



Vlaams  
Parlement

ingediend op **828** (2020-2021) – Nr. 4  
29 juni 2021 (2020-2021)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed  
uitgebracht door Joke Schauvliege en An Moerenhout

over het ontwerp van decreet

houdende wijziging  
van diverse decreten met betrekking tot wonen

en over het voorstel van resolutie

van An Moerenhout

over de toepassing van een armoedetoets  
op de fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen  
en sociale verhuurkantoren  
tot eengemaakte woonmaatschappijen

*Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:*

*Voorzitter:* Kurt De Loor.

*Vaste leden:*

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;  
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;  
Vera Jans, Joke Schauvliege;  
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;  
An Moerenhout, Tine Van den Brande;  
Kurt De Loor.

*Plaatsvervangers:*

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;  
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;  
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;  
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;  
Ann De Martelaer;  
Maxim Veys.

*Toegevoegde leden:*

Tom De Meester.

## Documenten in het dossier:

- 828** (2020-2021) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
  - Nr. 2: Amendementen
  - Nr. 3: Verslag van de hoorzitting
- 847** (2020-2021) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

## INHOUD

1. Toelichting van het ontwerp van decreet door de minister op 10 juni 2021 .....	4
1.1. Sociale Huisvesting.....	4
1.2. Woningkwaliteit .....	12
1.3. Andere bepalingen .....	13
1.4. Slotbemerking van de minister.....	13
2. Algemene bespreking van het ontwerp van decreet en bespreking van het voorstel van resolutie op 24 juni 2021 .....	13
2.1. Commentaar van Vera Jans .....	13
2.2. Commentaar van Maxim Veys.....	15
2.3. Commentaar van Tom De Meester.....	17
2.4. Commentaar van Adeline Blancquaert.....	19
2.5. Commentaar van Katja Verheyen .....	22
2.6. Commentaar van An Moerenhout .....	23
2.7. Reactie van Vera Jans.....	26
2.8. Repliek van de minister.....	26
2.9. Commentaar van Mercedes Van Volcem .....	31
2.10. Reactie van Adeline Blancquaert .....	32
2.11. Reactie van Maxim Veys.....	32
2.12. Reactie van Tom De Meester .....	34
2.13. Reactie van An Moerenhout .....	36
2.14. Reactie van Katja Verheyen.....	38
2.15. Tweede repliek van de minister.....	38
2.16. Tweede reactie van Tom De Meester.....	40
2.17. Tweede reactie van Maxim Veys.....	41
2.18. Tweede reactie van An Moerenhout .....	42
2.19. Slotrepliek van de minister .....	42
3. Toelichting door An Moerenhout van haar amendementen op 24 juni 2021 ...	43
4. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 24 juni 2021.....	45
5. Stemming over het gehele ontwerp van decreet op 24 juni 2021 .....	50
6. Stemming over het voorstel van resolutie op 24 juni 2021 .....	50
7. Slotwoord van de voorzitter.....	51
Gebruikte afkortingen .....	52
Bijlage: zie de <a href="#">dossierpagina</a> van dit document op <a href="http://www.vlaamsparlement.be">www.vlaamsparlement.be</a>	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 10 en 24 juni 2021 het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De behandeling op 24 juni verliep in samenhang met het later ingediende voorstel van resolutie van An Moerenhout over de toepassing van een armoedetoets op de fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen (*Parl.St.* VI.Parl 2020-21, nr. 847/1). Aangezien An Moerenhout al werd benoemd tot verslaggever over het ontwerp van decreet, samen met Joke Schauvliege, trad Joke Schauvliege op als enige verslaggever over het voorstel van resolutie.

*(Deze vergaderingen werden als videoconferentie georganiseerd.)*

Op 17 juni 2021 hield de commissie een hoorzitting over het ontwerp van decreet met vertegenwoordigers van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en HURpunt. Daarover wordt apart verslag uitgebracht in *Parl.St.* VI.Parl 2020-21, nr. 828/3.

Ter informatie wordt ook verwezen naar de verslagen van de gedachtewisselingen over het traject naar de integratie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen, die plaatsvonden in de commissie op 1, 15 en 29 oktober 2020 (*Parl.St.* VI.Parl 2020-21, nr. 483/1-3).

De commissie nam het ontwerp van decreet aan en verwierp het voorstel van resolutie.

De presentatie bij de toelichting door de minister is raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be).

## **1. Toelichting van het ontwerp van decreet door de minister op 10 juni 2021**

*Matthias Diependaele*, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, licht met behulp van een presentatie de inhoudelijke lijnen van het ontwerp van decreet toe.

### 1.1. Sociale Huisvesting

De minister geeft achtereenvolgens toelichting bij het regelgevend kader voor woonmaatschappijen, de nieuwe herinvesteringsverplichting om het sociaal woonaanbod op peil te houden, de beperkingen op de sociale woonbeleidsconvenanten en de wijzigingen aan het sociaal huurstelsel.

#### *1.1.1. Invoegen van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen*

Het uitgangspunt is dat de hervorming vooral de sociale huurder/koper ten goede moet komen. De dienstverlening van SVK's en SHM's is complementair en de sterkten van beide modellen krijgen een plek binnen de woonmaatschappij. De werking wordt geoptimaliseerd in functie van groei. SVK's zijn momenteel vaak te klein om te kunnen inspelen op opportuniteiten zoals SVK Pro. SHM's hebben ervaring met het werken met private partners en dit biedt opportuniteiten voor een verdere uitbouw van SVK Pro. SVK's hebben dan weer een sterke focus op huurdersbegeleiding. Deze kruisbestuiving zal een positieve impact hebben op de dienstverlening van de woonmaatschappij aan de klanten. Door beide samen te brengen, wordt er bovendien één duidelijk aanspreekpunt in de gemeente voor kandidaat-huurders gecreëerd.

Het is ook de expliciete doelstelling om de regierol van gemeenten te versterken door hen een adviserende rol te geven bij het afbakenen van de werkingsgebieden. De regierol wordt tevens vormgegeven door gemeenten een meerderheid van de stemmen te geven in de algemene vergadering.

Ook de borging van het sociaal woonaanbod doorheen het transitietraject is een belangrijke doelstelling.

Slide 5 toont een overzicht van de belangrijkste componenten van het regelgevend kader van woonmaatschappijen, waarbij de artikelnummers uit het ontwerp van decreet zijn vermeld. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen situeren zich op het vlak van het werkingsgebied, de rechtsvorm, de stemrechten en de wijze waarop het sociaal woonpatrimonium wordt samengebracht in de woonmaatschappij.

Dit ontwerp van decreet zorgt voor een ommezwaai van een historisch gegroeide situatie van overlappende werkingsgebieden waardoor verschillende gelijkaardige actoren tegelijk actief zijn in één gemeente naar een heldere structuur van de organisatie van het sociaal woonbeleid op lokaal vlak, namelijk één speler voor sociale huisvesting per gemeente, de zogeheten woonmaatschappij.

Een werkingsgebied moet evident uit een of meerdere geografisch aaneensluitende gemeenten bestaan omdat dit de transparantie verhoogt en efficiëntiewinsten en schaalvoordelen mogelijk maakt. Dat neemt niet weg dat er geen uitzonderlijke situaties kunnen zijn waarop moet kunnen worden ingespeeld. Het ontwerp van decreet maakt het mogelijk om in een uitzondering te voorzien op geografische aaneensluitendheid, alhoewel de minister daar uiterst spaarzaam mee wenst om te springen.

De Vlaamse Regering zal de werkingsgebieden vastleggen en heeft hiertoe een bevraging opgezet bij alle lokale besturen, die uiterlijk tot 31 oktober 2021 hun voorstellen van werkingsgebied kenbaar kunnen maken. De Vlaamse Regering zal ook nagaan of de voorgestelde werkingsgebieden gebiedsdekkend zijn en of de voorgestelde werkingsgebieden de creatie van een woonmaatschappij die aan alle erkenningsvoorwaarden voldoet, mogelijk maken. Zo is er de vereiste minimale schaalgrootte van de woonmaatschappij, maar ook de vereiste om een adequate uitvoering van alle verplichte taken mogelijk te maken. Daarnaast zal de Vlaamse Regering ook maximaal rekening houden met de referentieregio's, zoals vastgelegd in het kader van de regiovorming.

Wat de erkenningsvoorwaarden en opdrachten van de woonmaatschappij betreft, is bijna uitsluitend een combinatie gemaakt van wat voor SVK's en SHM's werd bepaald. Wat de minimale schaalgrootte betreft, wordt uitgegaan van continuïteit: minimaal duizend woningen, SVK-woningen uitgesloten.

De minister wijst er nogmaals op dat de woonmaatschappij verplicht wordt om zowel de klassieke SHM-opdracht als de SVK-opdracht ten volle uit te voeren. Dat betekent dat de realisatie van eigen sociaal huuraanbod vereist is, net zoals het aanbieden van op de private markt in huur genomen woningen. Sociale koopactiviteiten zijn optioneel.

De belangrijkste vernieuwing is dat woonmaatschappijen niet zomaar participaties kunnen nemen in andere bedrijven of organisaties, maar daarvoor goedkeuring moeten krijgen van de Vlaamse Regering. Alhoewel dergelijke participaties niet zo vaak voorkomen en de beslissingen hieromtrent ook onderhevig zijn aan toezicht, houdt het nemen van een participatie in de praktijk een afweging van beleids- en financiële risico's in. Dit maakt dat een goedkeuringstoezicht aangewezen is.

Het ontwerp van decreet legt ook het kader vast voor de rechtsvorm, statuten, aandeelhouders, stemrechten en bestuursorganen van de woonmaatschappij. Deze bepalingen zijn gemodelleerd op wat nu al bestaat voor SHM's, met dien verstande dat de rechtsvorm wijzigt van cvba of nv met sociaal oogmerk naar besloten vennootschap. De toevoeging 'sociaal oogmerk' bestaat niet langer in het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en is grotendeels vervangen door de

term 'sociale onderneming'. Die titel is echter niet combineerbaar met de rechtsvorm bv, waardoor alle typische kenmerken die met het sociaal oogmerk automatisch verbonden waren, zoals de vermogensbeperkingen, expliciet decretaal verankerd moesten worden. Dit betreft geen afwijking op het wetboek, maar wel een specifieke invulling die volledig binnen de mogelijkheden van het wetboek valt. De regels die daaromtrent werden opgesteld, zijn ook identiek aan die van de huidige SHM's en vormen dus in feite geen wijziging.

In artikel 83 is erin voorzien dat er in woonmaatschappijen in principe geen plaats meer is voor private aandeelhouders. Tegelijk wordt er in de overgangsbepalingen wel voorzien in mogelijkheden voor private aandeelhouders van SHM's om hun aandeelhouderschap verder te zetten wanneer de SHM zich omvormt tot woonmaatschappij. Tegelijkertijd zijn ook de uittredingsmogelijkheden versoepeld, waardoor aandeelhouders bij de omvorming tot woonmaatschappij er sowieso voor kunnen opteren om uit te treden. In dat geval krijgen ze de nominale waarde van hun aandelen terug.

Ter versterking van de regierol van de lokale besturen is er in artikel 83 in voorzien dat lokale besturen uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij steeds over minstens 50 procent + 1 van de stemrechten beschikken en dat de stemrechten tussen de lokale besturen onderling worden vastgelegd door de Vlaamse Regering. Wat dat laatste betreft, heeft de minister in een brief aan de lokale besturen gevraagd om samen met het voorstel van werkingsgebied ook een voorstel in te dienen dat de stemrechten tussen de lokale besturen onderling verdeelt.

Wat de bestuursorganen betreft, wordt er verder gebouwd op de huidige regelgeving die bij SHM's van toepassing is. Dat betekent dat er met een raad van bestuur kan worden gewerkt waarin enkel bestuursleden kunnen zetelen. Het maximumaantal bestuurders wordt beperkt tot vijftien leden, naar analogie met de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Een belangrijke nieuwigheid betreft de introductie van onafhankelijke bestuurders, waarmee dezelfde soort onafhankelijke bestuurders wordt bedoeld als opgenomen in het Bestuursdecreet. In een woonmaatschappij kunnen maximaal twee van die bestuurders worden aangesteld. Nieuw is dat bovenop het maximumaantal van vijftien bestuurders een bijkomende bestuurder namens de huurders kan worden aangesteld. Dat is in regel optioneel, maar wel verplicht bij woonmaatschappijen die ontstaan uit de zogenaamde historische huurderscoöperatieven, zoals de Gelukkige Haard in Oostende of ABC in Antwerpen. Het dagelijks bestuur bevat de directeur plus, afhankelijk van de schaalgrootte, maximaal twee of vier bestuursleden.

Tot slot is het relevant dat ook onderliggende comités kunnen worden opgericht waarin ook niet-bestuursleden zijn vertegenwoordigd. Vermits de mandaten van niet-bestuursleden onbezoldigd zijn, staat het de woonmaatschappijen vrij dergelijke comités op te richten in functie van de inhoudelijke of gebiedsgebonden noden. Een voornamelijk doelstelling hiervan is om lokale besturen uit grotere werkingsgebieden voldoende te betrekken in de strategische en operationele keuzes van de woonmaatschappij. Zo kan het bestuursorgaan bepalen in welke mate de comités beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt toegekend. Desgevallend zal ook duidelijk de samenstelling moeten worden omschreven, net als een duidelijk afgebakende inhoudelijke opdracht. De comités opereren uiteraard steeds onder eindverantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Dit moet vooral mogelijk maken dat er steeds voldoende zeggenschap en inspraak gegarandeerd worden van de lokale besturen uit het werkingsgebied. De bepalingen uit dit ontwerp van decreet bouwen immers voort op eerdere decretale initiatieven, zoals het Performantiedecreet waarmee schaalvergroting werd nagestreefd. Schaalvergroting blijft dus een belangrijke doelstelling, alhoewel het in dit ontwerp van decreet niet leidt tot bijkomende reglementaire bepalingen. Door voldoende

inspraakmogelijkheden voor lokale besturen in de woonmaatschappij te garanderen, wordt de vorming van grotere werkingsgebieden wel gefaciliteerd.

Vanuit het streven naar meer transparantie en een vlotte bereikbaarheid van de sociale huisvesting vereist het ontwerp van decreet dat de zetel van de woonmaatschappij gelegen is in het werkingsgebied waarvoor men erkend is. Ook hier kunnen uitzonderlijke omstandigheden aanleiding geven voor een al dan niet tijdelijke uitzondering.

Een woonmaatschappij moet haar activiteiten daarnaast beperken tot het werkingsgebied waarvoor ze is erkend. Dat betekent dat ze alle onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting die buiten het werkingsgebied liggen, moet overdragen aan de woonmaatschappij die daar erkend is. Tegelijk is ze ook verplicht om alle onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting binnen haar werkingsgebied over te nemen. Enkel voor onroerende goederen van lokale besturen is erin voorzien dat die overdracht op vrijwillige basis gebeurt.

Omdat samenwerking met andere actoren in een professionele organisatie kan bijdragen tot betere prestaties, is er expliciet in voorzien dat werkingsgebiedsoverschrijdende samenwerking mogelijk blijft voor zover ze activiteiten in het eigen werkingsgebied schraagt of faciliteert.

Een belangrijk en gevoelig onderdeel van de operatie om woonmaatschappijen te vormen, betreft de overdrachten van de sociale huurwoningen en onbebouwde gronden. Een oorspronkelijk voorstel vertrok van het principe dat er best zo weinig mogelijk verschil zit tussen de overdrachten die via een herstructurering verlopen en de overdrachten die via een verkoop verlopen. De waardering van het patrimonium werd bij alle voorgaande fusies tussen SHM's boekhoudkundig benaderd. De Vlaamse Regering ging ervan uit dat de vorming van een woonmaatschappij voornamelijk ook op basis van splitsingen en fusies zou plaatsvinden, aangezien dit in de meeste gevallen veruit de meest efficiënte werkwijze is. Echter is een herstructureringsoperatie niet in alle gevallen mogelijk. Zo is het aannemelijk dat bij een beperkt aantal overdrachten gekozen wordt voor een eenvoudige verkoop-aankooptransactie. Voor die situaties leek het logisch om te voorzien in een soortgelijke overdrachtprijs als bij een herstructurering, namelijk de boekwaarde.

De Raad van State meent echter dat die werkwijze niet in alle gevallen een billijke schadeloosstelling garandeert. Om die juridische zekerheid maximaal te garanderen, is beslist om integraal gevolg te geven aan de suggestie om bij te sturen richting venale waarde, waarbij de Raad van State aangaf dat daarbij rekening kan worden gehouden met de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Tegelijk werd een cascadesysteem uitgewerkt. Ten eerste wordt veel sterker beklemtoond dat die overdrachten bij voorkeur via een splitsing of fusie verlopen. In het eerste voorstel was het niet nodig om dat heel uitdrukkelijk naar voren te schuiven omdat de maximale kostprijs gelijkaardig was aan de waarde die men zou krijgen als men de overdracht via een fusie doet. In het ontwerp van decreet dat voorligt, staat in artikel 77 dat die piste van overdracht via splitsing of fusie de eerste piste is die moet worden onderzocht. Deze piste biedt namelijk verschillende belangrijke voordelen, zoals toegelicht in de memorie van toelichting.

Blijkt die piste niet haalbaar of efficiënt, bijvoorbeeld als gevolg van een beperkt aantal overdrachten, dan kunnen de partijen zelf vrijelijk een verkoopprijs overeenkomen. Er wordt daarbij van uitgegaan dat de partijen zelf voldoende besef hebben van de rechten en de plichten die met de overname van een bestaande sociale huurwoning gepaard gaan en dat ook in rekening zullen brengen bij het overeenkomen van de prijs.

Pas wanneer ze zelf geen overeenstemming bereiken, bepaalt het ontwerp van decreet dat, conform het advies van de Raad van State, de overdrachtprijs de venale waarde is, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het ontwerp van decreet voorziet erin dat de Vlaamse Regering die prijs zal vaststellen.

Belangrijk is ook dat eventuele lopende leningen van de VMSW op het patrimonium dat wordt overgedragen, mee moeten worden overgedragen. Op die manier wordt vermeden dat verkopende initiatiefnemers leningen zouden moeten aflossen, terwijl de aankopende partner een nieuwe lening zou moeten opnemen. Het verschil tussen de verkoopprijs en het openstaand kapitaal van de lening die mee wordt overgedragen, moet de verkopende partij verplicht inzetten om andere openstaande leningen bij de VMSW vervroegd af te lossen.

Voor lokale besturen wordt een uitzondering gemaakt omdat hun maatschappelijk doel verder strekt dan sociale huisvesting. Bovendien hebben veel lokale besturen sociale woningen gefinancierd buiten de VMSW om en kunnen ze op die manier de verkoopopbrengsten aanwenden om hun eventuele openstaande leningen vervroegd af te lossen.

Stap vijf bepaalt wat er moet gebeuren als er nog opbrengsten overblijven nadat de SHM of woonmaatschappij al haar openstaande VMSW-leningen heeft terugbetaald. Het is de verwachting dat dit in de praktijk uiterst zelden of zelfs niet zal voorkomen, maar mocht het zich voordoen, dan moet die SHM of woonmaatschappij die middelen herinvesteren in de bouw of renovatie van sociaal huurpatrimonium. Daarbij wordt verwezen naar de generieke bepaling in artikel 56.

Samengevat verlopen de overdrachten dus in drie trappen. Eerst moet de splitsing of fusie worden onderzocht. Als dat niet kan, kunnen partijen vrijelijk en onderling de prijs overeenkomen. Als ze geen overeenstemming bereiken, dan moet er worden overgedragen aan de venale waarde, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Een laatste reeks regelgevende bepalingen voor woonmaatschappijen handelt over de controle, de financiering en de sancties die ten aanzien van woonmaatschappijen kunnen worden genomen. Op deze punten bevat het ontwerp van decreet geen nieuwigheden, maar worden de bestaande bepalingen voor SHM's en SVK's samengebracht.

Nieuw is wel de machtiging die aan de Vlaamse Regering wordt gegeven om subsidies en leningen te verstrekken voor woonmaatschappijen die op vrijwillige basis hun prestaties willen verbeteren. Bij de uitwerking van de subsidiemogelijkheden voor de verplichte externe bijstand van SHM's werd ook al voorzien in die mogelijkheid, maar de Raad van State meende toen dat daarvoor een decretale basis ontbrak. Dat wordt nu rechtgezet.

Daarnaast voorziet het ontwerp van decreet ook expliciet in de machtiging aan de Vlaamse Regering om subsidies en leningen te verstrekken voor de financiering van de herstructureringskosten naar een woonmaatschappij en van de overdrachten van sociaal patrimonium in het kader van de vorming van een woonmaatschappij. Deze bepalingen zullen worden uitgewerkt in een uitvoeringsbesluit.

