



Vlaams
Parlement

vergadering **C353**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 1 juli 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de huurpremie voor sociale woningen – 3651 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over 'fase oranje' voor de woningmarkt – 3889 (2020-2021)	8
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de inzet van herbruikbare modules in leegstaande kantoren met het oog op betaalbare huisvesting – 4004 (2020-2021)	10

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de huurpremie voor sociale woningen – 3651 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, jaarlijks nemen mensen die het nodig hebben, hun huurpremie niet op, omdat de toegang tot de huurpremie vaak een barrière is. Het systeem om de huurpremie te verkrijgen, lijkt vaak een ingewikkelde constructie voor hen die hem kunnen of willen aanvragen. We hebben dat in de vorige weken ook gezien tijdens de hoorzittingen. Het maximale inkomen is een duidelijke voorwaarde. De andere voorwaarden om de huurpremie te verkrijgen, liggen echter moeilijker. Enerzijds moet je vier jaar op de wachtlijst staan om in aanmerking te komen voor de huurpremie. Daarnaast is ook de maximale huurprijs een rem op de maatregel, omdat die maximale huurprijs in heel wat regio's niet realistisch is.

Daarenboven eindigt de huurpremie bij een verplichte verhuisbeweging naar een sociale woning. Dat zou gaan om 1246 verhuizen per jaar. Dat is de helft van de woningen die jaarlijks door de sociale huisvestingsmaatschappijen worden bijgebouwd. Zo helpen we met de nieuwe sociale woningen eigenlijk het minst de meest behoeftigen die vandaag geen recht hebben op de huurpremie, doordat ze niet voldoen aan een van de voorwaarden.

Daarom stel ik u graag de volgende vragen, minister. Bent u bereid om de huurpremie uit te breiden naar mensen die twee jaar op een wachtlijst staan, in plaats van vier jaar? Bent u ook bereid om de huurbonus in te voeren op een tijdelijke manier en voor bepaalde doelgroepen? Bent u bereid om de maximale huurprijzen aan te passen? Bent u bereid om de maximale huurprijzen op te trekken? Bent u bereid om de voorwaarde van verhuis bij toewijzing en weigering te wijzigen, zodat mensen in een huurwoning met huurpremie kunnen blijven wonen en niet sowieso naar een sociale huurwoning moeten verhuizen, aangezien er, zoals we gisteren vernomen hebben, bijna 170.000 wachtenden zijn? Is het dan niet beter om toe te wijzen aan diegenen die nog geen huurpremie ontvangen of hen de keuze te laten? Bent u bereid de voorwaarde van verhuis naar een sociale woning te laten vallen?

Kunt u het budget van de huurpremie uitbreiden? Ik las dat die nu reeds 32 miljoen euro is en dat die in 2013 gestart is met 6 miljoen euro. Kunt u extra middelen vrijmaken om de huurpremie uit te breiden? Wat kost een huurpremie jaarlijks en wat kost een sociale huurwoning jaarlijks aan de overheid en aan de sociale huisvestingsmaatschappijen? Kan ook de huurpremie worden gekoppeld aan de zoektocht naar werk en begeleiding door VDAB om de huisvestingsval en werkloosheidsval te vermijden? Zou het niet beter zijn de huurprijs van sociale huurwoningen op te trekken en de meerprijs aan te wenden voor de wachtenden via een huurpremie? Zo krijgt men een betere spreiding van middelen tussen wachtenden en zittende huurders. Is dat niet wenselijker?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor uw vraag, mevrouw Van Volcem. De huurpremie heeft tot doel de betaalbaarheid op de private huurmarkt te ondersteunen voor kandidaat-huurders die al meerdere jaren op de wachtlijst staan. De huurpremie is ontstaan vanuit de betrachting om de kandidaat-huurders die na vier jaar nog steeds geen geschikt aanbod kregen, tijdelijk te ondersteunen tot zij een sociale woning toegewezen krijgen.

Zoals ik ook eerder al aangaf, ben ik de idee om een huurpremie toe te kennen aan alle kandidaat-huurders die twee jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, niet genegen. Het op dergelijke grote schaal toekennen van huurpremies zal de prijzen in het ondersegment van de private huurmarkt opdrijven, waardoor andere groepen weer uit de markt worden geprijsd. We hebben het daar gisteren in de plenaire vergadering trouwens ook over gehad, naar aanleiding van een vraag van de heer Coenegrachts. Wanneer er op grote schaal huurpremies worden verstrekt, gaan de huurprijzen namelijk omhoog en dragen ze niet meer bij aan de betaalbaarheid, integendeel.

