar dit is een prachtstuk, en dat mag niet in twijfel worden getrokken. Dat kun je ook niet doen. Als je het kent, kun je dat gewoon niet in twijfel trekken.

Ik kom tot uw concrete vragen.

Mijnheer De Gucht, we willen het kasteel van Heers als een opportuniteit aangrijpen om dit erfgoed niet alleen volgens de regels van de kunst te restaureren, maar tegelijk ook een grote maatschappelijke meerwaarde te creëren. Daarom willen we de huidige aanpak, gekenmerkt door actieve participatie en lokale betrokkenheid, doortrekken doorheen het hele traject. Er is al enkele jaren een vzw actief, die er een echte erezaak van maakt en met volle passie, overtuiging en enthousiasme de tuinen onderhoudt en dergelijke – in de mate van het mogelijke natuurlijk, want het is een gigantisch domein. Die vzw doet dat schitterend. Die lokale betrokkenheid willen we zeker verder uitwerken.

Daarbij streven we naar een optimaal evenwicht tussen de enthousiaste inzet van vrijwilligers en de inbreng van professionele expertise en vakmanschap, om tot gedragen en kwaliteitsvolle resultaten te komen.

Om voldoende ruimte te bieden voor een gefaseerd en gediversifieerd aanbod aan tijdelijke of permanente functionele invullingen, willen we niet vertrekken van een vooraf en voor lange termijn vastgelegde bestemming van de site.

Vanzelfsprekend zal in het hele traject voor specifieke technische expertise ook een beroep worden gedaan op externe studiebureaus. Zo onderzoekt het studiebureau Erfgoed en Visie momenteel al wat er met een budget van 10 miljoen euro gerealiseerd kan worden op het vlak van casco restauratie. Ik kom straks terug op dat bedrag. Enerzijds is dat zeer veel en anderzijds is het een gigantisch domein, een gigantisch gebouw. 1 hectare is bebouwd. Dat is enorm groot, en dat zorgt natuurlijk ook voor die kosten.

Mijnheer De Gucht, de aankoop van het kasteel was in de eerste plaats een juridische kwestie, waarbij is gezocht naar een compromis tussen de eigenaars, het agentschap Onroerend Erfgoed en de afdeling Handhaving van het Departement Omgeving. Daar is voor de vorige eigenaars een jarenlang handhavings- en bemiddelingstraject aan voorafgegaan. Doorheen de jaren is duidelijk geworden dat de eigenaars onvoldoende vermogend waren om aan hun wettelijke erfgoedverplichtingen te voldoen. Dat is een spijtige zaak, want ik heb een van die eigenaars, een sympathieke 90-jarige man, ontmoet. Dat kasteel is gedurende 170 jaar familiebezit geweest en voor de familie is dit natuurlijk een heel emotionele zaak. Dat betekent niet dat we hier beleidsmatig iets aan moeten doen of dat we hier rekening mee moeten houden, maar het raakt me toch.

Na lange onderhandelingen zijn we uiteindelijk tot een akkoord gekomen. De schulden zijn kwijtgescholden in ruil voor een kosteloze overdracht van het kasteel en de omliggende gronden. Dit was de enige uitweg om dit uitzonderlijk waardevol erfgoed tegen verder en onomkeerbaar verval te beschermen.

Het verwervingstraject is grotendeels gevolgd door de door de Vlaamse Regering aangeduide ambtenaar die bevoegd is voor de minnelijke schikking. Naast mijn kabinet waren de afdeling Handhaving en het agentschap Onroerend Erfgoed, waaraan het domein nu tijdelijk is toegewezen, bij de verwerving betrokken. Ik wil van deze vragen om uitleg gebruik maken om de betrokken ambtenaren uitdrukkelijk te danken. Ze hebben ettelijke jaren, misschien zelfs twintig jaar, pogingen ondernomen om dit erfgoed in handen te krijgen of om op zijn minst een manier

te zoeken om het erfgoed te bewaren. Het gaat om een paar zeer gepassioneerde ambtenaren en een kabinetsmedewerker die zich daarachter hebben gezet. Zij verdienen alle lof en dank voor het feit dat het uiteindelijk is gelukt.

Toerisme Vlaanderen, Herita en andere partners waren niet bij de onderhandelingen aanwezig. Ze waren op dat moment geen betrokken partij en de Vlaamse overheid heeft dit alleen gedaan.

In functie van de komende investeringen, de restauratie, de ontsluiting, de publiekswerking en het beheer van het kasteel van Heers en de omgeving zijn er wel al contacten met Toerisme Vlaanderen en met Herita geweest. Ze waren niet betrokken bij de verwerving, maar ze zullen wel worden betrokken bij de zoektocht naar de bestemming en het beheer van het terrein.

Mijnheer De Gucht, u hebt ook een vraag gesteld over de meerwaarde van Herita. Vorige maand heb ik de raad van bestuur de formele vraag voorgelegd of Herita bereid is de site van het kasteel van Heers in erfpacht te nemen en op die wijze het initiatief tot en de coördinatie van de herbesteding en de restauratie op zich te nemen. Herita heeft die vraag positief beantwoord, waardoor we nu de onderhandelingen over de erfpachtovereenkomst kunnen starten.

Die overeenkomst is van groot belang om snel duidelijkheid te scheppen over wie het voortouw zal nemen om de beoogde governancestructuur, die op participatie steunt, voor te bereiden en concreet vorm te geven. Door deze overeenkomst wordt, met het oog op de coördinatie en de begeleiding van de verschillende restauratiefases, ook de eindverantwoordelijk met betrekking tot het bouwheerschap voor de site verzekerd.

Deze uitdagende opdracht past volledig in de doelstellingen en kerntaken waarvoor de Vlaamse Regering Herita heeft opgericht. De ontwikkeling en het beheer van onroerend erfgoed vormt immers een van de speerpunten. Ik zal de Vlaamse Regering nog voor het najaar van 2021 een volledig dossier voorleggen, zodat ik daarna hopelijk de erfpachtovereenkomst met Herita kan ondertekenen.

Mijnheer De Gucht, zoals u weet, houdt het agentschap Onroerend Erfgoed toezicht op de aanwending van de werkingssubsidie van Herita. Elk kwartaal overlegt het agentschap met Herita. De opvolging van de prioritaire doelstellingen en kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) staat telkens op de agenda.

Ondanks de impact van de coronacrisis, die in 2020 een groot effect op de erfgoedsector heeft gehad, heeft Herita het actieplan voor 2020 goed uitgevoerd. Dat staat in detail gerapporteerd in het verslag voor 2020 dat bij het agentschap is ingediend. In het actieplan voor 2020 werden 111 KPI's vastgelegd, waarvan er 82 volledig en 3 gedeeltelijk werden uitgevoerd. De overige 26 actiepunten werden tot 2021 uitgesteld, in hoofdzaak punten waarop de coronacrisis een grote impact had. Een gedeelte van die punten is ondertussen al gerealiseerd.

Een prioritaire doelstelling die niet werd gehaald, is het uitgroeien tot een breed gedragen erfgoedvereniging met een jaarlijkse toename met vijfduizend leden. Er was het voorbije jaar een groei van 7 procent, maar de streefwaarde is niet gehaald.

Het zou unfair zijn om hierbij geen rekening te houden met de gevolgen van corona. Veel activiteiten moesten worden geannuleerd en de Open Monumentendag – traditioneel hét evenement bij uitstek om nieuwe leden te werven – werd vervangen door een editie met beperkte bezoekersaantallen en een focus op virtuele evenementen. Daartegenover staat wel dat Herita een substantieel groter publiek bereikte via haar online kanalen en specifieke ledenactiviteiten en zo toch tot een breed gedragen erfgoedvereniging uitgroeit. Bovendien blijkt de ledenretentie meer dan de helft te bedragen, wat wil zeggen dat leden trouw blijven aan hun

engagement om het erfgoed via Herita te steunen. Ook op de eigen inkomsten hadden de coronamaatregelen een negatieve impact, onder meer door de sluiting van de sites en het omzetverlies van de horeca-exploitanten van de erfgoedsites. Het actieplan 2021 is eind 2020 ingediend en intussen goedgekeurd. Daarin zijn de doelstellingen verwerkt, en ik heb momenteel geen enkele reden om eraan te twijfelen dat die doelstellingen gehaald zouden worden.

Mijnheer De Gucht, in verband met uw vijfde vraag: ik neem aan dat u nu verwijst naar de eenmalige investeringssubsidies voor de restauraties van het Fort Napoleon in Oostende, het Kasteel Beauvoorde in Veurne en het Kasteel van Horst in Holsbeek. Voor die drie locaties zijn de vooronderzoeken bijna afgewerkt en komen de restauraties in een hogere versnelling. Dat is volgens planning, zoals afgesproken was. De dossiers voor de restauratiefases die dit jaar worden opgestart zijn al ingediend. Op die drie locaties gaat de schop dit jaar nog in de grond, maar het zal uiteraard nog enkele jaren duren voordat de projecten volledig zijn afgewerkt. Dat heb je altijd met onroerend erfgoed. De totale kostprijs van de drie restauraties bedraagt ongeveer 10 miljoen euro. Als bouwheer heeft Herita een grote verantwoordelijkheid om deze werken goed uit te voeren, en ze zijn zich daarvan ook bewust. Voor de restauraties van het Kasteel Beauvoorde en het Kasteel van Horst heeft Herita een online restauratieblog opgestart, waarop de voortgang van de werken in thematische artikels naar het brede publiek wordt ontsloten. Herita heeft een voorbeeldfunctie. We zullen er dan ook streng op toezien dat de investeringsdossiers in heel het traject op een exemplarische manier worden uitgevoerd.

Mevrouw Beckers, het kasteel van Heers is een van de grootste en historisch belangrijkste monumenten van Limburg, samen met de abdij van Herkenrode, het kasteel van Alden Biesen en de basiliek van Tongeren. De site was de hoofdplaats van de heerlijkheid Heers en een van de belangrijkste feodale kastelen in het oude graafschap Loon. Voor als u trouwens De Bourgondiërs van Bart Van Loo al gelezen hebt: dat komt daar ook in voor bij de slag in Luik waar Karel of Filips de Stoute verslagen werd.

De erfgoedwaarden van het kasteel zijn, ondanks het verval, goed bewaard en overstijgen het lokale en regionale niveau. Het belang van dit kasteeldorp werd reeds vroeg erkend. In 1942 en 1943 kregen delen van de site al een beschermd statuut. Sinds 1981 verbindt een dorpsgezicht het oude dorp met de kasteelsite. Vanuit een integrale visie werden hierbij ook het kasteelpark, de vijvers en de boomgaard tussen het dorp en het kasteel meegenomen. Het kasteel van Heers vormt een baken in het Haspengouwse landschap. In oorsprong betrof het een feodale site, teruggaand tot de 11e eeuw, met omwald opperhof. dat is het kasteel en neerhof, de kasteelhoeve.

Na herhaalde oorlogsverwoestingen in de Bourgondische periode werd het kasteel rond 1500 herbouwd. Deze laatgotische bouwfase – met reeds verwijzingen naar de renaissance – spreekt overduidelijk uit het vandaag bewaarde kasteel. Het sierlijke baksteenmetselwerk boven een plint in silexsteen is verlevendigd met mergelstenen speklagen. Na de Franse bombardementen van 1676 verdween gedeeltelijk het defensieve karakter. Vanaf 1757 restaureerde de familie de Stockem het kasteel naar de nieuwe adellijke wooncultuur van de 18de eeuw. Zij plaatste grote houten ramen en de erker in de noordgevel. Die zorgden voor meer licht, maar creëerden ook een zichtas op het park. In het interieur creëerden ze de nog bewaarde traphal, de grote zaal en de salons in late Lodewijkstijlen en empirestijl. Bij de neogotische aanpassing van het poortgebouw na 1850 respecteerde de familie Desmazières – de afstammelingen die nu het eigenaarschap hebben overgedragen, de laatste adellijke eigenaars – de gelaagde bouwgeschiedenis. Zij hebben geen zeer ingrijpende aanpassingen meer gedaan. Het oorspronkelijke, op verdediging gerichte karakter van de site is nog herkenbaar in de kasteeldonjon en in de vierkante torens aansluitend bij het kasteel en de tiendenschuur.

Die schuur is trouwens ongelooflijk – ik ben er binnen geweest. Als je binnenkomt is het dak rechts gestut, maar een dergelijk dakgebinte, in eik, is onvoorstelbaar. Er ligt ook een nooddak op dat de Vlaamse overheid jaren geleden betaald heeft. Dat is de tweede grootste schuur van Vlaanderen – ik denk dat de grootste in Lissewege staat – en ze is ontzagwekkend om er binnen te lopen. Ik wil er nu vanaf zijn, maar ik denk dat ze in de nok 22 of 24 meter hoog is, onvoorstelbaar voor die tijd. Ze is dus zeer indrukwekkend.

Daarnaast heb je dan ook nog de paarden- of koeienstallen. Die zijn nog in redelijk goede staat, maar daar ben ik niet binnen geweest. Er ligt ook een nooddak op, zoals op het hele kasteel trouwens, maar daar kun je fantastische dingen doen, als je het mij vraagt.

De kasteelhoeve gaat in haar huidige vorm terug tot de 17e eeuw, maar de tiendenschuur, met dezelfde speklagen als bij het kasteel, heeft een oudere kern van rond het jaar 1500. De imposante, meerbeukige langschoor bewaart een monumentaal eiken ankerbalkgebinte. Dat is dus echt de moeite om eens te gaan bekijken. Ook de wanden in vakwerkbouw in het interieur van de schuur en de aansluitende stallen getuigen van een fascinerende bouwgeschiedenis. Het kasteel oogt inderdaad vervallen; het staat al van 2012 leeg. Toch werden er beheersmaatregelen genomen om verdere schade te voorkomen.

Belangrijk om te vermelden is ook dat de kasteelsite voor een belangrijke maatschappelijke participatie zorgt. Sinds enkele jaren maken vrijwilligers van de vzw Heerlijk(heid) Heers het kasteel en de tuinen opnieuw zichtbaar. Zij organiseren onder meer beheerwerken in het park, dat recent werd opengesteld voor het publiek. Ik moet zeggen: ik heb met een paar van die mensen gepraat en ik heb zeer veel respect voor mensen die zich zo inzetten voor een deel van onze geschiedenis, onze materiële identiteit. Ik vind het fantastisch dat ze dat zomaar en belangeloos willen doen.

Dan kom ik tot een volgende vraag. Zoals ik daarnet al zei, zijn we als overheid al een hele tijd aan het zorgen voor het kasteel door instandhoudingswerken uit te voeren. Ik heb al verwezen naar de nooddaken die, als ik me niet vergis, eind 2008 gelegd zijn.

Eind 2018 is de projectleider van het project 'Coördinatie Vlaams Handhavingsbeleid (CVH)' door toenmalig minister-president Bourgeois gevraagd te bemiddelen in functie van de verwerving van het kasteel van Heers. Het domein was op dat ogenblik eigendom van twee broers, deels in onverdeeldheid, deels in volle eigendom. Een van de broers was in 2014 overleden en de nalatenschap bleef al die tijd onopgeëist. Ook de Belgische staat zag af van het opeisen ervan, onder verwijzing naar het vermoedelijk deficitair karakter ervan. Dat de Belgische staat dat doet, mevrouw Beckers, dat kunnen we nog begrijpen, maar ik denk dat wij als Vlaamse overheid de plicht hebben om die Vlaamse identiteit te bewaren.

Na veel gesprekken met de vorige eigenaars en hun erfgenamen in het buitenland bleek dat enkel een eigendomsverwerving door het gewest het monument kon redden. Over de precieze inhoud van de gesloten dadingen kan ik niet in detail gaan, wat evident is, maar ik kan wel het volgende doorgeven. Het Vlaamse Gewest verkreeg als gevolg van deze dadingen de volle eigendom over het volledige kasteeldomein en een aantal in de onmiddellijke omgeving gelegen goederen. Ik zeg het uit het hoofd, maar ik denk dat het over 27 hectare gaat, 22 percelen; het gaat dus niet alleen over het kasteeldomein zelf, maar ook over heel veel daarrond. Het Vlaamse Gewest betaalde enkel de naar aanleiding van deze operatie verschuldigde notariskosten – de notariskosten hebben we wel moeten betalen. Tegelijkertijd zijn de bestaande vorderingen, gebaseerd op de in het verleden tussengekomen rechterlijke titels, niet enkel de facto maar nu ook de jure niet meer invorderbaar. Daar hebben wij als Vlaamse overheid afstand van genomen.

De uitstaande schuld van de vorige eigenaars is samengesteld uit kosten voor ambtshalve uitgevoerde werken, verbeurde dwangsommen en gerechtsdeurwaarders en aanverwante kosten. Deze bedroeg 1.417.458 euro, een klein anderhalf miljoen dus, gemaakt voor diverse instandhoudingswerken, en een bedrag van 423.990 euro aan verbeurde dwangsommen. Dat is in totaal dus ongeveer 1,9 miljoen euro.

De waarde van de goederen die door de transactie aan het Vlaamse Gewest zijn toebedeeld, werd door de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) in februari 2020 geschat op anderhalf miljoen euro. De vraag is natuurlijk hoe je zo iets schat. Enkele jaren geleden is er op een bepaald moment aan gedacht om het te verkopen, onder minister Sauwens, en toen sprak men nog over 3,5 miljoen euro. Dus wat is dat dan?

Iedereen die de kasteelsite bezoekt, zal onmiddellijk beseffen dat er door de omvang en complexiteit van het domein en de huidige precaire toestand veel middelen nodig zullen zijn om deze site weer in zijn oude glorie te herstellen. Anderzijds is iedereen na dit plaatsbezoek – alvast ik ook, laat dat duidelijk zijn, want ik was, eerlijk waar, bijzonder onder de indruk – ook overtuigd van het groot historisch belang van deze site, de nog aanwezige erfgoedwaarden en de maatschappelijke meerwaarde die deze site kan bieden, zowel op lokaal, regionaal, Vlaams als internationaal niveau. Die waarden zijn echter moeilijk om te zetten in een geldwaarde, dat weten we allemaal. Probeer maar eens een prijs te plakken op bijvoorbeeld de Sint-Baafskathedraal. Dat is onmogelijk. Zeker het emotionele, ontroerende karakter van onroerend erfgoed kun je niet in cijfers uitdrukken.

Belangrijk voor mij is dat we komen tot een samenwerkingsmodel waarin elke partner in verhouding tot zijn eigen belang en tot zijn meerwaarde in het project en zijn financiële mogelijkheden, bijdraagt in de verdere ontwikkeling en financiering van de site. Als initiatiefnemer van dit project heb ik alvast een aantal middelen vrijgemaakt: een budget van ongeveer 750.000 euro voor de uitvoering van de meest dringende instandhoudingswerken – de heer De Gucht heeft er al naar verwezen: vermijden dat er nog mensen door de vloer zakken, ook al had ik daar nog niets over gehoord – en een startkapitaal van 10 miljoen euro vanuit de Vlaamse relancemiddelen. Ik ben het volledig met u eens dat die bedragen niet volstaan om het kasteel in afgewerkte staat op te leveren, maar het biedt wel de kans om concreet aan de slag te gaan en binnen een korte termijn de eerste zichtbare resultaten te realiseren.

Het studie bureau Erfgoed en Visie onderzoekt momenteel wat er met dat budget gerealiseerd kan worden in het kader van de cascorestauratie. De doorlooptijd voor de uitvoering van die werken wordt geschat op drie tot vier jaar. Dat geeft ons de tijd om een duurzaam partnerschap rond dit project op te zetten en de nodige middelen te verzamelen voor de verdere financiering van het project.