De overgangsmaatregelen in het kader van de vorming van een woonmaatschappij zijn terug te vinden in artikel 205 tot en met 215. Ze bevatten specifieke regels voor de huidige SHM's en SVK's. Daarnaast is er voorzien in afwijkingen op de reeds besproken decretale regels voor SHM's die zich omvormen tot woonmaatschappij en voor de wijze waarop de SVK-activiteiten kunnen worden samengebracht met de SHM-activiteiten in de woonmaatschappij.



Voor de bestaande SHM's is er in de overgangsbepalingen in voorzien dat vanaf de inwerkingtreding van het decreet enkel publieke aandeelhouders nog aandelen kunnen verwerven en dat aandeelhouders soepeler kunnen uittreden uit de SHM als ze dat wensen. Daar is ook voorzien dat de erkenning als SHM van rechtswege eindigt einde 2022, waarbij op dat moment de vennootschap moet worden vereffend op de wijze zoals bepaald door de Vlaamse Regering en waarbij de aandeelhouders maximaal hun nominale inbreng kunnen terugkrijgen.

Voor SVK's is erin voorzien dat hun erkenning van rechtswege eindigt op 30 juni 2023. Dat die datum zes maanden later valt dan bij SHM's, is bewust gekozen. Het einde van de erkenning als SVK betekent automatisch een einde van de subsidiëring die noodzakelijk is voor de dagelijkse werking. De engagementen ten aanzien van de private verhuurders worden op dat moment overgenomen door de VMSW, maar voor de lopende werkingskosten is dat niet het geval. Wanneer halverwege 2022 onvoldoende zekerheid zou bestaan over de woonmaatschappij waarin de SVK-werking zal worden geïntegreerd, zou het bestuur van zo'n SVK vanuit de principes van behoorlijk bestuur bijna verplicht zijn bepaalde overeenkomsten, zoals arbeidsovereenkomsten, op te zeggen. Dat zou in de praktijk een ongelijke behandeling betekenen ten aanzien van de SHM's, wier werking gefinancierd wordt met gesubsidieerde investeringskredieten en die dus over een grotere buffer beschikken.

Er is ook voorzien in specifieke regels voor SHM's die zich omvormen naar een woonmaatschappij. Private aandeelhouders van een SHM kunnen ook aandeelhouder blijven wanneer die zich omvormt tot woonmaatschappij. Zij mogen hun participatie evenwel niet uitbreiden. Zoals er vandaag in is voorzien voor SHM's die fuseren, kan ook bij de vorming van een woonmaatschappij een tijdelijk overtal aan bestuursmandaten worden getolereerd tot wanneer de raad van bestuur wordt vernieuwd naar aanleiding van de volgende lokale verkiezingen. Op uiterlijk 1 januari 2028 moeten alle gronden en woningen van andere woonactoren uit het werkingsgebied verworven zijn. Ook hier is in een uitzondering voorzien voor sociale huurwoningen van lokale besturen, die hun woningen enkel vrijwillig kunnen overdragen. Tegen diezelfde datum moet ook al het patrimonium van de woonmaatschappij dat buiten het werkingsgebied ligt, zijn overgedragen aan de woonmaatschappij die er erkend is.

Ten slotte voorziet het ontwerp van decreet ook in de mogelijkheid voor SHM's om hun erkenning als SHM tijdelijk te verlengen tot 30 juni 2023. Dat zal uiteraard enkel kunnen wanneer zij aantonen dat zij die extra tijd nodig hebben om daadwerkelijk een woonmaatschappij te vormen of deel uit te maken van een woonmaatschappij. Mocht zo'n SHM er uiteindelijk toch niet in slagen om zich tegen 30 juni 2023 om te vormen tot woonmaatschappij of daar deel van uit te maken, dan vervalt de tijdelijke erkenning en moet de vennootschap worden ontbonden.

Een laatste reeks overgangsbepalingen handelt over de wijze waarop de activiteiten van SVK's en SHM's kunnen worden samengebracht. De bepalingen in artikel 212 en 213 zijn nodig omdat ze een afwijking vormen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat niet voorziet in fusiemogelijkheden tussen een vzw en een bv. Alhoewel ook huurcontract per huurcontract van een SVK kan worden overgebracht naar de woonmaatschappij, kan het efficiënter zijn om de volledige werking van een SVK in te brengen in een of meerdere woonmaatschappijen. Zo'n werkwijze biedt verschillende voordelen, bijvoorbeeld dat het personeel van het SVK automatisch overgaat naar de woonmaatschappij. Ook fiscaal zijn er voordelen aan deze werkwijze die met deze specifieke bepalingen mogelijk wordt gemaakt.

De meeste SVK's hebben vanuit Wonen subsidies ontvangen die nog niet helemaal zijn aangewend voor het doel waarvoor ze bestemd waren. In artikel 214 wordt erin voorzien dat de SVK's die middelen moeten overbrengen naar de

woonmaatschappij om te vermijden dat Vlaanderen die subsidies na het einde van de erkenning zou moeten terugvorderen.

#### *1.1.2. Invoeren van de herinvesteringsverplichting voor de initiatiefnemers van sociale huurwoningen*

Naast de SHM's en SVK's en in de toekomst de woonmaatschappijen zijn er nog verschillende andere actoren die sociale woningen in eigendom hebben of verhuren, namelijk het VWF, de VMSW, de gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen. Het is de ambitie van de minister om via de samenvoeging van SHM's en SVK's een snellere groei van het aanbod aan sociale huurwoningen mogelijk te maken. Daarom worden ook maatregelen genomen om een daling van het sociaal woonaanbod te vermijden.

Thans kennen enkel SHM's een reglementaire herinvesteringsverplichting waarbij zij verplicht worden om de opbrengsten van eventuele verkopen van patrimonium dat niet langer voor sociale huisvesting dienstig is, opnieuw in te zetten voor de sociale huisvestingssector. Deze herinvesteringsplicht wordt uitgebreid naar alle initiatiefnemers die sociale huurwoningen niet langer sociaal verhuren. Die herinvesteringsverplichting bestaat erin dat de venale waarde van de woning moet worden geheinvesteerd in de sociale huisvestingssector. In de memorie van toelichting wordt al enige richting aangegeven op welke manier dat zal geconcretiseerd worden in het uitvoeringsbesluit. Op deze manier wil de regering maximaal voorkomen dat woningen uit het sociaal patrimonium verdwijnen.

#### *1.1.3. Beperkingen op sociale woonbeleidsconvenanten*

Wat impliceert de bepaling in artikel 144? Gemeenten zijn partner in de realisatie van sociale woningen en iedere gemeente engageert zich op het bindend sociaal objectief. Gemeenten die hun BSO hebben behaald, kunnen op vrijwillige basis bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Zij kunnen daarvoor een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten met de Vlaamse Regering. Met het oog op een geografische spreiding van het sociale huuraanbod wordt nu voorgesteld om het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten te beperken tot gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting niet meer dan 15 procent bedraagt. Een nieuwe oproep rond de convenanten wordt momenteel voorbereid.

#### *1.1.4. Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel*

Wat zijn de wijzigingen aan het sociaal huurstelsel? Op dit moment zijn er twee toewijzingssystemen. Een eerste toewijzingssysteem wordt gebruikt door sociale huisvestingsmaatschappijen en is gebaseerd op de chronologie van de inschrijvingen. Het tweede toewijzingssysteem wordt gebruikt door SVK's en kenmerkt zich door het toekennen van punten. Andere sociale verhuurders kunnen kiezen.

De vorming van woonmaatschappijen vraagt een toewijzingssysteem dat daarop aansluit. In de Vlaamse Codex Wonen worden daarom aanpassingen opgenomen. Vooreerst worden de twee systemen geïntegreerd tot één toewijzingsstelsel. Hierbij is het belangrijk om een goed evenwicht na te streven tussen specifieke woonnoden, lokale binding en chronologie en bijzondere doelgroepen. Het systeem moet ook eenvoudiger en transparanter worden. Daarnaast worden ook de rol en samenstelling van de toewijzingsraad decretaal bepaald. De toewijzingsraad bestaat uit vertegenwoordigers van de verhuurders, lokale besturen en relevante huisvestings- en welzijnsactoren. Het is de toewijzingsraad die een ontwerp van toewijzingsreglement opmaakt, maar de gemeente behoudt het laatste woord over dat reglement. De verdere uitwerking gebeurt bij besluit van de Vlaamse Regering en

de minister trekt daar nog voor het zomerreces 2021 mee naar de Vlaamse Regering voor een eerste principiële goedkeuring.

Er komt ook een wijziging aan de huurdersverplichting. Nu is het zo dat men één jaar nadat men huurder is geworden, dient te voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands, namelijk A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Het huidige basisniveau wordt echter als onvoldoende aangevoeld om een vlotte communicatie tussen verhuurder en huurder en tussen huurders onderling mogelijk te maken. Het niveau wordt daarom aangepast naar het niveau A2. Een betere kennis van het Nederlands door alle sociale huurders moet leiden tot een hogere leefbaarheid en veiligheid in de sociale woonwijken.

Ook in het beleidsveld Gelijke Kansen, Integratie en Inburgering zal er één niveau hoger worden geschakeld. Binnen 24 maanden na succesvolle afronding van het inburgeringstraject zal de verplichte inburgeraar op arbeidsactieve leeftijd die geen job heeft, geen opleiding volgt of niet studeert, dit wil zeggen in die periode geen zes maanden onafgebroken gewerkt heeft, een opleiding gevolgd of gestudeerd, een test moeten afleggen voor taalniveau B1.

Deze voorwaarde is een huurdersverplichting, geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan huurders die niet voldoen aan de verplichting.

Er wordt nog een huurdersverplichting ingevoerd met een duidelijke doelstelling, namelijk huurders die niet actief zijn op de arbeidsmarkt aanzetten om inspanningen te leveren om te werken en zo hun maatschappelijke bijdrage te vergroten. De minister vindt dit belangrijk omdat sociale huur een tijdelijk ondersteuningsmiddel is voor zij die daar echt nood aan hebben en zolang zij daar nood aan hebben. Het voldoen aan de verplichting zich in te schrijven bij VDAB zal de sociale huurder op termijn in staat stellen een inkomen uit arbeid te verwerven en zal daardoor bijdragen aan de realisatie van dat grondrecht op wonen voor hemzelf maar ook voor andere kandidaat-huurders.

Als inactieve sociale huurders immers een inspanning leveren om aan werk te geraken en daar ook in slagen, zal hun grondrecht in voorkomend geval gerealiseerd kunnen worden op de private markt, waar de betrokkene meer keuzevrijheid geniet. Met die eventuele doorstroming kan het recht op behoorlijke huisvesting ook gerealiseerd worden voor andere personen die op dat moment niet op eigen kracht in staat zijn om daarin te voorzien. Er wordt op deze manier ook complementair gewerkt aan de versterkte inspanningen vanuit VDAB om het aantal inschrijvingen, en dus finaal de werkzaamheidsgraad, te verhogen.

Er komt ook een wijziging van de inschrijvingsvoorwaarde. Huurders wier huurovereenkomst is beëindigd door tussenkomst van de vrederechter wegens ernstige overlast kunnen zich nu meteen opnieuw inschrijven voor een andere sociale huurwoning en krijgen vaak ook nog voorrang. Dit wordt als zeer onrechtvaardig aangevoeld door sociale verhuurders en andere huurders. Daarom wordt opgenomen dat deze huurders zich gedurende drie jaar niet meer opnieuw kunnen inschrijven. Het gaat om een zeer kleine groep huurders waarvoor begeleiding en ondersteuning door welzijnsvoorzieningen niet hebben geleid tot oplossingen en waarbij ook de rechter oordeelde dat ze niet langer in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Wel wordt de mogelijkheid bepaald dat de verhuurder wegens billijkheidsredenen deze inschrijvingsvoorwaarde buiten toepassing kan stellen. Het inroepen van billijkheid kan namelijk mogelijk een perspectief bieden aan de betrokkene als hij zich herpakt of laat begeleiden, en dit kan de betrokkene effectief ook vooruithelpen.

Er komt ook een hervorming van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie. Grondige renovaties vragen nu vaak een

verhuisbeweging van sociale huurders. Bij grote complexen neemt dit veel tijd in beslag en in de tussentijd staan vaak woningen van huurders die wel al verhuisd zijn leeg. Momenteel is het reeds mogelijk om deze woningen buiten het sociaal huurstelsel te verhuren, maar het regelgevend kader is beperkt. Naar aanleiding van de gesignaleerde knelpunten wordt het kader daarom beter uitgewerkt.

De sociale verhuurder kan nu al woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of daarvoor erkende leegstandsbeheerders. Daar worden natuurlijke personen aan toegevoegd. Het is niet de bedoeling om via deze weg gezinnen van de doelgroep te gaan huisvesten onder preciaire voorwaarden. De toevoeging van natuurlijke personen is alleen bedoeld om de leegstandsbeheerder als tussenpersoon uit te sluiten als de verhuurder dat wil.

Het instrument zal voortaan ook ingezet kunnen worden bij verkoop. Het herhuisvesten van zittende huurders van het verkochte complex zal ook, zoals bij renovatie en sloop, de nodige tijd vragen.

De Vlaamse Regering zal de erkenningsvoorwaarden, de termijn van erkenning, de procedure voor de erkenning en de eventuele opheffing van de erkenning uitwerken voor de commerciële leegstandbeheerders. Daardoor kan ze strengere voorwaarden bepalen dan nu het geval is.

Er komt ook een wijziging aan het centraal inschrijvingsregister. Verhuurders houden nu decentraal een inschrijvingsregister bij. Dit bevat informatie over kandidaat-huurders, voorrangregels, schrappingsgrond enzovoort. Met deze beleidsmaatregel wil de Vlaamse Regering de decentrale inschrijvingsregisters vervangen door een volwaardig centraal inschrijvingsregister, wat verschillende voordelen heeft. Er is steeds een globaal overzicht van alle kandidaat-huurders. Kandidaat-huurders hoeven zich slechts op één plek in te schrijven. Ook voor de verhuurders is dit een administratieve lastenverlaging. Doordat de verhuurder steeds over de meest actuele informatie zal beschikken, kan de snelheid van dienstverlening worden verhoogd. De gegevensuitwisseling gebeurt maximaal digitaal.

## 1.2. Woningkwaliteit

### 1.2.1. *Wijzigingen aan de administratieve procedure woningkwaliteitsbewaking*

Domiciliekamers zijn kamers met een inschrijving in het bevolkingsregister of het wachtregister. Gemeenten beklagden zich erover dat voor niet-vergunde kamers toch een conformiteitsattest moest worden afgeleverd als de kwaliteit in orde was. Om daaraan tegemoet te komen, is er nu de bepaling opgenomen dat het conformiteitsattest voor domiciliekamers wordt geweigerd als vooraf reeds een bouw-overtreding was vastgesteld.

Er komt een schrapping van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring. De mogelijkheid tot het vragen van een mondelinge hoorzitting in het kader van de beroepsprocedure wordt geschrapt, net als de verlenging van de beslissingstermijn van de minister met één maand wegens mondelinge hoorzitting. Reden is dat deze mogelijkheid weinig tot geen impact had op de uiteindelijke beslissing. Bovendien kan de procedure na deze wijziging sneller verlopen. Uiteraard blijft het hoorrecht bestaan via de mogelijkheid om schriftelijk te reageren. Er is in een overgangsmaatregel voorzien voor hangende beroepen ingediend voor de inwerkingtreding.

### 1.2.2. *Implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021*

De implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving biedt verschillende voordelen. Hiermee wordt verder gewerkt aan de uniformisering van de bestuurlijke handhaving op Vlaams niveau. De grootste impact van de implementatie is dat hierdoor in de strafrechtelijke procedure een luik bestuurlijke beboeting wordt ingevoerd in die gevallen waarin het openbaar ministerie geen vervolging instelt. Dit maakt dat de strafrechtelijke procedure die zich focust op de ernstigste gevallen van krotverhuur, een grotere impact kan hebben en een mogelijk gevoel van straffeloosheid, als gevolg van seponering door het parket, kan vermijden. De slagkracht van de strafrechtelijke procedure wordt vergroot.

### 1.3. Andere bepalingen

#### 1.3.1. *Invoeren van privacybepalingen*

Ten slotte brengt het ontwerp van decreet ook wijzigingen aan aan de privacybepalingen. Na de invoering van de Algemene verordening gegevensbescherming werd van de lidstaten verwacht dat ze hun eigen nationale wetgeving daaraan zouden conformeren. Deze bepaling werd ook ter advies voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie.

#### 1.3.2. *Juridisch-technische wijzigingen*

Er zijn tot slot ook juridisch-technische aanpassingen gebeurd en er is van de gelegenheid gebruikgemaakt om een aantal verwijzingen te actualiseren. Het gaat in de eerste plaats om regelgeving die intussen is opgeheven en vervangen, zoals het Gemeentedecreet en de Woninghuurwet.

### 1.4. Slotbemerking van de minister

De minister beseft heel goed dat een groot deel van de discussie zich zal toespitsen op de aanpassingen die de sector moet ondergaan. Het gaat immers om een grondige hertekening die enorme uitdagingen met zich meebrengt, zeker binnen een strikte timing. Daarbij moet echter altijd voor ogen gehouden worden dat de hervorming gebeurt om de sociale huurder of kandidaat-huurder een betere dienstverlening te geven.

## **2. Algemene bespreking van het ontwerp van decreet en bespreking van het voorstel van resolutie op 24 juni 2021**

Om tijd te besparen, ziet *An Moerenhout* uit eigen beweging af van de toelichting van haar voorstel van resolutie.

### 2.1. Commentaar van Vera Jans

*Vera Jans* stelt dat vandaag zal worden gesproken en gestemd over een ontwerp van decreet dat de start vormt van een van de meest ingrijpende structurele hervormingen van de afgelopen decennia in het beleidsveld Wonen. In de discussies over patrimoniumoverdrachten, toewijzingscomités en herinvesteringsplichten dreigt men soms het grotere plaatje van het ontwerp van decreet uit het oog te verliezen, dus wil zij graag daarmee starten.

Dat grotere plaatje is dat men vertrekt vanuit een betere dienstverlening aan sociale huurders en kandidaat-huurders. Voor de CD&V-fractie zijn het die huurders en die grote groep van kandidaat-huurders die centraal staan en moeten staan in dit verhaal. In tegenstelling tot nu wordt er met dit ontwerp van decreet gezorgd

voor één aanspreekpunt, één plek waar men terecht kan in zijn stad of gemeente, met één centraal inschrijvingsregister in plaats van verschillende systemen en lijsten naast elkaar, dus zonder dat men zelf moet uitzoeken bij welke SHM's of SVK's men terecht kan en zonder jammerlijk aan den lijve te ondervinden dat er verschillende SHM's of SVK's actief zijn en dat er verschillende wachtlijsten zijn waarop men moet ingeschreven zijn. CD&V vindt het positief dat het dubbele aanbod en de versnippering verdwijnen. In elke gemeente komt er slechts één woonactor die alle activiteiten rond sociaal wonen zal bundelen.

Daarnaast vindt CD&V het van groot belang, zoals eerder in besprekingen en hoorzittingen hieromtrent ook al werd aangegeven, om te zorgen voor een bundeling van de bestaande expertise op het terrein, die nodig zal zijn om te zorgen voor één register, één toewijzingssysteem dat meer kan worden afgestemd op de situatie op lokaal niveau en één huurprijsberekening, zodat het niet langer de zwakste profielen uit de SVK-sector zijn die de hoogste huurprijzen moeten betalen. Dat zijn de belangrijkste uitgangspunten van het ontwerp van decreet voor CD&V.

Dit ontwerp van decreet zet daar de belangrijke eerste stap toe. Het legt de regels vast waaraan de nieuwe woonmaatschappijen organisatorisch zullen moeten voldoen en hoe men van de situatie vandaag zal evolueren naar de beoogde doelstelling. Dat is geen dag te vroeg: de steden en gemeenten moeten tegen eind oktober 2021 hun werkingsgebied afgebakend hebben, en krijgen met dit ontwerp van decreet eigenlijk pas duidelijkheid over wat het eindproduct van hun keuzes moet zijn en hoe daar te geraken. De samenloop met het dossier van de regioafbakening zorgt bovendien op heel wat plaatsen nog steeds voor onduidelijkheid en vragen, vooral in Limburg waar nog altijd geen afbakening is gebeurd en er geen zicht is op wanneer dat zal gebeuren. Misschien is het mogelijk de steden en gemeenten wat extra tijd te geven voor hun advies zonder te raken aan het moment waarop de Vlaamse Regering de knoop moet doorhakken. Zonder te vertragen, want het is belangrijk de timing in het ontwerp van decreet aan te houden, kan pragmatisch worden bekeken wat er moet gebeuren voor gemeentebesturen die dat in oktober 2021 nog niet op de gemeenteraad hebben gebracht.