Daarom kiezen we ervoor om te investeren in de structurele oplossing van sociale huisvesting, namelijk zoveel mogelijk inzetten op de nieuwbouw van sociale woningen. Elke euro kun je namelijk maar één keer uitgeven, en ik steek die euro dan liever in de bouw van sociale huurwoningen, omdat dat duurzamer is besteed en veel langer zal bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen voor de meest zwakke huishoudens.

We hebben het daar in het verleden ook al over gehad. Het is trouwens zeer duidelijk de keuze die ook het Vlaams Regeerakkoord in 2019 heeft gemaakt. Ik denk dat er ook voor dit systeem wel dingen te zeggen zijn, maar de keuze is op dat moment overduidelijk gemaakt.

Dan uw tweede vraag. Ik heb al in vroegere vragen om uitleg geantwoord en uiteengezet dat er op dit moment geen plannen voor een huurbonus zijn.

Uw vragen drie en vier zal ik samennemen. De maximale huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Ik wil in herinnering brengen dat we bij de recentste aanpassing van het huurpremie- en huursubsidiestelsel de verhogingen van de maximale huurprijs per persoon ten laste hebben opgetrokken van 12,5 procent per persoon ten laste naar 20 procent per persoon ten laste. Tot maximaal 50 procent, in totaal dan. Gezinnen met één tot drie personen ten laste, hebben hierdoor met de huurpremie toegang tot woningen met een hogere huurprijs dan voorheen.

Bovendien zijn de huurprijsgrenzen ook geografisch gedifferentieerd, en voor de duurere gemeenten geldt dus een hogere grens. Dit neemt uiteraard niet weg dat recent onderzoek uitwijst dat sommige regio's, en meer bepaald de Vlaamse centrumsteden, alsmaar aantrekkelijker worden voor jonge volwassenen, met als gevolg sterk stijgende woningprijzen en een toenemende druk op lokale, krappe woningmarkten. Die problematiek vergt zeker diepgaande analyse. Vanuit die bekommernis heb ik aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om in het nieuwe meerjarenprogramma bijkomend woningmarktonderzoek uit te voeren, met specifieke aandacht voor de voorkeuren en wensen van de koop- en huurkandidaten, de stedelijke buurtdynamiek, verdringingseffecten, en de impact die daarop vanuit het woonbeleid kan worden uitgeoefend.

Ik zou ook uw vragen vijf en zes willen samennemen. De huurpremie en de sociale huurmarkten zijn twee complementaire systemen. De huurpremie heeft tot doel de betaalbaarheid op de private markt te ondersteunen voor kandidaat-huurders die al vier jaar op de wachtlijst staan. Als de behoefte van die kandidaat-huurder is ingevuld, omdat hij een geschikt aanbod heeft gekregen, dan is het logisch dat ook het recht op de huurpremie definitief stopt. Dat zal dan ook niet veranderen.

Uw vragen zeven en acht dan. Het budget voor de huurpremie is de laatste jaren al stelselmatig opgetrokken. De hervorming van het stelsel in 2019 werpt haar vruchten af. In 2019 werd er 26.159.000 euro uitgegeven. Dat is een verhoging van meer dan 30 procent. In 2020 was dat bijna 33 miljoen euro. Dat is een stijging van meer dan 25 procent. En in 2021 en 2022 voorzien we respectievelijk 38 miljoen euro en bijna 42 miljoen euro.

De gemiddelde huurpremie bedraagt in 2021 dus 180 euro afgerond – 169,86 euro – per maand. Als we die een volledig jaar toekennen, kost dat aan de overheid 2058 euro per kandidaat-huurder.

De totale kosten voor de bouw van een sociale huurwoning, inclusief grond, gaan richting grootorde 200.000 euro. Als we dat financieren met het financieringssysteem FS3, dan betalen we op die financiering over een looptijd van 33 jaar, een tussenkomst van 380.000 euro, of een kleine 12.000 euro per jaar. Aan het einde van de cyclus houdt men nog de restwaarde van het onroerend goed over. Dat is uiteraard niet het geval bij een huurpremie.

Dit is uiteraard slechts een erg ruwe schets van de kosten. Ik verwijs graag naar de studie uit 2018 van het Steunpunt Wonen over de 'Kosteneffectiviteit en efficiëntie van SHM (sociale huisvestingsmaatschappij) en SVK (sociaal verhuurkantoor)'. Dat is de titel, terug te vinden op de website van het Steunpunt Wonen. Uiteraard is het SVK-systeem nog iets uitgebreider dan het huurpremiestelstel, toch presenteert dat onderzoek een bijzonder genuanceerde analyse inzake de vraag.