Zoals al gezegd, wil ik me niet vastpinnen op een einddatum voor de volledige restauratie en herbestemming van de site. In tegenstelling tot de klassieke restauratieaanpak, is hier niet alleen het einddoel van belang, maar vooral ook het proces dat we daarbij willen doorlopen, met als fundamentele uitgangspunten samenwerking, participatie en cocreatie, niet alleen binnen de Vlaamse overheid zelf – Onroerend Erfgoed, Toerisme, Natuur en Cultuur – en hun externe partners – Herita, Regionaal Landschap, Vlaams steunpunt voor cultureel erfgoed (FARO) enzoverder, ook vrijwilligers –, maar zeker ook met de andere bestuurlijke niveaus en met de lokale bevolking, verenigd in de vzw Heerlijk(heid) Heers. Daarbij streven we naar een optimaal evenwicht tussen de enthousiaste inzet van vrijwilligers en de inbreng van professionele expertise en vakmanschap, om binnen een redelijk en realistisch tijdspectief tot gedragen en kwaliteitsvolle resultaten te komen.

Dat was een heel uitgebreid antwoord, maar laat het me nog even samenvatten. De heer De Gucht had eerst en vooral een hele hoop vragen over de rol van Herita.

Ik denk dat die pas nu, na de aankoop, betrokken wordt. Nu – en het management van Herita weet dat ook –, wij volgen de resultaten en de werking van Herita van dichtbij op en wij hebben ook – laat dat een positieve bezorgdheid zijn – een aanmoediging om werk te maken van de actieplannen die uitgewerkt zijn. Als ik het goed begrepen heb, dan zat die bezorgdheid ook in uw vragen, mijnheer De Gucht, en ik deel die dus wel. Maar we proberen dus op een positieve manier te ondersteunen, om een antwoord te geven op die bezorgdheid.

Ten tweede, wat de verwerving van het kasteel zelf betreft: maak u geen illusies of vergis u niet, maar ik denk niet dat het de taak is van de overheid, zeker niet van Onroerend Erfgoed, om zomaar kastelen in eigendom te nemen. Dat is niet onze taak. Wat wel onze taak is, is het erfgoed beschermen. Dat is onze bezorgdheid. Niemand die het kasteel gezien en bezocht heeft, zal ervoor durven te pleiten om het verloren te laten gaan. Ik denk dat we dat absoluut niet mochten laten gebeuren. En in dit geval was de verwerving, het in eigendom nemen van het kasteel de beste optie, de enige optie zelfs om de erfgoedwaarden te behouden. Contacteer die vzw om eens een bezoek te brengen. Die zullen daar zeker toe bereid zijn. Het is nu van de Vlaamse overheid, dus jullie hebben als parlementsleden ook recht op plaatsbezoek.

Ik heb die man persoonlijk ontmoet en ik heb alle respect voor die eigenaars. Ik begrijp ook dat dat emotioneel moeilijk is voor hem: 150 jaar – 170 jaar eigenlijk – in familiebezit en het dan moeten afgeven, dat is bijzonder moeilijk.

Met alle respect voor die mensen, maar ze waren niet meer in staat om die erfgoedwaarde te behouden. Ze hadden al schulden bij de Vlaamse overheid en we zouden dat geld nooit teruggezien hebben. Dat zou niet gelukt zijn. Ik zeg dat met alle respect. Laat staan dat er nog wat over zou zijn voor de restauratie. Ik wil jullie trouwens uitnodigen om eens op zoek te gaan naar een filmpje van Jambers, die daar ooit op bezoek is geweest. Dat is schrijnend, maar ik had sympathie voor een van de twee broers die daarin voorkwam. Die is ondertussen overleden. Ik kon het niet helpen om toch enige sympathie te hebben, wat al moeilijk is voor mij als het om de adel gaat, maar goed. Het is zeker de moeite om eens naar te kijken.

Ik ben er in elk geval van overtuigd dat, als we dat nu niet hadden gedaan en dit stuk onroerend erfgoed verloren hadden laten gaan, elk lid van deze commissie terecht schande zou hebben geroepen. Dat zou heel juist zijn geweest. Er wordt nu gesproken over een veredelde ruïne, maar ik wil me daartegen verzetten. Mevrouw Beckers, met alle respect, maar dat is gewoon niet juist.

Nog een laatste punt: u moet zich ook met uw partij eens buigen over een vraagstuk waar ik nagenoeg dagelijks mee geconfronteerd word, namelijk de afweging van het erfgoed, onze Vlaamse identiteit, het verdedigen van de pracht en praal die we in Vlaanderen hebben en de kostprijs daarvan. Ik doe daar niet flauw over. Ook voor mij is dat voortdurend afwegen, en de lijn is heel dun. Dat is absoluut niet gemakkelijk. Maar in dit dossier moet ik zeggen dat het niet zo'n probleem is. Als je de site kent, is het perfect uit te leggen dat we dit moeten doen.

Ik heb ook al initiatieven genomen voor zuinigheid met betrekking tot monumenten en dergelijke meer. Ik heb ook altijd gezegd dat die nieuwe bestemmingen zo veel mogelijk een rol hebben en een toekomst hebben. Dat betekent ook een economische rendabiliteit, als dat mogelijk is voor onroerend erfgoed. Ik richt daarop. Ik ben wel degelijk ook bezorgd als ik mijn ander petje van minister van Financiën en Begroting opzet. Maar als je nog maar een beetje geeft om onze Vlaamse identiteit, zou je een groot applaus geven voor wat we hier hebben gedaan en voor het beschermen van dit erfgoed. Daar ben ik heilig van overtuigd. Laat me daarmee afronden, want ik zou nog lang kunnen doorgaan, maar dat is niet de bedoeling.

De voorzitter: Minister, het was ook onze indruk dat u nog een tijdje zou kunnen doorgaan.

De heer De Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Minister, dat was een uitgebreid antwoord. Allereerst ben ik heel gevoelig voor onroerend erfgoed, niet vanwege de Vlaamse identiteit, maar vanuit de redenering dat mensen hun historiek moeten kennen en ook vanwege de schoonheid van die historiek. Ik ben allesbehalve een christelijk persoon, zoals u weet, maar aan de andere kant vind ik dat we de kerkgebouwen in Vlaanderen maximaal moeten beschermen, want daar zitten fantastische pareltjes tussen. U haalt aan dat dit zo'n project is. Dit is inderdaad een gebouwencomplex. Er zit een tiendensuur bij die trouwens fenomenaal is. Als je daar foto's van ziet ... Er zijn nog een aantal andere die fantastisch mooi zijn, maar dit is toch wel een van de getuigen van wat de bouwkunst in lang vervlogen tijden verwezenlijkte. Als je daarnaar kijkt en op Ugly Belgian Houses op Instagram een aantal haciënda's in de Vlaamse velden ziet staan, dan vraag je je af welke discussies er binnen 250 jaar zullen plaatsvinden in de commissie voor Onroerend Erfgoed: wat met de haciënda's? Maar ik laat dat daar.

Ik dank u hartelijk voor uw antwoord. Het is belangrijk om dergelijk erfgoed te beschermen, daar op een juiste manier mee om te gaan en daar ook een doel voor te hebben. U haalt het aan: het gebouw is 170 jaar in handen van dezelfde familie. De financiële impact daarvan op een gezin of op een familie is gigantisch.

Die zaken gaan dan verloren. U bent zelf van mijn streek. Het Markizaat in Lede, dat een fantastisch mooi bouwwerk was, is teloorgegaan. Maar daar is het natuurlijk opzettelijk. Hier gaat het over financiële middelen die ontbraken. In het Markizaat van Lede heeft men op een bepaald moment, toen het niet snel genoeg inzakte, de pannen van het dak gehaald om ervoor te zorgen dat het sneller verging. We hebben de afgelopen decennia in Vlaanderen al te veel zaken verloren laten gaan. We mogen dat zeker en vast niet doen.

Maar inderdaad, Herita ontbrak. U hebt dat nu verduidelijkt, waarvoor dank. Maar dat ontbrak. Natuurlijk is het normaal dat Herita een paar zaken niet kan verwezenlijken, door de omstandigheden die we allemaal kennen. Maar het ontbrak wel in het verhaal. En dat vond ik wat jammer. Want aan de ene kant worden die eisen gesteld aan Herita en zeggen we dat ze zich moeten ombouwen tot dé erfgoedorganisatie. En aan de andere kant wordt Herita er op zo'n belangrijk moment van communicatie niet bij betrokken. Het lijkt mij heel goed dat er daar nu verder rond wordt gewerkt.

Ik kijk ernaar uit om dat te gaan bezoeken. Daarnaast kijk ik ernaar uit om de plannen op een juiste manier te ontwikkelen en ervoor te zorgen dat de mensen hun weg daarnaartoe vinden en kunnen genieten van dit pareltje.

In ieder geval kijk ik ernaar uit. Het is inderdaad geen ruïne. Ik heb de zaken goed bekeken. Je kunt in heel veel gebouwen in Vlaanderen door de vloer zakken. Dat is de staat waarin het zich vandaag bevindt.

Ik dank u voor uw antwoorden.

De voorzitter: Mevrouw Beckers heeft het woord.

Roosmarijn Beckers (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw zeer uitgebreide antwoord. Het zal u waarschijnlijk niet zijn ontgaan dat er een verschil was in mijn mondelinge vraagstelling en in mijn schriftelijke vraagstelling. Dat is natuurlijk omdat er een aantal weken tijd tussen zijn en ik de gelegenheid heb gehad om het kasteel effectief te bezoeken. Ik moet u gelijk geven. Het is inderdaad indrukwekkend. Het is wel belangrijk om het in eigendom te hebben. Want, zoals u misschien

ook weet, hebben wij hier in Zuid-Limburg een aparte geschiedenis. Onze geschiedenis staat voor een groot stuk los van de geschiedenis van de rest van Vlaanderen. Voor dat aspect is het kasteel van Heers van een hele grote waarde.

Ik wil van de gelegenheid gebruikmaken om de vrijwilligers van de vzw Heerlijkheid Heers expliciet te bedanken voor het werk dat zij al die jaren hebben gedaan om het toch zo goed mogelijk te bewaren. Dat vind ik een heel goede zaak.

Door de zaken verder te bestuderen, kan ik zeggen – u hebt er ook naar verwezen – dat het bijna zover was. Er waren al onderhandelingen onder minister Sauwens. Het is spijtig dat het toen niet gelukt is, want er zijn weer twintig jaar extra verloren gegaan. Dat wil ik zeker en vast erkennen. Het gaat over 550 jaar geschiedenis van dit toch wel specifieke deel van Vlaanderen. Het is toch wel belangrijk dat dat in ere wordt hersteld.

Ik heb hier ook nog opgeschreven dat het een van de belangrijkste historische monumenten is, zeker van mijn regio, van Zuid-Limburg. Het is dus een goede zaak dat de Vlaamse overheid dit in eigendom heeft genomen. En ik volg uw redenering. Die mensen hadden heel veel schulden. De kans dat de overheid daar ooit iets van gezien had, was relatief klein.

Ik heb het verhaal gelezen en deel uw gevoelens daarin. Ik heb ook niet veel sympathie voor de adel, maar in dit verhaal kon ik ook wel sympathie opbrengen voor die mensen. Ik volg u daar zeker in.

Natuurlijk blijft het financiële aspect belangrijk. Ik volg u daar ook in. Het is een beetje een afweging. We moeten ons ergoed bewaren. Maar die dingen kosten nu eenmaal veel geld. En dat is inderdaad een moeilijke spreidstand. Je kunt je daar het hoofd over breken: hoever ga je daarin? Maar ik denk dat u hier, in het geval van het kasteel van Heers, wel het juiste hebt gedaan. Ik kijk heel erg uit naar de praktische afwerking hiervan: welke bestemming er in de praktijk aan zal worden gegeven. Voor de streek zal het een heel grote meerwaarde zijn.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Voorzitter, ik ben heel blij te horen dat in eerste instantie Herita de prioritaire doelstellingen heeft behaald. Het was geen gemakkelijk jaar, voor niemand. Dat is geweten. Ik vind het een heel goede zaak dat Herita dat kasteel van Heers in erfpacht neemt.

Ik heb het een beetje vanop afstand gevolgd. En ik weet dat, om het te verkrijgen, dat geen gemakkelijke zaak is geweest. Ik vind dat uw kabinet, minister, en het kabinet van uw voorganger, de heer Bourgeois, alle lof verdienen voor hun doorzettingsvermogen in dat juridische kluwen. Het was een monnikenwerk.

Ik ben heel blij om u zo enthousiast te zien. Ik ben er ook geweest, ik heb het domein en het kasteel twee keer kunnen bezoeken. Het is een fantastische site. Het is een prachtig domein en een schitterend gebouw. Maar er zijn inderdaad uitdagingen. De middelen die u ter beschikking hebt gesteld, zullen niet volstaan om het hele project af te werken. Er zijn nog grote uitdagingen.

Maar wat ik toch nog wel eens wil benadrukken, is het belang en de rol van die vrijwilligers. Zij hebben de boel weer doen heropleven. Ze hebben echt de handen uit de mouwen gestoken. Ze hebben de woestenij die achter en rondom het kasteel lag, aangepakt. Ze hebben die hele ruimte, dat prachtige domein, opnieuw vrijgemaakt.

Nu de overheid eigenaar is van het kasteel, is mijn vraag: wat is hun plaats in het verdere verhaal? Het was een prachtig bottom-upverhaal. Het zou heel erg zijn als zij nu gewoon aan de kant zouden worden gezet. Want ik denk dat ze, net als de

eigenaar, ook een band hebben met datgene wat ze hebben verwezenlijkt, en met het kasteel en het domein.

Kurt De Loor (Vooruit): Ik sluit zelf ook graag even aan bij deze vragen.

Ik ben zelf nog niet in het kasteel van Heers geweest, maar ik had het hier heel recent nog over met collega Robeyns. Als ik me niet vergis, komt zij ook uit die regio, uit een grensgemeente van Heers, Wellen. Ze deelt het enthousiasme dat ik hier bij verschillende collega's voel. Ze is ook tevreden dat het nu in volle eigendom is. Het biedt ongelooflijke opportuniteiten. Het is een meerwaarde voor de regio, voor Vlaanderen, voor de provincie, maar ook voor ons land.

Dat wou ik er toch nog graag aan toevoegen, dat het enthousiasme ook door collega Robeyns wordt gedeeld.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, wij weten natuurlijk dat de echte pareltjes in de Vlaamse Ardennen te vinden zijn. Maar we kunnen wel toegeven dat er in de rest van Vlaanderen ook mooie dingen zijn.

Het is misschien een idee om eens met de commissie een bezoek te brengen aan het kasteel. Ik ben er zeker van dat de vzw daarvoor openstaat. Ik weet niet of dat al dan niet haalbaar is. Dat moeten jullie uitzoeken. Ik vergezel jullie daar graag bij.

Ik heb nog een paar kleine opmerkingen. Mijnheer De Gucht, bij Herita hebben we inderdaad een zeer correcte manier van werken. Zij waren niet betrokken bij de aankoop, bij de overdracht van het eigenaarschap, dat niet. Maar zij waren nadien wel betrokken bij wat we er nu mee zullen doen.

Matthias Vrancken, CEO van Herita, was aanwezig bij de aankondiging toen. Maar er was op dat moment formeel nog geen stap gezet.

Mevrouw Beckers, we zitten op dezelfde lijn. Ik ben blij dat u ondertussen de gelegenheid hebt gehad om het te bezoeken.

Er is inderdaad veel tijd verloren gegaan. Ik ben ondertussen eens nagegaan wat er jaren geleden precies is misgelopen. Het is jammer dat het toen niet is gelukt. Misschien had dat veel onheil kunnen voorkomen voor het gebouw. Ik heb dat nog al eens gezegd. Het is beter om nu kosten te doen dan ze te laten oplopen. Want dat is een beetje zoals met de pandemie: de kosten van onroerend erfgoed gaan exponentieel. Hoe langer je wacht, hoe hoger die worden. Indien we vroeger hadden kunnen ingrijpen, was het misschien beter gegaan.

Ik wil graag mijn heel grote dank uitspreken aan enkele ambtenaren die dit dossier twintig jaar lang hebben opgevolgd en hier twintig jaar lang heel hard aan hebben gewerkt. Mevrouw Van Werde heeft er al naar verwezen. Ze verwijst ook naar het kabinet van mijn voorganger en mijn huidige kabinet. Het gaat over één persoon die is overgekomen. De lof is absoluut terecht. Zij hebben daar een grote verdienste aan.

Over de financiële afweging en het behoud van het erfgoed hebben we het al gehad.

Mevrouw Van Werde, het is zeker de bedoeling de vzw hierbij te betrekken. Het is de rol van Herita het vrijwilligerswerk op te bouwen. Dat zal de komende jaren in nauw overleg met de vzw gebeuren.

De voorzitter: De heer De Gucht heeft het woord.

Jean-Jacques De Gucht (Open Vld): Het is van uitzonderlijk belang de vrijwilligers hier maximaal bij te betrekken. Het onroerend erfgoed is daar niet alleen bij gebaat,

maar het is volgens mij noodzakelijk de vrijwilligers hier maximaal bij te betrekken. De samenwerking tussen Herita en de mensen die er, ondanks de moeilijkheden, de afgelopen jaren voor hebben gezorgd dat dit in stand kon worden gehouden, verdient meer dan een pluim. Ik feliciteer de mensen die daar jarenlang aan hebben gewerkt.

Minister, ik vind uw oproep heel waardevol. Ik kijk ernaar uit om op een bepaald moment met deze commissie een uitstap naar Limburg te maken. Als we dat doen op het moment waarop alles in bloei staat, is dat mooi meegenomen, want het is een prachtige streek.

De voorzitter: Mevrouw Beckers heeft het woord.

Roosmarijn Beckers (Vlaams Belang): Mevrouw Robeyns, ik kan alleen maar beamen dat wij in een prachtige streek wonen.

Minister, ik wil u bedanken voor uw enthousiasme. Ik vond het heel aangenaam u dit enthousiast betoog te horen geven. Ik zit in de commissie Onderwijs en misschien is aan u een goede geschiedenisleraar verloren gegaan. Ik vind het boeiend en ik kijk uit naar wat het zal geven, want ik ben ervan overtuigd dat het kasteel van Heers een grote meerwaarde voor deze regio is. Ik dank u voor uw uitgebreid antwoord, uw enthousiasme en uw inzet.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een sensibiliseringscampagne voor eigenaars en beheerders van historische liften – 3512 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Voorzitter, de problematiek van de historische liften is in deze commissie al meermaals aangehaald en besproken. Momenteel werken verschillende actoren op verschillende niveaus aan oplossingen voor dit bijzonder erfgoed, maar er blijft nog veel onduidelijkheid voor de eigenaars en de beheerders van historische liften.

Federaal minister Dermagne heeft aangekondigd aan een uitstel van de deadline van eind 2022 te werken, maar dat is nog niet officieel. De alternatieve oplossingen hebben nog geen definitieve ingang gevonden. Op dit moment blijft de deadline van kracht en gaan sommige eigenaars en beheerders misschien holderdebolder op zoek naar een oplossing, met in het ergste geval de verminking van de historische lift tot gevolg.

Minister, kan de Vlaamse overheid werken aan een sensibiliseringscampagne voor de eigenaars en zeker ook de beheerders van historische liften, zodat zij op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de uitzonderingsprocedure, de alternatieve oplossingen en het geplande uitstel van de deadline voor aanpassingen?

Kunnen de eigenaars van een historische lift die bij het agentschap Onroerend Erfgoed nog geen attest van historische waarde hebben aangevraagd nog eens op de hoogte worden gebracht van de mogelijkheid en de noodzaak daarvan en van de alternatieve oplossingen die daarmee gepaard gaan?

Kan de Vlaamse overheid er bij de federale overheid nog eens op aandringen officieel te communiceren over de beslissing over het uitstel, zodat de eigenaars en de beheerders van liften hierover zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, aangezien ik op 6 mei 2021 de vragen om uitleg over de problematiek van historische liften uitvoerig heb beantwoord, wordt het een veeleer kort antwoord. Ik heb toen van de gelegenheid gebruik gemaakt om de geschiedenis van het dossier te schetsen en een laatste stand van zaken te geven. Meer informatie is in dat verslag terug te vinden.