Wat de toekomst betreft, blijkt uit de hoorzitting op 17 juni 2021 dat er nog veel vragen, bezorgdheden en bekommernissen zijn bij de sector, die dicht bij zijn doelpubliek staat. CD&V steunt de sector in zijn vraag om nauw betrokken te worden bij de verdere uitwerking van dit ontwerp van decreet. Dat zou de uitwerking ten goede komen. Tevens maakte de hoorzitting duidelijk dat de neuzen in dezelfde richting staan. De woonmaatschappijen moeten zowel een sterke SVK- als SHM-poot hebben, het toewijzingsreglement moet een voldoende percentage voorbehouden voor mensen met een acute woonnood, afgestemd op de situatie in de gemeente, de huurprijs mag niet afhankelijk zijn van de manier waarop de woning in het patrimonium is ingebracht, maar vooral moet deze ambitieuze hervorming van de sociale woonsector een doorstart betekenen voor de realisatie van sociale woningen. Voor de CD&V-fractie is het van groot belang, zoals eerder al vele malen naar voren werd gebracht in besprekingen met de minister in de commissie en de plenaire vergadering, dat de bijzonder grote budgetten waarin werd voorzien, benut worden, dat men in Vlaanderen blijft investeren in de nieuwbouw, vernieuwing en inkoop van sociale woningen en dat het tempo erin gehouden wordt.

Dit ontwerp van decreet start vanuit de juiste positie, namelijk het centraal stellen van de sociale huurders en kandidaat-huurders en door de bundeling van expertise een betere dienstverlening bieden. Het creëert hopelijk een kader om de grote budgetten die werden uitgetrokken daadwerkelijk naar het terrein te brengen. Dat is dan ook de reden waarom CD&V dit ontwerp van decreet absoluut zal steunen.

## 2.2. Commentaar van Maxim Veys

Voor *Maxim Veys* is dit een ontwerp van verzameldecreet dat allerhande aanpassingen samenneemt. Het lijkt wel een quiche met veel verschillende ingrediënten. Daarbij zitten twee ingrediënten die de Vooruitfractie totaal niet kan smaken, omdat die het bouwen van sociale woningen de komende jaren zullen afremmen: ten eerste het feit dat er geen woonbeleidsconvenanten meer worden toegelaten vanaf 15 procent sociale woningen in een gemeente, wat betekent dat de wachtlijsten niet zullen worden afgebouwd en dat de woonnood niet wordt opgelost, en ten tweede het veel te strak getimed traject naar één woonmaatschappij, wat onvermijdelijk zal leiden tot vertraging van de bouwprogramma's.

Vera Jans verwees daarnet naar de doorstart naar meer bouwen die het ontwerp van decreet moet betekenen. Maxim Veys vraagt de minister hoelang die doorstart duurt en wanneer men de eerste resultaten zal zien. Meer algemeen, hoe zal dit hele traject zorgen voor meer sociale woningen en tegen wanneer? Het BSO loopt af in 2024. Deze hervorming loopt daar wat door. Er wordt gezegd dat dit ontwerp van decreet goed is voor de sociale huurders en kandidaat-huurders. Hoe zal het ervoor zorgen dat er meer en sneller wordt gebouwd?

Daarnaast ontbreekt er ook een aantal ingrediënten die zeer belangrijk zijn, namelijk het kostenplaatje voor het traject richting één woonmaatschappij en het percentage toewijzingen dat in het nieuwe toewijzingssysteem zal gaan naar mensen met een hoge woonnood. Maxim Veys vraagt de minister verduidelijking over welk percentage daarvoor wordt vooropgesteld. Komt er daarvoor een richtinggevend kader of laat de minister dat volledig over aan lokaal maatwerk?

Hoe zal de minister binnen de woonmaatschappij het verschil in huurprijs tussen SVK-woningen en SHM-woningen oplossen? De VVH stelde dat het geen verschil mag uitmaken of een sociale woning eigendom is van de overheid of gehuurd wordt. Tegen wanneer voorziet de minister in een nieuw globaal systeem op dat vlak?

Wat betreft de woonbeleidsconvenanten die wegvallen vanaf 15 procent sociale woningen, meent Maxim Veys dat er een drietal gemeenten in die situatie is. Waarom bouwt men niet meer op basis van de wachtlijsten? Dat zou toch logischer zijn. Het doel van het BSO zal waarschijnlijk niet worden gehaald. Het BSO is opgesteld op basis van een nulmeting in 2007 of 2008, maar ondertussen is de noemer veranderd door demografische wijzigingen in het aantal gezinnen en woningen in de gemeenten. Wordt die meting geactualiseerd? Waarom wordt die nulmeting nog gehanteerd om die limiet van 15 procent te bepalen? Maxim Veys begrijpt er de logica niet van dat men vandaag voor een hervorming nog altijd teert op gegevens van dertien jaar geleden.

Wat het toewijzingssysteem betreft, pleitte de VVSG in de hoorzitting sterk voor simulaties om te zien welke concrete gevolgen dat heeft voor de doelgroep en of de capaciteit aan noodwoningen volstaat. Komen die simulaties er? Zo ja, met het oog op 1 januari 2023, wanneer kunnen die worden ingekeken? Op een bepaald moment moeten de gemeenten toch weten waar ze aan toe zijn op dat vlak. Maxim Veys begrijpt de vraag van de VVSG volledig.

Wanneer zal de minister het budget voor het traject naar één woonmaatschappij vastleggen, en welk bedrag aan kosten schat hij in (notariskosten, personeelsstatuten, juridische begeleiding)? Wordt dat geënt op het aantal woningen dat wordt overgedragen? Hoe wordt dat bepaald en wanneer? Worden de kosten in detail gemonitord? Dat is een essentieel gegeven.

Wat de werkingsgebieden betreft, zit men inderdaad met een vertraging in de regiovorming. De VVSG gaf mee dat veel lokale besturen wel eens zouden kunnen opteren voor kleinere werkingsgebieden. Daarnaast werd ook de deadline van 31 oktober 2021 in vraag gesteld. Op hoeveel werkingsgebieden minimum en maximum mikt de minister? Hoeveel gemeenten hebben vandaag al een voorstel of advies ingediend? Is de minister bereid de deadline uit te stellen? Veel actoren vragen om het juridische onderdeel op 1 januari 2023 te behouden, maar om veel operationele zaken te verleggen in een traject naar 2024. Maxim Veys is voorzitter van een SHM die is ontstaan uit de fusie van drie entiteiten en spreekt dus uit ervaring. Dat was heel technisch en er lopen nu nog veel processen om alles te uniformiseren. Hij vindt het niet slim om te verwachten dat alles op 1 januari 2023 zal gebeurd zijn. Vooruit is heel bezorgd over het verspreiden van de aandacht over de fusie en de bouwprojecten en over het aantal bouwprojecten dat momenteel niet wordt toegewezen.

Wat de privacy betreft, stelt de Raad van State dat de Gegevensbeschermingsautoriteit moest worden geraadpleegd voor dit ontwerp dit decreet. Vlaanderen heeft op dat vlak niet het beste trackrecord. De minister heeft dat niet gedaan. Om welke reden is de minister niet te rade gegaan bij de Gegevensbeschermingsautoriteit?

Wat de verplichte VDAB-inschrijving betreft, was de Raad van State bijzonder kritisch en stelde dat de ontworpen regeling een verschil in behandeling doet ontstaan tussen een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die dat niet is. De Raad van State stelde dat deze bepaling geen doorgang zou mogen vinden in de regelgeving. De regering gaat er toch mee door ondanks dat advies. Kan de minister dat toelichten?

Hoe zal de overgang van het personeel naar de woonmaatschappijen verlopen? Zullen zij hun huidige statuut kunnen behouden? Zo neen, waar mogen zij zich aan verwachten?

Wat het bestuur betreft, bleek uit de hoorzitting dat er over de verschillende mogelijke comités nog heel wat onduidelijkheid was. De vorige fusiebeweging in het woonlandschap leidde tot een drastische verlaging van het aantal bestuurders. Er is de mogelijkheid tot een uitbreiding naar vijftien bestuurders (tot nu toe dertien). Er is ook de ambitie van de minister om de expertise van de raden van bestuur te versterken. De VVSG liet op de hoorzitting horen dat er opmerkingen zijn over de vertegenwoordiging van de verschillende lokale besturen. Welke verwachtingen heeft de minister rond het aantal bestuurders? Verwacht hij een daling? Vindt hij dat op dit moment minder belangrijk opdat de fusie goed lukt? Dat kan lokaal een obstakel zijn.

Hoeveel overdrachten zijn er vooropgesteld, in het licht ook van de eerdere vraag van Maxim Veys over de kostprijs? Welk richtaantal wordt gehanteerd door de administratie? Is er een vork of gebruikt men een vast aantal?

Vanwaar de keuze voor een herinvesteringsplicht die geldt voor de woonactoren maar niet voor gemeenten die patrimonium overdragen? Vlaams woonbudget zal naar de gemeenten kunnen gaan. Vooruit meent dat het goed zou zijn om er minstens voor te zorgen dat dat budget aan wonen wordt uitgegeven. Maxim Veys kan begrijpen dat de investeringsplicht niet geldt om opnieuw sociale woningen te laten bouwen door lokale besturen nadat ze die hebben overgedragen. Er is de projectoproep noodwoningen. Maxim Veys vindt dat er best nog wat werk te verrichten is rond dak- en thuisloosheid. De private huurmarkt is ook een zorgenkind. Waarom heeft de minister ervoor gekozen geen herinvesteringsplicht op te leggen aan de gemeenten?



Wat het centraal register betreft, haalt de minister vaak het ene centrale inschrijvingspunt aan als voorbeeld naar aanleiding van de fusie in Menen. In hoeveel maatschappijen was dat al het geval en kon men al in een gemeente op één punt inschrijven voor verschillende maatschappijen? De vraag is maar of men al die maatschappijen moet fusioneren om dat centraal inschrijvingsregister te kunnen invoeren.

Wat betreft de vraag om digitalisering en synchronisatie van softwarepakketten, gaat het om een bijzonder kwetsbaar publiek, zoals de VVH stelde. Welke maatregelen worden er genomen om ervoor te zorgen dat iedereen van die kwetsbare groep meekan? Maxim Veys kent veel sociale huurders die zich absoluut geen internetaansluiting kunnen permitteren. Hoe zal de minister daarvoor garanties geven, wetend dat kandidaat-socialehuurders nog meer moeten betalen omdat ze op de private huurmarkt moeten huren?

Wat het verdere decretale traject en de timing betreft, vraagt de VVH of er kan worden opgesplitst tussen de juridische stappen, tegen 1 januari 2023, en de operationele elementen, gefaseerd later. Vooruit is van mening dat men dat echt moet overwegen om ervoor te zorgen dat de toewijzing van nieuwe projecten niet verder slabakt. Men zat in mei 2021 aan 200 miljoen euro besteding van de 1,7 miljard euro voor 2021. Vooruit is daar echt bezorgd over, en de minister ook, zo heeft hij eerder al aangegeven. Houdt de minister daarmee rekening in het verdere traject? Dat lijkt Maxim Veys het minimum.

### 2.3. Commentaar van Tom De Meester

Het lijkt *Tom De Meester* wel of hij een ander ontwerp van decreet heeft gelezen dan Vera Jans. Daarin worden veel belangrijke keuzes op elkaar gestapeld waarover hij kritisch is, en hij niet alleen. De methode op zich is niet aangenaam. Het is een ontwerp van verzameldecreet met veel maatregelen van verschillende orde die in één pakket door het parlement worden geduwd.

De stemming zal zowel gaan over kleinere technische correcties als over zeer verregaande maatregelen, die volgens hem het recht op wonen in het gedrang brengen, onder meer de ingrijpende verstrenging in het toewijzingssysteem, bepaalde maatregelen inzake de financiering van sociale woningen, de immense administratieve hervorming van de hele sociale woonsector en ook de manier waarop er met sociale huurders wordt omgegaan. Dat is niet louter technisch, maar heeft een grote impact op heel veel mensen.

Het is straf dat dat allemaal in één ontwerp van decreet wordt gebundeld in plaats van de discussies netjes een voor een te voeren. Dat had meer kansen kunnen geven aan het maatschappelijk debat, maar misschien was het net de bedoeling om alles in één discussie te gooien om er snel vanaf te zijn.

De sector heeft adviezen gegeven, er werden meningen geformuleerd via het Armoedeoverleg en er vond een hoorzitting plaats. Daaruit bleek dat er in de Vlaamse woonsector veel bezwaren zijn, die moeten worden meegenomen in het debat, met name de vrees dat de hervormingen in het inschrijvings- en toewijzingsbeleid de sociale huurders en kandidaat-huurders niet ten goede zullen komen. Bepaalde actoren merken op dat er zeer weinig tijd wordt gegeven om de fusie tussen SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen, met alle technische, juridische en financiële implicaties, tot een goed einde te brengen. Zij wijzen ook op de belasting die dat met zich meebrengt. De fusieoperatie zet een enorme druk op het personeel en op het operationele en planningsfunctioneren van de actoren, ten koste van de belangen van de (kandidaat-)huurders. Op de hoorzitting was er ook een pleidooi voor een betere en duurzame financiering van de sociale huisvesting.

De bestaande problemen worden op geen enkele manier opgelost door het ontwerp van decreet. De organisaties die aan het Armoedeoverleg deelnemen, zijn er absoluut niet mals voor. Zij zijn zeer bezorgd over de toegangsdrempels die worden toegevoegd voor sociale huurders, niet in het minst het problematische criterium van lokale binding. Dat heeft perverse effecten omdat er niet genoeg wordt rekening gehouden met de wens of de noodzaak voor sociale huurders om soms te verhuizen, om verschillende redenen.

Er is ook de vrees dat de eigenheid van de SVK's in de fusieoperatie dreigt te verdwijnen. De SVK's zijn vaak gegroeid vanuit een engagement, met de focus op sociale begeleiding van huurders. Die expertise en dat engagement dreigen verloren te gaan.

Uit het verslag van het Armoedeoverleg haalt de spreker aan dat men zou moeten streven naar minstens een verdubbeling van het sociaal woonaanbod. Het is evident dat het ontwerp van decreet daarvoor geen begin van een oplossing biedt, integendeel. De begrenzing van de structurele financiering tot 15 procent sociale woningen per gemeente is absurd.

Het Armoedeoverleg stelt zich net als de Raad van State grote vragen bij de vereiste inschrijving van kandidaat-huurders bij VDAB en bij de taalkennisvereiste, omdat de problemen op dat vlak hoegenaamd niet altijd bij de huurder liggen.

Het is evident dat de opmerkingen van het Armoedeoverleg vernietigend zijn voor dit ontwerp van decreet. Net daarom steunt de PVDA het samen behandelde voorstel van resolutie van An Moerenhout. Het idee om een armoedetoets te laten uitvoeren, is volledig op zijn plaats.

Wat de taalkennisvereiste betreft, wijst de spreker erop dat er in recente decreten, bijvoorbeeld inzake de Vlaamse Sociale Bescherming en inburgering, een tendens is om rechten voorwaardelijk te maken. Dat is geen detail. De spreker vindt natuurlijk dat men actief moet inzetten op taalkennis als maatschappelijk objectief. Daartoe zijn er veel mogelijkheden: taalcurssussen, coaching enzovoort. Hier gaat het echter over het expliciet voorwaardelijk maken van fundamentele basisrechten. Dat is een brug te ver.

Er is ook de verplichting dat sociale huurders zich moeten inschrijven bij VDAB op straffe van sancties. De regering verkrijgt zich ernstig op die regel. De Raad van State zegt duidelijk dat niet-beroepsactieve sociale huurders op die manier worden gediscrimineerd ten opzichte van niet-beroepsactieven die geen sociale huurder zijn. Het verplichten en sanctioneren is niet de weg die men moet inslaan en dat zegt ook de Raad van State.

Politiek bekeken komt men op een punt dat men, in plaats van te voorzien in voldoende sociale woningen en de wachtlijsten weg te werken, terechtkomt in een logica dat er een concurrentiestrijd wordt georganiseerd voor de schaarse sociale woningen die er zijn. Het bestaande tekort wordt herverdeeld. Het aantal sociale woningen is veel te laag om alle noden te vervullen. In plaats van er voldoende te creëren, organiseert men een wedstrijd om er aanspraak op te kunnen maken. Tom De Meester noemt dat pervers.

Een van de meest problematische aspecten is artikel 144, het absurde voornemen om de financiering van de sociale woningbouw te beperken voor gemeenten die het goed doen. Waar men meer dan 15 procent sociale woningen heeft, zal men door de invoering van dit ontwerp van decreet geen woonbeleidsconvenant meer kunnen afsluiten, wat nochtans de beste garantie is voor het structureel financieren van het sociale huisvestingsbeleid. Vanuit de brede sector stelt men dat een verdubbeling van het sociaal woonaanbod nodig is om in alle noden te voorzien. Men

zou dus alle zeilen moeten bijzetten, maar men doet het omgekeerde. Waar het goed gaat, zet men de rem erop. De spreker snapt niet wat de minister daarmee hoopt te bereiken. Gemeenten die hun objectief niet halen, zullen niet sneller in actie schieten omdat er elders een lat van 15 procent gelegd wordt waar men niet boven kan. Het is niet omdat men in gemeenten die het goed doen de sociale huisvesting deels gaat ontmoedigen, dat andere gemeenten een versnelling hoger zullen schakelen. Zo werkt dat niet. Op het einde van de rit zal het saldo zijn dat er minder sociale woningen zullen bijgebouwd worden dan mogelijk was geweest zonder de nieuwe regeling. Dat is bijzonder cynisch gezien de enorme wachtlijsten.

De conclusie van Tom De Meester is dat het ontwerp van decreet een stap achteruit is voor het sociaal woonbeleid. In plaats van in te zetten op de noodzakelijke verruiming en versnelling van het aanbod, wordt de bouw van sociale woningen in de gemeenten die het best bezig zijn, afgeremd en worden de tekorten herverdeeld. Dat is niet wat het woonbeleid in Vlaanderen verdient.

#### 2.4. Commentaar van Adeline Blancquaert

*Adeline Blancquaert* stelt dat er in het ontwerp van decreet een aantal elementen zitten waar de Vlaams Belangfractie zich absoluut kan achter scharen, maar ook een aantal wijzigingen waar het Vlaams Belang toch grote vraagtekens bij heeft op het vlak van doelmatigheid en efficiëntie.

Wat de eengemaakte woonmaatschappij betreft, kan Vlaams Belang de doelstelling van meer vereenvoudiging, meer transparantie en meer duidelijkheid voor de kandidaat-huurder en onder andere ook de administratieve vereenvoudiging zeker steunen. Over de concrete uitwerking en uitrol ervan stelt Vlaams Belang zich toch enkele vragen. De minister heeft van in het begin een strakke timing vastgelegd en op zich is dat niet slecht. Een beetje ambitie op dat vlak mag wel. Het duurt in de politiek immers dikwijls veel te lang vooraleer dingen in beweging komen, maar het moet ook praktisch haalbaar zijn. Adeline Blancquaert vrees dat het opgelegde tijdspad onhaalbaar zal blijken gezien de complexiteit en de omvang van de operatie. Er is niet alleen de praktische kant van de zaak in al zijn aspecten zoals personeel, overdracht van eigendommen, panden en gronden, maar ook een politieke kant omtrent regiovorming, samenwerking enzovoort. Het is een ingrijpende wijziging met veel facetten voor de lokale besturen.

Wat het personeel betreft, is er een aantal signalen die tot voorzichtigheid zouden moeten manen. Los van de beoogde efficiëntiewinsten ziet men toch dat de onzekerheid nu al leidt tot de uitstroom van specifieke profielen, wat in bepaalde gevallen problematisch zal blijken. De jobonzekerheid en de menselijke aspecten en vragen, zoals waar iemand zal terechtkomen en of er überhaupt nog plaats voor iemand zal zijn in de eengemaakte woonmaatschappij, zijn elementen die soms leiden tot zenuwachtigheid of paniek en jammer genoeg ook een zekere uitstroom veroorzaken.

Wat het Vlaams Belang veel zorgen baart, is het zeggenschap over de woonmaatschappijen. Om een visie op lange termijn te ontwikkelen, zouden alle politieke spelers moeten vertegenwoordigd zijn zodat men niet afhankelijk van uitslagen van verkiezingen, wisselende coalities enzovoort. Een breed gedragen lokale langetermijnvisie zou de lokale noden van sociale huurders en kandidaat-huurders enkel maar ten goede komen. Het zou daarenboven de sociale woonorganisaties ten volle democratiseren, zoals de minister zelf aangeeft in de memorie van toelichting. Adeline Blancquaert vraagt de minister dan ook hoe hij de vorming en samenstelling van de raden van bestuur concreet ziet.