Zoals u wellicht weet, hebben we in het ontwerp van decreet dat in het Vlaams Parlement is ingediend, een nieuwe huurdersverplichting ingeschreven voor alle sociale huurders van de woonmaatschappijen. Namelijk, de huurder die niet beroepsactief is, maar wel arbeidspotentieel heeft, zal worden verplicht zich in te schrijven bij VDAB. Uiteraard is het zeker aangewezen om te bekijken of er mogelijkheden zijn om dit systeem ook door te trekken richting huurpremie en huursubsidie.

Dan is er uw laatste vraag, daar hebben we het al over gehad. U vertrekt in uw vraagstelling vanuit de premisse dat het uitbetalen van snellere en hogere huurpremies een goede zaak is, maar daar verschillen we van mening. Dat heb ik in het voorgaande antwoord al duidelijk gemaakt.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Dank u wel, minister. Het is niet raar dat wij een keer van mening verschillen. We denken over vele zaken hetzelfde, maar ik betreur het eigenlijk dat u het been stijf houdt, zeker als we zien dat sedert 2016 het aantal wachtenden in Vlaanderen nog nooit zo hoog is geweest, meer bepaald 169.000 mensen. We komen van 130.000 wachtenden en eigenlijk schrijft zelfs niet iedereen die recht heeft op een sociale woning zich in. Theoretisch is de lijst eigenlijk nog veel langer.

De beperkingen van de bouwmarkt en van de ruimtelijke ordening, meer bepaald het gebrek aan ruimte, de vele processen die ermee gemoeid gaan, het traag realiseren, zeker in stedelijke omgevingen, van woningen maken dat u jaarlijks maximaal 2500 of op kruissnelheid maximum 3000 extra woningen kunt realiseren. Als u dan ziet hoeveel wachtenden er zijn en dat er bijna geen doorstroming is, ondanks dat er recent tijdelijke of nieuwe contracten ingevoerd zijn, dan moeten we eigenlijk nog 50 of 60 jaar bouwen.

Minister, een woonproblematiek is altijd een inkomensproblematiek. Ik vind, net zoals u, daar denken we wel hetzelfde over, dat iedereen die gezond is aan de slag moet en dat iedereen die gezond is een job moet vinden. Die mensen mogen we niet laten vallen. Maar ik betreur wel dat de overheid voor de 160.000 mensen die in een sociale woning verblijven 12.000 euro bijlegt, daar komt het eigenlijk op neer, maar dat u voor de andere 170.000 wachtenden de ogen sluit. Ik vind dat toch een stukje een falen van de overheid.

De tijdelijke sociale huur is een goede zaak, maar ik zou ook graag hebben, zeker als we zien dat er zoveel herhuisvesting is, dat dat ook uitgebreid wordt naar mensen die bijvoorbeeld drie jaar op de wachtlijst staan, dat dat tijdelijk is en bijvoorbeeld gekoppeld is aan een traject naar werk. Nu kan het niet zijn dat die mensen met een inkomen van onder de 16.500 euro op jaarbasis op de private huurmarkt een woning moeten zoeken die in de stad ongeveer 700 euro kost. Dus de discrepantie tussen iemand die een sociale woning heeft en iemand in dezelfde omstandigheden die wachtende is, is volgens mij veel te groot. Minister, daarop wil ik u aanspreken. Ik vind het jammer dat u daar geen uitbreiding van wenst te doen, zeker als u ziet dat er maar 2500 woningen bijgebouwd worden. Het is allemaal een druppel op een hete plaat. In principe heb ik niets tegen nieuwbouw, maar u weet dat mijn persoonlijke voorkeur meer gaat naar een inhuurname door de sociale actoren, omdat dat veel sneller gaat, veel adequater is en volgens mij ook goedkoper.

U zegt dat u na 33 jaar nog een woning hebt, maar u hebt ook voor 3 miljard euro aan renovatiekosten. Dus ik denk dat nieuwbouw oké is, ik ga daar geen ideologische discussie over voeren, maar ik betreur het toch dat u niets wilt doen voor de 170.000 wachtenden, waarvan er ook heel veel mensen in de laagste inkomenscategorie zijn.

Het is wel een goede zaak dat u een onderzoek doet en gehoor geeft aan het feit dat de prijzen in de centrumsteden de pan uit rijzen. Het is logisch dat als de prijzen van de woningen stijgen, dat straks ook de huurprijzen zullen stijgen. Ik ben het niet met u eens dat een huurpremie voor de allermaksten met een inkomen, meestal een vervangingsinkomen, van maximum 16.500 euro, de prijzen zou beïnvloeden wanneer de wetgeving voorziet dat de huurovereenkomsten geafficheerd moeten hangen en een woninghuur voor negen jaar geldt.