Ondertussen zijn er opnieuw administratieve contracten. De FOD Economie heeft de krijtlijnen voor een koninklijk besluit tot aanpassing klaar en wil hierover met de gewesten overleggen. Mijn kabinet heeft recent nog contacten gehad met de heer Van der Cruyssen van de FOD Economie en met het bevoegde federale kabinet.

Zoals ik op 6 mei 2021 heb verklaard, is een gecoördineerde aanpak van dit dossier cruciaal en ligt de sleutel hiervoor bij de FOD Economie. Dat is de voorbije twee jaar al enkele keren naar boven gekomen. We stellen nu vast dat de FOD Economie dit op zich neemt en hieraan is begonnen. We zijn blij dat we dit in gang hebben kunnen zetten.

We zullen van de overlegmomenten zeker gebruik maken om de communicatie ten aanzien van de eigenaars en de beheerders van historische liften te bespreken. Dit is een uiterst belangrijk topic, maar ook hiervoor is een gecoördineerde en efficiënte aanpak aangewezen. De nieuwe informatie moet op het juiste moment en op de juiste manier doorsijpelen. We beslissen daar niet alleen over, maar we zullen hierover afspraken maken. Zoals ik op 6 mei 2021 heb vermeld, blijft de webpagina met de informatie over de procedure om een attest te verkrijgen ondertussen bestaan. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de eigenaars en beheerders van die liften overigens nog in het najaar van 2020 gericht benaderd.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, ik kan het u niet kwalijk nemen dat u nu iets minder enthousiast bent dan daarnet. Het is een heel andere problematiek. Ik hoor op verschillende plaatsen dat het voor de eigenaars en de beheerders nog heel onduidelijk is. Dat is jammer, maar ik ben blij te horen dat de contacten blijven lopen en dat u dit een belangrijk punt vindt. Uiteraard moet er afstemming tussen de verschillende beleidsniveaus zijn. Ik hoop dat de Vlaamse overheid de eigenaars en de beheerders zodra het kan de juiste informatie kan geven.

Ik wil even een voorbeeld geven. Ik heb gisteren telefonisch contact gehad met iemand die een gebouw met zes verdiepingen heeft. De meeste gebouwen met een historische lift zijn geen wolkenkrabbers met twintig verdiepingen. In dat gebouw wonen zes gezinnen. Het gezin op het gelijkvloers betaalt niet mee voor de lift. De eigenaar heeft een kostenraming gevraagd en zonder bijkomende kosten komt het al neer op 140.000 euro. Daar wonen ook oudere mensen. Als vijf gezinnen of eigenaars 140.000 euro moeten ophoesten, is dat een ramp voor die mensen. Dat is geen klein bedrag. Hij heeft me gevraagd wat hij moet doen. Ik heb al eerder met die man gesproken en hij is goed op de hoogte, maar blijkbaar blijft hij in het ongewisse met betrekking tot die deadlines. Hij weet niet of hij de lift al dan niet moet aanpassen. Ik heb van veel mensen gehoord dat die liften de boom in kunnen. Ik wil gewoon aankarten dat het allemaal nog niet duidelijk is.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijn enthousiasme voor die liften is even groot, maar we zitten natuurlijk met het probleem dat we de federale overheid op gang moeten trekken. We zullen informeren, maar welke informatie moeten we doorgeven? We weten nog niet wat de inhoud van het koninklijk besluit zal zijn. Ik wil alles doorgeven, maar het moet wel de juiste informatie zijn. De deadline wordt

opgeschoven, maar het is nog niet duidelijk tot wanneer ze wordt opgeschoven. Zo lang we dat niet weten, lijkt het me niet verstandig te informeren. We zijn erin geslaagd de FOD Economie in gang te steken en daar ben ik blij en dankbaar voor. Zodra we meer informatie hebben, zullen we ons deel doen.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, ik heb alle begrip voor uw standpunt. U kunt uiteraard nog geen informatie over de definitieve aanpassing geven, maar het zou voor de mensen fijn zijn te weten dat de zaak evolueert en dat de aanpassing of vervanging van hun lift nog even kan wachten. Dat is wat ik met mijn vraag om uitleg wilde beklemtonen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over sociale eigendomsverwerving in het kader van de woonmaatschappijen – 3436 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, sociale eigendomsverwerving gaat over sociale koop, sociale huur en sociale leningen. Het zijn allemaal instrumenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan uw sociaal woonbeleid. Door mensen met een bescheiden inkomen de kans te bieden eigenaar te worden, via een lening om een sociale koopwoning te verwerven, neemt de sociale eigendomsverwerving voor een stuk de druk op de huurmarkt, privaat en sociaal, weg.

Tot nu toe werd de sociale eigendomsverwerving gebiedsdekkend georganiseerd. Met 24 erkende maatschappijen vindt elke sociale koper of kredietnemer wel een aanspreekpunt in zijn omgeving. We kennen de toekomst van de woonmaatschappijen en de hervorming. In de toekomst zal elke woonactor zowel voor de huur als voor de koop moeten instaan. Veel huur-SHM's (sociale huisvestingsmaatschappijen) – zo noem ik ze dan – die vroeger ook occasioneel koopwoningen bouwden, hebben die activiteit inmiddels echter al afgestoten om over te laten aan de koop-SHM's. Het is dus van belang dat er bij de afbakening van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen ook rekening wordt gehouden met het element koop bij de SHM's. De bouw van sociale koopwoningen is eigenlijk een specialiteit op zich geworden, met een andere finaliteit, een andere financiering en een ander doelpubliek dan pure sociale huur.

Sociale koopwoningen zijn voor lokale besturen een ideaal instrument om vanuit plaatselijke noden en aangestuurd door die plaatselijke noden, een sociale mix te creëren. Het lokale bestuur kan bovendien met sociale koopwoningen een aanbod van betaalbaar wonen creëren dat voorbehouden wordt aan kandidaten met een lokale binding. Dat kunnen we bij huur ook, maar bij koop misschien nog meer. Bij de herindeling van de werkingsgebieden moet er dan ook over worden gewaakt dat de sociale koop overal aan bod komt.

De bemiddeling van de Vlaamse woonlening ten slotte maakt de situatie, zo mogelijk, nog wat complexer: enkel een erkende woonmaatschappij zal nog in opdracht van het Vlaams Woningfonds (VWF) kunnen bemiddelen. Dat betekent natuurlijk niet dat elke woonmaatschappij dat ook zal kunnen of willen doen. De woonlening bemiddelen is ook, net zoals het realiseren van sociale koopwoningen, een zeer gespecialiseerd werk. Het aanbieden van sociale koopwoningen en sociale leningen wordt meegenomen bij de oefening, bij de voorbereiding voor het tot stand komen

van de eengemaakte woonmaatschappij. Zal elke woonmaatschappij er zelf voor kunnen opteren of zij dit al dan niet als taak op zich neemt? Of zal elke woonmaatschappij verplicht worden om die taken uit te voeren? Het is een lange intro met een korte vraag: of u daar toelichting over kunt geven. Op welke manier worden de woonmaatschappijen – de toekomstige woonactor – daarin begeleid en ondersteund? Wordt het een optie of een opdracht, een verplichting?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Smeyers, voor uw vraag. Ik heb ook een eerder kort antwoord. Het aanbieden van sociale koopwoningen wordt inderdaad meegenomen bij de totstandkoming van de eengemaakte woonmaatschappij. Het is evenwel niet de bedoeling om een aanbod van sociale koopwoningen te verplichten bij elke woonmaatschappij. Het is niet omdat je een woonmaatschappij bent dat je verplicht bent om een aanbod van sociale koopwoningen te hebben.

De toekomstige organisatie van de frontoffice van de sociale leningen zal nog worden bekeken vanuit de hervormde sector met de woonmaatschappijen. Hierbij zal rekening gehouden worden met verschillende factoren zoals de bereikbaarheid voor het publiek, de aanwezige kennis en ervaring bij de bestaande kredietbemiddelaars, de vlotte doorstroming van kredietbemiddelaar naar kredietgever en uiteraard ook de toenemende digitalisering van de kredietverlening. In afwachting blijven de bestaande distributiekanaalen behouden.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ondersteunt de werking van de SHM's, zowel voor huur- als voor koopactiviteiten. Voor sociale leningen is de situatie vanaf dit jaar anders. Tot en met eind 2020 ondersteunde de VMSW de 24 SHM's die krediet bemiddelden vanuit haar rol als kredietgever die verantwoordelijk is voor de daden van zijn bemiddelaars. Vanaf dit jaar heeft het VWF deze rol overgenomen. Mensen kunnen nu alleen nog bij het VWF terecht om een nieuwe sociale woonlening af te sluiten en deze 24 SHM's voeren hun taken als kredietbemiddelaar uit voor het VWF.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u wel voor uw duidelijk antwoord. U hebt het systeem van de kredietverlening, die nu alleen bij het VWF zit, verduidelijkt. Dat is ons inmiddels duidelijk. Het is ook goed dat u de puntjes op de i zet, dat het geen verplichting wordt voor de toekomstige woonactor binnen een welafgebakende regio om een aanbod aan koopwoningen te hebben. Het zal een optie blijven, afhankelijk van de noden die lokaal binnen die regio spelen. Dat is duidelijk. Ik kan daar niet veel meer aan toevoegen dan dat ik blij ben met die verduidelijking.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik heb een algemenere vraag: hoe past dit in de visie van het Vlaamse sociale woonbeleid? In die zin vind ik het een beetje een vreemde redenering. Men moet zich tot het VWF richten. Vandaag is de frontoffice aanwezig, maar hoe ziet u de rol van de lokale besturen hierin? U geeft aan dat de woonmaatschappij een manier is om een nog sterkere regisseursrol te geven. Nu gaat dat wel naar een private maatschappij waar gemeenten, voor zover ik weet, niets aan te zeggen hebben. Hoe moet ik dit in het plaatje zien passen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Zoals gezegd: de SHM's kunnen zelf beslissen of zij dit al dan niet doen. Als de lokale besturen die in de SHM's of die woonmaatschappijen zitten daarover beslissen, dan gaat dat zo kunnen gebeuren. In die zin blijven het de lokale besturen die dat aansturen. Dat lijkt me niet zo onlogisch. Dat

is tot nu toe eigenlijk ook het geval. Het kan gaan langs de frontoffice-opdracht die zij verlenen voor het VWF. Het hoeft ook niet langs daar te gaan. Men kan ook rechtstreeks bij het VWF de sociale leningen aangaan. Ik denk dat die doorstroming eerder logisch in elkaar zit.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Tom De Meester aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de controle op eigendommen bij sociale huurders – 3447 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over fraudebestrijding op de sociale huurmarkt – 3547 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, onlangs hebt u beslist om de controle van buitenlandse eigendom bij sociale huurders uit te rollen over heel Vlaanderen. We hebben het daarover gehad. U deed dat omdat u toen vond dat de praktijk in Antwerpen, Hamme en Lier succesvol was en dus veralgemeend kon worden. In die steden zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) als eerste begonnen met dat soort controles.

Onlangs zijn er in de pers een aantal gevallen bekend geraakt van sociale huurders uit Hamme en Lier bij wie zo'n buitenlandse eigendommen gevonden zijn. Dat blijkt niet meteen te gaan over zeer riant luxevilla's. Integendeel, in verschillende gevallen gaat dat over buitenlandse eigendommen die bijna niks waard zijn, maar die mensen worden desondanks zeer zwaar gestraft. Minister, ik denk dat dit noopt tot een soort tussentijdse evaluatie van die controles, temeer omdat die controles op buitenlandse eigendommen over heel Vlaanderen uitgerold worden.

Minister, zijn de monsterboetes – in een bepaald geval ging het om 8000 euro – en uithuiszettingen volgens u in proportie met de waarde van de buitenlandse eigendommen die opgespoord zijn en bijna niets waard blijken te zijn? Overweegt u eventueel een grondige herevaluatie van die boetes?

Ten tweede lopen de boetes op naargelang de inkomens van de huurders lager zijn. Wie een nagenoeg waardeloze buitenlandse eigendom bezit en bovendien een zeer laag inkomen heeft, wordt in verhouding zwaarder gestraft dan iemand met een hoger inkomen. Lijkt u dat rechtvaardig?

De derde vraag vind ik heel belangrijk. Het is voor sociale huurders met beperkte middelen niet mogelijk om bijvoorbeeld een tegenexpertise te laten uitvoeren wanneer een privéonderzoeksbureau de grote trom roert en claimt dat de huurder een eigendom bezit in het buitenland of wanneer het onderzoeksbureau de waarde van zo'n eigendom te hoog inschat. Er lijkt daar een onevenwicht te zijn. Bent u bereid om dat te remediëren en hoe?

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik heb een soortgelijke vraag. In april besliste u om 5 miljoen euro vrij te maken voor het opsporen van eigendommen in het buitenland via private detectivebureaus om fraude op de sociale woningmarkt tegen te gaan.

De eerste resultaten zijn binnen. Zoals collega De Meester zei, is er in de pers en meer bepaald in De Morgen een reeks onthutsende getuigenissen van sociale huurders te lezen waaruit duidelijk blijkt dat de jacht op fraude toch niet helemaal verloopt zoals u ons had voorgesteld.

Zo lezen we dat een sociale huurder een boete van 11.000 euro moet betalen voor de erfenis van een tiende van een ruïne ter waarde van 258 euro. In het verleden verzekerde u nochtans meermaals, zowel in de plenaire vergadering, in de commissie als in een schriftelijke vraag die ik u heb gesteld, dat huurders met een beperkte erfenis, spookerfenissen of een verwaarloosde, niet te verkopen woning niet de dupe zouden worden van de nieuwe wetgeving. Dat blijkt nu wel het geval. Sinds ook een gedeeltelijke eigendom of vruchtgebruik voldoende reden zijn om het recht op een sociale woning te verliezen, zijn buitenproportionele sancties mogelijk, zoals de sociale huurders uit de verhalen ondervinden. Mijn concrete vraag is hoe u daaraan wilt tegemoetkomen. Ik heb nog een aantal soortgelijke deelvragen als collega De Meester.

Er is bijvoorbeeld een getuigenis van een oud analfabeet koppel dat meer dan 60.000 euro moet betalen, terwijl het zich er niet van bewust was dat het iets verkeerd deed. Wat wilt u daaraan doen? Ik neem aan dat u in uw antwoord zult verwijzen naar de overgangstermijn van een jaar, maar de getuigenissen tonen aan dat die niet door alle sociale huisvestingsmaatschappijen wordt gewaarborgd. Welke oplossingen zijn er volgens u voor sociale huurders die een te verwaarlozen gedeeltelijke eigendom in het buitenland erg moeilijk kunnen verkopen of weg-schenken? Het feit dat die in het buitenland ligt, is een bijkomend probleem.

De getuigenissen illustreren bovendien ook de problematiek van de bewijsvorming, zoals collega De Meester ook zei. Hoe wilt u omgaan met de soms betwistbare betrouwbaarheid en rechtmatigheid van bewijs dat uit sommige landen via private detectivebureaus wordt verkregen? Welke juridische en procedurele garanties wilt u inbouwen? Op welke manieren zullen de betrokkenen de betrouwbaarheid en rechtmatigheid van bewijs verkregen via private detectivebureaus in het buitenland kunnen weerleggen?

Tenslotte kunnen we er niet omheen dat de boetes of sommen die terugbetaald moeten worden na een veroordeling vaak totaal onhaalbaar zijn, bijvoorbeeld meer dan 60.000 euro. Op die manier wordt er geen sociale problematiek opgelost. Begrijp me niet verkeerd, als het echt om sociale fraude gaat, moet die absoluut bestreden worden. Maar die mensen komen in de problemen door regelgeving die sociale fraude wil bestrijden.

Minister, u bent minister van Wonen. Het is aan u om de uitdagingen en tekortkomingen van die vorm van fraudebestrijding aan te pakken. U hebt in het verleden ook gezegd dat u erover zou waken dat dat proportioneel zou gebeuren. Ik hoop dat u minstens erkent dat dat in die concrete getuigenissen niet proportioneel was. Het is heel belangrijk dat u dat als minister van Wonen doet. Verder is de vraag hoe u daar beleidsmatig mee wilt omgaan.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Moerenhout en mijnheer De Meester, ik dank jullie voor jullie vragen en ik zal ze grotendeels samen behandelen want ze zijn gelijklopend.

We hebben de voorwaarden inzake onroerend bezit ingevoerd in het sociale huur-systeem omdat sociale huurwoningen moeten terechtkomen bij zij die daar recht op hebben. Ik hoop dat daar niemand aan twijfelt, al heb ik soms die indruk.

Onroerend bezit biedt ofwel een alternatief om in te wonen ofwel vertegenwoordigt het een bepaalde waarde. In de vorige legislatuur werden de voorwaarden inzake

onroerend bezit verstrengd om misbruiken tegen te gaan. Er werden voldoende waarborgen ingebouwd om een correcte en rechtvaardige toepassing van de onroerendbezitsvoorwaarde te bekomen.

Ik wijs er nogmaals op dat de voorwaarden dezelfde zijn voor zowel binnenlands als buitenlands onroerend bezit. Hetzelfde onroerend bezit in het binnenland als in het buitenland is verboden. Ik vind het daarom vreemd dat er nu plots heel veel commotie ontstaat wanneer SHM's dezelfde regels voor binnenlands bezit toepassen op buitenlands onroerend bezit. Dat roept plots heel veel vragen op, terwijl het al veel langer gebeurt voor het binnenlands bezit.

Het is het voornemen van de Vlaamse Regering om de controles betreffende sociale huurders met bezit in het binnenland gelijk te behandelen als die met bezit in het buitenland en dat lijkt mij een heel correct uitgangspunt. Ik ga ervan uit dat daar niemand in deze commissie tegen is.

U spreekt beiden over monsterboetes en buitenproportionele sancties. Wanneer de voorwaarden inzake onroerend bezit niet worden gerespecteerd, kan dat inderdaad leiden tot het terugvorderen van de sociale korting en tot de beëindiging van de huurovereenkomst. Dat is geen extra straf, maar het gaat om het terugvorderen van wat men onrechtmatig heeft verkregen. Het is evident dat ook de huurovereenkomst wordt stopgezet. Dat alles gebeurt evenwel altijd binnen het kader van het sociaal huurstelsel, zoals dat is uitgewerkt in de regelgeving en de rechtspraak.

Het sociaal huurstelsel bevat een aantal uitzonderingen op de voorwaarden inzake onroerend bezit. Als een zittende sociale huurder kosteloos een onroerend goed verwerft door een erfenis of een schenking, moet hij dat kosteloos gekregen onroerend bezit binnen het jaar weer vervreemden. De verhuurder kan die termijn om billijkheidsredenen verlengen. Hij moet zijn beslissing op dat vlak telkens motiveren. Wanneer hij een vraag van een sociale huurder in die zin afwijst, moet hij vermelden waarom hij vindt dat er geen gegronde redenen zijn. Wanneer hij een vraag van een sociale huurder inwilligt, moet hij vermelden waarom hij vindt dat er wel gegronde redenen zijn. Wanneer de sociale korting wordt teruggevorderd of wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd, gaat het dus om gevallen waarin men zich niet in die uitzonderingen bevindt.

In bepaalde gevallen zal uit het onderzoek naar voren komen dat een zittende sociale huurder buitenlands onroerend bezit heeft dat niet onder een uitzondering valt. De sociale huurder is dan in strijd met de dwingende bepalingen van het sociaal huurstelsel en de sociale verhuurder is verplicht om op te treden. Bij dat optreden moet de sociale verhuurder wel telkens handelen vanuit zijn opdracht van algemeen belang, namelijk huisvesting verstrekken aan woonbehoeftigen, aan diegenen die er nood aan hebben. Hij moet ook de beginselen van behoorlijk bestuur en evenredigheid respecteren.