Betreffende de lokale binding vindt de spreker momenteel niets terug in het voorliggende ontwerp. Nochtans is dit voor het Vlaams Belang een zeer belangrijk element.

Op welke manier zal dit concreet gestalte krijgen en uitgevoerd worden? Is daarvoor al in een tijdspad voorzien?

Bij de aanpassingen aan het sociaal huurstelsel wordt onder meer een regelgevend kader ingevoerd voor het bewijs van onroerend bezit in het buitenland. Een van de grootste problemen stelt zich al bij het feit dat het op vermoedens berust. Buitenlandse eigendommen, die zich uiteraard vooral bij de allochtonen situeren, worden pas gecontroleerd als er vermoedens zijn of als burens vermoedens uiteten, dus nadat de kandidaat-huurder zijn intrek heeft genomen in zijn woning.

Voor het Vlaams Belang blijft de voorgestelde procedure te vrijblijvend, te omslachtig en te duur. Bovendien zijn er nauwelijks betrouwbare data beschikbaar over de reeds uitgevoerde controles en de resultaten ervan.

Zolang er geen betrouwbare en door de Vlaamse administratie geconsolideerde procedure wordt opgezet met derde landen, moet men voor hun onderdanen een inschrijvingsstop invoeren op de wachtlijsten. Bovendien pleit het Vlaams Belang ervoor dat een dergelijke uitwisseling van gegevens ook van toepassing wordt op historisch onderzoek naar vreemdelingen die al een woning betrekken.

Om momenteel een onderzoek te kunnen aanvragen, wordt er van de SHM's gevraagd om het land en zelfs in bepaalde gevallen de regio aan te wijzen waar de eventuele buitenlandse eigendom zich zou bevinden. Tevens zou er voor sommige landen vanuit de onderzoeksbureaus ook het buitenlands identiteitsnummer gevraagd worden als minimale informatie om een onderzoek te kunnen starten. SHM's beschikken meestal niet over die informatie en kunnen er maar moeilijk over beschikken, aangezien het register waarin het buitenlandse identiteitsnummer gekoppeld is aan de bewuste persoon niet zomaar toegankelijk is voor de SHM's. Ook voor de terugvordering van onterecht genoten huursubsidies is er een probleem, aangezien de SVK's de gegevens van hun huurders momenteel nog niet mogen delen met het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Over het aanpassen van het taalkennisniveau van A1 naar A2 heeft het Vlaams Belang al meermaals zijn bedenkingen geuit. Dat zou moeten opgenomen worden in de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en zou niet alleen een huurdersverplichting mogen zijn. Een slechts zeer beperkte mondelinge kennis van het Nederlands is al voldoende. Waarom wordt er ook geen verplichte schriftelijke kennis als verplichting opgenomen? Voor Tom De Meester is dat blijkbaar een brug te ver, evenals de verplichte inschrijving bij VDAB. Voor het Vlaams Belang is het niet meer dan normaal dat een huurder minstens het huishoudelijk reglement zou moeten kunnen lezen en begrijpen. Om een degelijk niveau te bereiken zou taalkennisniveau B1 meer aangewezen zijn, wat het volgende inhoudt: hier kan men de belangrijkste punten begrijpen uit duidelijke standaardteksten, zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement, over vertrouwde zaken die regelmatig voorkomen in het dagelijkse leven, kan men tevens een eenvoudige tekst schrijven, kan men een beschrijving geven van ervaringen en gebeurtenissen, dromen, verwachtingen en ambities en kan men kort redenen en verklaringen geven voor meningen en plannen. Voor vreemdelingen die zich hier komen vestigen en van sociale voorzieningen genieten, zou dit op zijn minst de basis moeten zijn, meent de spreker.

Wat de mogelijke sanctionering betreft, ziet Adeline Blancquaert dat de administratieve boetes nul effect hebben. Dat blijkt uit de antwoorden van de minister op meerdere schriftelijke vragen. Ze worden amper uitgereikt, amper betaald en amper opgevolgd. Om daadkrachtige maatregelen te kunnen nemen, zou het verlies van de sociale woning een mogelijkheid moeten zijn.

De verhoging naar het taalkennisniveau A2 is er enkel voor nieuwe huurders; zittende huurders worden ongemoeid gelaten en kunnen blijven weigeren om de taal

te leren. Dienaangaande heeft de spreker trouwens nog een aanvullende vraag: zullen de huurders met contracten die na 1 maart 2017 afgesloten werden (van negen jaar en niet langer van onbepaalde duur) en hernieuwd moeten worden voor drie jaar ook gecontroleerd worden op de verhoogde taalkennisvereiste? Dat zou volgens de spreker een mogelijkheid zijn om toch meer zittende huurders te bereiken. Daarnaast moeten ook de andere zittende huurders voldoen aan die taalkennisvereiste en moet dat opgenomen worden in het sociaal huurbeleid.

De huurdersverplichting voor inactieve sociale huurders om ingeschreven te zijn bij VDAB is een goede zaak voor het Vlaams Belang in tegenstelling tot de PVDA, maar of dit ook enigszins een gunstig effect zal hebben, is te betwijfelen. De inschrijving op zich heeft geen enkel effect, meent de spreker. Als de huurder ingeschreven is bij VDAB en weigert in te gaan op oproepen van VDAB om naar sollicitatiegesprekken te gaan of een opleiding te volgen, welk effect zal dat dan hebben voor zijn sociale huur? Gaat VDAB dan de sociale woonactor verwittigen en welke gevolgen heeft dat? Kan een sociale huurder zijn sociale woning verliezen als hij niet actief naar werk zoekt via VDAB?

Het invoeren van de bepaling dat een huurder wiens sociale huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven, juicht het Vlaams Belang zeker toe. Volgens de spreker ontbreekt het wel aan gradaties. De ernst van de overlast of verwaarlozing zou moeten leiden tot langere periodes waarin de huurder zich niet opnieuw kan inschrijven. Er zou zelfs een optie moeten bestaan om een huurder een levenslang verbod op te leggen om zich nog te kunnen inschrijven. Wat gebeurt er met een huurder die zich na drie jaar opnieuw kan inschrijven en opnieuw vervalt in zijn oude gewoonten? Waarom geen cascadesysteem invoeren, waarbij de termijn waarbinnen men zich niet meer kan inschrijven voor een sociale woning steeds langer wordt?

De hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop is volgens het Vlaams Belang een goede zaak en zal zeker een hulp zijn in sommige gevallen. Het is zeker een goede zaak voor het leegstandsbeheer.

Wat de beperking van de sociale woonbeleidsconvenanten betreft, kan het Vlaams Belang moeilijk enthousiast zijn. De spreker begrijpt dat de minister een geografische spreiding beoogt, maar gemeenten die extra inspanningen willen doen om hun wachtlijsten weg te werken en daar ruimte en mogelijkheden toe hebben, mogen niet beknot worden door die grens van 15 procent. De wachtlijst is zo immens dat men overall extra inspanningen zal moeten doen, dus mogen er echt geen beknottingen worden ingevoerd. Belangrijk daarbij is dat mensen die een sociale woning wensen te huren, vaak ook het liefst in de eigen streek of gemeente blijven wonen.

De hele optiek rond sociale woningen is plots veranderd. Waar het BSO een stimulans moest zijn om gemeenten aan te zetten om hun sociale woningenbeleid op te schroeven en hun een minimum op te leggen, werkt men nu met een plafond. Aan de ene kant meer sociale woningen willen realiseren en aan de andere kant de financiële kraan dichtdraaien voor gemeenten die willen inzetten op extra sociale woningen kan men toch op zijn minst tegenstrijdig noemen.

Het ontwerp van verzameldecreet dat de minister hier voorlegt, heeft een aantal zeer goede elementen en is op enkele vlakken een grote stap voorwaarts. Het Vlaams Belang ziet echter dat bepaalde maatregelen weinig doelmatig of efficiënt zijn en zal zich daarom onthouden bij de stemming over dit ontwerp van decreet.

## 2.5. Commentaar van Katja Verheyen

*Katja Verheyen* feliciteert de minister namens de N-VA-fractie met de durf die hij aan de dag legt. Als het huzarenstuk van deze hervorming achterwege was gebleven, dan zat men nu niet met moeilijke politieke discussies en gevoeligheden, waarvoor ze enig begrip kan opbrengen vanuit ieders ideologisch kader, maar dan zouden de sociale huurders en kopers daarvoor op termijn een prijs moeten betalen.

Het draait hier immers om één centrale, bereikbare en slagkrachtige woonactor met de mensen en middelen om het sociaal woonbeleid van de komende decennia vorm te geven. Met deze fusie wordt de professionaliteit in één stap enorm omhoog getrokken. De expertise wordt gebundeld, de drempel wordt verlaagd, er zullen geen oneindige kluwens meer zijn van verschillende woonactoren op eenzelfde grondgebied, geen woonlandschap waarin een kat haar jongen niet meer terugvindt. SHM's, die overigens zeer goed werk leveren, zijn gebaat met meer samenwerking en synergie, zeker op hetzelfde grondgebied.

De minister heeft volgens Katja Verheyen met de nodige ernst en kennis van zaken gewerkt en heeft het ontwerp van decreet al voldoende toegelicht. Zij haalt nog enkele punten aan die cruciaal zijn voor het begrip van de inslag van het ontwerp van decreet en van het betoog van de N-VA.

Sociale huisvesting is ontzettend belangrijk voor de meest kwetsbaren in de samenleving, maar er wordt vaak vergeten dat een sociale woning geen verworven recht is voor de rest van iemands leven. Sociale woningen zijn er als opstap voor wie er nood aan heeft en wie er door omstandigheden lange tijd of nooit op vooruitgaat. Het leidmotief moet zijn om mensen met steun van de overheid vooruit te helpen in het leven totdat ze op eigen benen kunnen staan en geen nood meer hebben aan sociale huisvesting. Dat is pas echt sociaal, meent de spreker. Is het dan niet meer dan normaal dat de N-VA ervoor kiest een inschrijvingsplicht bij VDAB in te voeren en de bestaande minimale taalkennisvereiste te verhogen naar een relevant en sociaal promoverend niveau? Is dat dan niet in het voordeel van de sociale huurder, los van het feit dat de kennis van het Nederlands de sociale cohesie en dus ook andere sociale huurders ten goede komt?

Voorts wordt sociale huisvesting grotendeels met belastinggeld gefinancierd. Is het niet normaal dat het systeem wordt gebaseerd op billijkheid en rechtvaardigheid, dat sociale huisvesting wordt voorbehouden voor hen die het echt nodig hebben? Katja Verheyen zou ook willen dat er helemaal geen wachtlijsten meer waren. Dat moet de ambitie zijn, maar er is niet oneindig veel geld en er staan van vandaag op morgen geen 100.000 nieuwe sociale woningen met één vingerknip.

Is het vanuit die optiek ook niet normaal dat er billijke controles worden uitgevoerd op het bezit van sociale huurders van onroerende goederen in binnen- en buitenland, en dat men bekijkt of iemand echt recht heeft op een sociale woning? Zij snapt het verzet daartegen niet. Dat is geen kloppijp, maar gaat over rechtvaardigheid. Zij laat zich niet in de hoek duwen van racisten die het zagezegd zouden gemunt hebben op bepaalde nationaliteiten. Men moet eerlijk en ernstig blijven in dit debat.

Rechtvaardigheid betreft niet alleen het extra financieel vermogen van kandidaat-huurders, maar ook hoe een woning wordt toegewezen. In een tijd waarin iedere huurder de facto kwetsbaar is, is het begrijpelijk dat men daarin eenvoud, transparantie en objectiviteit wil invoeren. Katja Verheyen weet als schepen van Wonen en Welzijn in Bree dat sommige groepen een hogere acute woonnood hebben en voorrang moeten krijgen. Zij krijgt soms echter niet uitgelegd waarom iemand vroeger een woning krijgt toegewezen dan een ander, waarom iemand van buiten de gemeente voorrang krijgt op iemand die al jaren lokaal gebonden is. Het is geen

zwart-witverhaal, maar eenvoud en transparantie kunnen absoluut geen kwaad en daar streeft dit ontwerp van decreet duidelijk naar. Het nieuwe toewijzingssysteem is meer evenwichtig en complementair en heeft oog zowel voor specifieke noden, lokale binding en chronologie als voor bijzondere doelgroepen. Daarvoor feliciteert zij opnieuw de minister. Het is een goede keuze om af te stappen van de veelheid aan voorrang en bijzondere regimes, zonder de bewegingsvrijheid van de betrokken actoren volledig te beperken. Er blijft zelfs nog voldoende ruimte voor bijzondere doelgroepen. Ook die keuze is dapper en rechtvaardig.

Dit ontwerp van decreet is meer dan een terechte beleidskeuze. Het geeft een heel duidelijke visie in de context van het sociaal wonen, dat eerlijker, eenvoudiger, transparanter en laagdrempeliger moet zijn. Het moet kortom de sociaal kwetsbaren ten goede komen, van wie men in ruil wat mag verwachten, zoals de taakennisvereiste en het engagement, als de persoon ertoe in staat is, om te werken of werk te zoeken. De N-VA vindt dat niet kil of abnormaal en vele Vlamingen denken ook zo, meent Katja Verheyen.

Waarom stuit de bepaling dat een sociale huurder van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter wordt beëindigd, wegens ernstige overlast of verwaarlozing van de sociale woning, zich drie jaar lang niet meer kan inschrijven op zoveel verzet? Mag men werkelijk niets meer eisen van de huurders? Er staat duidelijk dat dat maar kan na tussenkomst van een onafhankelijke rechter die de zaak ten gronde heeft bestudeerd vooraleer hij een vonnis uitspreekt. De maatregel is dus proportioneel volgens haar. Zij vindt het vreemd als plichten en sociale leefbaarheid niets meer waard zouden zijn.

De bezwaren rond het centraal inschrijvingsregister zijn frappant omdat men steen en been durft te klagen over de wachtlijsten, maar moord en brand schreeuwt als er een systeem wordt ingevoerd dat eenvoudiger is voor de huurders en een meer accuraat beeld geeft van de situatie op het terrein, wat nodig is. De huurdersbonden vonden dat een goed idee, herinnert ze zich. Dat kan de administratieve last voor de huurders en verhuurders alleen maar verder verminderen.

Katja Verheyen besluit dat de N-VA volledig achter het ontwerp van decreet staat en zij is ervan overtuigd dat het overgrote deel van de Vlamingen hen daarin volgt.

## 2.6. Commentaar van An Moerenhout

*An Moerenhout* stelt namens de Groenfractie dat een hervorming van de sociale woonsector enorme kansen kan bieden, bijvoorbeeld een vlottere dienstverlening, meer efficiëntie en transparantie, waar nood aan is. Die hervorming moet dan degelijk gebeuren en dat is hier niet het geval. Het ontwerp van decreet is een gemiste kans wat betreft meer transparantie, meer centralisering of de nood aan meer woningen en minder lange wachtlijsten.

Het is de grootste hervorming sinds een aantal jaren die op poten wordt gezet en die er op een drafje wordt doorgeduwd, met veel onzekerheden en losse eindjes, waardoor de doelstelling die het ontwerp van decreet beoogt niet zal bereikt worden. Dat is jammer politiek gezien, maar vooral ook voor de mensen die op het terrein werken en de huurders en kandidaat-huurders, net omwille van het gebrek aan transparantie en efficiëntie. Waarom zijn er zoveel losse eindjes waar de minister geen weg mee weet, tenzij hij straks de vragen van Maxim Veys naadloos zou kunnen beantwoorden, en waardoor er op het terrein vandaag veel onzekerheid is? Dat maakt het ontwerp van decreet een rommeltje, meent An Moerenhout.

De overdracht van het patrimonium is een heel complexe oefening, waarvan noch de contouren noch de kostprijs duidelijk zijn. Na het advies van de Raad van State heeft de minister op het laatste moment de methode moeten omgooien. Nu zit

men met een methode van defusie, dan fusie en, als dat niet lukt, onderhandelingen. Voor de mensen op het terrein is dat geen manier van werken. Zij verliezen jaren met het werken aan structuren in plaats van te werken met mensen en aan sociale woningen. Het ritme van de bouw zal in bepaalde gevallen waar men elkaar niet vindt, stilvallen. Die signalen heeft de minister ook al gekregen.

Maxim Veys vroeg tegen wanneer er meer sociale woningen zullen zijn. An Moerenhout stelt vlakaf dat het er niet meer zullen zijn, want de actoren zullen bezig zijn met structuren en de overdracht van personeel. Hoeveel tijd krijgen ze van de minister om hun patrimonium over te dragen? Op het terrein wordt gezegd dat men dat zo beperkt mogelijk moet houden, anders gaan maatschappijen hun slechtste patrimonium lang genoeg houden om het over te dragen, zodat het moet worden ingebracht in de nieuwe maatschappij, en niet meer investeren in patrimonium dat ze later moeten afgeven. Er zal dus stilstand zijn in bepaalde maatschappijen.

De financiële impact is heel belangrijk in de verdere uitwerking, maar die is vandaag niet bekend. Er is geen berekening gemaakt, zegt ook de Raad van State. Hoe schat de minister de kostprijzen voor de Vlaamse overheid in? Wie monitort dat?

Het nieuwe toewijzingsbeleid is er nog altijd niet en dat is voor An Moerenhout totaal onbegrijpelijk. Het zou er eerst zijn tegen kerstmis 2020, dan na april 2021, dan in juni 2021. Vandaag wordt het ontwerp van decreet besproken, maar het is er nog altijd niet bij. Het toewijzingsbeleid is geen fait divers. Het is wat An Moerenhout betreft een van de belangrijkste hervormingen in het ontwerp van decreet. Op welke wijze zal een kandidaat-huurder een sociale woning krijgen toegewezen? Het zal van het toewijzingsbeleid afhangen of de meest kwetsbare huurders al dan niet uit de boot zullen vallen. Dat het toewijzingsbeleid geen deel uitmaakt van het ontwerp van decreet heeft een ernstige impact op de timing en haalbaarheid. Los daarvan is het nieuwe toewijzingsbeleid de kern van de opdracht van de minister. Dat gaat over de doelgroep van de SVK's, de meest kwetsbare huurders. Dat staat in contradictie met de ideologische bevoegenheid om de lokale binding door te drukken. De vraag is wat de minister doorslaggevend maakt: de lokale binding of de woonneed? Dat is er nog altijd niet doorgeraakt, want als de minister ervoor kiest om woonneed niet voldoende op te nemen in het toewijzingsbeleid, stuurt hij de meest kwetsbare huurders op straat. Dan verzaakt hij aan zijn kerntaak als minister van Wonen.

De vorming van de nieuwe werkingsgebieden voor SHM's en SVK's loopt achterstand op. In Limburg is er heden nog geen enkele stap vooruit gezet. Er is nog geen beslissing. Die komt er waarschijnlijk op regeringsniveau in de laatste ministerraad voor het zomerreces 2021. Er is echter de deadline van 31 oktober 2021 om de werkingsgebieden van de gefusioneerde woonmaatschappijen te bepalen, ook in Limburg. Dat is totaal onhaalbaar, zegt men in Limburg. Dat zeiden ook alle sprekers op de hoorzitting. De timing van de werkingsgebieden, in het kader van de regiovorming, is een rommeltje volgens An Moerenhout.

De huurprijsberekening is er ook nog altijd niet. Vera Jans verwees ernaar dat er één huurprijs komt. Dan weet zij meer dan Groen of dan wat er in het ontwerp van decreet zelf staat. In de beleidsnota Wonen 2019-2024 (*Parl.St. VI.Parl. 2019-20, nr. 138/1*) stond wel dat er naar elkaar wordt toegewerkt. Komt er één huurprijs voor alle sociale huurders? Dat is wat iedereen vraagt, niet alleen Groen, maar ook de VVSG, de VVH en HUURpunt, en terecht. Men zit met het gelijkheidsbeginsel. Men kan niet de ene sociale huurder minder laten betalen dan de andere. An Moerenhout wil weten waarom dat niet werd uitgewerkt, want dat heeft een serieuze implicatie op het geld vanuit de Vlaamse overheid. Ook die berekening is niet gebeurd.