Dat is iets waar ik absoluut niet in geloof, omdat elke verhuurder ten eerste kijkt naar de solvabiliteit, maar ten tweede ook op voorhand zijn prijs bepaalt. Ik denk dat het onmogelijk is dat men eerst 600 euro vraagt, maar als iemand dan recht heeft op een huurpremie, 700 euro gaat vragen. Bovendien is dat ook niet geweten. Het is de huurder die die huurpremie aanvraagt.

Ik zou graag hebben, minister, dat u als minister van Financiën en minister van Wonen daar een tandje bij steekt. Ik vind dat we voor mensen die in dezelfde omstandigheden zitten, hetzelfde moeten doen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, we verschillen daarover van mening. Ik vind dat ook niet zo erg, alhoewel het voor mij wel verwonderlijk is. Het laatste wat u zegt, klopt niet, voor alle duidelijkheid. Zo werkt een markt. Als een verhuurder merkt dat hij door die premie iets meer kan vragen, zal hij dat misschien niet onmiddellijk doen, maar bij een volgende verhuring zal hij daarop letten. Dat is macro-economisch. Zo werkt vraag en aanbod. Dat is nu eenmaal een economische wetmatigheid. *(Opmerkingen van Mercedes Van Volcem)*

We verschillen hier van mening, om twee redenen. Eerst en vooral ben ik ervan overtuigd dat we hiermee de sociale huurder niet helpen. Ik heb het gisteren in de plenaire vergadering ook zeer duidelijk gezegd. Je hebt 100 woningen en 105 kandidaten. Door die 5 mensen een premie te geven, schuiven die in en vallen er 5 andere uit. Maar je hebt nog altijd maar 100 woningen. Je hebt dus niet geholpen, je hebt alleen maar je probleem verlegd. Ten tweede, als je dat echt zeer ruim gaat doen, zoals u er nu voor pleit om van 4 naar 2 jaar te gaan, ga je wel degelijk een prijsopdrijvend effect op de huurprijzen creëren. En dat is niet de bedoeling. Daar doe je die andere mensen op de private huurmarkt, onder andere die die nog altijd 2 jaar moeten wachten, absoluut geen cadeau mee.

Dat is voor de sociale huurder. En daar kunnen we natuurlijk nog over discussiëren en over van gedachten verschillen, maar u verwijst dan op het einde naar mijn rol als minister van Financiën en Begroting. Het spijt me verschrikkelijk, maar op dat gebied heb ik nog veel meer gelijk. Gisteren nog stond er een artikel van uw partijgenoot in de krant, de heer Vande Reyde, die deed alsof hij de enige is die zich grote zorgen maakt over de schuld. Neen, ik maak mij ook zeer grote zorgen over de schuld. En als wij die premie of die subsidies verhogen, betekent dat elk jaar een recurrente meeruitgave, waar we op lange termijn niets aan overhouden. We hebben daar niets aan. Dat zijn puur onze uitgaven die stijgen en ons tekort dat vergroot. Daar hebben we niets aan.

Ik focus mij op de sociale huurders, maar er zijn ook nog 6,5 miljoen Vlamingen die meebetalen voor dat systeem, mevrouw Van Volcem. En ik wil ook goed doen voor die mensen. Zij moeten ook weten dat met hun centen iets nuttigs gedaan wordt. En dan is het nuttiger om effectief te gaan investeren in eigenlijke sociale woningen en die te gaan bouwen.

U hebt gelijk dat je op het einde nog altijd een renovatie hebt, maar op vastgoed heb je normaal gezien nog ongeveer 3 procent rendement. Wij leggen daar natuurlijk iets bovenop, omdat er minder huur betaald wordt. Dat is evident, anders zou het onzinnig zijn om dat systeem te hebben. Maar dat is wel nog altijd een rendabel project en een rendabele visie. Maar een huurpremie en een huursubsidie, die verdwijnen. Dat is weg. Dat is puur ons tekort dat oploopt. Met onze investeringen in sociale woningen hebben we op lange termijn een systeem om mensen te ondersteunen.

Trouwens, u hebt gelijk: ik denk ook niet dat dat zaligmakend zal zijn om bijvoorbeeld de wachtlijst weg te werken. Maar ik ben wel overtuigd van die filosofie, waarbij we mensen als ze eenmaal op hun eigen benen kunnen staan, na negen jaar, door die beperkte huurcontracten, opnieuw gaan controleren of ze nog wel voldoen. Ik ben ervan overtuigd dat er mensen zullen zijn die effectief sterker uitstromen. Dat is fantastisch, want dan heeft ons systeem gewerkt. En we gaan ruimte krijgen om meer mensen te helpen die er effectief nood aan hebben en er recht op hebben. Dat is volgens mij de beste keuze ten aanzien van de sociale huurders. En evengoed ten aanzien van de rest van Vlaanderen, dat ervoor moet bijbetalen, is dat een verstandige manier om om te gaan met hun centen.