Volgens het sociaal huurstelsel is er geen ruimte om de huurder nog een extra periode te geven om het onroerend bezit terug te vervreemden als het niet binnen de uitzonderingsvoorwaarden valt. Maar volgens de beginselen van behoorlijk bestuur moet de sociale verhuurder het evenredigheidsbeginsel respecteren en mag hij maar sancties toepassen wanneer dat redelijk is. De sanctie moet met andere woorden afgestemd zijn op de ernst van de schending van de dwingende bepalingen van het sociaal huurstelsel.

Zo moet bijvoorbeeld een sociale huurder die een of meerdere woningen bezit in het buitenland, geen termijn krijgen om zich te regulariseren. Hij is manifest in strijd met de onroerendbezitsvoorwaarde. De verhuurder moet in dat geval streng optreden, namelijk de huurovereenkomst beëindigen en de sociale korting terugvorderen. Zo niet, kan de toezichthouder zelfs oordelen dat hij te laks was in zijn beslissing. De sociale huisvestingsmaatschappij kan daar dus op aangesproken worden.

Een sociale huurder die bijvoorbeeld een onroerend goed slechts ten dele bezit, kan wel een redelijke termijn worden gegund om zich te regulariseren. Op sommige plaatsen is dat trouwens ook zo gebeurd. In de voorbeelden die er zijn geweest, heeft de verhuurder daarmee rekening gehouden. Zo hoort het ook.

De sociale verhuurder moet dus altijd een beoordeling maken, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak. Zo komt er een billijke behandeling tot stand: streng wanneer men niet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit voldoet en enige clementie voor wie slechts een beperkt aandeel in een onroerend goed bezit.

Belangrijk is toch ook om te vermelden dat we nog altijd in een rechtstaat leven. Wanneer de sociale verhuurder de beëindiging van de sociale huurovereenkomst afdwingt via de vrederechter, dan zal die het correct handelen van de sociale verhuurder altijd beoordelen, een belangenafweging maken en de beëindiging van de huurovereenkomst al dan niet toestaan. Hetzelfde geldt bij de terugvordering van de sociale korting. De regelgeving bepaalt dat de verhuurder de sociale korting kan terugvorderen. De doelstelling van het sociaal huurstelsel zal bepalen of hij dat moet doen en zo ja, voor welk bedrag. De regelgeving bepaalt immers dat de verhuurder de sociale korting kan terugvorderen als de huurder niet alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt of als die informatie frauduleus is.

In de rechtspraak heeft de rechter tot nu toe steeds geoordeeld – mevrouw Moerenhout, mijnheer De Meester: altijd – dat de terugvordering van de sociale korting terecht was, aangezien de huurder in kwestie duidelijk in overtreding was met de voorwaarden inzake onroerend bezit. De hoogte van het bedrag werd in sommige gevallen wel bijgesteld. Dat is de proportionaliteit en dat heeft de rechter wel gemedieerd in een paar gevallen. Hoge boetes en het beëindigen van de huurovereenkomst, dat zou dus perfect kunnen, maar geen buitenproportionele sancties, want het opleggen van die sanctie staat zoals gezegd steeds onder het toezicht van de rechter; wanneer die de rechterlijke toets doorstaat, is het zo dat ze gerechtvaardigd is. Als we daaraan beginnen te twijfelen, collega's, moeten we ineens ook maar de rechtstaat in vraag stellen. Ik ben van mening dat we gerechtelijke uitspraken gerust in vraag mogen stellen, maar het blijven gerechtelijke uitspraken en dus moeten we ze eerbiedigen. Ze hebben kracht van gewijsde, en daarmee is de discussie afgesloten. Maar als politicus mag je dat gerust in vraag stellen. Daar heb ik geen problemen mee.

Tenslotte hadden jullie ook een vraag over een mogelijke tegenexpertise die de huurder zou moeten uitvoeren. Dat is volgens mij heel sterk uitgedrukt. Het gaat erom te bewijzen dat men geen eigenaar is van een goed waarvan wordt beweerd dat men er wel eigenaar van is. Collega Moerenhout, u spreekt dan weer over de soms betwistbare betrouwbaarheid van bewijs. Ik kan niet voldoende benadrukken dat de aanpak van buitenlands onroerend bezit gebeurt onder het toezicht van de rechter. De rechter beoordeelt het bewijs dat de sociale verhuurder via het onderzoeksbureau heeft verkregen. Mocht dat onbetrouwbaar zijn – en ik weet niet waarop u zich baseert om te zeggen dat dat zo is, want ik heb geen aanwijzingen in die zin – dan zal de rechter dat bewijs niet aanvaarden. Zoals ik zei, gaat het ook niet over een tegenexpertise: het gaat over onroerend goed in het land van herkomst van de sociale huurder, waarbij die sociale huurder de taal en de gebruiken van dat land kent en het voor hem dus relatief eenvoudig is om de nodige stukken te verzamelen en voor te leggen. Dit standpunt is ook al door de rechtspraak ingenomen. De huurder hoeft dus niet zelf een onderzoeksbureau aan te stellen of te betalen.

Mijnheer De Meester, mevrouw Moerenhout, ik kan niet oordelen over de specifieke gevallen die in de krant stonden, maar ik aanvaard niet dat dit systeem in twijfel getrokken wordt, zeker als je weet dat een sociale verhuurder, die dit toch altijd doet met het oog op het helpen van mensen in woonnood, zeer correct omgaat met het systeem. Ten tweede zou ik het zeer vreemd en onterecht vinden, als jullie

als parlementsleden meer waarde zouden hechten aan dat krantenartikel dan aan de uitspraken van de rechter, die tot nu toe altijd – in de toekomst kan het natuurlijk anders zijn en kan een rechter anders oordelen – in het voordeel geoordeeld heeft van de sociale verhuurder. Het zou mij zeer bevreemdend overkomen, als parlementsleden van democratische partijen, neem ik aan, daaraan zouden twijfelen en het respect voor de rechtsspraak niet zouden opnemen. U mag daar gerust kritiek op hebben, maar het blijft wel een uitspraak van een rechter, en dus moeten we ze respecteren.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Minister, dank u wel voor uw pittige antwoord.

Uiteraard moeten sociale woningen terecht komen bij wie daar recht op heeft. Wie een alternatief heeft, wie in een eigen woning kan wonen, die moet natuurlijk geen sociale woning krijgen. Tot zover ben ik volledig mee met uw verhaal.

Maar ik hoop toch dat we het erover eens zijn, minister, dat je in een bergruïne van 258 euro, in een ontvolkt bergdorp, niet kunt wonen. Dat is geen alternatief. Uit een sociale woning gezet worden en 11.000 euro boete krijgen – u mag die boete gerust een andere naam geven, maar het blijft 11.000 euro die je op tafel moet leggen – omdat je een tiende van een ruïne erft ter waarde van 258 euro in dat bergdorp, dat is toch absurd? Ik hoop dat iedereen het er in deze commissie over eens is dat 11.000 euro terugvorderen tegenover een totale waarde van 258 euro, absurd is. Zijn we het daarover eens of niet?

Minister, u somt hier nog eens alle regeltjes op: we leven in een rechtstaat, alles verloopt redelijk, streng maar rechtvaardig. U moet hier niet doen alsof wij de rechtstaat in vraag stellen. Wij stellen uw regeling in vraag. Er bestaat in een rechtstaat zoiets als het proportionaliteitsbeginsel. Het is toch zeer duidelijk dat in dit concrete geval, waar u zich dan niet over wilt uitspreken, terwijl dat natuurlijk wel de vraag is, onredelijk wordt opgetreden en uw systeem niet werkt. Dit is buitenproportioneel en onrechtvaardig. Ik denk dat we niet hetzelfde rechtvaardigheidsgevoel of gezond verstand hebben, maar op je oude dag, na jarenlang zwaar werk in de mijnen – het gaat om een mijnwerker – plots gebrandmerkt worden als fraudeur en op straat gezet worden met een enorme boete, omdat je om een of andere onduidelijke reden een of andere ruïne geërfd hebt, dat is absurd.

U hebt in maart beslist om die controles over heel Vlaanderen uit te rollen. Uw partij schreef toen op Twitter dat het systeem van buitenlands eigendomsonderzoek in Antwerpen en Lier perfect werkt en dat jullie het dus zouden uitrollen. Wel ja, het werkt dus niet perfect. U gaat nu een systeem dat blijkbaar leidt tot dit soort absurditeiten, uitrollen over heel Vlaanderen. Als er niet bijgestuurd wordt, gaat dit nog voorvallen en ik vind dat onrechtvaardig.

Ik heb nog een laatste bijkomende vraag, minister. Weet u hoeveel onderzoeken er in Hamme, Antwerpen en Lier gevoerd zijn waaruit bleek dat er helemaal geen buitenlandse eigendommen waren? Wat was de kostprijs van al die onderzoeken? Hebt u daar een zicht op?

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik begrijp niet – ik begrijp het natuurlijk wel – waarom u zo boos wordt. De voorlaatste zin van collega De Meester is ook mijn invalshoek: als dit nog gebeurt, dan komt heel uw regelgeving en heel de intentie op de helling te staan. Voor mij en voor mijn partij is het ongelooflijk belangrijk dat er een groot verschil wordt gemaakt tussen sociale fraude – mensen die geld opsturen naar het buitenland om daar te investeren, wat inderdaad gebeurt, wat inderdaad aangepakt moeten worden en waarvoor de regels tussen binnen- en buitenland

inderdaad hetzelfde moeten zijn, absoluut akkoord –, en de situatie waarbij je iets erft dat verwaarloosd en niet te verkopen is, dat heel moeilijk toegankelijk is omdat het ergens op het platteland staat van ik-weet-niet-welk land, want dat laatste is geen sociale fraude. Dat is ook waar de cases over gaan. Dat is de vraag naar proportionaliteit. Die lijn hebt u trouwens altijd keer op keer bevestigd, dus ik vind het heel raar dat u nu een bocht maakt. Ik denk dat het u in uw beleid veel meer deugd zou doen – ‘deugd’ is het juiste woord niet – of dat het consequenter zou zijn om die lijn aan te houden, ook om een goed signaal te geven vanuit het beleid, dan nu een bocht te maken. Want u maakt wel degelijk een bocht: u hebt die proportionaliteit altijd bevestigd in de vorige bijeenkomsten.

Twee, waar ik me ook zorgen over maak, is dat overgangsjaar. U doet het een beetje af alsof ik me zou baseren op een artikeltje in de krant, maar ik heb wel degelijk mijn research gedaan. Ik ga hier geen namen noemen, maar ik heb met heel veel mensen gesproken en ken de concrete cases heel goed. Ik zou ze hier kunnen benoemen, maar ik ga dat niet doen, want dat zou onterecht zijn naar de mensen toe die erachter zitten. Maar er zijn dus wel degelijk fouten gemaakt in uw proefproject, in bepaalde gevallen waarbij er iets geërfd is – een huisje van klei, een tiende ervan –, cases die het echt niet verdienen om direct te leiden tot boetes, het verwijderen van meubels enzovoort. Daarvoor is geen overgangsjaar voorzien. Dan moet u als minister, denk ik, wel die lijnen uitzetten, want zolang u het ideologische verhaal aanhangt van ‘we gaan het hier allemaal eens aanpakken’, gaan mensen zich gesterkt voelen in die buitenproportionele strijd die nu op sommige plaatsen en door sommigen wel gevoerd wordt. Ik vind dat absoluut uw taak en ik vind het heel erg jammer dat u onze uitgestoken hand in dezen niet aanneemt. Ik hoop dat dat wel gebeurt in uw volgende tussenkomst. Die willekeur kan echt niet, het moet proportioneel blijven, zoals u altijd hebt gezegd. Er is een overgangsjaar voor erfenissen, voor verwaarloosbare woningen.

Ten derde maak ik me ook zorgen over de rechtsgelijkheid, en dat is gewoon eigen aan die buitenlandse sociale fraude, want het buitenland moet hetzelfde doen als het binnenland; daarin vindt u in mij ook een partner. Uit rechtszaken blijkt dat de huurders die onderzocht worden, eigenlijk bijna nooit de middelen hebben om een tegenexpertise naar het buitenland te sturen. U zegt dan wel dat een rechter oordeelt over het stuk dat hem wordt voorgelegd en dat we dat dan maar moeten geloven, maar in bepaalde cases hebben die mensen gewoon de middelen niet om die tegenexpertise te doen, dus is er in bepaalde gevallen een probleem van rechtsgelijkheid.

Minister, naast de vraag om consequentie, heb ik nog een laatste bijkomende vraag. Hoe wilt u de wapengelijkheid in dergelijke zaken garanderen? Er zijn wel degelijk verschillen tussen de strijd in het binnenland en de strijd in het buitenland.

– *Mercedes Van Volcem treedt als voorzitter op.*

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, het zal u niet verbazen dat ik uw antwoord wil bijtreden en uw visie volledig volg. Ik ben verbaasd over wat ik hier hoor. Ik heb gehoord dat er rechtsgelijkheid moet zijn. Uw principe is net dat de gelijkheid tussen het hebben van goederen in het buitenland en het hebben van goederen in het binnenland moet worden gewaarborgd. We zijn het er allemaal over eens dat sociale fraude niet kan, maar we moeten dat ook uitvoeren. Als iemand positief wordt gediscrimineerd omdat hij goederen in het buitenland heeft, moet het Vlaams woonbeleid niet worden gestraft omdat dit moeilijker te bewijzen valt. We moeten dat niet tolereren. U bent de eerste minister van Wonen die er concreet werk van maakt dat naar een hoger niveau te tillen. U wilt de lokale besturen die deze visie hanteren helpen en u wilt voor de uitrol van rechtsgelijkheid zorgen.

Mevrouw Moerenhout, volgens u creëren we ongelijkheid. Ik begrijp niet goed waar u naartoe wilt. Volgens mij is het voor u geen politiek spel. Extremere partijen trekken het op flessen, alsof er in het buitenland, met name buiten de EU, alleen maar ruïnes en kleien huisjes staan. Dat is op flessen getrokken en dat voedt een politiek spel. Ik vind dit een politiek debat van het belangrijkste niveau. Onze tegenstelling kan niet groter zijn, maar als u eens naar buiten gaat en aan de Vlaamse pols voelt, zult u zien dat iedereen het erover eens is dat dit wel de juiste lijn is en dat wel moet worden gecontroleerd.

Aangezien niet elk land een kadaster heeft, is dat helaas moeilijk te controleren. Het is heel moeilijk eigendommen in het buitenland te detecteren en bewijzen te vinden, maar wat moeilijk is, moet ook lukken. Volgens sommigen kost die opsporing te veel geld en moeten we het maar zo laten. Dat is niet wat u zegt, maar we moeten hierop inzetten. Dat kost geld, maar het heeft ook een signaalfunctie.

Dit is net als de controle op zwartwerk. Als we het leefloon afnemen van iemand die in het zwart werkt, zullen mensen dat beginnen te weten en niet meer doen. Dit is net hetzelfde. Die controles en bestraffingen kosten tijd en geld, maar hopelijk zal de mentaliteit gaandeweg veranderen. Dat is dezelfde filosofie.

Minister, u hebt verklaard dat we gelukkig in een rechtstaat leven. Er is altijd een rechterlijke toetsing. Ik zie niet in waar er ongelijkheid is. Met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geven we bestuurlijke garanties.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers, mag ik u vragen af te ronden?

Sarah Smeyers (N-VA): Daarnaast zijn er juridische waarborgen. Er is een voorbehoud met betrekking tot volle eigendom en mede-eigendom. Als iemand een mede-eigenaar is, is het niet meer dan normaal dat we milder moeten zijn, maar we moeten geloven in de rechterlijke beoordeling.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer De Meester, mevrouw Moerenhout, hier maak ik me, in alle vriendelijkheid, boos om. Ik wind me op, want dit is iets wat me echt raakt. Het beleid is erop gericht die mensen die er recht op hebben en nood aan hebben een sociale woning te geven. Dat lijkt er maar niet in te gaan en ik heb twee grote problemen met jullie houding in dit debat.

Mevrouw Moerenhout, wat de beoordeling van de gevallen betreft, hebt u op straat onderzoek gedaan. Ik geef er nog altijd de voorkeur aan een rechter over individuele gevallen en de toepassing van de wet te laten oordelen. Dat moet duidelijk zijn. Ik ben het niet altijd eens met de uitspraak van een rechter, maar ik aanvaard altijd dat hij die uitspraak doet en dat die uitspraak bindend is voor de Vlaamse overheid. U mag daar kritiek op geven, maar het is die uitspraak die geldt. We gaan er vanaf dan ook van uit dat die uitspraak juist is. Iedere jurist heeft dat tijdens zijn universiteitsjaren ingepeperd gekregen. Het is vergelijkbaar met het feit dat de baas niet altijd juist is, maar wel altijd de baas is.

Ik jaag me erin op dat u de proportionaliteitsbeoordeling voor een sociale huurder in twijfel trekt en daarbovenop meer aandacht aan een krantenartikel besteedt. Ik spreek me zelfs niet uit over de zaken die in de krant staan. Ik trek het verhaal van de journalist niet in twijfel. Ik weet het niet en ik kan er niet over oordelen, maar u weet dat blijkbaar wel. U weet het blijkbaar beter dan een rechter. Daar ga ik niet mee akkoord. Ik heb daar een probleem mee.

Mevrouw Moerenhout, mijnheer De Meester, daarnaast zie ik nog een groot probleem dat ik in alle communicatie heb vermeden. Wij hebben dat op een apothekersweegschaaltje afgewogen, maar het is duidelijk dat jullie zich met dit standpunt richten tot

de Vlamingen met een migratieachtergrond. Ik verwijt jullie dat, want ik heb in mijn communicatie uitdrukkelijk niet het omgekeerde gedaan. We hebben deze regeling duidelijk uitgewerkt vanuit de basis dat het binnenlands vermogensonderzoek exact hetzelfde als het buitenlands vermogensonderzoek is. Het gaat even goed om een Vlaming zonder migratieachtergrond met een huis in Spanje als om een Vlaming met of zonder een migratieachtergrond met een huis in Turkije of Marokko. Jullie maken dat onderscheid, maar ik heb dat in mijn communicatie over de uitgewerkte regeling op geen enkele manier gedaan. Ik daag u uit om het tegendeel aan te tonen.

Mijnheer De Meester, met die twee zaken heb ik een gigantisch probleem, maar ik wil nog antwoorden op uw ene concrete vraag. Ik wil met een slag om de arm antwoorden, want het is toeval dat ik dit weet. In Lier zijn vijftig of zestig onderzoeken verricht. Een paar maanden geleden was na 24 onderzoeken gebleken dat er eigendommen in het buitenland zijn. Als ik me niet vergis, liepen op dat ogenblik nog 9 onderzoeken. Globaal komen we uit op ongeveer 40 procent met een buitenlands vermogen in de vorm van onroerende eigendom. U vraagt me naar de cijfers, maar daar zijn schriftelijke vragen over gesteld. Ik kan dat terugvinden. Het gaat om ongeveer 40 procent.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Ik pik eerst graag in op wat mevrouw Smeyers heeft gezegd, want zij heeft volgens mij de kern van het debat geraakt.

Mevrouw Smeyers, u spreekt over rechtsgelijkheid. Maar rechtsgelijkheid gaat daar niet over. Het is een begrip dat vaak verkeerd wordt begrepen. Het verbaast mij enigszins dat u dat fundamentele rechtsprincipe niet correct begrijpt. Rechtsgelijkheid is een grondrecht dat bepaalt dat gelijke gevallen gelijk dienen te worden behandeld – daarin hebt u gelijk – maar ook dat ongelijke gevallen verschillend moeten worden behandeld. Dát is het principe van rechtsgelijkheid.