Er zijn veel bezorgdheden over personeelsgebonden problemen. Dat werd ook benadrukt door de sprekers op de hoorzitting. Directeur Björn Mallants van de VVH



sprak over burn-outs, grote werkdruk en mensen die dreigen te vertrekken, juist zij met de meeste expertise. De integratie van personeel zal niet evident zijn. Er zijn grote verschillen tussen paritaire comités. Hoe zal de minister dat opvangen? Er zullen situaties zijn waar er na de samenvoeging een te hoog aantal administratieve medewerkers is. Dat werd eerder al opgeworpen, maar er is nooit een antwoord op gekomen, ook nu niet in het ontwerp van decreet. Moeten die mensen worden herschoold of worden ze ontslagen? De gemakkelijkste manier om personeel samen te voegen, is via fusieoperaties. In veel gevallen zullen de woonmaatschappijen echter niet door fusies ontstaan, maar door overdracht van patrimonium. Wat gebeurt er dan met het personeel? Dat is niet duidelijk. Dat is een vraag die dringend moet beantwoord worden. Veel mensen zitten met onzekerheid, veel stress en een werkdruk die ze niet meer aankunnen. In de hoorzitting was er een pleidooi van Björn Mallants om zo weinig mogelijk parlementaire vragen over sociale huisvesting in te dienen omdat de SHM's de werkdruk niet meer aankunnen. Zo wanhopig zijn ze, het water staat hen aan de lippen. De hele sociale woonsector zal onder een braindrain lijden, de verhuurders, de (kandidaat-)huurders en de minister als beleidsmaker, en dat is het laatste wat men wil als men een fusieoperatie start.

Er is geen armoedetoets gebeurd. Dat lijkt een constante met deze regering. Toch heeft de regering zwart op wit de verantwoordelijkheid om te anticiperen op onbedoelde gevolgen van een voorontwerp van decreet op de groep van kwetsbare huurders. Het lijkt de logica zelf om een armoedetoets te verrichten op dit ontwerp van decreet omdat het gaat over sociale huurders die in se een kwetsbare groep zijn die een armoederisico met zich meedraagt. Daartoe heeft An Moerenhout het voormelde voorstel van resolutie ingediend, dat al een half jaar klaar lag, maar omdat het toewijzingsbeleid op zich liet wachten, heeft ze het nu maar laten agenderen samen met het ontwerp van decreet. Een armoedetoets is nodig om de impact van de fusieoperatie op de enorme doelgroep van de kandidaat-huurders te onderzoeken en ervoor te zorgen dat de nieuwe regelgeving geen kwetsbare groepen, zoals mensen in armoede, schaadt of nieuwe armoede creëert. Het lijkt een no-brainer dat een bevoegd minister die het meent als hij zegt te handelen in het belang van de huurders en kandidaat-huurders een armoedetoets doet. Dat is niet simpel, en het is opnieuw niet gebeurd, want het moest rap gaan.

De minister is al enkele keren van positie gewisseld over de grenzen van de referentieregio's. Eerst waren het harde grenzen, dan konden er uitzonderingen worden toegestaan, dan was minister van Binnenlands Bestuur Bart Somers boos omdat er uitzonderingen zouden worden toegestaan en dan klonk het terug dat het niet de bedoeling was uitzonderingen toe te staan, maar soms toch wel. Wanneer, valt te bekijken, maar het mogen er niet te veel zijn. Hoe komt dat over bij de mensen op het terrein? Dat bleek ook op de hoorzitting: de sector weet niet waar hij aan toe is. Kunnen ze een uitzondering krijgen op de grenzen van de referentieregio's of toch niet? Kan dat alleen voor vriendjes van de minister, zoals men dan hoort? Er is geen argumentatie over de gevallen waarin uitzonderingen worden toegestaan of volgens welke criteria. Dat kan toch zo moeilijk niet zijn. An Moerenhout wil dat nu graag van de minister horen. Niemand heeft wat aan een uitleg van soms wel, maar liever niet. De onzekerheid die de minister veroorzaakt, zorgt ook voor vertraging volgens de sector.

Kortom, veel vragen staan open. Er zijn zoveel kwesties die uitgekristalliseerd moeten worden. An Moerenhout vindt het een understatement als ze dit ontwerp van decreet half werk noemt. Het is beschamend, gezien de waarschuwingen. Tijdens de gedachtewisselingen in oktober 2020 werden grosso modo dezelfde bedenkingen gegeven als opnieuw in de hoorzitting op 17 juni 2021. An Moerenhout kan er niet bij dat de minister met al die besognes en waarschuwingen niet aan de slag is gegaan.

Alle betrokken actoren geven ook aan dat de timing in bepaalde gevallen totaal niet haalbaar is. Als ze vlug toch wat op papier moeten zetten, zal dat ten koste gaan van hun personeel en de belangen van hun (kandidaat-)huurders. De minister heeft gesteld dat die belangen centraal staan. Is het niet beter om, zoals de VVSG, de VVH, HUURpunt, Vooruit en Groen bepleiten, de timing op te schuiven in plaats van alles er op een drafje door te duwen, als de minister geen half werk wil leveren?

## 2.7. Reactie van Vera Jans

Uit de commentaar van An Moerenhout maakt *Vera Jans* op dat zij heeft begrepen dat zij zou gesteld hebben dat er één huurprijs komt. Dat is niet het geval en zij wil dat misverstand rechtzetten. Zij vermoedt dat An Moerenhout doelde op het einde van haar commentaar, waarin zij verwijzend naar de hoorzitting op 17 juni 2021 een aantal zaken opnoemde waarvan zij vond dat de neuzen van de sprekers op de hoorzitting in dezelfde richting stonden. Eén huurprijs was een van die zaken die op de hoorzitting gezamenlijk naar voren werden gebracht.

## 2.8. Repliek van de minister

### 2.8.1. Algemene repliek

Minister *Matthias Diependaele* bedankt de voorzitter en de leden van de commissie dat zij dit ontwerp van decreet snel behandelen, zodat er voor het zomerreces 2021 over kan worden gestemd. Het is belangrijk om de timing aan te houden.

In het algemeen betreft het een stevige structuurhervorming in het hele domein van de sociale huisvesting. Dat is niet evident, erkent de minister, die zich ervan bewust is dat het heel wat druk op het terrein zet. Hij begrijpt dat een dergelijke hervorming ongerustheid en tegenstand uitlokt. Dat is echter geen aanleiding om niets te doen. Dat zou gemakkelijker zijn voor de minister en de administratie, want niemand dwingt de regering tot deze herstructurering. Hij wordt dan geconfronteerd met An Moerenhout die geen constructieve, analytische bijdrage aan het debat levert, wat andere parlementsleden wel gedaan hebben, ook zij die vragen hebben en zich zorgen maken. Volgens haar is het een rommeltje, klopt het allemaal niet, legt ze andere woorden in de mond. Dat doet haar geloofwaardigheid weinig goed. Hij is dankbaar voor de constructieve opmerkingen, maar het ontwerp van decreet wegzetten in oppositietaal vindt hij flauw.

Het is een zware oefening, waarbij men omzichtig maar met bekwame spoed te werk moet gaan. De timing is belangrijk, men moet blijven doorgaan, in het volle besef dat de hervorming niet alleen omwille van de structuren gebeurt. Uit de hoorzitting bleek dat de neuzen in dezelfde richting staan, omdat de oefening in het voordeel is van sociale (kandidaat-)huurders. De minister is niet blind voor de bezorgdheden en moeilijkheden. Hij beseft dat men door een moeilijke periode zal moeten. Hij is ervan overtuigd dat dit systeem op lange termijn zal zorgen voor betere dienstverlening, snellere afwikkeling van projecten en efficiëntiewinsten, door de integratie van SHM's en SVK's, om iedereen met een woonnod beter te helpen, en door de lokale besturen meer aan het roer van het systeem te zetten, om hun beleid op het terrein te laten uitvoeren. Hij is ervan overtuigd dat men in die ambitie zal slagen en dat het een goede zaak zal zijn.

### 2.8.2. Repliek aan Vera Jans

De minister is het eens met Vera Jans dat het grotere plaatje is dat de sociale (kandidaat-)huurders centraal worden geplaatst. De oefening is gericht op de dienstverlening aan hen. Er wordt druk gelegd op de sociale verhuurders en hij begrijpt hun opmerkingen, vragen en zorgen. Zij werden op elk moment nauw betrokken. Björn Mallants zei in de hoorzitting dat niet al hun opmerkingen werden

overgenomen. Inderdaad, overleg is niet dicteren wat men wil. Het overleg is echter zeer grondig gevoerd en waar mogelijk werden opmerkingen meegenomen die pasten in de visie op het nieuwe systeem.

De minister zit op dezelfde lijn met zijn bezorgdheid dat het budget effectief moet worden besteed. Er worden initiatieven bekeken om daarvoor te zorgen. Dat loopt nog.

### 2.8.3. *Repliek aan Maxim Veys*

De beperking van woonbeleidsconvenanten tot 15 procent sociale woningen in een gemeente gaat over een ruimere visie op de maatschappij dan alleen sociaal wonen. Het is belangrijk dat er een spreiding gebeurt. Over heel Vlaanderen moet een bijdrage worden geleverd om mensen met woonnood, in structurele armoede, te ondersteunen, niet alleen waar er de wil is om dat te doen. Voor de duidelijkheid mogen lokale besturen nog altijd sociale woningen bijbouwen boven 15 procent, maar dan zonder subsidies vanuit de Vlaamse overheid. Dat is in het verleden ook vaak gebeurd. Het is aan de autonomie van de lokale besturen om dat te beslissen. Sociaal wonen gaat niet alleen over een individueel gezin, maar over de hele samenleving die men moet ondersteunen. Mensen met een woonnood steunen, moet ten goede komen aan de hele samenleving. De minister is ervan overtuigd dat er spreiding komt en dat overal wordt ingekapseld, niet alleen waar er bereidheid is.

Enerzijds is er de vraag dat het budget van 4,5 miljard euro voor deze zittingsperiode wordt besteed. Daarmee gaat de minister volledig akkoord. Er wordt alles aan gedaan om met dat geld sociale woningen te bouwen of te renoveren. Anderzijds brengt de hervorming dat in gevaar. Dat klopt en dat is moeilijk. Er wordt bekeken hoe dat kan worden opgelost. Sommigen zeggen dat de timing veel te strak zou zijn. Het is het een of het ander. Er wordt een strakke timing aangehouden, in het volle besef dat dat niet gemakkelijk is voor de sector en ook een uitdaging is voor de lokale besturen, om zo snel mogelijk weer een normale situatie te hebben, waar iedereen zijn plaats gevonden heeft en er zich goed bij voelt, zodat men zich terug kan concentreren op waar het om gaat: voorzien in sociale woningen voor mensen met woonnood. Die strakke timing is dus absoluut te verantwoorden. Mensen met ervaring in lokaal bestuur weten dat er eerst vaak groot protest is wanneer er bijvoorbeeld een infrastructuurproject wordt opgezet, maar dat men het later toch een goede keuze vindt. De minister meent dat het hier ook zo zal zijn.

De minister vond het helemaal triestig wat An Moerenhout zij over het toewijzingsbeleid dat er nog niet is. Er werd altijd gezegd dat het er zou komen via een besluit van de Vlaamse Regering, na aanneming van het ontwerp van decreet, tegen het zomerreces 2021. Dat staat zo in de agenda in de beleidsnota en dat zal ook zo zijn. Tot nu toe is ook de administratie er altijd in geslaagd zich aan de strakke timing te houden. De uitwerking van het toewijzingsstelsel zal moeten gebeuren in een goed evenwicht tussen ten eerste specifieke woonnoden, ten tweede lokale binding en chronologie en te derde bijzondere kwetsbare doelgroepen. Lokale binding is geen uitsluitingscriterium maar een voorrangscriterium. De versnelde toewijzingsmogelijkheid waarop lokale binding niet van toepassing is, blijft behouden en wordt doorgepraat.

Wat de huurprijsberekening betreft, is een verdere harmonisering zeker niet onbespreekbaar voor de minister. Hij laat de keuze nu nog open. Die werd nu niet opgenomen. Men had ook de erkenningsvoorwaarden nog kunnen opnemen in het ontwerp van decreet, maar dat zou de hervorming en de ongerustheid nog groter gemaakt hebben. Het is beter in stappen te werken. De huurprijs is inderdaad een van de zaken die in de toekomst moet worden bekeken. Dat vraagt nog veel onderzoek.

Het onderzoek omtrent het nieuwe BSO loopt in 2023, om in voege te treden in 2024 voor een volgende periode. Dat komt er dus nog aan.

Voor de noodwoningen loopt er op dit moment een tweede oproep.

De kostprijs van de hervorming hangt af van wat er op het terrein wordt beslist. Men heeft te maken met autonome bedrijven. SHM's en SVK's zijn geen overheidsinstellingen. Men is verplicht die autonomie te respecteren. Zij kunnen zelf keuzes maken, zoals ook de lokale besturen. De kosten hangen af van de mate waarin er fusies of koop en verkoop zullen gebeuren. De minister probeert dat te monitoren. Dat zit in een zeer brede vork, maar de signalen zijn geruststellend.

De minister wil op dit moment zeker niet de deadline uitstellen. Er moet worden gezorgd dat er zo snel mogelijk zekerheid en duidelijkheid zijn en een geruststelling voor het personeel. Er zit op geen enkele manier een besparing in de hervorming. Wat de minister betreft, kan al het personeel aan boord blijven, zij het misschien met een andere manier van werken of op een andere plaats. Dat valt onder de autonome bedrijfsvoering van SHM's en SVK's, maar op zich moet dat lukken.

De overdracht van het patrimonium moet niet gebeuren tegen 2023 of 2024. Dat staat duidelijk in het ontwerp van decreet: het is 2028. Er is dus nog tijd voor, want het is inderdaad een zeer complexe aangelegenheid. Er wordt voor gezorgd dat de kostprijs daarvan zoveel mogelijk kan worden beperkt, onder andere door vrijstelling te geven op het verplichte bodemattest en dergelijke. Er werden dus al initiatieven genomen om de kostprijs te drukken.

De vraag inzake privacy betreft een discussie die loopt tussen de Gegevensbeschermingsautoriteit en de VTC. De Vlaamse Regering is te rade gegaan bij de VTC, die geen opmerkingen had.

Over de verplichte inschrijving bij VDAB heeft de minister een andere visie dan Maxim Veys. Hoe kan men mensen het beste helpen? De minister meent niet dat daar een discriminatie in zit. Er is zeer duidelijk een verschil omdat de samenleving aan die mensen een woning geeft. Dat betekent volgens de minister dat veel mensen veel belastingen betalen om die solidariteit op te brengen. Hij is ervan overtuigd dat er in Vlaanderen een groot draagvlak is voor het systeem van sociale woningen. Dan moet men aan de mensen die ervoor betalen ook kunnen tonen dat een sociale woning toekomt aan iemand die ze nodig heeft en die, indien hij dat kan, ook bereid is zijn steentje bij te dragen aan de samenleving. Dat is een vorm van eerlijkheid en is de basis van solidariteit. De eerste manier daartoe is een job. Dat mag men vragen, dat is geen discriminatie, integendeel. De discriminatie bestaat erin dat men die verplichting niet kan opleggen aan mensen die geen sociale woning betrekken. Het gaat uiteraard niet over arbeidsonbekwame mensen, gepensioneerden, arbeidsgehandicapten en zo meer. De inschrijvingsplicht bij VDAB is het minimum minimum om door de solidariteit van de samenleving een woning ter beschikking te krijgen. Dat is de normaalste zaak van de wereld. Men helpt die mensen niet door ten strijde te trekken tegen die verplichting. De mooiste hulp die men iemand kan bieden, is ervoor zorgen dat hij kan voorzien in zijn eigen levensonderhoud. Er wordt trouwens niet gevraagd dat iemand een job heeft, alleen dat hij zich inschrijft bij VDAB.

De overdrachtskosten worden nu geraamd in het kader van een besluit van de Vlaamse Regering. Er wordt gewerkt met een cascadesysteem, afhankelijk van de keuze van de lokale besturen, de SHM's en de SVK's. Dat systeem is zeer grondig doorgepraat met de sector en heeft in het algemeen zijn steun gekregen. Het zit goed in elkaar en men moet er in de mate van het mogelijke van gebruikmaken. Als de betrokkenen kiezen voor een fusie, de bovenkant van de cascade, dan zijn er weinig overdrachtskosten. Dan is er het onderling akkoord, ook over de prijs,

over de koop en verkoop van woningen. Ten slotte is er de terugvalpositie waarin de Vlaamse overheid de venale waarde vaststelt en VLABEL een schatting zal maken om alles in goede banen te leiden.

De herinvesteringsplicht betreft een discussie waar de minister zelf bij stilgestaan heeft. Het is de logica zelf dat sociale woonactoren die verplichting hebben. Dat is niet zo voor de gemeenten, omdat de oorsprong van hun budgetten soms niet duidelijk en moeilijk te achterhalen is. Als die budgetten vanuit subsidies kwamen, zou men die verplichting kunnen opleggen, maar anders is dat moeilijk. Er valt veel voor te zeggen. In elk geval staat het de lokale democratie vrij om dat te doen. De minister heeft er vertrouwen in dat gemeenten daar verantwoordelijk zullen mee omspringen, maar het kan inderdaad twee kanten op.

Hoeveel centrale inschrijvingsregisters er nu al zijn, kan de minister niet zeggen, maar dat is er zeker niet overal. Hij krijgt wel veel input van mensen die uit de boot vallen omdat ze op de ene plaats zijn ingeschreven en niet op een andere en zich afvragen waarom er niet een uniek systeem bestaat in de gemeente.

Mensen zonder internetaansluiting zullen altijd kunnen langsgaan op het kantoor, dat is geen probleem. Sociale verhuurders staan bekend om hun individuele dienstverlening. Dat mag wel geen reden zijn om niet verder in te zetten op digitalisering voor wie wel toegang tot het internet heeft.

#### *2.8.4. Repliek aan Tom De Meester*

De minister is ervan overtuigd dat SHM's en SVK's zorgen voor een wederzijdse kruisbestuiving. Hij heeft een totaal andere visie op armoedebestrijding dan Tom De Meester, die mensen afhankelijk wil maken van de staat en hen zo lang mogelijk afhankelijk wil houden. De minister gelooft in mensen op eigen benen te doen staan. Dat betekent dat de overheid bij alles wat ze doet aan armoedebestrijding aandacht heeft voor het terug loslaten van mensen, om hen verder in hun eigen levensonderhoud en woning te laten voorzien. Dat is een fundamenteel andere aanpak. Het systeem van de sociale woningen moet daarin een ommekeer bewerkstelligen, wat voor een deel gebeurt met dit ontwerp van decreet.

De tussenkomst van Tom De Meester over de taalkennisvereiste verwondert de minister het meest. Men helpt mensen niet door hen niet wat te pushen om Nederlands te leren. De minister is blij met het arrest van het Grondwettelijk Hof van anderhalf jaar geleden. Het Hof ging verder in zijn argumentatie dan het moest om het verzoek tot vernietiging van de taalkennisvereiste tegen te gaan. De taalkennisvereiste voor sociale huurders zorgt voor een betere relatie met de verhuurders maar ook tussen huurders onderling en maakt zelfs de samenleving veiliger en aangenamer. Dat is belangrijk. Het is een voordeel voor de hele maatschappij. Het zorgt ervoor dat er niet iemand is die men amper kan groeten, laat staan praktische vragen stellen. Dat maakt het veel leuker. Vergeet maar dat het een schande zou zijn om mensen te verplichten de taal te leren. A2 vragen is echt een minimum. Dat gaat niet eens zover dat ze het contract of het reglement moeten kunnen lezen. Hoe erg is het om daar kritiek op te leveren? Het is nu eenmaal een meerwaarde voor mensen om Nederlands te kennen. De minister snapt niet dat men het niet krijgt uitgelegd dat men mensen helpt door hen te verplichten de taal te leren. Hij is ervan overtuigd dat ze zich zo veel beter thuis zullen voelen, beter op hun plaats in de samenleving, dan wanneer ze met rust gelaten worden, de taal niet moeten beheersen en op die manier geïsoleerd worden.

#### *2.8.5. Repliek aan Adeline Blancquaert*

De opmerking van Adeline Blancquaert dat het zeggenschap over sociaal wonen niet afhankelijk mag zijn van een toevallige democratische uitslag, vindt de minister

vreemd. Hij vindt dat net wel. Het gaat uitdrukkelijk om een systeem waar enorm veel geld van de belastingbetalers in omgaat. Dus moet ervoor worden gezorgd dat het geld wordt beheerd op een nuttige manier die men kan uitleggen aan hen die ervoor betalen. Een democratisch systeem is daarvoor de beste manier. Van daar dat lokale besturen altijd een meerderheidsparticipatie moeten hebben in sociale woonmaatschappijen. Dat is perfect te verantwoorden.

Onduidelijkheid is er altijd. Een decreet behelst de grote krijtlijnen en het kader, die nadien concreter worden uitgewerkt in besluiten van de Vlaamse Regering. Dat kan het parlement controleren door vragen te stellen.