Maar goed, dat is de discussie die we eigenlijk al enkele keren gevoerd hebben.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Dank u wel, minister, voor uw antwoord. We zullen nog wel van mening verschillen, zeker en vast. Uw voorganger, mevrouw Homans, was destijds ook absoluut niet te vinden voor mijn ideeën om van levenslange huur tijdelijke huur te maken, omdat wij vinden dat de behoeftigen van vandaag, niet de behoeftigen van morgen zijn. En zij heeft het eigenlijk ook, na lang voortschrijdend inzicht, dan toch in een volgend regeerakkoord ingeschreven, ondanks dat ik daar zes jaar op had gehamerd, en zij mij altijd ongelijk had gegeven. Nu, ik ben voor voortschrijdend inzicht.

Ik zal kort zeggen wat ik eigenlijk vind, minister. Ik ben ook schepen van Financiën en, inderdaad, de middelen, de exploitatie-uitgaven... dat is natuurlijk niet zo goed voor de begroting. Daar ben ik het mee eens. Maar als u zelf niet in staat bent, minister, om voldoende sociale woningen, nieuwbouw of andere, ter beschikking te stellen, dan vind ik dat u de wachtenden niet in de steek kunt laten.

Dat is dan het gevolg van een systeem dat u zelf hebt ontwikkeld, namelijk de bouw van sociale woningen die traag gaat, die zes jaar duurt. Er zijn de infrastructuurkosten en de renovatiekosten, en er wordt 1000 euro per persoon bijgelegd,

dus 12.000 euro per jaar. Intussen doet u voor al die mensen in de schrijnendste omstandigheden niets. Dat vind ik eigenlijk onrechtvaardig.

Als twee mensen in dezelfde omstandigheid zitten en de overheid faalt omdat ze onvoldoende woningen ter beschikking kan stellen aan een betaalbare huurprijs, dan moet u iets doen. Dan moet u iets doen. Ik blijf bij die conclusie. En dat het dan niet goed is voor de begroting, dat is een kwestie van prioriteiten. Dan moet u maar andere subsidies afbouwen, en daar iets meer doen. Dat is uw keuze.

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 'fase oranje' voor de woningmarkt – 3889 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Vorig jaar, op 23 oktober, keurde de Vlaamse Regering het besluit dat de maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen regelde, goed. Samen met het protocol voor de woningmarkt van 19 februari van dit jaar wilde u met dit besluit een set met heldere en gedragen richtlijnen vastleggen ter bestrijding van het COVID-19-virus. Voor zover u als minister daar iets kon aan doen, hebt u dat toch geprobeerd.

De toepassing van de maatregelen werd afhankelijk gemaakt van de fase waarin de coronaviruspandemie zich bevond. De kleuren zijn gekend: groen, geel, oranje, rood. Sinds 12 november 2020 was code rood actief. Vanaf woensdag 9 juni 2021, nog niet zo lang geleden, maar dus na ongeveer 8 maanden, schakelden we over op code oranje.

Kleurcode oranje impliceert dat we ons in een tussenfase bevinden, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) hun gegevens nog dit jaar zouden moeten actualiseren.

Afgelopen vrijdag 4 juni besliste de Vlaamse Regering echter om de actualisatie van de gegevens voor de sociale huur en koop onmiddellijk uit te stellen naar 2022.

Alleen al gezien het feit dat noch 2019, noch 2020 en ook 2021 op geen enkel vlak als 'normale' jaren kunnen worden beschouwd, kan men alleen maar begrip opbrengen voor deze beslissing, voor deze maatregel. Impliceert dit echter dat, als er onverhoopt nog eens een nieuwe lockdown zou moeten worden uitgevaardigd, we weer van vooraf aan moeten herbeginnen?

Waarom kwam dit uitstel tot actualisatie er precies? Was dit een verzuchting van de verhuurders, de SHM's, en SVK's, of van de huurders?

Welke impact heeft dit uitstel voor de huurders, de SHM's en de SVK's? Kunnen we nog ongewenste effecten opvangen?

Zijn er, buiten de actualisatie, nog zaken uit code rode waaraan men denkt om dit te verschuiven naar 2022?