Intentionele, sociale fraude is niet hetzelfde als een ruïne in verdeeld eigendom erven in een ontvolkt bergdorp. Sociale fraude aanpakken? Tuurlijk. Daarover zijn we het allemaal eens. Wie een villa heeft aan de Turkse Riviera moet geen sociale woning krijgen. Dat is toch een duidelijk standpunt: die moet geen sociale woning krijgen. Maar het is duidelijk, minister, dat u met uw bulldozerpolitiek ook mensen meepakt die het niet verdienen om in die mate gestraft te worden of waartegen in ieder geval buitenproportionele maatregelen worden genomen. Omdat uw regelgeving geen nuance toelaat, omdat uw regelgeving alles veralgemeent en iedereen in dezelfde zak steekt. En daarom jaag ik mij op. Ik vind dat onrechtvaardig. Ik richt mij in mijn communicatie helemaal niet op mensen met een migratieachtergrond, maar op mensen met gezond verstand, met een elementair empathisch vermogen en op mensen die de rechtstaat nog hoog in het vaandel dragen.

Eerlijk gezegd, minister, denk ik dat dit soort van ontsporingen ook helemaal niet uw zaak dient. Dat is natuurlijk uw probleem. Maar puur vanuit pragmatische en opportunistische redenen zou ik, als minister, dat systeem aanpassen.

De voorzitter: Mag ik vragen dat u afrondt, mijnheer De Meester?

Tom De Meester (PVDA): Ik rond af. Wat ik problematisch vind aan dat verhaal, is dat je op die manier een soort van cultuur van verdachtmaking aanwakkert, want 'het zijn allemaal fraudeurs'.

Maar verder heb ik nog één opmerking, minister. U hebt heel terecht gezegd dat uw beleid erop gericht moet zijn om iedereen die het nodig heeft een sociale woning te geven. Daarmee ga ik volledig akkoord. Maar dan denk ik toch dat u een versnelling hoger zult moeten schakelen. In plaats van in te zetten op sociale fraude, moet u misschien inzetten op het bouwen van meer sociale woningen. Want in

2020 waren er voor het eerst in een decennium minder sociale verhuringen dan het jaar voordien. Ik dank u.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik vind uw houding echt heel teleurstellend. U wilt het gewoon niet horen. Wij steunen het principe dat de regelgeving in het binnenland hetzelfde is als in het buitenland. En als er in het binnenland overtredingen zouden zijn, dan zouden wij hier ook een vraag over stellen. En ik heb het gevoel dat u dan wel ontvankelijker zou zijn voor de nuances die wij aanbrengen binnen de regelgeving. Maar omdat het nu in het buitenland is, omdat het nu over onroerend goed in het buitenland gaat, kruipt u in uw stelling. Dat vind ik ongehoorlijk jammer. Want dit komt niemand ten goede. Dit komt uw zaak niet ten goede – zoals collega De Meester zegt –, dit komt de sociale huurder niet ten goede, dit komt niemand ten goede.

Mevrouw Smeyers zei op een bepaald moment dat er moet worden gecontroleerd en dat het inderdaad moeilijk was, maar dat moeilijk ook gaat. Wel, eigenlijk ga ik daarmee akkoord. En daarmee hoop ik dat we de komende jaren niet allemaal in onze stellingen zullen kruipen als het over dit debat gaat, zoals de minister dat nu volgens mij wél doet. Want dan zal de zaak alleen nog maar groter worden en nog meer buitenproportioneel worden dan het misschien in bepaalde cases is.

Sociale fraude móét worden bestreden, in het binnenland en in het buitenland. Want er is inderdaad een gelijke behandeling tussen alle sociale huurders en alle kandidaat-huurders nodig. Maar dan zul je die enkele buitenproportionele casussen moeten aanpakken of ten minste een signaal geven, minister. Want anders ontloopt u uw verantwoordelijkheid.

Ik vat het samen in een slotzin. Voor mij is het belangrijk: sociale fraude moet worden bestreden. Maar proportionaliteit, gelijke behandeling en rechtsgelijkheid, zijn drie principes die moeten worden gewaarborgd in gelijk welke regelgeving. En daarover zullen we blijven waken. Ik hoop dat we dit debat niet meer moeten voeren, maar ik vrees ervoor door uw houding, minister.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van het budget voor sociale woningbouw – 3493 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de 'spaarpot' van de sociale huisvestingsmaatschappijen – 3539 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, collega's, minister, we zitten in Vlaanderen met een probleem. Er is een wooncrisis op de private huurmarkt en een belangrijke oplossing daarvoor is voldoende en snel sociale woningen bouwen. Het gaat er in deze commissie vaker over dat dat tempo te laag ligt en dat de wachtlijst te lang is. De vraag is: wanneer zullen we erin slagen om die woonnood te beantwoorden? En doen we dat goed? Het is een belangrijke rol om, naast het decreetgevend werk, ook de parlementaire controle uit te voeren.

De aanleiding voor mijn vraag om uitleg, minister, was de bespreking van de begroting tijdens de plenaire vergadering van 17 december. Toen heb ik voor de eerste keer gezegd dat ik toch wel wat indicaties kreeg dat dat budget onvoldoende werd besteed. Want je kunt natuurlijk centen voorzien – en dat doet u – maar je moet er ook voor zorgen – en dat is ook goed bestuur en goed vooruitkijken – dat die centen buiten geraken, dat er sociale woningen komen te staan.

Er wordt maar een deel van het jaarlijks beschikbare budget effectief geïnvesteerd in het jaar waarin het wordt toegekend. De rest wordt heel vaak overgedragen naar het jaar erop, X+1. Het is een beetje een technische kwestie, ik zal proberen het helder uit te leggen. Het is een praktijk die al jaren aan de gang is. Uit schriftelijke vragen bleek, zo hebben wij toch berekend, dat we aan ongeveer 600 miljoen euro zitten uit het verleden die nog niet tijdig besteed is geraakt. Dat is die pot die nog buiten moet. Als je die optelt bij het budget van 1 miljard euro dat wordt voorzien voor 2021, dan komen we op een budget van 1,7 miljard euro beschikbare middelen voor 2021.

Als de effectieve investeringen dit jaar op hetzelfde niveau blijven als de voorgaande jaren, ziet het ernaar uit dat we dit jaar ongeveer 1 miljard euro niet zullen kunnen besteden. Dat is spijtig. Je kunt daar ongeveer vijfduizend woningen mee bouwen, al varieert dat een beetje. Maar dat betekent dat je die vijfduizend woningen pas later zult kunnen realiseren. En hoe meer tijd we verliezen, hoe slechter. Daarover zijn alle collega's het wel eens, denk ik. Dat is niet goed voor het Vlaamse woonbeleid.

Uit het antwoord van de minister op mijn eerdere schriftelijke vraag blijkt dat we in 2023 dan wel met een serieus probleem zullen zitten. Minister, er is in de krant een artikel verschenen over mijn onderzoek. U hebt gereageerd door te stellen dat de middelen kunnen worden overgezet naar 2022. Maar wat met het jaar nadien? Want goed besturen is vooruitzien. Het ziet ernaar uit dat we eind 2022 met een heel groot overschot zullen zitten.

In het antwoord op de vraag gaf u aan dat het volume in het jaar X+2, dus twee jaar na het jaar waarin het wordt toegekend, zal vervallen. Als het aantal geïnvesteerde middelen de komende jaren stabiel blijft, komen we eind 2022 in de situatie dat er nog middelen overblijven uit 2021, die we dus niet mogen overdragen naar 2023. Uiteraard valt dit op te lossen door de uiterlijke periode van toewijzing te verlengen, zodat je in X+2 wél kunt toekennen.

Minister, eind 2022 komen we onvermijdelijk in de situatie terecht dat er nog enkele honderden miljoenen uit het budget voor 2021 in de kas zitten. Dat is geld dat we niet mogen overdragen naar 2023, jaar X+2. Klopt het dat deze middelen, gezien de huidige regelgeving, verloren zouden gaan in dat geval? Zult u, om dat te vermijden, het mogelijk maken om dat budget toch te kunnen overdragen naar het jaar X+2?

Hebt u plannen om het steeds terugkerende jaarlijks overschot terug te dringen en ervoor te zorgen dat de middelen buiten geraken, dat we meer en sneller bouwen, maar dat we dat ook tijdig doen?

Hoe loopt het momenteel met de besteding van het jaarbudget van 1,1 miljard euro voor 2021 voor de bouw en renovatie van sociale woningen? Liggen we daar op koers of niet? Ik heb die vraag enkele weken geleden al gesteld. U hebt mij toen gevraagd om een schriftelijke vraag te stellen. Die is nu ingediend. Maar ik neem aan dat u, als minister van Wonen, die informatie inmiddels ook al hebt opgevraagd of bij de hand hebt.

Hoe groot is die exacte pot aan opgespaarde middelen? Het zijn machtigingen, het zijn FS3-leningen. Dat maakt het wat technischer. Maar hoeveel budget bestemd voor sociale woningbouw hebben we? Hoeveel moeten we nog besteden uit het

verleden? Wat is, met andere woorden, het overige beschikbare budget, naast het jaarbudget van 1,1 miljard, voor 2021?

Tot slot, hoe staat u tegenover een noodprogramma voor sociale woningbouw om het overschot aan middelen zo snel mogelijk om te zetten in meer sociale woningen, om ervoor te zorgen dat we die wooncrisis zo snel mogelijk oplossen? Zult u bijkomende maatregelen treffen?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Mijn vraag om uitleg gaat inderdaad over de 'spaarpot' – de aanhalingstekens zijn belangrijk in deze vraag – van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In Het Nieuwsblad is een artikel met als titel 'Dik miljard opgepot met budget sociale woningen'.

Volgens een aantal collega's, zoals de vorige spreker, zijn er budgetten beschikbaar, maar gebruikt men ze gewoonweg niet. Zij komen tot de slotsom dat er in het totaal 1 miljard euro onaangeroerd blijft, terwijl dat, volgens die collega's, perfect gebruikt zou kunnen worden om bijkomend vijfduizend sociale woningen te bouwen.

Minister, in uw reactie wees u er terecht op dat budgetten nooit verloren zijn: wat niet wordt opgebruikt, wordt verschoven naar de volgende jaren – dat is altijd zo. Wel gaf u toe dat de sector moeite heeft om het tempo te volgen. Ik denk dat we er allemaal niet meer van overtuigd moeten worden dat de bouw vertragingen heeft opgelopen door dat virus dat we ondertussen allemaal beu zijn. U rekent er ook op dat de samenwerking met de privésector die vertraging zal verkleinen en dat we op termijn wel weer op tempo zullen zijn.

Ook de sector zelf, bij monde van Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), reageerde ontstemd op dit artikel. Hij stelt dat de investeringsbudgetten die de Vlaamse Regering voorziet, binnen de twee jaar benut moeten worden. Van 'oppotten' is dus helemaal geen sprake. Zelf ziet hij ook diverse redenen voor de vertraging van het gebruik van de budgetten. Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) moeten nu eenmaal soms lang wachten om een project in ontwikkeling te kunnen laten doorstarten. Ik denk dat we daar allemaal van overtuigd zijn. In de sociale woonsector zijn veel mensen op het terrein actief. De tegenkanting, die dan ook haar juridische weg kent – want, minister, we leven in een rechtstaat – zorgt voor heel wat vertraging bij de uiteindelijke realisatie van sociale woonprojecten.

Verder moeten gemeenten die hun toegewezen sociaal objectief al bereikt hebben maar toch verder willen investeren in sociale woningbouw, een heel administratief proces doorlopen om het woonbeleidsconvenant – in Aalst is dat ook zo – aan te vragen bij de Vlaamse Regering. Ook de totstandkoming van de woonmaatschappij zelf – de eengemaakte woonactor – vraagt momenteel veel tijd, energie en personeelsinzet van de SHM's. In dat verband is het dan 'reculer pour mieux sauter'. Dat heeft de heer Mallants niet gezegd, dat zeg ik zelf.

Ten slotte zijn de dossiers zelf ook veel complexer geworden. Het laaghangend fruit, de gemakkelijke dossiers zijn behandeld. Momenteel liggen enkel nog de kernversterkende, inbreidingsgerichte dossiers op tafel. Die projecten zijn echter vaak duurder, schaars qua opportuniteiten en beperkter.

De heer Mallants benadrukt ook dat de sector er alles aan zal doen om de beschikbare budgetten optimaal te gebruiken. Hij doet daar een aantal aanbevelingen voor. Hij vraagt of de budgettering op twee jaar niet aangepast kan worden. Die twee jaar is afgestemd op een normale economische situatie, een normale projectontwikkeling in wonen. Hij suggereert om dat nu, gelet op de omstandigheden, te verlengen. Verder pleit hij ervoor om het lokaal woonoverleg sneller, bijvoorbeeld

maximaal binnen drie maanden, advies te laten geven en om gemeentes die hun bindend sociaal objectief (BSO) bereikt hebben, toch te laten verder werken zonder die – hij noemt het logge procedure – wat complexere procedure van het werken met een woonbeleidsconvenant. Ten slotte wil hij dat het traject van de woonmaatschappijen zo snel mogelijk duidelijk is voor alle participanten. Daar zijn we ook aan bezig. Minister, ik geef al reactie, terwijl dat eigenlijk uw reactie moet zijn.

Kunt u úw reactie die u gaf op dat artikel nog wat verder toelichten? Hoe staat u tegenover de geformuleerde aanbevelingen van de VVH?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de vragen. Ik denk dat dat een bezorgdheid is die ik deel. Ik heb dat nog al gezegd. We hebben dat geld voorzien. Het is natuurlijk ook de bedoeling dat dat in de stenen terechtkomt. Bouwen vraagt niet alleen veel budget, maar ook veel voorbereidingstijd.

We zien dat de laatste vier jaar de sector ongeveer 750 miljoen euro afneemt voor nieuwbouw en renovatie samen. Ik hoop dat de SHM's de volgende maanden voldoende extra projecten indienen om dit te vermijden. Maar indien deze trend zich verderzet, komt er inderdaad een budgetoverschot in 2021 dat potentieel in 2023 niet kan worden benut, mijnheer Veys. Waar we wel een verschuiving zien, is in het aandeel van de renovaties. Dat is intussen gestegen tot ongeveer de helft van het totale budget. Het duurt nog ruim anderhalf jaar voor we zover zijn. Vermits het niet onvermijdelijk is, lijkt het me nog te vroeg om nu al een verlengde overdracht tot 2023 te overwegen. Maar laat het duidelijk zijn: het is wel degelijk mijn intentie om elke euro van het beschikbare budget ook effectief in te zetten in de sociale huisvesting. Die bedragen zijn nu eenmaal historisch hoog. Het zou dom zijn om die niet te willen inzetten uiteraard, maar dan moet dat natuurlijk ook door de sector gedragen kunnen worden.

Het steeds terugkerende jaarlijks overschot terugdringen? Dit kwam ook al aan bod in de commissie van 20 mei bij de vraag om uitleg van de heer De Meester over de evolutie van het sociale woningbestand. Ik heb toen aangegeven dat de gereserveerde bedragen historisch hoog zijn, maar dat de langere doorlooptijd van de projecten door het verplicht lokaal woonoverleg en de capaciteit van de sector om alles verwerkt te krijgen belangrijke aandachtspunten zijn. Een positieve noot is in elk geval dat de recent gepubliceerde cijfers met betrekking tot de gerealiseerde sociale woningen in 2020 aantonen dat de sector zich weerbaar getoond heeft tijdens corona.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) helpt de huisvestingsmaatschappijen op dit ogenblik met een aantal groepsaanbestedingen zoals de constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO), Design and Build (D&B) en Design and Insulate. Die procedures helpen de SHM's om de voorbereidingsfase van de projecten te versnellen. Ik laat op dit ogenblik ook bijkomende groepsaanbestedingen onderzoeken, zowel voor nieuwbouw als voor renovatie. Daarnaast plannen we in juni een nieuwe oproep voor de woonbeleidsconvenanten. De middelen zijn dus aanwezig en ik reken op de SHM's samen met vernieuwende of privé-initiatieven voor sociale woningbouw om hiervan gebruik te maken en de budgetten optimaal en binnen een redelijke tijdspanne te benutten.

Wat betreft uw derde vraag, mijnheer Veys: op dit ogenblik is er in 2021 iets meer dan 200 miljoen euro toegewezen, deels op budget 2020, deels op budget 2021. De toewijzingen volgen na de ontvangst van het gunningsdossier voor projecten die op de kortetermijnplanning staan. Indien de trend van de vorige jaren zich verderzet en we eerst de budgettaire ruimte van 2020 willen benutten, zal er 150 miljoen euro van de 1,1 miljard euro van 2021 worden opgebruikt. Het is echter niet zeker dat er dit jaar niet meer middelen worden gevraagd door de huisvestingsmaatschappijen

wegens de hogervermelde redenen. Dan kom ik tot uw vierde vraag: eind 2020 stond er nog 0,6 miljard euro open op de machtiging van 2020. Dit volume wordt overgedragen naar 2021 en toegevoegd aan het jaarbudget van 1,1 miljard euro voor 2021.

In verband met uw vijfde vraag, mijnheer Veys: het is zeker mijn bedoeling om alle beschikbare middelen voor sociale huurwoningen in te zetten. Zoals ik heb beschreven in het antwoord op vraag twee heb ik daar al initiatieven voor genomen en plan ik er nog. Op die manier wil ik de SHM's helpen om hun plannen versneld uit te voeren. Hierbij reken ik ook op de private sector via formules zoals CBO en D&B. Dit is evenwel niet echt een noodprogramma maar meer het versnellen van het reguliere programma.

Mevrouw Smeyers, uw eerste vraag heb ik al behandeld bij de tweede vraag van de heer Veys. Wat betreft uw tweede vraag: de aanbevelingen van de VVH neem ik zeker ter harte. Met betrekking tot het laaghangend fruit stel ik vast dat er nog voor ongeveer 1,4 miljard euro projecten op de langetermijnplanning staan. Dus in principe zijn er wel voldoende projecten, alleen merken we dat ze niet voldoende snel doorstromen naar de kortetermijnplanning, aanbesteding en gunning van de projecten. De reden hiervoor ligt er volgens de sector onder andere in dat de huisvestingsmaatschappijen voldoende intern opgeleid personeel moeten kunnen inzetten om deze projecten te begeleiden.

Een van de doelstellingen die ik beoog met de omvorming naar woonmaatschappijen zijn schaalvoordelen en een versnelling in de bouw- en renovatieactiviteiten die hiermee hopelijk gepaard kan gaan. Op lange termijn hoop ik dat de woonmaatschappijen er eigenlijk gaan toe leiden dat we nog meer geld kunnen investeren in sociale woningbouw. We overwegen ook om de beoordelingscommissie bij de VMSW continu te laten gebeuren zolang er voldoende budget is op het vorige jaar, zodat we een betere doorstroming van de projecten krijgen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u, minister, voor uw antwoord. U bevestigt wat we hebben onderzocht. Dat is ook logisch want ik heb de cijfers bij u opgevraagd. Als ik juist ben, is er dit jaar nog maar 200 miljoen euro toegewezen. In het eerste jaar bedraagt het totaalbudget 1,7 miljard euro. Het lijkt toch dat we niet op koers liggen. Dat is al een bijkomende vraag.

U zegt dat u de sociale huisvestingsmaatschappijen wilt steunen om sneller uit te voeren. Ik heb de gemeenten nog niet gehoord. Zult u die gemeenten actiever betrekken? Zult u spreken met de gemeenten waar het wat moeilijker gaat? De reden waarom ik dat vraag, is een van de opmerkingen uit de reactie van de VVH die mevrouw Smeyers niet vermeld heeft. Het gaat over de lat van het BSO. Dat is eigenlijk de verkeerde naam want het is een niet-bindend sociaal objectief (n-BSO). Het is vooral een minimumlat. De kritiek van de VVH is dat heel veel gemeenten vinden dat ze klaar zijn als ze dat BSO behalen. Daar is nog wat werk aan de winkel. Ik zal verder onderzoeken of dat lokale overleg flexibel en vlot genoeg gebeurt. Ongeveer drie weken geleden stelde een liberale schepen dat hij er trots op was dat er geen enkele sociale woning in de gemeente zou worden gebouwd. Ik betreur dat ten zeerste.