Het is de luxe van de oppositie dat ze dingen kan zeggen, goed wetend dat ze er nooit doorkomen omdat men gebonden is aan hogere, zelfs internationale rechtsnormen. De oppositie wordt nooit geconfronteerd met de realiteit dat bepaalde zaken niet kunnen.

Taalkennis vereisen als voorwaarde voor de toekenning van een woning gaat niet. Men is nu eenmaal aan internationale mensenrechtenverdragen gebonden, wat niet slecht is. Men kan erover discussiëren in welke mate de invulling daarvan kan gebeuren, maar de minister pleit er niet voor om zich daaraan te onttrekken. Idem wat de inschrijving bij VDAB betreft.

De minister snapt deels haar punt over het verbod op herinschrijving, maar het is overbodig zo'n gradatie in te bouwen. De minister heeft er alle vertrouwen in dat sociale verhuurders dat enkel gebruiken als allerlaatste middel. Zij gaan er niet mee zwaaien, want zij zijn zich goed bewust van de sociale rol die zij opnemen. Anderzijds hebben zij ook een autonome bedrijfsvoering. Dat is een moeilijke afweging, maar het zal alleen in heel ernstige gevallen voorkomen dat er een verbod op herinschrijving komt.

#### *2.8.6. Repliek aan Katja Verheyen*

De minister dankt Katja Verheyen voor haar steun. Hij is het eens met haar punt over armoedebestrijding. Zij wees terecht op rechtvaardigheid en eerlijkheid. De minister werd in zijn eerste maanden als minister van Wonen geconfronteerd met een geval van oneerlijkheid, met sociale huurders die iemand zien voorsteken. Dat is altijd een subjectief element. Men moet stappen zetten om het objectiever en eerlijker te maken. Dat neemt nooit volledig het subjectieve oneerlijke gevoel weg, maar men kan daarin wel vooruitgaan. Het is de absolute plicht van de overheid als beheerder van de solidariteit om uit te leggen aan de belastingbetaler dat zijn centen terecht komen bij wie ze nodig heeft, om te proberen die personen zo snel mogelijk terug op eigen benen te laten staan. Die centen dragen er dan toe bij dat zij terug een bijdrage aan de samenleving kunnen leveren.

#### *2.8.7. Repliek aan An Moerenhout*

Inzake de overdracht van het patrimonium herhaalt de minister dat dit werd doorgepraat met de sector, die weet dat ze tijd hebben tot 2028.

Wat de werkingsgebieden betreft, geeft hij grif toe dat hij de oefening van de regiovorming volledig steunt. Hij spreekt minister Bart Somers niet tegen. Het intercommunale landschap in Vlaanderen is een blok dat wordt meegesleurd. Men beseft zelfs niet meer hoe hard dat het bestuur traineert. Daar moet komaf mee worden gemaakt en minister Somers zet daartoe de eerste, zeer moeilijke, maar cruciale stap. Het is evident dat die de oefening van de woonmaatschappijen heeft bemoeilijkt, daar moet men niet flauw over doen. De minister volgt de gesprekken tussen de lokale besturen op. In Limburg loopt de oefening nog, maar de minister hoort dat het daar nog wel zal meevallen, zeker wat de woonmaatschappijen betreft.

Wat de huurprijsberekening betreft, herhaalt de minister dat men niet alles in één keer kan doen. Anders zou men zeggen dat er nog veel meer ongerustheid en onzekerheid is, en nog veel meer hervormingen, dat men het uiteindelijke doel niet uit het oog mag verliezen enzovoort. Er is nog werk aan de huurprijs, beseft hij.

Wat het personeel betreft, werd er een werkgroep opgericht op het niveau van de VVH en HUURpunt, die verschillende malen is samengekomen en werkt aan een protocol voor de hele sector. De bedoeling is om iedereen in de sector aan boord te houden. Dat is een efficiëntieoefening maar geen besparing. De werkgroep is ook van plan om een grondig onderzoek uit te voeren naar een aantal aspecten van de integratie op personeelsvlak, onder meer de individuele overdracht van arbeidsovereenkomsten, dat mee wordt gedragen door de Vlaamse overheid. De bottomline is dat het personeelsbeleid behoort tot de autonome bedrijfsvoering en dat de Vlaamse overheid niet in de plaats kan treden.

## 2.9. Commentaar van Mercedes Van Volcem

*Mercedes Van Volcem* betreurt dat de sector op de hoorzitting wat terughoudend was. Iedereen wil veranderingen doorvoeren, ook ten voordele van de burger: één centrale inschrijving, één systeem op één grondgebied. Zij streeft daar al jaren naar, want zij heeft schrijnende gevallen gezien van mensen die het zeer moeilijk hebben, soms ongeletterden, mensen die het moeilijk hebben om de bus te nemen, en ze vindt het erg om zulke mensen dan naar vier verschillende actoren te moeten sturen. De sector heeft de plicht klantvriendelijk te zijn, zeker voor mensen die het moeilijk hebben om hun weg te vinden in de maatschappij.

Zij steunt de hervorming en ook dat mensen in sociale woningen worden geactiveerd. Het is ook een goede zaak dat zij de taal leren. Mercedes Van Volcem is een voorvechtster van sociale mobiliteit. Sommige mensen kan men niet altijd helpen, sommige zullen nooit aan een job geraken, omdat ze moeilijk functioneren: de ene dag gaat het goed met hen, de volgende dag niet. Zij heeft daar alle begrip voor, maar de overheid mag hen niet opgeven. Het is een plicht om te zeggen dat er een mooier bestaan is dan heel zijn leven in een sociale woning te zitten met een uitkering. Als men aan de slag gaat, sociale contacten legt, collega's heeft, een beter inkomen krijgt, dan verbetert het zelfbeeld, wordt men positiever en is dat ook goed voor de kinderen. Dat is een positieve zaak en Mercedes Van Volcem zou daar zelfs verder in gaan.

Zij is dus blij met de hervorming. Wat de ongerustheid bij de SHM's betreft, is men in Brugge positief over de integratie en fusie, ten voordele van de inwoners. Zij kan zich inbeelden dat de administratieve rompslomp naweeën en negatieve effecten met zich meebrengt. Dat is zo bij elke wijziging in een administratie, er is dan altijd tegenstand. Zij staat er volledig achter dat er één woonactor per werkingsgebied komt. Op verzoek van de Raad van State kwamen er wijzigingen wat de schatting betreft. The proof is in the pudding, paraphraseert zij.

De Vlaamse overheid moet zeker proberen de zaken te verbeteren voor de meest kwetsbaren. Het nieuwe toewijzingssysteem zal rekening houden met objectivering, vereenvoudiging en transparantie. Dat zijn kernvoorwaarden, dat is een goede zaak. Dat moet nu gebeuren en is het goed dat de minister doorduwt. Als er later in de werking op het veld nog problemen zijn, kan men dat nog altijd bijsturen, ook nog na aanneming van het decreet. Blijven talmen en uitstellen of het negatieve benadrukken helpt de overheid en de sector ook geen stap verder. Zij is voorstander van wat er op lange termijn zal gebeuren voor de sector en de mensen. Het klopt dat het misschien wat vertraging met zich zal meebrengen in de realisatie, maar er is nu ook al vertraging doordat de bouwsector niet kan volgen. Er zijn veel lopende projecten. Kies dan voor de projecten die duidelijk in het werkingsgebied van de SHM's liggen. Het zal zeker niet stilvallen.

Zij is wat geschokt over de grote impact die de grote SHM's in Antwerpen kennen, waar er 5000 woningen moeten worden overgedragen. Als er dan nog 1000 overblijven, kan dat wat frictie geven, maar het is beter voor de burger om naar een kleinere werking te gaan. Dat is veel beheersbaarder, de leegstand wordt beter in kaart gebracht en opgevolgd, met een loketfunctie dicht bij de mensen.

De hervorming zal wat commotie en weerstand geven, maar nadat die is gerealiseerd, zal alles veel beter gaan, besluit zij.

#### 2.10. Reactie van Adeline Blancquaert

Voor *Adeline Blancquaert* moeten alle politieke spelers vertegenwoordigd zijn, zodat men niet afhankelijk van uitslagen van verkiezingen en wisselende coalities en zodat alle belastingbetalers vertegenwoordigd zijn. De minister had het over een democratische samenstelling. Gaat dat enkel over vertegenwoordigers van het schepencollege of bedoelt hij het systeem-D'Hondt?

Zij heeft nog geen antwoord gekregen op de vraag of zittende huurders ook gecontroleerd worden op de verhoogde taalkennisvereiste. Het Vlaams Belang vindt het normaal dat men eerst Nederlands moet leren vooraleer men een sociale woning toegewezen krijgt. De minister heeft een betoog gehouden dat het niet meer dan normaal is dat een basiskennis Nederlands nodig is om mensen te helpen. Zij volgt hem volledig. Voor mensen is dat een extra duwtje in de rug zodat zij er effectief werk van maken. Beloning komt pas na hard werken. Eerst Nederlands leren, dan pas een sociale woning toegewezen krijgen.

Zij volgt de minister in zijn visie op solidariteit. De Vlamingen willen gerust bijdragen voor mensen die het moeilijk hebben in de samenleving. Zij stelt zich er wel vragen bij dat het blijft bij een inschrijving bij VDAB. Dat is het enige dat men vraagt, en dat is niet veel volgens de minister. Adeline Blancquaert vindt dat te weinig. Enkel een inschrijving is onvoldoende. Iedereen kan zich inschrijven en vervolgens altijd weigeren naar sollicitatiegesprekken te gaan, een opleiding te volgen of een voorstel voor een job te aanvaarden. Zij snapt dat niet. Als een huurder dat weigert, welk effect heeft dat dan voor zijn sociale woning? Zal VDAB de woonactor verwittigen en welke gevolgen heeft dat? Kan een sociale huurder zijn woning verliezen als hij niet actief op zoek gaat naar werk? Voor het Vlaams Belang is de basis om deel uit te maken van de samenleving dat wie kan werken, moet werken.

#### 2.11. Reactie van Maxim Veys

*Maxim Veys* heeft nog geen antwoord gekregen op een aantal concrete vragen. De minister stelde dat niemand hem verplicht tot deze stevige structuurhervorming, die niet omwille van de structuren gebeurt en die goed is voor de sociale huurders. De centrale vraag was hoe dit project zorgt voor meer sociale woningen. Daar kwam geen antwoord op. De minister en de meerderheid hebben wel de ambitie daartoe, maar hoe zullen ze die waarmaken? Men zegt dat dat niet evident is, vandaar de concrete vragen. Hopelijk pakt de minister het slim aan.

Maxim Veys treedt An Moerenhout bij. Het is wel degelijk een rommeltje. Dit is niet goed besturen. Het is de taak van de oppositie dat te controleren. Het laatste memorandum van de afgeschafte Vlaamse Woonraad vroeg om meer en versneld te bouwen. Die grote uitdaging was gekend. Niemand verplicht hem, maar de minister kiest er wel voor om met een stevige structuurhervorming te beginnen. De minister kon niet voorzien dat er een virus zou opdagen in 2020. Maxim Veys begrijpt echter niet wat de logica is om dit proces te starten.



Mercedes Van Volcem stelde dat de bouw niet zal stilvallen. Er is voorzien in een zeer groot budget en er werd in 150 miljoen euro extra voorzien in 2021, maar Maxim Veys heeft nog nooit een zak geld een huis zien bouwen, om Johan Cruijff te parafaseren. Hoe zet men dat budget om? Dat is het allerbelangrijkste. De relance moet nu gebeuren, niet afgeremd door de limiet van 15 procent of door het fusietraject.

Maxim Veys begrijpt gewoon niet hoe dit goed zou zijn voor de sociale huurders. Die willen vooral wonen in een woning die in orde is, willen samen met de kandidaat-huurders dat er meer en sneller sociale woningen worden gebouwd en dat hun gemeente hen serieus neemt. De minister pleitte passievol over een armoedebestrijdingsbeleid waar Maxim Veys niet achter staat, want dat is het Thatcher-model. Hij zag een interview met een liberale schepen van een kustgemeente die trots is dat hij ervoor heeft gezorgd dat die niet werd volgebouwd met sociale woningen. Maxim Veys heeft de wachtlijst bekeken: met 380 woningen zou het opgelost zijn in die kustgemeente. Sociale woningen lossen armoede op. Maxim Veys is nog het meest teleurgesteld dat de minister die schepen niet zegt dat sociale woningen belangrijk zijn. Het zijn de rechtse partijen die sociaal wonen zo in een slecht daglicht stellen. De minister moet sociale woningen verdedigen.

Maxim Veys vreest dat sociaal wonen een andere bevoegdheid van de minister aan het worden is, namelijk Onroerend Erfgoed. Het bestaat al jaren en het is onroerend, want er beweegt niets. Maxim Veys hoopt dat de nieuwe cijfers van de wachtlijsten zullen gedaald zijn, maar vreest ervoor. In mei 2021 was er nog maar 200 miljoen euro van de 1,7 miljard euro voor 2021 uitgegeven, en het jaar was al half voorbij. Dat gaat ook niet zo snel: die 200 miljoen krijgt pas over één of anderhalf jaar uitwerking.

Wat is de prioritaire oplossing die men moet zoeken voor het Vlaamse woonbeleid? Is talenkennis het grootste probleem? Dat is geen oplossing maar een bliksemafleider waar de aandacht op wordt getrokken in de discussie. Het centrale probleem is dat er voor iedere sociale woning nog iemand op een sociale woning wacht. Maxim Veys betreurt dat het ontwerp van decreet dat niet sneller oplost.

De minister roept een valse tegenstelling op tussen de strakke timing en de oppositie die zou willen temporiseren. Maxim Veys vraagt vooral aandacht voor het sociaal bouwen dat niet goed loopt. Hij is daar bezorgd over en hoopt dat de minister dat opvolgt.

Er is geen herinvesteringsplicht voor de lokale besturen. Als ze hun sociale woningen overdragen, krijgen ze er geld voor dat ze niet in wonen hoeven te stoppen en waarmee ze doen wat ze willen. De concrete vraag is waarom daarvoor werd gekozen.

Op welk aantal bestuurders mikt de minister? Daar kwam ook nog geen antwoord op. Wat is de vork? Is het goed dat er meer, of minder, betaalde bestuurders komen? Hoe zorgt de minister ervoor dat de professionalisering van de raden van bestuur wordt gegarandeerd?

Het personeel moet misschien een andere job gaan doen. Maxim Veys hoort bij de SVK's dat, als ze moeten opsplitsen, er geen drie personeelsleden zullen volgen met twintig huurwoningen die overgaan van het SVK naar een woonmaatschappij.

De relance is belangrijk, de knelpunten in de bouw zijn niet min. Men vindt heel moeilijk mensen voor de bouw, met name projectleiders. In die omstandigheden moeten SHM's en SVK's op zoek naar nieuwe mensen met sterke profielen, want dat betekent professionalisering. Het zit dus niet goed qua personeel.

Hoe zorgt men bij de overdracht van projecten dat die kunnen blijven doorgaan? Dat was een vraag van de VVH.

In het regeerakkoord is er sprake van een harmonisering van de huurprijsberekening. Dat doet de minister voorlopig niet, maar hoe ziet hij dat? Harmonisering betekent meestal naar elkaar toe groeien. Dat zou betekenen dat de SHM-huurders meer moeten betalen. Er is recent pas een huurprijswijziging doorgevoerd bij de sociale huurders. Vindt de minister dat de SHM-huurders vandaag te weinig huur betalen?

Wat de verschillende visies betreft, zegt de Raad van State dat er geen gelijke behandeling is. De meerderheid zou moeten opletten met adviezen van de Raad van State naast zich neer te leggen. Zeker als minister van Begroting weet de minister wat het effect daarvan kan zijn. Maxim Veys vreest dat de minister opnieuw een risico neemt.

Katja Verheyen krijgt het niet meer uitgelegd hoe toewijzingen gebeuren en dat leidt tot frustraties. Dat klopt, maar de hoofdoorzaak daarvan is dat mensen in armoede en mensen in grotere armoede tegen elkaar worden uitgespeeld, omdat er te weinig sociale woningen zijn. Dat is heel simpel vraag en aanbod. Zolang dat niet wordt opgelost, zullen de frustraties blijven. De concrete vraag is hoe de minister dit ontwerp van decreet gaat uitleggen aan kandidaat-huurders als zij horen dat een sociaal bouwproject twee jaar stilvalt omdat de SHM zich met een fusie moet bezighouden.

#### 2.12. Reactie van Tom De Meester

*Tom De Meester* begrijpt de uitval van de minister naar An Moerenhout niet, die niet constructief zou zijn of te weinig zou analyseren. Hij kent niemand die het dossier van de sociale huisvesting beter kent. Uiteraard spreekt de oppositie oppositetaal en zeker niet de taal van de meerderheid, en maar goed ook. De minister vindt dat lastig. De oppositie zal haar fundamentele kritiek op dit woonbeleid niet inslikken om constructief-technisch binnen het kader van de minister te redeneren.

Tom De Meester verdedigt de belangen van de honderdduizenden mensen die het moeilijk hebben op de private huurmarkt. Zij staan al jaren op een wachtlijst, krijgen het altijd moeilijker en zien dat de Vlaamse Regering de wooncrisis niet kan of wil aanpakken. Vele kritiekpunten komen uit het werkveld of het Armoedeoverleg, worden geformuleerd door de woonactoren of de Raad van State, maar komen niet van de oppositie. Praat de Raad van State tegenwoordig ook oppositetaal? Katja Verheyen zei dat het normaal is dat bepaalde rechten, zoals het recht op wonen, voorwaardelijk worden gemaakt. De Raad van State vindt de verplichte inschrijving bij VDAB niet normaal. Volgens de minister heeft dat niets te maken met discriminatie, maar dat is feitelijk onwaar en inhoudelijk onjuist. De Raad van State zegt exact het omgekeerde in zijn advies. Tom De Meester citeert:

“Wanneer de decreetgever in een dergelijke inschrijvingsplicht voorziet die beperkt is tot sociale huurders, moet hij evenwel het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie in acht nemen.

De ontworpen regeling doet een verschil in behandeling ontstaan tussen, enerzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en, anderzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die dat niet is. De Raad van State ziet vooralsnog niet in hoe dit verschil in behandeling kan worden verantwoord.”

De conclusie is weg met de verplichte inschrijving bij VDAB. Tom De Meester is het niet eens met de logica van de minister, niet alleen omwille van het advies van de

Raad van State, maar omdat rechten een principekwestie zijn. Men kan de Grondwet niet aan de kant zetten om een draagvlak op te bouwen bij belastingbetalers. Het is een gevaarlijke logica en puur populisme om rechten en principes ondergeschikt te maken aan politieke strategie. Bovendien lost men er niets mee op.

Het klopt natuurlijk dat het de mooiste hulp is om mensen aan een job te helpen. Natuurlijk is taalkennis belangrijk. Maar dat lost men op met opleiding, individuele begeleiding, maatwerk, coaching, door met mensen te werken, het aanbod te vergroten, drempels te verlagen, niet door te verplichten. Uiteindelijk komt men zo tot de praktijk dat men rechten van mensen gaat afnemen. Daarmee helpt men hen niet vooruit. De minister doet alsof hij daarmee mensen wil helpen, maar zijn bedoeling is een draagvlak opbouwen. Streng zijn, niet zomaar alles geven, vreemde delingen taalkennis opleggen enzovoort. Dat is pure perceptiepolitiek en ideologisch met de spierballen rollen. Het Vlaams Belang zit in de nek van de minister te hijgen. Dat is contraproductief. Tom De Meester is ervan overtuigd dat zo het draagvlak voor sociaal wonen niet vergroot maar afbreekt. Men kan het wel vergroten door het aanbod te vergroten en door een positieve, inclusieve visie op sociaal wonen en door de grondrechten van mensen te respecteren.

De minister fietst in een wijde bocht rond de impact van de fusieoperatie. De minister gaat voor de korte pijn, alsof het een soort managementprobleem is. De actoren op het terrein geven duidelijk aan dat het te veel is, de druk te groot wordt, er te weinig ruimte is voor de operationele werking, de projecten onder druk komen en de mensen het niet aankunnen. Spreken de SHM's dan ook oppositetaal? Het is evident dat men zo een structurele knik organiseert. Dat botst keihard met de zogenaamde centrale doelstelling om versneld en meer sociale woningen te bouwen. Maar wie gaat die bouwen? De SHM's worden totaal overbelast met het geforceerde tempo van de fusieoperatie. Dat is het debat en daarop antwoordt de minister niet. Volgend jaar zal hij in het parlement komen zeggen dat het jammer is dat het niet snel genoeg vooruitgaat. Dan had hij vandaag een andere conclusie moeten trekken, een andere piste inslaan dan de geforceerde dagmars van de fusieoperatie.