Volgt er, hoe dan ook, nog een evaluatie van het protocol? Zo ja, wanneer?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, dank u wel voor uw vragen. Wat betreft uw eerste vraag: Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 waarin de werking van de woningmarkt werd geregeld aan de hand van code groen, geel, oranje en rood werd uitgevaardigd vanuit de veronderstelling dat bij sterke coronamaatregelen, zoals tijdens de eerste lockdown in het voorjaar van 2020, de postverdeling verstoord zou zijn. Toen was dat het geval. Daarom werd in dat besluit bepaald dat tijdens code rood de actualisering van het inschrijvingsregister sociale huur wordt opgeschort. In de praktijk is echter gebleken dat de postdiensten zich min of meer op de best mogelijke manier hebben georganiseerd om hun werking tijdens sterke coronamaatregelen op peil te houden, zodat de verstoring van de postverdeling zich niet meer voordoet. Niet enkel de zorgsector, maar ook de post en nog heel wat andere sectoren hebben eigenlijk het beste van zichzelf gegevens tijdens de coronamaatregelen. Daarom hebben we ervoor geopteerd om de opschorting van de actualisering van de inschrijvingsregisters te schrappen uit het besluit van 23 oktober 2020. Dus zelfs wanneer de coronacrisis opnieuw de slechte kant uitgaat en we opnieuw naar code rood zouden moeten overschakelen, heeft dat voortaan geen invloed meer op de actualisering van de inschrijvingsregisters sociale huur omdat we dus gemerkt hebben dat die postverdeling goed blijft verlopen.

Dan kom ik aan uw tweede en derde vraag. De reden van de beslissing ligt inderdaad bij bezorgdheden vanuit de sector. De beslissing impliceert concreet dat de verplichte tweejaarlijkse actualisatie in het oneven jaar 2021 verschuift naar het jaar 2022. Deze verplichting bestaat om te garanderen dat de inschrijvingsregisters ten minste om de twee jaar geüpdatet worden en dat men elke kandidaat-huurder minstens om de twee jaar actualiseert.

Het is evenwel belangrijk dat het verschuiven van deze verplichting niet impliceert dat al het werk dat in 2021 gedaan is, verloren gegaan is of opnieuw moet gebeuren. Als een SHM dit jaar toch nog wil actualiseren of een gestarte actualisatie wenst verder te zetten, dan kan ze dat perfect. De kandidaat-huurders die men in 2021 dan actualiseert hoeft men niet meer te actualiseren in 2022. De kandidaat-huurders die zich inschreven in 2020 moet u in 2022 wel nog actualiseren, tenzij u deze kandidaat-huurders al actualiseerde.

Qua concrete gevolgen is het belangrijk om te wijzen op de cijfermatige gevolgen van een actualisatie op de wachtlijsten. Een jaar waarin er wordt geactualiseerd heeft altijd tot gevolg dat het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst daalt. We moeten er dus bij de interpretatie van de cijfers steeds rekening mee houden dat er in 2021 maar in mindere mate geactualiseerd zal zijn. Dus de spreiding van dat systeem gaat zijn effect hebben op die grafieken.

Wat betreft de vierde en de vijfde vraag: Op dit moment zijn er geen maatregelen uit code rood die aangepast zullen worden. Het protocol met maatregelen voor de woningmarkt zal tijdens de zomer geactualiseerd worden.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Ik had een algemene vraag gesteld, maar mijn vraag ging dus inderdaad specifiek over de actualisatie. Het is goed dat u daar een standpunt inneemt. De postbedeling heeft zich genormaliseerd. Dat loopt allemaal. Het is goed dat we doorgaan met die actualisatie. Het debat dat we gisteren in de plenaire vergadering hadden – en ik zie dat de heer Veys zijn handje al heeft opgestoken – ging daar ook over. We moeten de cijfers kennen. Het aantal kandidaat-sociale huurders op de wachtlijsten is gestegen met 10 procent, maar misschien kan een update via die actualisatie hopelijk die cijfers wat naar beneden helpen. Het is gewoon belangrijk ook voor uw sociaal woonbeleid dat u met de exacte gegevens aan de slag kunt. In functie van het

debat dat we gisteren gevoerd hebben en het beleid dat u op poten zet, moeten we gewoon weten hoeveel mensen er echt en terecht aan het wachten zijn op een sociale woning. Ik ben tevreden met uw antwoord.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Als ik het goed begrijp, wordt de actualisatie van 2021 een beetje gespreid over 2021 en 2022. Maar wat betekent dat dan voor 2023? Gaan we dan terug naar de orde van de dag? Wordt 2023 een volledig actualisatiejaar en 2024 dan niet meer, gesteld dat er geen varianten opduiken et cetera?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het is fijn dat u de vraag stelt, want we hebben natuurlijk de discussie over het decreet over de woonmaatschappijen. Daar gaan we naar een centraal inschrijvingsregister. En dat gaat de noodzaak van zo'n actualisatie natuurlijk overbodig maken. Dus vanaf 2023 – en laat ons hopen dat we die timing kunnen aanhouden – zou dat centrale inschrijvingsregister er normaal gezien moeten zijn.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik vind de vraag van de heer Veys en het antwoord van de minister wel interessant. Misschien is dat te technisch en de detaillistisch en moeten we daar later eens op doorgaan.