Ik ga even terug naar de plenaire vergadering over de begroting van 17 december 2020. Mijn kritiek was en is dat de aandacht nog meer wordt afgeleid van bouwen en renoveren door de sector van de woonmaatschappijen nog wat meer overhoop te halen. De weinige toekenningen dit jaar komen hoogstwaarschijnlijk daardoor. U kunt toch niet ontkennen dat er weinig toekenningen zijn en dat we daarmee niet aan het inhalen zijn. U gaf aan dat de uitdaging samenloopt met niet alleen blijven bouwen en renoveren, maar met nog meer bouwen en renoveren. Mevrouw Smeyers gaf ook aan dat we moeten inhalen. We zijn al sinds 2018 slechts 750

miljoen euro per jaar aan het besteden, dus die inhaalrace wordt almaar moeilijker. De projecten worden ook complexer. De VVH heeft gelijk. Ik denk dat de regering niet graag het woord 'complexe projecten' hoort. Vlaanderen is niet goed in complexe projecten. Het is een term die wordt gebruikt in de openbare werken, maar ook hier. Die projecten zijn binnenstedelijk. Dat is moeilijker. Er zijn meer knelpunten. Misschien moeten we de SHM's op die manier ook meer versterken. Door de maatschappijen te laten fuseren, zal er op termijn meer personeel gepoold worden, maar die tijd hebben we vandaag niet.

Minister, u gaf aan dat u nog meer wilt inzetten op die private ondersteuning. Hoe kijkt u daar vooruit? Wanneer zult u de evaluaties versnellen? Ik vrees dat we met de grote aantallen het verschil zullen maken.

Ik heb nog een laatste vraag: de bouwgrondstoffen worden ook serieus duurder. Houdt u daar rekening mee? Past u de prijzenplafonds aan? Ik neem aan dat dat via de ABEX-index gedeeltelijk automatisch gebeurt. Gaat dat snel genoeg zodanig dat we de procedure voor bijkomende bouwprojecten niet nog meer vertragen?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, u hebt gereageerd op alle aanbevelingen die de heer Björn Mallants van de VVH heeft gedaan. Het gaat inderdaad om de combinatie. U gaat het complexe dossier van de eenmaking van de huisvestingsmaatschappijen en het streven naar een woonactor per regio niet uit de weg. Dat brengt ongetwijfeld wat terughoudendheid teweeg bij de SHM's, de andere argumenten en redenen niet te na gesproken, maar ik wil me daarop focussen. Het siert u dat u die visie aanhoudt en dat u dat complexe dossier niet uit de weg gaat. Ik ben er ook van overtuigd dat dat op termijn schaalvoordelen zal hebben, dat er meer efficiëntie zal zijn en dat er meer ingezet kan worden op die begeleiding van dergelijke projecten. Dat is ook juridisch nodig. Zoals ik daarnet zei: 'reculer pour mieux sauter', we moeten wat geduld aan de dag leggen. Dat is niet alleen het geval in dit dossier, maar ook in de algemene economische situatie. De gezondheidstoestand heeft voor wat vertraging gezorgd. Het is een samenloop van omstandigheden waar we op termijn wel uit zullen geraken.

De voorzitter: De heer De Meester heeft het woord.

Tom De Meester (PVDA): Het is duidelijk dat er een structurele vertraging is. Dat heeft te maken met veel redenen. Er zijn de langere doorlooptijden en de complexe projecten. Er is het probleem van corona, maar ontegensprekelijk is er de impact van de fusieoperatie. Daarover heeft collega Veys meer dan gelijk. Ik ben veel minder optimistisch dan collega Smeyers. Die komt boven op een stagnatie in het beleid van sociale woningbouw. We vertragen verder en ik geloof helemaal niet in het sprookje van 'reculer pour mieux sauter'. We zitten structureel in de prak en we moeten dan ook structureel ingrijpen. Dat hoor ik niet of in elk geval onvoldoende in het antwoord van de minister. Ik geloof in goede bedoelingen, maar de regering moet een anticiperend beleid voeren. In die zin begrijp ik de opmerking van de minister niet goed dat we eerst nog moeten afwachten en dat we nog wel zullen zien in 2023. We moeten niet afwachten, maar nu ingrijpen en een versnelling hoger schakelen.

Ik heb een bijkomende vraag. De minister wil vooral inzetten op dat private initiatief. Gelet op de structurele impasse waarin we beland zijn, vraag ik me af of we ook niet het publieke meer moeten versterken. Het gaat dan over de versterking van de lokale SHM's die keihard hun best doen in een moeilijke situatie. Misschien moeten we erover nadenken of Vlaanderen die sociale woningbouw niet kan versterken met een aanvullende publieke actor die voor een stuk ingrijpt en die versnelling kan waarmaken.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Ik wil ook nog een toelichting geven, minister. Ik ben ook schepen van Financiën. In het begin van het jaar zijn er weinig vastleggingen of zijn er weinig projecten ingediend, maar op het einde van het jaar versnelt dat meestal en geraakt het budget dan toch op. Ik denk dat we die situatie op het einde van het jaar moeten beoordelen. De vraag is ook hoeveel grond er nog in het bezit is van de SHM's. Liggen die al dan niet op goede plaatsen? De mensen zijn ook steeds meer tegen het aansnijden van de openruimtegebieden. Daardoor worden er ook veel beroepen ingediend bij de Deputatie en bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Die trajecten verlopen allemaal tamelijk traag. Het minimumtraject van nieuwbouw is zes tot zeven jaar, vooral als het over het wegennet en dergelijke meer gaat.

De fusie speelt gedeeltelijk mee. In 2018 waren we nog niet bezig met de fusie. Die brengt nu wat zorgen met zich mee in 2020 en 2021, maar ik denk niet dat dat de reden van de vertraging is. De vertraging heeft volgens mij vooral te maken met de bouwvergunningen en ook met het gebrek aan capaciteit in de bouw. Dat mag je ook niet onderschatten. Ik heb altijd geleerd van de vroegere minister van Wonen, de heer Marino Keulen, dat je in topperiodes maximum 2.500 woningen per jaar kunt bouwen over heel Vlaanderen in het kader van de sociale huisvestingbouw omdat er niet meer capaciteit is van aannemers en van metsers. Daar zit er ook een rem. Minister, kunt u in kaart brengen hoeveel projecten er geblokkeerd zijn, hoeveel grond er nog ter beschikking is en wat de reden is van de vertraging? Komt dat door een beperking van de capaciteit in de bouw?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Veel vragen die gesteld zijn, heb ik al beantwoord. Ik hoor het allemaal graag, mijnheer De Meester: we moeten ingrijpen en een versnelling hoger schakelen. We doen dat. We grijpen structureel in. We zijn bezig met de hervorming van de hele sociale woningsector. Dat is heel ingrijpend. Die vragen zijn hier al aan bod gekomen. We doen dat met het oog op een nog betere bouwcapaciteit.

Mijnheer Veys, u zegt zelf dat we ze beter laten fuseren. Welnu, dat is wat we met die woonmaatschappijen doen. Maar dat is nu eenmaal een oefening die niet over één nacht ijs gaat en die je niet van vandaag op morgen kunt doen. Het zal twee tot drie jaar duren om dat erdoor te krijgen. Dat is net een structurele ingreep om de capaciteit van die sector te verhogen en die middelen buiten te krijgen. Maar ik hoop dat hier niemand heeft gepleit om die middelen dan maar wat lager te houden tot dit gerealiseerd is.

Er zijn trouwens nog een aantal zaken. In juni doen we die nieuwe oproep voor de woonbeleidsconvenanten, de raamovereenkomsten Design and Build en Design & Insulate, dit allemaal om de capaciteit van die sector te vergroten. Wij doen dat dus wel degelijk al.

Voor het overige is dit een bezorgdheid die ik deel, mijnheer Veys, dat heb ik u daarnet al aangegeven. Het is niet de bedoeling om geld dat we ter beschikking stellen niet uit te geven, maar wij grijpen daar wel degelijk op in.

En dan zijn nog een aantal concrete zaken. De bouwgrondstoffen zitten inderdaad in het ABEX-systeem dat wordt automatisch meegenomen. Ik geef wel toe, en dat is een beetje gekoppeld aan de vraag van mevrouw Van Volcem, dat ik niet uit mijn hoofd weet welke projecten en welke grond er nog ter beschikking zijn.

Ik durf nu te zeggen dat ik puur vanuit mijn achtergrond de bouwsector een beetje ken. Ik ben bezorgd over de capaciteit van de bouw. We weten dat die in Vlaanderen al serieus bevraagd is. Er zijn heel wat projecten in wegebouw, waaronder Oosterweel, die een heel aantal aannemers nodig hebben. Daarnaast worden nog een

aantal fabrieken gebouwd in de Antwerpse haven. Er staan in Vlaanderen dus heel wat grote projecten op stapel. De capaciteit is daar dus op zijn minst een uitdaging.

Daarnaast moeten we ook naar de prijzen kijken. Wanneer er een zeer grote vraag is aan de bouwsector maar het aanbod stijgt niet zo snel, dan krijgen we natuurlijk prijsstijgingen. Daar moeten we uiteraard voorzichtig mee zijn. Ik heb in deze commissie maar ook in de plenaire vergadering al gezegd dat dit een zeer moeilijk evenwicht is. We weten bijvoorbeeld dat lokale besturen tegen het einde van de legislatuur, de laatste 2 à 2,5 jaar, investeringen doen waarbij we ook de prijzen zien stijgen. Dat zijn golfbewegingen die we altijd zien. En dan moeten we voorzichtig zijn dat we met die druk op de bouw het voor onszelf niet duur maken. We moeten dat in de gaten houden, dat is een zeer moeilijk macro-economisch evenwicht.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Collega's, ik denk dat we voor een heel belangrijke uitdaging staan de komende maanden en jaren. We zitten in de fase van heropbouw. We hebben een zeer zware crisis, de zwaarste crisis sinds de Tweede Wereldoorlog, meegemaakt en heel veel mensen hebben het moeilijk gekregen. Wanneer ik echter aan deze regering vraag hoe we ervoor zullen zorgen dat ook kwetsbare mensen kunnen volgen, dan gaat het voortdurend over een beleidsdomein, namelijk Werk. Een job is inderdaad een belangrijke bescherming tegen armoede maar een woning is net zo belangrijk.

Minister, ik ga u een compliment geven, namelijk dat het permanent maken van een beoordelingscommissie een goede zaak is. Maar ik ben er wel van overtuigd dat dit veel te weinig is. U en uw partij zijn al zeven jaar verantwoordelijk voor Wonen. U bent voor mij de minister met de opgestroopte mouwen, maar het zou goed zijn dat u dat ook eens toont voor uw bevoegdheid Wonen. U moet zeggen dat dit het allerbelangrijkste is, dat dit bovenaan de agenda moet staan. Daarnaast moet u ervoor zorgen dat de grote budgetten die u hebt – en het is maar goed dat u die hebt – tijdig naar buiten gaan.

In het regeerakkoord is sprake van een traject naar een woonmaatschappij waarvan u weet dat het op een koude steen zal vallen en waarvoor u heel weinig tijd geeft. En we zien het nu: er is in 2021 maar 200 miljoen euro toegekend. Dus tenzij u de volgende jaren plots drie- of viermaal zoveel zult doen – wat ik betwijfel – zullen we dat niet inhalen. U hebt het telkens over 'op termijn' maar dat is tijd die we nu niet hebben. U moet zich echt op korte termijn buigen over een duidelijk kader zodat die middelen kunnen worden overgezet naar x+2, en dat geld naar sociale woningen kan gaan.

Mevrouw Van Volcem, u hebt het over de lokale besturen maar dat gaat ook over bouwgronden. De lokale besturen moeten ook meekijken, zij zijn woonregisseurs. Zij moeten creatief kijken. We zitten met een huurmarkt die veel te duur wordt. We zijn veel te veel aan het bouwen voor beleggers en niet voor mensen. We zullen nog eindigen met grote leegstand van huurappartementen en mensen die geen betaalbaar appartement vinden.

Daarvoor moeten we ingrijpen. We hebben een noodprogramma nodig waarbij we misschien het spaargeld van mensen, die nu aan het beleggen zijn in veel te dure huurappartementen, kunnen gebruiken en aanwenden. Misschien is dat een goed idee. Ik zal hier blijven op hameren en ik zal blijven controleren dat wij hierin investeren, want dat is het allerbelangrijkste.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de (prijs)evolutie van het woningaanbod in Vlaanderen – 3540 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de moeilijkheden van jongeren op de woningmarkt – 3562 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aankoop van een starterswoning voor jongeren – 3587 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): De Nationale Bank van België (NBB) berekende dat er in dit land tussen 2011 en 2019 bijna 400.000 nieuwe woningen bijgekomen zijn. Dat is veel meer dan de stijging van het aantal huishoudens in het hele land in dezelfde periode, namelijk 235.000 extra woningen. Kortom: het woningaanbod steeg het voorbije decennium dus een pak sneller dan de vraag. Dat had volgens de Nationale Bank een dempend effect op de huizenprijzen. De stijging van de reële woningprijzen – dus zonder rekening te houden met de invloed van inflatie – bleef daardoor het voorbije decennium al bij al beperkt. Tussen 2011 en 2019 zijn woningen in reële termen 'slechts' zowat 7 procent duurder geworden.

Dit in tegenstelling tot de periode 2000 tot 2011 toen het aantal gezinnen in dit land ongeveer even snel steeg als het aanbod van woningen, waardoor de reële huizenprijzen explodeerden met bijna 65 procent. Dat waren spectaculaire prijsstijgingen die inmiddels allang tot het verleden behoren. Met 5,58 miljoen woningen in België is het aanbod op de vastgoedmarkt inmiddels zo groot geworden dat er op papier zowat 600.000 meer woningen beschikbaar zijn dan er officieel huishoudens zijn.

Hoe evalueert u de aangroei van het woningaanbod? Zijn er volgens u andere tendensen in Vlaanderen merkbaar?

Is er volgens u voor wat Vlaanderen betreft sprake van een overaanbod aan woningen? Zijn ingrepen in het woningaanbod volgens u wenselijk en desgevallend – gelet op de bevoegdheidsverdelingen in dit land – ook effectief mogelijk?

Hoe evalueert u de globale prijsevolutie van woningen in Vlaanderen en welke rol heeft de coronacrisis hierin gespeeld? Hoe verhoudt zich dit tot de buurlanden?

Welke maatregelen heeft de Vlaamse Regering genomen om de prijsevolutie te temperen en is het effect hiervan volgens u reeds merkbaar? Wat is in het bijzonder de impact geweest van het afschaffen van de woonbonus?

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): U hebt ongetwijfeld ook gelezen dat het adviesbureau Immotheker een eigen onderzoek heeft gedaan bij 2000 mensen. Daaruit blijkt dat de woningmarkt op slot zit voor jongeren: 64 procent van de 21- tot 35-jarigen die een woning wil kopen, geeft aan dat het financieel onmogelijk is, 10 procent vreest zelfs nooit een eigen huis te kunnen kopen. De gemiddelde leeftijd van vastgoedkopers is in ons land gestegen naar 42 jaar. Het aandeel van

de jonge starters tot 35 jaar die via het adviesbureau lenen voor een woning is in 10 jaar met 20 procent gedaald tot 41 procent.

De Nationale Bank heeft op haar beurt dan weer aangegeven dat de regels voor mensen die een hypotheeklening aangaan om een eerste woning aan te kopen niet strenger zijn geworden, maar net soepeler. Mevrouw Verheyen heeft de cijfers net nauwkeurig weergegeven.

De Vlaamse Confederatie Bouw wijst daarom op de continue prijsstijgingen die de vastgoedmarkt moeilijker toegankelijk maakt voor jongeren. Het stagnerende aanbod aan veelgevraagde woonvormen en de schaarste in percelen liggen aan de basis van die prijsstijgingen. Als ik dan naar mijn eigen leefomgeving kijk, minister, dan behoren ikzelf en mijn vrienden tot die categorie 21- tot 35-jarigen, en er gaan echte cowboyverhalen rond. Waar men vroeger nog een bod onder de vraagprijs kon uitbrengen, gebeurt dat nu standaard al boven de vraagprijs en dan is men nog niet zeker van de aankoop. Zo las ik ook de getuigenis van een jongeman die al de fles champagne wilde ontkurken voor de aankoop van zijn nieuwe huis, maar toen een telefoontje kreeg dat de verkoop toch niet kon doorgaan want er was weer een hoger bod uitgebracht. Hij kreeg de vraag of hij daarin niet wilde meegaan en nog hoger wilde bieden. Iets wat hij niet kon.

Collega's, zoals we allemaal weten, is een eigen woning nog steeds de beste garantie tegen armoede en een belangrijke pensioenpijler in ons land.

Deze evolutie zal de armoedecijfers op ongeziene wijze beïnvloeden. Steeds meer mensen zullen zo op latere leeftijd in armoede belanden, zeker als de jongere generatie steeds meer begint af te haken als het gaat over het aankopen van een eigen woning. De steeds sneller en verder stijgende woningprijzen helpen deze trend te versnellen. De helft van de jonge starters die toch nog een woning aankochten, kregen financiële steun van ouders of andere familieleden via een lening of een gekregen bedrag. Voor de jongeren wier ouders en andere familieleden niet zo kapitaalkrachtig zijn, dreigt het levenslang huren.

Minister, we hebben het er hier in deze commissie al vaak over gehad. We hebben ook al gesproken over hoorzittingen en dergelijke meer. De afschaffing van de woonbonus zou het makkelijker maken en goedkoper maken om zich een eigen woning te verschaffen, maar steeds meer spreken cijfers en verhalen dat toch tegen. Als de Vlaamse Regering geen steun zal geven voor de toekomstige jonge starters en hun aankoop van een eigen woning, dan dreigt deze regering te zullen bekendstaan als de regering die jonge starters in de armoede heeft geduwd.

Daarom heb ik enkele vragen voor u. Welke conclusies trekt u uit deze cijfers van Immothecker, en uiteraard ook uit het antwoord van de Nationale Bank? Wat zullen u en de Vlaamse Regering doen om deze negatieve trend te doorbreken en de jongere generatie te behoeden voor toekomstige armoede?

Ik kom tot mijn laatste vraag. Ik zag uw antwoord al, dus ik houd me alvast klaar voor uw antwoord zo meteen. Zult u de afschaffing van de woonbonus eventueel opnieuw evalueren? Ik vraag enkel en alleen of u dat opnieuw zult evalueren. Of hebt u een andere optie om de jonge generatie te steunen in de aankoop van een woning? Gelet op de reactie van daarnet, kijk ik alvast uit naar uw antwoord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik zal mijn inleiding niet herhalen. U weet dat ik heel veel bezig ben met de betaalbaarheid van woningen en de evoluties ter zake. U weet ook dat er heel veel differentiële factoren zijn die al dan niet tot prijsstijgingen leiden. Dit is toch wel een grote bezorgdheid voor mij. Ik heb ook twee jonge kinderen. Je hoort toch veel over de betaalbaarheid van woningen. Als ik jong zou zijn, zou ik ook denken dat we nooit meer een eigen woning zouden kunnen kopen, maar eigenlijk moet men ook veel andere factoren meetellen. Nu is

de rente bijvoorbeeld uitzonderlijk laag. Eigenlijk moet je kijken naar je budget. Als er een stijging van de rente is, dan gaat men automatisch minder lenen en geeft dat een druk op de prijzen. Nu hebben we uitzonderlijk lage rentevoeten voor leningen. Omdat die rente zo laag staat, is iedereen natuurlijk gedreven om nu te kopen.