De minister zei dat Tom De Meester mensen afhankelijk wil maken van de staat. Dat heeft hij nooit gezegd, tenzij de minister zijn pleidooi voor de verdubbeling van het woonaanbod zo interpreteert. Hopelijk beseft de minister dat de private huurmarkt, waarvan hij zo'n fan is, het recht op wonen momenteel voor honderdduizenden Vlamingen niet meer garandeert. De prijzen zijn onbetaalbaar voor veel mensen. Dat heeft te maken met het inkomen, maar het is niet de PVDA die indexsprongen doorvoert, loonstijgingen boven 0,4 procent wettelijk verbiedt of die weigert om een huurprijsregulering op de private markt zelfs maar te bespreken. Als mensen noodgedwongen alleen nog met een sociale woning hun recht op wonen kunnen garanderen, is dat niet omdat Tom De Meester ervoor pleit dat zij afhankelijk zouden zijn van de staat, maar omdat er een wooncrisis in de samenleving is door de ontwikkelingen op de private markt en doordat er te weinig sociale woningen zijn. De verdubbeling van het aanbod is nodig opdat sociale woningen een grotere doelgroep zouden kunnen bereiken dan alleen de allerarmsten. De armsten doet men concurreren met de nog armeren, zoals Maxim Veys zei. Het draagvlak vergroot men door ervoor te zorgen dat sociale huisvesting bereikbaar wordt voor meer mensen. Dat doet de minister niet, hij zet er de rem op.

Niemand heeft gezegd dat met één vingerknip de wachtlijsten kunnen weggewerkt worden, zoals Katja Verheyen en de minister de oppositie verwijten, die naïef en onrealistisch zou zijn. Dat is het standaardantwoord op hun debatfiches, telkens men ervoor pleit om sociale woningen bij te bouwen. De oppositie herhaalt alleen de kritiek uit het middenveld, het Armoedeoverleg en veel andere sociale actoren dat het aanbod moet verdubbelen om de wachtlijsten weg te werken, maar dan aan een realistisch tempo, niet tegen morgen maar wel met de ambitie van

verdubbeling die nu ontbreekt. Het is intellectueel oneerlijk om te zeggen dat de oppositie dat op één jaar tijd zou willen oplossen. De meerderheid maakt er een karikatuur van, die dan gemakkelijk af te breken is.

De enige doelstelling die men heeft, is het groeipad dat werd uitgestippeld in 2009 om 40.000 extra sociale woningen te bouwen. De deadline daarvoor heeft men moeten verleggen tot 2025 omdat de doelstellingen niet werden gehaald. Een beetje ambitie, de intentie om het aanbod te verdubbelen, is voor Tom De Meester het absolute minimum.

De minister heeft helemaal niet geantwoord op de concrete vraag over het maximum van 15 procent in gemeenten die hun BSO hebben bereikt. Wat hoopt de minister daarmee te bereiken? Denkt hij dat gemeenten die nu niet of te weinig investeren in sociaal wonen sneller aan de slag zullen gaan en tot inzicht zullen komen, omdat de minister gemeenten straft die wel hun doelstelling hebben bereikt en een grotere ambitie hebben? In plaats van die gemeenten te stimuleren en in het licht te zetten omdat zij het voorbeeld tonen, een inspiratiebron zijn en het beter doen dan wat werd opgelegd, gaat de minister hen straffen. Het nettoresultaat zal zijn dat er minder sociale woningen zullen bijkomen dan mogelijk was geweest. Daar wil Tom De Meester als volksvertegenwoordiger vandaag een antwoord op.

### 2.13. Reactie van An Moerenhout

*An Moerenhout* vindt dat de minister veel heeft gepraat, maar eigenlijk zo goed als niets gezegd. Dit is niet zomaar een ontwerp van decreet, het is een van de meest ingrijpende en complexe hervormingen van de voorbije zittingsperiodes, op een van de belangrijkste domeinen in de samenleving. Zij wil dus antwoorden, niet alleen voor de oppositie maar ook als vorm van respect voor alle mensen die hard werken in de sector en de sociale (kandidaat-)huurders die de minister wordt gepocht te vertegenwoordigen. Zij herhaalt dus een aantal vragen waarop geen antwoord is gekomen.

Maxim Veys is voorzitter van de raad van bestuur van een SHM en weet waarover hij praat. Wil de minister dat honoreren en op zijn vragen antwoorden? Hoe en wanneer komen er meer sociale woningen? Dat is de hamvraag. De minister heeft gezworen de Grondwet trouw te blijven. Artikel 23 bepaalt het recht op wonen. Dat is de taak van de minister. Hij kan daar lokale binding en verplichte inschrijving bijsleuren, waar al dan niet goede redenen voor kunnen zijn, maar de kerntaak van de minister is de Grondwet naleven en het recht op wonen garanderen voor iedereen.

De vragen over de herinvesteringsplicht waren ook zeer pertinent, evenals de vragen over de garanties op de overdracht van projecten.

Dan zijn er haar eigen vragen waarop nog geen antwoord is gekomen. Wat zijn de criteria van de Vlaamse Regering om van bovenaf te beslissen over uitzonderingen op de grenzen van de referentieregio's? De mensen op het terrein weten het niet. Zij weten dat er een kleine kans is op een uitzondering, maar wat is het criterium? Wie zijn de gelukkigen? Wat met de anderen die geen uitzondering krijgen?

Valt de SVK-doelgroep overboord of niet? Het antwoord was dat er een goed evenwicht wordt nagestreefd tussen woonnood en lokale binding. Dat is geen antwoord. Wat is de correlatie tussen die twee criteria? De SVK's hebben wel berekeningen gemaakt. Om de SVK-doelgroep niet uit de boot te laten vallen, zal men in de tweede pijler van het toewijzingsbeleid met 30 procent voor woonnood en preciaire situaties moeten werken. Zal de minister die 30 procent honoreren of gaat hij de SVK-doelgroep deels overboord gooien?

An Moerenhout heeft een aanvullende vraag. De SVK's zijn heel bezorgd omdat er door de vorming van subregio's een versnippering komt van de SVK-werkingen. In het ontwerp van decreet staat dat de werking en expertise moeten gewaarborgd blijven. Als de minister dat meent, weet hij dat er door de vorming van subregio's her en der SVK-werkingen worden gevormd met minder dan 50 woningen in hun portefeuille. Volgens het huidige subsidiereglement worden SVK-werkingen met minder dan 50 woningen niet meer gesubsidieerd. Die SVK's zouden verdwijnen, wat in contradictie is met het feit dat de expertise gewaarborgd zal blijven en al het personeel aan boord zal blijven. Zal de minister het financieringssysteem aanpassen?

Inzake de vraag naar mogelijk uitstel hoorde de minister geruchten over Limburg dat het daar in orde zou komen. In plaats van geruchten legt An Moerenhout hem de volgende citaten voor uit de hoorzitting.

Eric Vos, directeur HUURpunt: "HUURpunt pleit ervoor om binnen de kortste keren een retroplanning op te maken" en "Er moet een realistische timing vooropgesteld worden om tot stevige woonmaatschappijen te komen. Het is belangrijk om de zaken niet op een draffje maar degelijk te doen om een efficiënte en performante dienstverlening mogelijk te maken."

Thomas Raes, ondervoorzitter HUURpunt: "De timing moet aangepast worden want er moet te veel aangepakt worden."

Kris Snijkers, algemeen directeur VVSG: "Het is ook nog koffiedik kijken wat er te gebeuren staat in Limburg; zolang niet bekend is hoe de regio's in Limburg vorm zullen krijgen, is het moeilijk om gesprekken aan te knopen over de afbakening van werkingsgebieden."

Björn Mallants, directeur VVH: "pleit [...] voor een gefaseerde aanpak" en "Op een aantal trajecten lijkt uitstel zeker nodig. Als men echt operationeel met de woonmaatschappijen start, moeten die ook slagkrachtig zijn en klaar zijn om zichzelf te ontplooien."

Die drie organisaties die weten waarover ze spreken, er dagelijks mee bezig zijn en heel wat mensen en organisaties onder zich verenigen, die vergadering na vergadering houden over dit ontwerp van decreet en daar ettelijke uren aan spenderen, zeggen dus dat het ontwerp van decreet onhaalbaar is en dat uitstel het minste zou zijn om respect te tonen voor de sociale (kandidaat-)huurders die vandaag in de penarie zitten.

Komt er één huurprijsregeling? De minister bepleit verdere harmonisering, de rest wordt in de toekomst bekeken. Dat is niet goed genoeg. Zij citeert de minister die eerder zei dat als de huurprijs wordt aangepast, dat naar onderen is, dus naar de prijs bij de SHM's. Er komt met andere woorden geen nieuwe huurprijsverhoging voor sociale huurders. An Moerenhout wil de minister dat vandaag horen herhalen.

An Moerenhout citeert nog enkele sprekers op de hoorzitting.

Kris Snijkers: "Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de bepaling van de huurprijs. SHM's bepalen de huurprijs op basis van het inkomen, SVK's hanteren een puntensysteem" en "Een uniforme huurprijsbepaling zou het streefdoel moeten zijn."

Björn Mallants: "Voor VVH kan er geen sprake meer zijn van een verschil in huurprijzen" en "Daarvoor moet het beleid dringend op zoek naar een oplossing, waarna er simulaties gemaakt moeten worden."

Yvette Dierckx, directrice Woonpunt Mechelen, die nochtans het meest positief was over het ontwerp van decreet: "Een heikel punt is evenwel de verschillende huurprijsberekening bij SHM's en SVK's, waar zo snel mogelijk een oplossing voor moet komen. Dat verschil is moeilijk toepasbaar en al even moeilijk te verdedigen."

Gewoon antwoorden met verdere harmonisering of het wordt bekeken in de toekomst, is niet goed genoeg. Bovendien zit de minister met het gelijkheidsbeginsel. Hij kan niet anders dan één huurprijs invoeren. Maar welke dan? Als alles naar onderen wordt afgeroomd, naar de huurprijs van de SHM's, zoals eerder beloofd, moet er een pot geld worden bovengehaald; als de minister zijn belofte breekt en naar boven werkt, zal de sociale huur andermaal worden verhoogd. De minister moet maar eens uitleggen, als het de bedoeling is van het ontwerp van decreet dat de belangen van de sociale huurders centraal staan en dat er een goed sociaal woonsysteem is, hoe het opslaan van de huur daarmee in overeenstemming kan zijn.

An Moerenhout wil vandaag een antwoord op al haar vragen en die van Maxim Veys en Tom De Meester.

#### 2.14. Reactie van Katja Verheyen

*Katja Verheyen* heeft blijkbaar een andere hoorzitting gehoord. Dat zal een verschil in interpretatie zijn.

Het debat over rechten en plichten vindt zij frappant. Tom De Meester ziet het als een onoverkomelijke voorwaarde, terwijl het verschil is dat de N-VA het ziet als een billijke en gerechtvaardigde stimulans om hoger te klimmen op de sociale ladder. Dat wil hij volgens haar niet snappen. Wat is er nu zo onmenselijk voor mensen die kunnen en willen werken om zich in te schrijven bij VDAB? Hij doet ook alsof hij in een volkspartij zit. Komt hij wel eens onder de mensen, niet alleen van zijn eigen netwerkje? Dan zal hij merken dat er veel steun voor te vinden is.

Wat de vingerknip betreft, komt het over dat de oppositiepartijen eisen dat er van vandaag op morgen sociale woningen bijkomen. Ofwel moet alles opgelost zijn voor hen, ofwel moet de meerderheid achteroverleunen en niets doen, dus geen wijzigingen beginnen zonder alles ineens op te lossen. Zo komt dat vaak over.

#### 2.15. Tweede repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* is het met Mercedes Van Volcem eens dat men er naar moeten streven om mensen op eigen benen te laten staan, maar dat dat niet voor iedereen lukt. Men mag inderdaad geen mensen laten vallen. De oefening is moeilijk maar niemand wordt ermee geholpen als men langer zou dralen. De timing blijft overeind.

De minister had het punt van Adeline Blancquaert dat alle partijen moeten vertegenwoordigd zijn niet goed begrepen. Hij is ervan overtuigd dat het in sommige gevallen te verantwoorden is dat ook de oppositie vertegenwoordigd is in raden van bestuur en dergelijke. De raad van bestuur van een woonmaatschappij is in zeker opzicht te vergelijken met die van een intercommunale. Die voert op zich geen eigen beleid uit, maar het beleid dat wordt beslist door gemeentelijke meerderheden. In die zin is het logisch dat de raad van bestuur van een woonmaatschappij een weerspiegeling is van de op dat moment geldende democratische meerderheid. In de raden van bestuur van woonmaatschappijen wil het ontwerp van decreet de lokale besturen meer aan het roer plaatsen, om hen er de regie over te laten hebben, en dan is het logisch dat die raden van bestuur zijn samengesteld volgens de meerderheid. Als het gaat over woonmaatschappijen actief in verschillende gemeenten met verschillende meerderheden, dan verschilt dat uiteraard, maar de minister is het dus niet eens met Adeline Blancquaert. Dat is anders

voor de raad van bestuur van de VRT en dergelijke, maar hier gaat het over een uitvoerend orgaan.

De zittende huurders kunnen niet worden gecontroleerd op de verhoogde taalkennisvereiste. Eenmaal ze aan de vroegere voorwaarden hebben voldaan, blijft dat zo. Er is wel een controle, de eerste maal in 2026, maar de taalkennis zal daarbij waarschijnlijk niet kunnen gecontroleerd worden. Er is een redenering rond op te bouwen, maar een taalkennisvereiste als voorwaarde voor toewijzing kan niet. Het Vlaams Belang heeft recht op zijn mening, maar die is niet haalbaar omdat ze botst met het recht op wonen, zoals al meermaals duidelijk is gebleken.

Over meer en sneller bouwen heeft de minister aan Maxim Veys wel duidelijk gezegd dat het de ambitie van deze hervorming is om lokale besturen meer regie te geven en de sector te versterken door de kruisbestuiving tussen SHM's en SVK's. Dat betekent ook het sneller ontwikkelen van projecten op lange termijn. Eerst komt er een periode die men moet doormaken, die maakt dat men niet van vandaag op morgen het gewenste effect zal hebben. De volgende minister van Wonen zal hier in elk geval de vruchten van plukken. Een eventuele bijsturing later is niet uitgesloten, maar het ontwerp van decreet legt nu de basis voor een sterkere sector en zal zorgen voor een betere ondersteuning voor de huurder, projecten die sneller gaan en een snellere groei van de SVK-werking. Dat is een zeer duidelijk antwoord.

Ook inzake de herinvesteringsverplichting heeft de minister al duidelijk geantwoord. Er kan een redenering worden opgebouwd waarom ook gemeenten die verplichting zouden hebben, maar daarvoor werd niet gekozen. Het al dan niet herinvesteren heeft te maken met de oorsprong van het geld, herhaalt de minister. Trouwens, nuanceert hij, lokale besturen die woningen verkopen aan niet-woonactoren, dus de privé, moeten de opbrengst wel opnieuw investeren in sociaal wonen. Verkopen zij aan een woonactor, dan moet dat niet.

De minister heeft helemaal geen ambitie om een aantal huurstructuren met bepaalde postjes te vergroten. Hij meent dat daarvoor een ruime steun bestaat. De raad van bestuur van een woonmaatschappij telt maximum vijftien betaalde mandaten. Er zijn wel toewijzingscomités en onderliggende comités om ervoor te zorgen dat alle lokale besturen betrokken zijn, maar dat zullen dan geen betaalde mandaten zijn.

Wat de opmerking van Tom De Meester over het advies van de Raad van State betreft, antwoordt de minister dat het helemaal geen probleem is om een andere mening te hebben dan een rechter. Het gaat om een advies, niet om een oordeel. Slechts één instelling oordeelt over discriminatie, met name het Grondwettelijk Hof. Elke burger en zeker elke bestuurder heeft de plicht een rechterlijk oordeel te aanvaarden en na te leven, maar dan nog mag men van mening verschillen. In sommige landen geeft het constitutionele hof trouwens ook afzonderlijke, afwijkende minderheidsstandpunten mee in zijn oordeel. In de repliek van de minister op het advies van de Raad van State in de memorie van toelichting staat: "De stellers van het ontwerp volgen deze zienswijze niet en zijn van oordeel dat de verplichting wel degelijk beschouwd dient te worden als een 'overeenkomstige plicht', zoals vermeld in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet, die verbonden is aan het recht op een behoorlijke huisvesting."

Er zijn veel grotere gevaren voor de rechtsstaat dan afwijkende meningen.

De minister heeft ook al uitdrukkelijk geantwoord over het maximum van 15 procent. De bedoeling is spreiding.

Aan An Moerenhout antwoordt de minister dat er geen duidelijk opgesomde criteria zijn voor uitzonderingen op de grenzen van de referentieregio's. Dat zal afhangen van de input van de woonmaatschappijen. De minister kent de hele situatie ter plaatse niet. Wat de kosten en het cascadesysteem betreft, verkiest de minister om de kosten zoveel mogelijk te beperken, maar men werkt met autonome bedrijven en men weet niet wat die zullen kiezen. Voor de patrimoniumoverdracht wordt zoveel mogelijk geopteerd voor fusie of inbreng, maar als dat niet lukt, zakt men in de cascade en hangt men af van wat de autonome maatschappijen doen. De minister houdt momenteel graag een open geest over wat de redenen voor afwijking zullen zijn. Daarvoor dient het overleg. Hij is geen keizer-koster die nu al moet beslissen.

Over de toewijzing heeft de minister geantwoord, zoals eerder al meerdere malen, dat er een besluit van de Vlaamse Regering komt. Hij zou daarover graag meer vertellen, maar hij heeft een loyauteitsverplichting aan de leden van de meerderheid, met name de collega's in de Vlaamse Regering die zich nog zullen moeten uitspreken over dat besluit. In het regeerakkoord staat letterlijk dat lokale binding niet van toepassing is op de meest precaireren.

Wat de geruchten over de regiovorming in Limburg betreft, beseft hij dat het een zeer moeilijke oefening is. Wat de woonmaatschappijen betreft, zou het daar net gemakkelijker kunnen verlopen, maar hij kan zich daarover niet uitspreken. Daarvoor zijn de lokale besturen in Limburg verantwoordelijk. An Moerenhout verwacht van de minister dat hij zegt wat er zal gebeuren, maar de lokale besturen hebben net de kans gekregen om het onder elkaar uit te maken, tot eind oktober 2021. Daar moet de minister zich niet mee moeien, maar hij bekijkt dat wel.

De minister heeft ook duidelijk geantwoord dat de financiering van de SVK's overeind blijft en dat er ook expliciet wordt voorzien in bijzondere huurdersbegeleiding in de woonmaatschappijen. De budgetten van de SVK's voor huurdersbegeleiding worden integraal behouden in de meerjarenbegroting voor de woonmaatschappijen.

#### 2.16. Tweede reactie van Tom De Meester

*Tom De Meester* heeft niet gezegd dat de inschrijvingsplicht onmenselijk zou zijn, wel dat de Raad van State gezegd heeft dat ze onwettelijk is. Hij schrikt als de minister zegt dat het maar een advies is en het toch naast zich neerlegt. Waarvoor dient dat advies dan? Tom De Meester heeft ook een advies voor de minister: hij moet eens praten met zijn collega Zuhail Demir, minister van Energie, die daarover interessante dingen te vertellen heeft waar hij misschien nog wat van kan leren. Zij volgt tegenwoordig redelijk naadloos de adviezen van de Raad van State, omdat de Vlaamse Regering met het decreet over de zonnepanelen keihard tegen een muur is geknald. Die fout zal zij geen tweemaal maken.

Katja Verheyen mag blijven herhalen dat veel mensen op de markt van Neeroeteren de inschrijvingsplicht een goed idee vinden, maar Tom De Meester vindt het onwettelijk en goedkoop populisme. Sociale grondrechten zijn onvoorwaardelijk en burgers moeten gelijk worden behandeld. Dat zijn twee fundamentele democratische uitgangspunten. Hij stelt vast dat die voor de meerderheid niet meer van deze tijd zijn.

Als men kwetsbare doelgroepen aan de slag wil helpen, begeleid dan die mensen en versterk VDAB. Maar wie heeft er eind 2019 bespaard bij VDAB? Er werden meer dan 400 personeelsleden en 20 miljoen euro weggesaneerd. De meerderheid moet niet schijnheilig doen dat ze mensen wil helpen, ze huilt mee met de wolven in het bos, het Vlaams Belang. Daarmee breekt men het draagvlak voor sociale woningen af in plaats van het te vergroten. De meerderheid zou de moed moeten hebben om een positief verhaal over sociaal wonen te brengen.