Minister Matthias Diependaele: Voor alle duidelijkheid, we gaan naar een nieuwe methodiek van actualisatie. Dat zal digitaal zijn. We gaan dat op een meer structurele manier doen, laat ons zeggen: drie keer per jaar. Ik zeg maar iets.

Sarah Smeyers (N-VA): Dus eigenlijk een constante monitoring.

Minister Matthias Diependaele: Min of meer wel, ja.

Sarah Smeyers (N-VA): Super. Dank u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de inzet van herbruikbare modules in leegstaande kantoren met het oog op betaalbare huisvesting – 4004 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, in De Tijd van 15 juni 2021 werd een innovatieve manier om tijdelijk extra sociale woningen te voorzien, voorgesteld. Dat was een initiatief van Samenlevingsopbouw Brussel, dat de handen in elkaar had geslagen met een Limburgs familiebedrijf, Martin Vandereyt, om in Sint-Jans-Molenbeek zowel op technisch als sociaal vlak te innoveren. Concreet ging het over een systeem waarmee ze in enkele dagen tijd een woning kunnen opbouwen in bijvoorbeeld een leegstaand kantoorgebouw. Op diezelfde termijn kon dat ook weer afgebroken worden en elders hergebruikt worden, tot vijfmaal toe. Op die manier zou dat systeem vijftien jaar kunnen meegaan. Het model zou goedkoper zijn dan een ander alternatief. Ook in andere landen zijn er op dit moment soortgelijke voorbeelden, zoals in Zuid-Korea en Singapore, waar men natuurlijk wel op een andere schaal leegstaande kantoorgebouwen heeft.

Het artikel in De Tijd ging over één pilootproject in het Brusselse, maar de vraag is of we opportuniteiten zien om met dit of een soortgelijk principe ook iets in Vlaanderen te doen. Zeker nu we de evolutie naar thuiswerk op korte termijn hebben doorlopen, denk ik dat er op het vlak van kantoorbouw, zeker in steden waar er veel kantoren zijn, kansen kunnen komen voor deze projecten.

Ik wil ook wel duidelijk maken dat ik hier niet hét wondermiddel voorstel. Het is een voorbeeld dat ik las en dat ik interessant vond om over na te denken. Kantoren liggen niet altijd op locaties die geschikt zijn voor bewoning. En ik stel me ook vragen bij het feit dat het om een tijdelijke invulling gaat. Wat gebeurt er dan met de bewoners op het moment dat het project wordt afgebroken?

Ik vond het wel de moeite lonen om eens te gaan kijken naar dit project en te kijken of er ook in Vlaanderen potentieel aanwezig is om op deze manier extra sociale woningen te voorzien. Minister, staat u ervoor open om naar analogie met het pilootproject in Brussel initiatieven te nemen of te laten onderzoeken om ook in kantoorruimten of andere plekken in Vlaanderen tijdelijk herbruikbare sociale woningen te creëren? En zijn er nog andere innovatieve projecten die u als inspiratie ziet om dergelijke dingen te kunnen doen op onze woningmarkt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u, mevrouw Jans, voor een interessante vraag. Het antwoord is redelijk kort, maar ik denk dat het zeker iets is wat we verder in het oog moeten houden. We zijn natuurlijk op de hoogte van het innovatieve concept WoonBox, waarvoor momenteel een pilootproject loopt voor een nieuwe vorm van tijdelijk wonen in een leegstaand gebouw in Sint-Jans-Molenbeek en zoals u hebt geschetst. Dat gebeurt, onder andere, met subsidies uit het Vlaams Brusselfonds, dus we dragen daar ook wat aan bij.

Het pilootproject steunt op twee belangrijke pijlers. Enerzijds het flexibel en modulair bouwsysteem, waardoor de houten woonboxen zeer snel kunnen worden opgezet en worden afgebroken. Zo kunnen ze een dringende, maar steeds tijdelijke, oplossing bieden in geval van acute woningnood. Anderzijds is er een intensieve, sociale begeleiding voorzien voor de bewoners van WoonBox, en die wordt opgenomen door Samenlevingsopbouw Brussel.

In de huidige context met veel thuiswerk, staan er inderdaad veel kantoorgebouwen tijdelijk leeg. Er zijn trouwens al heel wat beschrijvende en analyserende artikels, maar ook voorspellende artikels, verschenen over wat er met die kantoormarkt gaat gebeuren. Dat is over de hele wereld het geval. Zeker ook in Vlaanderen is dat een groot vraagteken. Met name in de congestiegevoelige gebieden is het de vraag of die kantoormarkt zich al dan niet zal herpakken eens we terugkeren naar de routine.