Mijn vraag betreft echter vooral de starters, de mensen die nog geen eigen woning hebben. Ik vind toch dat de overheid meer zou kunnen doen voor hen. Ik heb een aantal bezorgdheden. In onze tijd kon je nog lenen op je diploma, zelfs 100 procent, en dan je kosten betalen. Er was ook een tijd waarin dat 90 procent was, maar nu is dat eigenlijk 80 procent, ook door Europese richtlijnen. Er zijn ook de vergelijkende studies, die dat eigenlijk ook beïnvloeden. We hebben eigenlijk tamelijk lage huurwaarden. Men spreekt dan van een oververhitting van de markt. Er wordt dan een eigen inbreng van 20 procent gevraagd, plus dan nog eens de kosten.

Zoals u weet, ben ik een stedeling. Brugge heeft hier niet zo veel last van omdat we geen grote bevolkingsaan groei hebben, maar er zijn andere steden, zoals Leuven en Gent, die een bevolkingsdruk van studenten kennen. Daar krijg je nog een groter prijsopdrijvend effect omdat er gewoon meer vraag is. Daardoor heb je eigenlijk ook een beetje een uitholling van de verlaagde registratierechten waarin is voorzien voor woningen tot 200.000 euro, of 220.000 euro in steden, omdat je die woningen eigenlijk vrijwel niet meer vindt. Ik vind dat we daar eerlijk in moeten zijn. Ik heb gisteren ook nog eens gekeken op Immoweb: zelfs in Brugge vind je geen enkel huis onder 220.000 euro. De goedkoopste kosten 250.000 en 295.000 euro. De mensen kunnen dus eigenlijk geen beroep doen op die verlaagde registratierechten.

Minister, overweegt u dus een verlaging van de registratierechten voor wie een eerste woning koopt, bijvoorbeeld tot een eerste schijf van 250.000 euro, in plaats van een plafondprijs die nu geen effect meer heeft?

Zou u de afschaffing van het hypotheekrecht overwegen voor wie leent?

Zou u een huurbonus overwegen, zodat mensen die huren een soort belastingkrediet bekomen en sparen voor een eerste bedrag of inleg?

Kan de overheid een lening of een soort convenant met de banken bewerkstelligen? Dat zie je ook in andere sectoren, waar men soms convenanten maakt met de bank. Dan zou men in plaats van 80 procent 90 procent kunnen lenen.

Bent u ertoe bereid, wilt u het in overweging nemen of minstens laten onderzoeken om de eerste woning vrij te stellen van registratierechten? Ik ben daar grote voorstander van, omdat dat effect zal hebben op de mobiliteit, op verhuizen, op de files.

Ik ben het niet eens met mevrouw Blancquaert dat iedereen die huurt, in armoede verkeert. Dat klopt niet. Veel mensen die huren, zitten niet in armoede. Maar het is wel zo dat mijn partij, ook ikzelf, een grote voorstander is van eigendomsverwerving, omdat dat een dam is tegen armoede. Als je dan eens tegenslag hebt in het leven, dan heb je toch een appeltje voor de dorst. Ik vind dat een goede zaak. Vroeger was er 70 procent eigendomsverwerving, dat is gestegen naar 75 procent, dan naar 78 procent en nu daalt dat weer. Ik denk, minister, dat u dat als minister van Wonen ter harte moet nemen. U bent ook minister van Financiën. Had ik die bevoegdheden samen, dan zou ik zeker de registratierechten afschaffen voor de eerste aankoop.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, bedankt voor jullie vragen.

Eerst en vooral, ik kan aanvaarden dat men zegt dat dit heel contra-intuïtief is, want dat geldt ook voor mij. Parlementsleden mogen zelfs liegen. Maar wat u niet mag zeggen is dat de wetenschappelijke onderzoeken die tot nu toe gedaan zijn,

u gelijk zouden geven, mevrouw Blancquaert, want dat is niet het geval: die geven mij gelijk. Elk onderzoek tot nu toe heeft al aangetoond dat het afschaffen van de woonbonus inderdaad een goede beslissing is. Ik aanvaard helemaal dat dat contra-intuïtief is. Ik snap heel goed dat we in een heel andere mediaindset zitten, maar het feit blijft dat élk onderzoek heeft aangetoond dat het afschaffen van de woonbonus een prijsopdrijvend element heeft weggenomen. Het tegendeel kunt u dus niet beweren.

Ten tweede, en even contra-intuïtief, want het gaat helemaal in tegen wat ik zelf aanvoel: de NBB heeft een paar dagen geleden gezegd dat de leningcapaciteit van jongeren niet is gezakt. Ik geef het toe, bij mij komt dat dat ook anders over. U mag daar gerust uw eigen interpretatie aan geven en u weet het allemaal beter dan de Nationale Bank, u mag dat voor mijn part allemaal zeggen, maar als u een beetje evidencebased wilt werken en wetenschappelijk onderzoek als basis wilt houden, dan gaat u daar toch op de een of andere manier een antwoord op moeten kunnen bieden, als u die dingen wilt verkondigen.

Maar goed, bedankt voor jullie vragen. Ik probeer ze zoveel mogelijk gekoppeld en samen te behandelen, te beginnen met de vragen over de evoluties op de woningmarkt, met eerst de groei in het woningaanbod en vervolgens de prijsevoluties. Daarna zal ik de vragen over mogelijke beleidsmaatregelen behandelen.

Mevrouw Verheyen, wat uw eerste en tweede vraag betreft – over een mogelijk overaanbod – verwijst u naar een studie van de NBB waaruit blijkt dat in België het aantal woningen de afgelopen decennia sterker is toegenomen dan het aantal huishoudens. De cijfers van Statbel bevestigen die evolutie. Ook in Vlaanderen zijn er de afgelopen 10 jaar heel wat woongelegenheden bij gekomen. Op 1 januari 2020 telde Vlaanderen 3.255.725 woongelegenheden, ten opzichte van 2.841.372 officiële huishoudens. Dat betekent dus een zogenaamd overschot van 14,2 procent woongelegenheden ten opzichte van huishoudens. Maar daaruit kunnen we niet zomaar concluderen dat er een overaanbod is op de woningmarkt. Het omvat ook tweede verblijven, studentenkamers en de frictieleegstand. Die tijdelijke leegstand, woongelegenheden die te koop of te huur staan, hebben we ook nodig, omdat het mobiliteit op de woningmarkt toelaat. Als we die niet hebben, zou de woningmarkt pas echt op slot zitten.

Binnenkort verschijnt de Vlaamse woonmonitor 2021 van het Steunpunt Wonen, waarin deze en andere langetermijnevoluties op de woningmarkt mooi in beeld worden gebracht. Voor Vlaanderen blijkt het overschot over de jaren heen lichtjes op te lopen. Dat leidt ons tot de conclusie dat er geen algemeen aanbodtekort, maar ook geen algemeen overaanbod is op de Vlaamse woningmarkt.

Maar dat betekent niet dat de woningmarkt overal en altijd in evenwicht is. De vergelijking van de totale aantallen op Vlaams niveau verhult mogelijke onevenwichten en problemen inzake afstemming van vraag en aanbod in bepaalde regio's of zelfs buurten, voor bepaalde woningtypes, binnen specifieke segmenten van de woningmarkt en voor bepaalde bevolkingsgroepen. En dat weerspiegelt zich ook in de prijzen en prijsevoluties, wat me meteen tot het tweede thema van de vraagstellers brengt.

Vragen 3 en deels 4 van mevrouw Verheyen en vraag 1 van mevrouw Blancquaert gaan over de evolutie van de woningprijzen. Op de algemene prijsevolutie en de impact van de uitdoving van de woonbonus en van de COVID-19-crisis ben ik in eerdere vragen al vrij diep ingegaan. Ik heb toen ook de wens of hoop geuit dat mensen zich zouden laten leiden door wetenschappelijk onderzoek, maar dat was blijkbaar 'in vain'. We hebben daarover ondertussen ook al een webinar van het steunpunt gehad op 25 februari en een gedachtewisseling hier in de commissie op 29 april.

De prijzen op de Vlaamse woningmarkt blijven stijgen, maar minder sterk dan in de meeste andere EU-landen. De aangroei van de woongelegenheden en de uitdoving

van de woonbonus verklaren waarom de woningprijzen bij ons minder sterk stegen. Maar de woningprijzen en transacties op de woningmarkt hangen even goed af van de evolutie van de inkomens en van de hypotheekrente, alsook van de huidige gezondheidscrisis. Zo heeft de crisis bijvoorbeeld geleid tot een verschuiving in het type vastgoed dat werd verkocht. Omdat mensen meer thuis werkten en de kinderen vaak van thuis les volgden, was er meer vraag naar ruimere woningen met buitenruimte.

De uitdoving van de woonbonus heeft een prijsdempend effect, zeker op middellange termijn. Academisch onderzoek toont dit ook aan. Ik verwijs graag naar het onderzoek en de toelichting van de heer Vastmans en de heer Dreesen van het Steunpunt Wonen, die gewag maakt van een prijsdempend effect van 10 procent.

Tot slot is er ook nog de macro-economische evolutie. De rente, een belangrijke determinant in de prijsvorming van vastgoed, blijft laag. Dat zorgt ervoor dat er gemakkelijker gefinancierd kan worden. Investeren in vastgoed is dan ook populair. Het is nog altijd een goede belegging.

Bij de voorbereiding van het beleid houd ik rekening met de input van zoveel mogelijk experts. Voorlopig hebben we nog geen bevestiging gevonden van de trend dat een grotere groep jongeren de aankoop van hun woning moet uitstellen of helemaal geen eigenaar meer kan worden. In de opeenvolgende grootschalige woon-surveys werd nog geen significante daling van het aandeel eigenaars onder de jongeren vastgesteld, maar we blijven dat uiteraard opvolgen en we plannen een nieuwe survey in 2023.

Vraag 4 van mevrouw Verheyen en vragen 2 en 3 van mevrouw Blancquaert en de vijf vragen van Mercedes Van Volcem, wat betreft de fiscale ondersteuningsmaatregelen, de vragen naar maatregelen om het wonen betaalbaar te houden voor jongeren, vloeien voort uit een onderzoek van het adviesbureau Immothekeer Finotheker. Het adviesbureau waarschuwde dat de woningmarkt voor jongeren op slot zit. Dit klopt echter niet volgens de Nationale Bank van België. In een rapport van de Nationale Bank dat op maandag 31 mei werd gepubliceerd, kunnen we lezen dat ondanks de coronacrisis het voorbije jaar een topjaar was en het aandeel van de jongeren, de min-35-jarigen, stabiel bleef, rond 35 procent. Wat de Nationale Bank wel bevestigt, is dat jongeren een grote inbreng op tafel moeten leggen. Het aantal leningen dat meer dan 90 procent van de waarde van het vastgoed dekt, is voor eerste kopers afgenomen van 45 procent in 2019 tot 30 procent in 2020. Vooral leningen waar eerste kopers 10 tot 20 procent van de waarde zelf of met steun van de familie op tafel leggen, zijn duidelijk in opmars.

Dat kan ook geconcludeerd worden uit het rapport van Frank Vastmans en Stijn Dreesen, genaamd 'Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics'. Dat rapport in opdracht van het Steunpunt Wonen verschijnt binnenkort. Hun belangrijkste conclusie is dat de ontleningscapaciteit van de huishoudens in lijn ligt met de evolutie van de woningprijs. Ik weet zeer goed dat dat contra-intuïtief is, zeker als je de media volgt, maar als jullie dit willen tegenspreken, wat altijd moet kunnen natuurlijk, en het wetenschappelijk onderzoek willen uitdagen, dan hoor ik daar graag de onderbouwing van. Laat maar horen.

Voor jongeren en jonge gezinnen moet het mogelijk zijn en blijven om een woning te kopen of te huren; dat is evident. We weten allemaal dat het voor jongeren niet gemakkelijk is om een eerste eigen woning te verwerven. Hun inkomen is vaak nog niet zo hoog en ze hebben nog niet lang kunnen sparen. Het valt op dat alle vragen over fiscale maatregelen gaan, terwijl er binnen het woonbeleid toch ook al heel wat goede maatregelen bestaan, zoals de bijzondere sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen. Ik wil er dan ook in de eerste plaats voor zorgen dat deze bestaande maatregelen nog beter gekend zijn en beter benut worden door de beoogde doelgroep.

Wat de fiscale maatregelen betreft, heeft onderzoek uitgewezen dat fiscale woonvoordelen de woningprijs opdrijven. Het fiscale voordeel onder de vorm van de woonbonus moest dienen om jonge gezinnen te ondersteunen bij de aankoop van hun gezinswoning. Dat bleek in de praktijk niet het geval en het voordeel werd gekapitaliseerd in de verkoopprijs. Op het einde van de rit kwam de stimulus dus terecht in de zak van de verkoper en was er geen verschil meer merkbaar voor de kopers. Het beoogde doel werd niet bereikt en als een logisch gevolg daarvan dooft de woonbonus uit sinds 1 januari 2020. Dat is een duidelijke keuze van de Vlaamse Regering geweest en staat dan ook niet ter discussie.

Op fiscaal vlak hebben we ook al ingezet op lagere registratiebelastingen bij de aankoop van een woning. Het tarief voor de eerste eigen woning daalde de laatste jaren van 10 procent naar 6 procent, en 5 procent bij een ingrijpende energetische renovatie (IER). Er wordt ook in een bijkomende korting voorzien indien de aangekochte woning onder een bepaald aankoopbedrag zit. Deze verlaging van het registratierecht is al een belangrijke stimulus waar starters onmiddellijk voordeel uit halen. Ik beoog op dit moment geen extra maatregelen in dit kader. U hebt daarnet het aandeel gezien dat een eigen inbreng doet. Als je daar al wat kunt helpen, dan kom je eigenlijk op een betere situatie uit. Ik beoog op dit moment geen extra maatregelen in dit kader.

Wat de vraag over de afschaffing van het hypotheekrecht betreft, veronderstel ik dat u het over het recht op hypotheekvestiging heeft. Dat bedraagt 1 procent registratierechten op het bedrag van de lening waarvoor een hypothecaire inschrijving wordt genomen. Het hypotheekrecht is nog steeds een volledige federale bevoegdheid. Op dit moment is het niet de bedoeling om dit af te schaffen, zo horen we van dat niveau althans. Maar dat is dus een federale bevoegdheid.

Ook voor een huurbonus zijn er op dit moment geen plannen. Zoals ook op een eerdere vraag om uitleg geantwoord, is het gevaar bij een huurbonus dat het de huurprijzen kunstmatig kan opdrijven en dat deze bonus niet bij de huurder, maar wel bij de verhuurder terechtkomt. Er bestaan ook al heel wat premies en subsidies. Ik wens dan ook in de eerste plaats de mensen te informeren over de mogelijkheden die al bestaan, vooraleer ik nieuwe maatregelen introduceer die mogelijks niet het verhoopte effect hebben.

Tot slot was er de vraag naar een lening tot 90 procent. Voor starters heeft de Nationale Bank van België in haar toezichtsverwachtingen gevraagd om vanaf 2020 slechts 35 procent van de startende kopers een beleningsgraad boven 90 procent toe te kennen. Op die manier zet ze banken aan om voorzichtiger te zijn met het toekennen van risicovolle hypotheekleningen om zo een vastgoedcrisis te vermijden. Dat zal natuurlijk ook zijn effect hebben op de woningmarkt en op de ontleningscapaciteit en dergelijke meer. Maar het is moeilijk, gezien de crisis van 2009. Laat ons die crisis tien jaar later niet al vergeten zijn, want we zouden er iets uit geleerd moeten hebben.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Minister, bedankt voor de toch wel verhelderende antwoorden. Ik denk dat u niet alleen heel belangrijke nuances hebt aangebracht, maar ook een aantal nieuwe elementen hebt aangehaald.

Ik hoor u ook zeggen dat het verhaal van het overaanbod aan woongelegenheden voor een stuk genuanceerder is. Het gaat ook om tweede verblijven en studentenkamers, en er is die belangrijke tijdelijke leegstand, die mobiliteit en betaalbare verhuisbewegingen op de woonmarkt toelaat en opvangt, met voldoende keuzevrijheid. Ik noteer ook dat we binnenkort die Vlaamse woonmonitor mogen verwachten.

Om terug te komen op het afschaffen van de woonbonus: dat was een moeilijke, maar is uiteindelijk wel een heel moedige en goede beslissing gebleken. We hebben

het er daarnet ook al over gehad, u althans. Het staat ook als een paal boven water dat als we het systeem niet hadden aangepast, dat ongetwijfeld tot nog veel grotere prijsstijgingen had geleid, wat het veel moeilijker zou maken om een woning te verwerven. Dat zeggen wij niet alleen, enkele weken geleden is dat ook door de Nationale Bank bevestigd, ook academisch onderzoek dat u aanhaalt, bewijst dat, en ik zag dat zowel onderzoekers van de Universiteit Antwerpen als de KU Leuven tot exact dezelfde conclusies kwamen. De woonbonus is dus gewoon een belastingvoordeel dat zich vertaalt in nog hogere prijzen.

Ik denk dat dat elementen zijn die we als overheid in de gaten moeten houden. Als we beslissen om tussen te komen op de markt, mogen we de situatie niet verergeren of de prijs kunstmatig opdrijven met belastinggeld.

We betalen dan als samenleving – en dat geldt zeker voor de jongeren – twee keer het gelag, zeker als we willen dat zo veel mogelijk mensen een eerste woning in eigendom verwerven. Minister, om daar als Vlaamse overheid kordaat op te kunnen inspelen, moet er ook wat aan die bevoegdheden worden gewerkt. Vlaanderen is momenteel enkel bevoegd voor de woonfiscaliteit van de eigen en eerste woning. Bredere bevoegdheden lijken mij misschien wel noodzakelijk om daar verregaand in op te treden.

Minister, hoe staat u daar zelf tegenover?

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woordt.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Voorzitter, ik wil de woorden die u mij in de mond probeerde te leggen, toch even nuanceren. Ik heb op geen enkel moment gezegd dat huren gelijk staat aan armoede, maar wel dat het vaak een belangrijke factor is binnen die problematiek. Een eigen woning is en blijft nu eenmaal de beste garantie tegen armoede. Het is een belangrijke pensioenpijler in ons land.

Minister, de reactie van de Nationale Bank kwam er inderdaad na de indiening van deze vragen. U zei het zelf ook: de eigen inbreng van jongeren is momenteel groter dan ooit. En dat is zeer leuk voor jongeren die kapitaalkrachtige familie hebben. Maar de jongeren die dat niet hebben, die geen ouders hebben die een groot bedrag kunnen lenen of geven, die staan er wel alleen voor.

U hoeft zich ook niet op te winden, minister, als we het hebben over de afschaffing van de woonbonus. Ik wil hier zeker ook niet zitten te liegen. We hebben het er al regelmatig over gehad. Ik kan u alleen maar vragen of u ervoor openstaat om andere opties eventueel in overweging te nemen. Ook al is de prijsstijging in ons land minder hoog dan in andere EU-landen, ze is er nog steeds en ze is wel nog steeds te hoog.

Ik sluit af. Voorzitter, minister, de verdere verdichting van ons land is complex. De voorbije coronaperiode heeft nogmaals het belang van leefbare buurten in de verf gezet, met aandacht voor onder andere open ruimte en veel groen. Ik denk dat we duidelijk andere oorzaken van de krapte op onze woningmarkt moeten durven te benoemen. Door massa-immigratie komt er elke tien jaar een stad ter grootte van Antwerpen bij. En we hoeven geen kernfysica te hebben gestudeerd om te beseffen dat het dan haast onmogelijk wordt om nog voldoende kwalitatieve woningen met voldoende open ruimte te voorzien voor iedereen. Er wordt vaak gedebatteerd over de bouwshift, ook wel de betonstop genaamd. Maar we moeten het misschien eerst eens klaar en duidelijk hebben over de immigratiestop.

Minister, ik heb een korte bijkomende vraag. Hoe staat u daartegenover? Bent u ook van mening dat we dit debat moeten voeren, om ervoor te zorgen dat ons land

niet wordt volgebouwd, en dat onze jeugd, onze mensen, aan een degelijke en kwalitatieve woning geraken?