Katja Verheyen verweet de oppositie dat het overkomt dat voor hen alles tegen morgen moet opgelost zijn, maar Tom De Meester komt het over dat de N-VA niet wakker ligt van sociaal wonen. Hij heeft echter letterlijk het tegenovergestelde gezegd. Hij heeft gezegd dat men een ambitieus maar realistisch tijdspad moet uitzetten, met de doelstelling om uiteindelijk het aantal sociale woningen te verdubbelen. Dat is de olifant in de kamer en daarop krijgt hij geen antwoord. Hij wordt dat beu. Ofwel wil Katja Verheyen het niet begrijpen, ofwel moet de taalkennisvereiste voor Vlaamse volksvertegenwoordigers dringend worden verhoogd, als de Raad van State daarmee akkoord gaat, tenminste.

De minister zou geantwoord hebben over de limiet van 15 procent. De logica daarachter is spreiding. Hoezo? Het BSO geldt toch voor iedereen? Als de minister beter wil spreiden, moet hij uitleggen hoe hij gemeenten zal stimuleren om hun objectief te halen. Daar zit het probleem: het is niet omdat hij gemeenten die het goed doen verbiedt om het nog beter te doen, dat hij gemeenten die slecht presteren vooruithelpt. Dat was het argument van Tom De Meester en daarop antwoordt de minister niet. Misschien moet hij gemeenten die het niet goed doen dan ook wat verplichtingen opleggen in plaats van alleen maar aan sociale huurders. De vraag was hoe de maatregel van de bovengrens van 15 procent helpt om meer sociale woningen te bouwen. Het is de overtuiging van Tom De Meester dat die maatregel ervoor zorgt dat er minder sociale woningen worden gebouwd dan had gekund. Dat is een zeer slechte zaak voor de zogenaamde doelstelling van de minister om sneller en meer sociale woningen te realiseren.

#### 2.17. Tweede reactie van Maxim Veys

*Maxim Veys* stelt vast dat de minister op sommige vragen heeft geantwoord en op andere nog niet kan antwoorden. Het is goed dat er ambitie is om projecten te realiseren, maar Maxim Veys vindt het toch vreemd dat dat op dit moment niet wordt gegarandeerd met dit ontwerp van decreet. Op het terrein ziet hij dat er weinig wordt gerealiseerd, tenzij de tweede helft van 2021 veel beter zou worden, maar dat ziet er niet naar uit. De prioriteit in het Vlaamse woonbeleid is meer sociale woningen bouwen. Dat is goed voor de sociale en de private deelmarkten. Maxim Veys vestigt zijn hoop op de minister. De markt bouwt vandaag voor de beleggers, niet voor de mensen. De overheid doet dat wel. Ze bouwt sociale woningen en doet dat niet slecht, maar bouwt er veel te weinig.

Sociale woningen verlagen het armoederisico met 40 procent. Het is het belangrijkste middel tot armoedebestrijding dat men heeft. Er is een wooncrisis op het onderste segment van de private huurmarkt. De minister kiest ervoor zijn voorname wapen volledig te demonteren, te bekijken hoe het werkt, hoe het moet worden gesmeerd. De oppositie vraagt dat rustig te doen en er ondertussen ook nog voor te zorgen dat men ermee kan schieten in de oorlog. De minister garandeert echter dat de munitie weg is.

Dat is voor Vooruit de reden om het ontwerp van decreet niet goed te keuren. Het ontwerp van decreet zou moeten leiden tot betere dienstverlening, kennisdeling tussen SHM's en SVK's en een transparant toewijzingssysteem. De enige conclusie voor Vooruit is dat er zoveel onduidelijkheid is rond de woonmaatschappijen dat het ontwerp van decreet evengoed een recept zal zijn voor minder nabijheid tot de huurder, personeelsvlucht, expertiseverlies en vooral een heleboel kwetsbaren in hoge woonnood die op straat komen te staan. Tienduizenden mensen die privaat moeten huren en al jaren op een wachtlijst staan, hebben hun hoop gevestigd op de minister.

Er is veel onduidelijkheid. De minister zegt dat het wel goed komt, maar hij kan daar niet zeker van zijn. Het ergste aan dit ontwerp van decreet is dat men tijd verliest die de kandidaat-huurders die oplossingen van de overheid nodig hebben

al lang niet meer hebben. Dat kan men zich niet permitteren. De minister heeft te weinig moed en dat is te betreuren. Hij zegt dat de lokale woonregie belangrijk is, maar hij weet ook uit elk lokaal woonoverleg dat veel projecten vertraging oplopen. Dat is de kritiek van de VVH. Maxim Veys is daar niet gelukkig mee en vindt dat echt geen goed bestuur.

Mercedes Van Volcem had het over 5000 over te dragen woningen in Antwerpen. Maxim Veys wil een raming van het aantal overdrachten, maar hij zal daarover nog een schriftelijke vraag stellen.

Maxim Veys maakt zich ernstige zorgen over het Vlaamse sociale woonbeleid en hoopt dat het beter zal gaan, maar hij ziet dat niet gebeuren met dit ontwerp van decreet.

#### 2.18. Tweede reactie van An Moerenhout

*An Moerenhout* herhaalt de centrale vraag: hoe en wanneer levert dit ontwerp van decreet meer sociale woningen op? De minister antwoordde dat hij ervan overtuigd is dat het zo zal zijn, maar een geloof als basis voor nieuwe wetgeving vindt zij geen sterk argument. Zij had graag een berekening gezien, een doorberekend plan, met cijfers zwart op wit, dat aantoont waarom het ontwerp van decreet meer woningen zou opleveren en de wachtlijsten zou verminderen. Zij voorspelt dat het ontwerp van decreet, zoals het nu is aangepakt, als een boemerang zal terugkeren. Het bouwritme zal de komende jaren stagneren, de Vlaamse begroting zal geld moeten ophoesten en de minister zal spijt krijgen van zijn haastwerk. Dat is de overtuiging van An Moerenhout. Er zijn nog veel onduidelijkheden, losse eindjes en non-beslissingen en zij betreurt dat enorm.

Zij herhaalt ook de vraag over de huurprijsberekening. Daarop is er nog altijd geen antwoord. Komt er een unieke huurprijsberekening? Zij heeft de minister geconfronteerd met zijn eerdere uitspraken waarin hij die heeft beloofd. Als er geharmoniseerd wordt en er een unieke huurprijs komt, zou de minister die naar onderen trekken, naar de prijzen bij de SHM's. Dat zal de Vlaamse overheid een pot geld kosten. De vraag was of de minister daarbij blijft. Hij antwoordde niet. Dat kan twee dingen betekenen: ofwel was hij het vergeten en kan hij dat nu rechtekken, ofwel breekt hij zijn belofte en zal dit ontwerp van decreet de huurprijzen doen stijgen voor de sociale huurders. Houdt hij zijn belofte of breekt hij haar?

#### 2.19. Slotrepliek van de minister

Op de laatste vraag van An Moerenhout antwoordt minister *Matthias Diependaele* dat hij net al heeft gezegd dat er op dit moment geen plannen zijn voor de uniforme huurprijs.

Aan Maxim Veys antwoordt hij dat men vandaag geen oorlog wint door met pijn en boog ten strijde te trekken. Eerst moet men moderniseren om een sterk, goed draaiend systeem te hebben. Met een versterkte knowhow en een goed management zullen de woonmaatschappijen beter in staat zijn om te zorgen voor een snellere oplevering van sociale woningen. Daarvan is hij vast overtuigd. Dat kon hij echter nog niet berekenen. Als twee bedrijven fusioneren, doen ze dat om synergieën te hebben en omdat ze denken zo meer omzet te zullen halen. De minister kent geen beleggers die dat vooraf zwart op wit, met zekerheid, op papier willen hebben. Zo werkt dat niet, dat is niet realistisch.

Niemand mag veel tijd nemen om zijn wapen tijdens de strijd te ontmantelen en daarom is de timing zo strak mogelijk, met alle oprechte begrip voor de sector en veel dankbaarheid voor de meeste mensen die de minister daar ontmoet, die bereid

zijn om hun nek uit te steken en eraan door te werken. De minister houdt echter vast aan de timing, die cruciaal is.

### **3. Toelichting door An Moerenhout van haar amendementen op 24 juni 2021**

*An Moerenhout* heeft op 23 juni 2021 vijftien amendementen op het ontwerp van decreet ingediend, die zij voorafgaand aan de artikelsgewijze bespreking en stemming gezamenlijk wenst toe te lichten. Ze verwijst naar *Parl.St. VI.Parl. 2020-2021*, nr. 828/2 voor de exacte formulering en de uitgebreide verantwoording van de amendementen.

Amendement nr. 1 op artikel 87 gaat over huurdersparticipatie. In artikel 87 staat ingeschreven dat er één vertegenwoordiger van de sociale huurders mag deel uitmaken van de raad van bestuur. Groen stelt voor dat verplicht te maken omdat het belangrijk is dat sociale huurders betrokken worden en geïnformeerd zijn.

Amendement nr. 2 op artikel 99 gaat over het centraal register. Groen vindt het centraal register zeer positief want een kandidaat-huurder moet zich maar eenmaal inschrijven, het is duidelijk, er zijn minder dubbeltellingen en er komt capaciteit vrij die voor andere dingen kan worden ingezet. Björn Mallants van de VVH vroeg op de hoorzitting terecht om er rekening mee te houden dat een aantal mensen niet digitaal onderlegd is, zeker de ouderen. Maatwerk blijft nodig. De minister heeft vandaag verzekerd dat het zo zal zijn, maar Groen vraagt dat wel. Het amendement gaat specifiek over het doorgeven van persoonsgegevens naar dat register. Het gaat over leefgewoonten, sociaal onderzoek, lichamelijke en psychische gezondheid. Dat zijn heel delicate persoonlijke gegevens, die uiteraard nodig zijn om de huurders terdege te begeleiden. Alle begrip daarvoor, maar Groen vindt niet dat dat betekent dat die informatie ook in dat register moet opgenomen worden. Dat is op het vlak van privacy een brug te ver omdat iedereen dan aan zo'n delicate gegevens kan.

Amendement nr. 3 op artikel 144 behelst de schrapping van het plafond van 15 procent sociale woningen. Het is absurd om, met een wachtlijst van 150.000 mensen, een plafond te installeren en meestal dan nog op plaatsen waar er een lange wachtlijst is. Dat is asociaal en onbegrijpelijk. Die kritiek wordt gedeeld door de VVH en de VVSG. En waarom worden er niet-recente gegevens van 2008 gebruikt?

Amendement nr. 4 op artikel 146: zie de verantwoording bij amendement nr. 2.

Amendement nr. 5 op artikel 147: zie de verantwoording bij amendement nr. 2.

Amendement nr. 6 op artikel 153: zie de verantwoording bij amendement nr. 2.

Amendement nr. 7 op artikel 157: zie de verantwoording bij amendement nr. 2.

Amendement nr. 8 op artikel 160: zie de verantwoording bij amendement nr. 2.

Amendement nr. 9 op artikel 161 gaat over de mogelijkheid voor sociale verhuurders om de eigendommen van sociale huurders in het buitenland te laten opsporen door private partners. Groen gelooft dat dat geen gelijke behandeling garandeert tussen verschillende sociale huurders en in sommige gevallen tot disproportionele sancties leidt. Dat zet het principe van de wapengelijkheid op de helling. De essentie van het amendement is dat zo'n onderzoek alleen zou mogen gevoerd worden door publieke partners.

Amendement nr. 10 op artikel 163 gaat over de tweejaarlijkse actualisering van het centraal register. Sommige huurders reageren te laat of hebben een brief niet gezien. Groen stelt met het amendement voor om een behoud van rechten in te

stellen als ze wat te laat reageren, zodat ze hun plaats op de wachtlijst niet verliezen. Anders zouden zij terug helemaal naar achteren worden gekatapulteerd.

Amendement nr. 11 op artikel 166 gaat over sociale huurders die zich schuldig maken aan overlast of verwaarlozing, die drie jaar lang zouden geschrapt worden van de lijst. Ten eerste is dat disproportioneel omdat men weet dat zij daarna, als zij zich opnieuw inschrijven, opnieuw gemiddeld vier jaar moeten wachten in de praktijk. Dat is zeven jaar dat ze worden uitgesloten van de sociale huisvestingsmarkt. Dat lijkt absoluut niet proportioneel en de vraag is waar die mensen dan naartoe gaan. Voorts stoort het An Moerenhout enorm dat dat in strijd is met het recht op wonen van de inwonenden, vooral als het over kinderen gaat. De kinderen worden zeven jaar lang niet alleen uitgesloten van de sociale huisvestingsmarkt, maar lopen ook het risico in armoede te worden gestort, want de kostprijs van huren is de belangrijkste reden dat mensen in armoede vallen. Dat vindt An Moerenhout ongelooflijk erg. Ook het Vlaams Huurdersplatform vindt die sanctie bijzonder zwaar. Het VHP meent dat ook vanuit juridisch oogpunt de voorgestelde maatregel problematisch is. Er wordt immers aan een rechterlijke uitspraak een sanctie verbonden die door de rechter niet is uitgesproken. Dat is een vreemde kronkel. De rechter spreekt een sanctie uit en de overheid verzwaart die. Dat is zeker niet in orde. De VVSG toonde zich op de hoorzitting zeer bezorgd over het feit dat er geen alternatieven zijn voor die mensen.

Amendement nr. 12 op artikel 170 gaat over het toewijzingsbeleid. Groen maakt zich veel zorgen over de doelgroep van de SVK's. De minister hintte erop dat hij An Moerenhout zou kunnen geruststellen. Daar kijkt zij erg naar uit, want zij laat haar slaap over dat onderdeel van het ontwerp van decreet. Omdat zij vandaag nog geen antwoord heeft gekregen, dient ze het amendement in dat ertoe strekt dat minstens 20 procent van het totale aantal toewijzingen plaatsvindt op basis van woonnood opdat de SVK-doelgroep niet uit de boot zou vallen.

Amendement nr. 13 op artikel 170 gaat over de toewijzingsraad. Artikel 170 stelt de samenstelling ervan vast. Groen stelt voor om die samenstelling uit te breiden met armoedeorganisaties en vertegenwoordigers van de doelgroepen zelf.

Amendement nr. 14 op artikel 178 gaat over de verhoging van de taalkennisvereiste van A1 naar A2. In het amendement wordt voorgesteld dat te schrappen omdat het volgens Groen in strijd is met de grondwettelijke standstillverplichting, temeer nu de examens Nederlands in het inburgeringstraject onder meer ook betalend worden. Dat is een bezorgdheid die gedeeld wordt door de armoedeorganisaties, die vrezen dat een sanctionerend beleid contraproductief kan werken. Zij zeggen ook dat het recht op wonen losgekoppeld moet worden van voorwaarden die weinig uitstaans hebben met wonen, en An Moerenhout deelt die mening.

Amendement nr. 15 op artikel 178 stelt de schrapping van de verplichte inschrijving bij VDAB voor. Op zich is het mooi en eerbaar dat mensen zich inschrijven bij VDAB en dat daar een politiek rond wordt gevoerd, maar volgens Groen is de koppeling met het recht op wonen niet in orde. Daarnaast is er de bemerking van de Raad van State, die oordeelde dat de ontworpen regeling een verschil in behandeling doet ontstaan tussen, enerzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en, anderzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die dat niet is. De Raad van State ziet niet in hoe dit verschil in behandeling kan worden verantwoord. Desondanks staat die bepaling toch in het ontwerp van decreet. Bijgevolg willen Groen en de armoedeorganisaties dat schrappen.

#### **4. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 24 juni 2021**

*Katja Verheyen* verklaart dat de N-VA de vijftien ingediende amendementen, alle voorgesteld door An Moerenhout, niet zal steunen. Zij meent dat de inhoud ervan al aan bod is gekomen tijdens de algemene bespreking, in de antwoorden van de minister en de tussenkomsten van de N-VA-fractie, en dat het duidelijk is waarom de N-VA de amendementen niet aanvaardt.

Er worden voorts geen opmerkingen meer gemaakt bij de artikelen of bij de vijftien amendementen, voorgesteld door An Moerenhout.

Artikel 1

Artikel 1 wordt aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 2 en 3

Artikel 2 en 3 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 4 tot en met 17

Artikel 4 tot en met 17 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 18

Artikel 18 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 19 tot en met 22

Artikel 19 tot en met 22 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 23

Artikel 23 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 24 tot en met 33

Artikel 24 tot en met 33 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 34

Artikel 34 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 35 en 36

Artikel 35 en 36 worden aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

---

Artikel 37

Artikel 37 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 38

Artikel 38 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 39 en 40

Artikel 39 en 40 worden aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 41 en 42

Artikel 41 en 42 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 43 tot en met 48

Artikel 43 tot en met 48 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 49 tot en met 53

Artikel 49 tot en met 53 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 54

Artikel 54 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 55 en 56

Artikel 55 en 56 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 57

Artikel 57 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 58 tot en met 76

Artikel 58 tot en met 76 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 77

Artikel 77 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 78

Artikel 78 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

---

Artikel 79

Artikel 79 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 80 tot en met 86

Artikel 80 tot en met 86 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 87

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 9 bij 3 onthoudingen.

Artikel 87 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 88 tot en met 95

Artikel 88 tot en met 95 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 96

Artikel 96 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 97 en 98

Artikel 97 en 98 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 99

Amendement nr. 2 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 12.

Artikel 99 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 100 tot en met 103

Artikel 100 tot en met 103 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 104

Artikel 104 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 105 tot en met 143

Artikel 105 tot en met 143 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

---

**Artikel 144**

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 5 stemmen tegen 9.

Artikel 144 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 145**

Artikel 145 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

**Artikel 146**

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 12.

Artikel 146 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 147**

Amendement nr. 5 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 12.

Artikel 147 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 148 tot en met 152**

Artikel 148 tot en met 152 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

**Artikel 153**

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 12.

Artikel 153 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 154 en 155**

Artikel 154 en 155 worden aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

**Artikel 156**

Artikel 156 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

**Artikel 157**

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 12.

Artikel 157 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

**Artikel 158 en 159**

Artikel 158 en 159 worden aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.



---

**Artikel 160**

Amendement nr. 8 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 9 bij 3 onthoudingen.

Artikel 160 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 161**

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 1 stem tegen 12 bij 1 onthouding.

Artikel 161 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 162**

Artikel 162 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

**Artikel 163**

Amendement nr. 10 wordt verworpen met 5 stemmen tegen 9.

Artikel 163 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

**Artikel 164 en 165**

Artikel 164 en 165 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

**Artikel 166**

Amendement nr. 11 wordt verworpen met 1 stem tegen 12 bij 1 onthouding.

Artikel 166 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 167 tot en met 169**

Artikel 167 tot en met 169 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

**Artikel 170**

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 9 bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 2 stemmen tegen 9 bij 3 onthoudingen.

Artikel 170 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

**Artikel 171 tot en met 177**

Artikel 171 tot en met 177 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

#### Artikel 178

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 1 stem tegen 12 bij 1 onthouding.

Amendement nr. 15 wordt verworpen met 1 stem tegen 12 bij 1 onthouding.

Artikel 178 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

#### Artikel 179 tot en met 204

Artikel 179 tot en met 204 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

#### Artikel 205

Artikel 205 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

#### Artikel 206 tot en met 208

Artikel 206 tot en met 208 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

#### Artikel 209

Artikel 209 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

#### Artikel 210 tot en met 224

Artikel 210 tot en met 224 worden aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

#### Artikel 225

Artikel 225 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

### **5. Stemming over het gehele ontwerp van decreet op 24 juni 2021**

Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wordt ten slotte aangenomen met 9 stemmen tegen 2 bij 3 onthoudingen.

### **6. Stemming over het voorstel van resolutie op 24 juni 2021**

Het voorstel van resolutie van An Moerenhout over de toepassing van een armoedetoets op de fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen wordt verworpen met 2 stemmen tegen 9 bij 3 onthoudingen.

---

**7. Slotwoord van de voorzitter**

De *voorzitter* besluit dat het een heel boeiende discussie is geworden over een ingrijpend ontwerp van decreet. Hij voelt dat er zeker nog zal worden teruggekomen op de inhoud en de realisatie ervan.

Kurt DE LOOR,  
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE  
An MOERENHOUT,  
verslaggevers

**Gebruikte afkortingen**

BSO	bindend sociaal objectief
bv	besloten vennootschap
cvba	coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VHP	Vlaams Huurdersplatform
VLABEL	Vlaamse Belastingdienst
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VRT	Vlaamse Radio- en Televisieomroeporganisatie
VTC	Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds
vzw	vereniging zonder winstoogmerk