Het is wel belangrijk voor de toepassing in het Vlaamse Gewest om op te merken dat ook het tijdelijk gebruik van kantoorgebouwen voor wonen onder de vergunningsplicht valt, wat de nodige planlast met zich meebrengt. Hiervoor moet ik doorverwijzen naar mijn collega, bevoegd voor ruimtelijke ordening. Ik ben in elk geval benieuwd naar de resultaten die uit dit pilootproject zullen volgen. We gaan dat zeker opvolgen.

Dan uw tweede vraag. Daar hebben we het in de commissie al een paar keer over gehad, ook over de tiny houses en dergelijke meer. We bekijken op dit moment allerlei soorten innovaties op de woningmarkt, in het kader van het globaal plan om innovatieve woonvormen te faciliteren. Het initiatief van de WoonBox valt onder de koepel van flexibele woonvormen, en wordt mee bekeken in het tweede werkspoor 'leren uit experimenten'. Dat loopt op dit moment allemaal. Met de huidige stand van

zaken kan ik u daar niet meer inzichtelijke zaken over meegeven, maar het zijn wel dingen die we opvolgen en bekijken.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik dank u voor uw antwoord, en ik apprecieer ten zeerste dat u ook openstaat om deze en andere mogelijk potentieel interessante projecten mee te bekijken. Dat gebeurt ook op dit moment.

Minister, u verwijst naar het project WoonBox en de verschillende studies en projecten die er lopen rond innovatieve projecten zoals tiny houses en andere. Hebt u een indicatie van de timing? Wanneer krijgen we daarvan de resultaten of een evaluatie? Wanneer kunnen we daar in zijn globaliteit eens over verder spreken? Ik denk dat ik het beter dan nog eens opneem, dan allemaal aparte vragen te stellen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik denk dat het project van Samenlevingsopbouw Brussel inderdaad een interessant project is, temeer omdat het over een preciaire groep gaat die niet noodzakelijk in de reguliere sociale huisvesting een plek zou kunnen vinden. Daarom zit daar een heel sterke begeleiding in. En dat is natuurlijk wat onze fractie altijd bepleit, zeker ook in de hervormingen rond de woonmaatschappijen. Het moet om stenen gaan, maar ook om mensen.

Goed, dit is een tijdelijk project. Dat betekent dat die mensen daar maar voor een heel beperkte tijd kunnen verblijven. De minister gaf het ook aan. Het is wat afwachten met de kantoormarkt. Minister, door uw antwoord heb ik toch de indruk dat we in Vlaanderen niet zoveel leegstaande kantoorruimten hebben. Ik interpreteer het op die manier.

In het oplossen van de woonproblematiek voor preciaire groepen, hebben we natuurlijk wel een lichtend voorbeeld, en wel in Finland. Dat gaat over Housing First, dat situeert zich ook in het actieplan dak- en thuisloosheid.

Minister, mijn vraag gaat over die Housing First-projecten. Hebben we daar intussen al verdere stappen in gezet? Het is intussen toch al een half jaar geleden dat we daar nog eens naar gepeild hebben. Zijn er vorderingen in de Vlaamse plannen rond het Housing First-project?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Jans, de timing is in vorige vragen om uitleg al een keer meegegeven. We gebruiken dit jaar om de Vlaamse knelpunten te bekijken, dus qua ruimtelijke ordening, waar de Vlaamse bevoegdheden zitten. In 2022 bekijken we de federale knelpunten. Op die manier kunnen we eerst al werk maken van het wegwerken – als we dat willen of als er een goede reden voor is – van de Vlaamse knelpunten en het volgende jaar de federale. Nadien maken we een overzicht van de experimenten en de resultaten daarvan.

Mijnheer Veys, wat betreft de leegstaande kantoorgebouwen: dat kan ik ook niet voorspellen. We zullen dat moeten zien. Ik denk dat we de komende maanden en jaren – ook de Nationale Bank verwacht dat trouwens – zicht zullen krijgen op in welke mate we terugkeren naar het oude normaal en of er een nieuwe vorm van nieuw normaal komt, ook op dat gebied.

Voor ons gaat Housing First – voor alle duidelijkheid, want die vraag is al verschillende keren gesteld – voornamelijk over de toewijzing aan een bepaalde doelgroep. Dat is het concept Housing First zoals wij het gebruiken. Wij zorgen daar

voor de bakstenen. Het welzijnsverhaal is natuurlijk een vraag die u aan de minister van Welzijn moet stellen. Als er lokaal nood aan zou zijn en de wil er is, dan kan het natuurlijk altijd dat men daar projecten rond ontwikkelt.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord en, zoals gezegd, komen we daar later graag op terug.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.