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, we verschillen toch wel wat van mening. Zuiver wetenschappelijk zou je kunnen zeggen dat je de tarieven van de registratierechten verhoogt. Want u zegt telkens dat, als je de registratierechten afschaft of vermindert, het automatisch bij de verkoper terechtkomt. Maar er bestaan toch systemen om dat af te remmen? Dat is de reden waarom 6 procent met de plafondprijs werd ingevoerd.

Wat zien we vandaag? Er zijn op de markt eigenlijk geen woningen voor jongeren aan die prijs. Dat is de moeilijkheid. Men heeft het doel gehad om verlaagde registratierechten in te voeren voor de eerste woning. Ik heb daarover schriftelijke vragen ingediend, waarop ik nog geen antwoord heb gekregen. Ik ben benieuwd hoeveel huizen er vorig jaar zijn verkocht aan een lagere prijs dan 200.000 of 220.000 euro in centrumsteden. De verlaging van de registratierechten naar 6 procent heeft net tot doel om mensen meer in een concurrentiepositie te plaatsen, zodat ze die woningen kunnen kopen. Men heeft dat geplafonneerd, omdat de prijzen anders zouden stijgen en dat in de portemonnee van de verkoper zou terechtkomen.

Als iemand iets verkoopt, gun ik die persoon de maximale prijs. Daarover gaat het niet. Maar, minister, we moeten maatregelen nemen voor jonge mensen die afstuderen en die een eigen woning willen. En daar blijft het beleid volledig in gebreke. U zegt dat u de woonbonus hebt afgeschaft. In alle eerlijkheid: dat kost de mensen die dat nu niet meer krijgen 250 euro per maand. Op die manier werd een vorm van belastingaftrek ten voordele van jonge mensen afgeschaft.

Je zou, zuiver intellectueel, kunnen zeggen dat je bij een aankoop niet zozeer aan die woonbonus denkt. Maar het heeft wel gedurende twintig jaar een effect op je belastingbrief. De woonbonus werd afgeschaft. Die middelen zullen vrijkomen. Minister, wanneer die middelen vrijkomen, binnen een of twee jaar, zou u toch in staat moeten zijn om meer te doen voor jonge kopers, zodat zij ook aan dat verlaagde tarief van registratierechten kunnen kopen en eventueel nog aan een lager tarief.

Dat wil ik bendarukken. Ik begrijp niet dat we daar niet aan tegemoetkomen.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw reactie. Collega's, ik dank jullie voor de vele vragen hieromtrent.

Want toen deze boodschappen in de media kwamen, werden die niet warm onthaald. Wij Vlamingen zijn met de baksteen in de maag geboren. Het is belangrijk dat onze jongeren effectief toekomstgericht nog altijd een woning kunnen aankopen. De banken zijn inderdaad strenger geworden. U hebt er ook naar verwezen: we zien dat er over de generaties heen, bij ouders en grootouders, solidariteit is om jongeren de kans te geven om hun allereerste woning te kunnen aankopen.

Het is wel belangrijk om de prijsevoluties, maar ook de huidige lage renten, heel goed te monitoren en in het oog te houden. Zo kunnen we ervoor zorgen dat onze jongeren toekomstgericht nog zeker hun eigen woning kunnen aankopen.

Verder wilde ik graag nog eens informeren. Tijdens de vorige legislatuur heb ik deze problematiek ook zelf aangekaart. Het is belangrijk dat ook de jongeren die eventueel van thuis uit geen steun kunnen krijgen van hun ouders of grootouders, nog steeds kansen krijgen om een eigen woning aan te kopen. In dat kader had minister Tommelein toen onderzoek verricht naar een hypothecaire lening, zodat dat toch nog zeker mogelijk was. De Nationale Bank had toen ook aangekondigd strenger te zullen worden bij het verlenen van leningen.

Minister, aansluitend op deze vraagstelling wilde ik graag informeren naar de huidige stand van zaken op dat vlak.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Verheyen, wat het overhevelen van de fiscaliteit naar Vlaanderen betreft: uiteraard willen we dat graag, met veel plezier en zoveel als mogelijk. Dat zou gewoon verstandig zijn, omdat we dan een veel logischer beleid kunnen voeren. Ik hoor bijvoorbeeld dat men nu op federaal niveau een belastinghervorming wil doen. Ik vind dat zeer goed, daar niet van. Maar dat zou natuurlijk veel beter gebeuren op een manier waarbij ook de Vlaamse fiscale bevoegdheden worden betrokken. Want anders speel je slechts in een deel van de zandbak. En het is toch veel beter spelen in de volledige zandbak? Ik vind het heel onverstandig om dat zo te doen, maar goed. Dat lijkt mij logisch.

Het parlement heeft daarin trouwens ook een rol te spelen. Er is een initiatief genomen om in het parlement een Werkgroep Institutionele Zaken op te richten. Ik stel voor dat u het voorstel daar indient.

Wat betreft de grotere eigen inbreng, heb ik het gevoel dat er niet echt over is nagedacht. De woonbonus is gestart in 2004-2005. Op dat moment bedroeg de gemiddelde rente tussen de 4 en de 6 procent, laat ons zeggen 5 procent. Vanuit dat standpunt weet je dat de mensen nog twintig, vijftientwintig, dertig jaar lang rente zullen betalen en dat we hen in die periode moeten ondersteunen. Dan vind ik het logisch en ook aanvaardbaar – uiteraard met de bedenking dat dat doorgaat naar de verkoopprijs – om een systeem uit te werken dat de mensen effectief over een lange termijn kan ondersteunen. Dat was die woonbonus: een fiscale aftrek over de jaren heen gespreid, elk jaar opnieuw. Vandaag is die rente heel laag, historisch laag, maar zitten we met het probleem dat de Nationale Bank haar regels heeft aangepast en dat de eigen inbreng groter moet zijn, gezien de crisis die we in 2009 hebben gehad. Wat was daarop de logische reactie van de overheid? Op het moment dat je het het moeilijkst hebt, op het moment dat je het startbedrag op tafel moet leggen, zorgen wij ervoor dat we daar op fiscaal vlak een toegift doen. En daarom hebben we daar een bepaald percentage van afgedaan: van 10 naar 6 procent. U kent de hele geschiedenis. Dat is exact wat we hebben gedaan.

Mevrouw Van Volcem, het spijt me verschrikkelijk, maar u zou toch moeten weten dat dit geen besparing is. Elke euro die we deze legislatuur verdienen door de woonbonus af te schaffen, wordt geherinvesteerd of gebruikt voor de verlaging van de registratierechten. Ik loop al met het hoofd tegen de muur met betrekking tot wat we met de begroting moeten doen, maar dit is geen besparing.

Er is opgemerkt dat de eigen inbreng groter wordt. Dat is de verlaging van de registratierechten. Op het moment waarop het voor de mensen het moeilijkst is geld op tafel te leggen, grijpen we als Vlaamse overheid in om de belastingen te verlagen. Ik geef grif toe dat er altijd het grote gevaar is dat een gedeelte daarvan naar de verkoopprijs doorschuift. Dat is zeer juist. Vanwege die redenering lijkt het me onzinnig dit met een schok te doen, want dan zal het effect veel groter zijn. We moeten dat geleidelijk doen, maar ook dan blijft het gevaar bestaan.

Mevrouw De Vroe, u hebt naar de bijzondere sociale lening verwezen. Binnen bepaalde inkomensgrenzen kan die lening behoorlijk ruim zijn. Mensen die een beroep doen op de bijzondere sociale lening, kunnen het volledige bedrag lenen en kunnen er zelfs nog een gedeelte van de kosten bij nemen. Dat systeem bestaat nog altijd. De combinatie van het bestaande systeem, de bijzondere sociale lening, die wel degelijk succes heeft, en het onderzoek van de Nationale Bank van België, waaruit blijkt dat de ontleningscapaciteit niet is gedaald, wijst erop dat de Vlaamse overheid doet wat ze moet doen.

Mevrouw Blancquaert, wat het aantal huishoudens, het aantal woningen en de uitdagingen op de Vlaamse woningmarkt betreft, heb ik altijd gesteld dat we tegen 2050 450.000 nieuwe woningen nodig hebben. De wetenschap toont aan dat er twee redenen zijn. Ten eerste is er een stijging van het aantal huishoudens. Er zijn meer en meer eenpersoonsgezinnen. Ten tweede is er migratie.

In Nederland is dit thema veel belangrijker. Ik doe dat niet veel, maar af en toe lees ik iets over de huizenmarkt in Nederland. De vraag is dikwijls of het mogelijk is al die migranten nog een woning te bieden. De uitdaging is daar veel groter en de prijsstijgingen zijn trouwens ook groter.

Ik moet hier, in alle eerlijkheid, meteen aan toevoegen dat de studie van de Nationale Bank van België me heeft verwonderd. Volgens de studie hebben we er de voorbije 10 jaar 400.000 woningen en slechts 280.000 huisgezinnen bij gekregen.

De voorzitter: Dat gaat om het tweede verblijf.

Minister Matthias Diependaele: Ik heb die uitleg ook gegeven. Het gaat dan om frictie, leegstand, de tweede verblijven en beleggingen. Los daarvan, is de macro-economie een vrije markt. Ik hoop dat we daar allemaal achter staan. Dat betekent dat vraag en aanbod de prijs bepalen. We zien een vreemd effect. Het aanbod op de huizenmarkt is momenteel groter, maar de prijzen stijgen toch. Het is goed dat hier onderzoek naar gebeurt. Ik heb het idee dat we elkaar vertellen dat de prijzen stijgen, maar dat daar niet meteen een noodzaak toe is. Ik volg alleen maar het wetenschappelijk onderzoek, en ik raad iedereen aan dat ook te doen.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Minister, de Werkgroep Institutionele Zaken is al een tijdje bezig. Ik denk dat het woonbeleid eind juni 2021 aan bod zal komen. We zullen hier zeker rekening mee houden.

Een van de belangrijkste zaken die u als minister moet doen, is de bestaande ondersteunende of flankerende mechanismen veel meer bekend maken. We moeten voorzichtig zijn met populaire ondersteuningsmaatregelen die goedbedoeld zijn, maar marktverstoring kunnen werken. Als de woning- of huurprijzen door een overheidsingreep veel te snel stijgen, zullen ze zelden dalen tot het niveau waar ze vandaan komen. Dan maken we niet enkel de toegang tot de woningmarkt moeilijker, maar tellen we daar ook nog eens belastinggeld voor neer. Daar moeten we voor opletten.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, ik kan het niet echt appreciëren dat u zegt dat hier niet over werd nagedacht. Ik vind dat zeer minachtend tegenover het werk dat wij hier proberen te doen. Dat werk is namelijk de problemen die de Vlaming ervaart hier naar voren te schuiven. Ik raad u aan, minister, om eens uit uw bureau te komen en de straat op te gaan en te luisteren naar wat de Vlaming bezighoudt en waar hij van wakker ligt.

Ik ben ook teleurgesteld dat u zelfs geen moeite wilt doen om andere opties in overweging te nemen zoals collega Van Volcem ook net opperde. We blijven dit opvolgen.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, we denken allemaal na. Iedereen denkt veel na. U zegt inderdaad vaak: 'ik heb daar heel goed over nagedacht'. Maar wij in de commissie denken ook heel goed na.

Ik blijf een beetje betreuren – en ik zal er blijven vragen over stellen – dat u in de dure regio's niets meer doet, omdat het aanbod van de prijzen onder de 200.000

en 220.000 euro daar ontbreekt. De Nationale Bank mag schrijven wat ze wil. Immoweb raadplegen is een betere studie, dat is ook goed nadenken, dat is zichtbaar, men kan de cijfers zien. Men weet dat men niet meer kan afbieden. Dan krijgt men heel duidelijk met de zoekterm 'onder de 200.000' een lijstje van die huizen. Ik kan u verzekeren dat het lijstje heel heel kort is. Het is minimaal.

Ik heb het debat heel goed gevolgd. De heer Tommelein was toen bevoegd minister voor Begroting. Hij heeft de registratierechten dan verlaagd met dat plafond om neveneffecten te vermijden. Iedereen zegt dat, vroeger kon je 10 tot 20 procent afbieden op de prijs. Maar vandaag komt er alleen maar extra bij. De prijzen stijgen. Er moet iets gebeuren voor de mensen die een betaalbare woning willen kopen onder een bepaalde prijs. Een registratierecht van 6 procent kan toch nog van toepassing zijn? Ik kan begrijpen dat de minister van Financiën liever 10 procent registratierechten int. Ik sta een beetje aan de andere kant, van de mensen die het moeten betalen. Ik zou willen dat er meer mensen een beroep kunnen doen op de 6 procent. Ik vraag niet dat u dat algemeen invoert, maar waar studenten zitten, waar de druk hoog is, waar geen aanbod is, kunt u dat eens bekijken?

De studie van de Nationale Bank zegt dat het aanbod groter is dan de vraag. Dat is inderdaad een raar gegeven maar aan de ander kant, minister, hebben heel veel mensen een tweede woning, aan de kust of in de Ardennen, dat is nu ook zeer in trek. Die tweede verblijven worden niet gebruikt voor starters of de verhuurmarkt, het bewijs daarvan is dat het geen domicilie is. Ze zijn ter beschikking van het plezier, wat ik eigenlijk ook goed vind. Federaal moedigt men dat nog aan, ze kunnen hun intresten daarvoor ook nog aftrekken.

We zouden voor eerste eigenaars meer moeten kunnen doen, inzonderheid in dure gebieden en voor starters.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over huurfraude met studentenkoten – 3566 (2020-2021)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, recent berichtte de pers over huurfraude bij studentenkamers. Jaarlijks komen heel wat studenten uit het buitenland studeren aan een van de Vlaamse universiteiten of hogescholen, net zoals veel Vlaamse studenten naar het buitenland trekken. Net zoals veel andere studenten gaan die buitenlandse studenten op zoek naar een kot voor de periode dat ze hier zijn. Voor hen is het echter veel moeilijker om het kot te gaan bekijken en dus verloopt de verhuur veelal via het internet. Jammer genoeg blijken er ook mensen met malafide bedoelingen misbruik te maken van het feit dat buitenlandse studenten via het internet een kot zoeken.

Dat gaat als volgt in z'n werk: men plaatst een aantal gestolen foto's en gestolen profielen online. Zo probeert men het vertrouwen te winnen en men verhuurt dan een kamer die er in werkelijkheid niet is of reeds verhuurd is. Studenten die in de val trappen, betalen op voorhand en via het internet een huurwaarborg en vaak ook nog een maand huur. Als ze dan hier in de studentenstad aankomen, stellen ze in Antwerpen of Leuven of een andere studentenstad vast dat ze eigenlijk geen dak boven het hoofd hebben. Wat ze hebben gehuurd, bestaat niet of is al aan iemand anders verhuurd. Dat is natuurlijk geen goede start van hun internationale ervaring.

Minister, vanzelfsprekend kunt u geen fraude voorkomen of fraude aanpakken. De gerechtelijke instanties moeten dat doen. Ik hoop dat die ook wel werk maken van de aanpak van zulke praktijken, maar we moeten natuurlijk met alle mogelijke middelen, en niet alleen via het gerecht, proberen om situaties te voorkomen waarbij studenten aankomen die dan geen dak boven hun hoofd hebben.

Minister, bent u op de hoogte van dergelijke malafide praktijken waar internationale studenten het slachtoffer van worden? Hebt u meer gegevens over de mate waarin jongeren hiermee worden geconfronteerd?

Op welke manier kunnen internationale studenten beter worden gesensibiliseerd om een kot te zoeken via betrouwbare kanalen? Voert u overleg met de minister bevoegd voor Onderwijs om dit probleem ook samen met de studentenvoorzieningen (stuvo's) aan te pakken? Hoe kunnen de universiteiten en hogescholen buitenlandse studenten waarschuwen voor dergelijke praktijken? Hoe kunnen veiligheidsmechanismen worden ingebouwd?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het is inderdaad een nieuw fenomeen. Ik heb er een heel kort antwoord op. Het is een beetje een nieuw fenomeen, ik kan u ook weinig informatie geven over de aantallen. Ik heb daar op dit moment geen zicht op, of op de meest gebruikte manier of wat dan ook.

Je moet ook een beetje onderscheid maken over in welke mate het echt over fraude en uitbuiting gaat, en hoe dit strafrechtelijk moet worden vervolgd. Ik kan u daar nog maar weinig over zeggen, maar vanaf het ogenblik dat we dit gehoord hebben, heeft de administratie via het Overlegplatform Private Huur-Studentenhuisvesting de problematiek op de eerstvolgende bijeenkomst van het overlegplatform geagendeerd. Dat zou kort na de zomer in september zijn. Daarin zijn alle studentensteden en ook de onderwijsinstellingen vertegenwoordigd. Daar zal de omvang van de problematiek worden besproken, wat we daaraan kunnen doen en welke initiatieven we kunnen nemen om dat in de toekomst te vermijden.

Ik wacht nog op de terugkoppeling van mijn administratie om te bekijken of er eventueel vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen nu al andere maatregelen kunnen worden genomen of welke wij daar op tafel kunnen leggen in dat overleg met de studentensteden en onderwijsinstellingen.

Het is dus iets wat we aanpakken, wat we van dichtbij bekijken, maar ik kan u nog niets concreets zeggen over aantallen of wat we precies zullen doen.

– Katja Verheyen treedt als voorzitter op.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, ik begrijp dat dit een nieuw fenomeen is. Het is ook de eerste keer dat ik er meldingen over heb gelezen, moet ik zelf zeggen. Het is natuurlijk wel een fenomeen dat we moeten opvolgen en dat moet worden aangepakt als het effectief blijkt te bestaan. Uit de getuigenissen die in de pers kwamen, bleek dat toch wel zo te zijn.

Ik vind het zeer goed dat u duidelijk stelt dat we daar actie in moeten ondernemen. We weten dat er door corona al veel buitenlandse uitwisselingen niet hebben plaatsgevonden of zijn uitgesteld. Jongeren kijken daar natuurlijk naar uit en dan moeten we er ook voor zorgen dat als ze denken dat ze een studentenkamer hebben gehuurd die kamer er ook effectief is en dat ze daarin niet worden misleid. Het zou ook niet goed dat we op dat vlak een slechte naam zouden krijgen in het buitenland of bij buitenlandse universiteiten en hogescholen, want we weten dat

wij vanuit Vlaanderen ook heel veel te bieden hebben aan die buitenlandse studenten, net zoals onze studenten ook enorme levenservaringen opdoen wanneer zij zelf met zulke uitwisselingen meedoen.

Vandaar dat ik u toch echt wil vragen om dat van nabij op te volgen. U hebt gezegd dat u het op het overlegplatform hebt geagendeerd. Dat is goed, dat is een belangrijk initiatief, maar dat komt natuurlijk pas samen na de zomervakantie. Misschien zijn er nu al studenten die het volgende semester naar hier komen en op zoek zijn. Ik wil de vraag stellen of studenten en hogescholen hier toch op worden gewezen, zodat studenten die tijdens het volgende semester naar een hogeschool of universiteit komen, er toch al attent op worden gemaakt dat ze moeten opletten en een kot moeten zoeken via de officiële kanalen, zodat we zoveel mogelijk misbruik uitsluiten.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat dat zeker een van de mogelijkheden is die op tafel kunnen komen. Het is zeer moeilijk om die studenten te bereiken. De enige die dat kunnen, zijn de scholen en universiteiten zelf. Als zij dat aan hen kunnen doorgeven en onmiddellijk aangeven waar je een studentenkot kunt zoeken en dat zij ervoor garant staan dat dit de correcte kanalen zijn waar er geen misbruik gebeurt, is dat zeker een van de mogelijkheden die op tafel moeten liggen. Ik ben het daar absoluut mee eens.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Ik denk dat we het eens zijn, minister, en dat u daar werk van zult maken. Dank u wel.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.