



Vlaams
Parlement

vergadering **C377**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 16 september 2021

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

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over bouwgronden van sociale huisvestingsmaatschappijen in overstromingsgevoelig gebied – 4271 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het 'Green Cities Europe'-platform – 4331 (2020-2021)	7
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over geplande wijzigingen aan het toewijzingsreglement sociale huur – 4439 (2020-2021)	11
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van het lokale woonbeleid door de armoedebaarometer – 4440 (2020-2021)	17

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over bouwgronden van sociale huisvestingsmaatschappijen in overstromingsgevoelig gebied – 4271 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, er is deze zomer veel te doen geweest over sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die plannen indienen in allerlei gemeenten. Meestal gaat het over openruimtegebieden. Uw collega, minister Demir, gaat in beroep tegen diverse bouwvergunningen die door gemeenten of door de provincie worden goedgekeurd. We hebben dat afgelopen zomer tweemaal gezien in het nieuws.

Minister, ik denk dat u veel contacten hebt met lokale besturen. Wanneer open ruimte wordt aangesneden, of het nu gaat over een sociale huisvestingsmaatschappij of over private ontwikkelaars, volgt er meestal inspraak en dan beroep waardoor er vertraging zit op de realisatie van nieuwe woningen, zowel privaat als bij SHM's. In een aantal gevallen wordt wellicht terecht beroep aangetekend, in andere gevallen hanteert men eerder het principe not in my backyard.

Minister, hoeveel SHM's bezitten eigenlijk nog bouwgronden in woonuitbreidingsgebieden die effectief en mogelijk overstromingsgevoelig zijn? We hebben tijdens eerdere commissievergaderingen, en collega Veys is daar ook al over tussengekomen, vernomen dat er middelen zijn uitgetrokken maar dat er onvoldoende kan worden gerealiseerd. De kredieten zijn vaak onbenut. Er is dus eigenlijk een vertraging en rekening houdend met de overstromingen die we hebben gezien, vraag ik me af of die vertraging niet nog zal oplopen tijdens de volgende jaren.

Minister, hoeveel woongebieden en woonuitbreidingsgebieden die in handen zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen liggen in signaalgebied? Hoeveel bouwvergunningen van sociale bouwmaatschappijen zitten er in de pipeline en tegen hoeveel vergunningen is beroep aangetekend waardoor die dus geblokkeerd zijn?

Hoeveel liggen er in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied?

Wat zijn de financiële implicaties hiervan voor de sociale huisvestingsmaatschappijen? Werden de eventuele minwaarden al in de financiële boekhouding opgenomen? Komen zij door de niet-realisatie van woningen in de problemen? De SHM's zijn vooral bouwers, zij gaven altijd aan dat zij bouwen om hun financieringsmodel te kunnen handhaven. Wanneer zij dus niet meer of onvoldoende kunnen bouwen, wat zullen dan de gevolgen zijn op lange en middellange termijn? Denkt u dat een compensatie is aangewezen voor eigenaars van dergelijke gronden en zo ja, tegen welke prijs? U weet dat er ook in Brugge een dergelijk dossier hangende is waarbij de lokale afdeling van de N-VA beroep aantekent dat door de minister wordt gesteund omdat daar niet mag worden gebouwd. Op die manier komt men in een patsituatie terecht waarbij de dossiers niet kunnen worden teruggetrokken.

Zal door de daling van het aanbod woningen de prijs niet nog meer de hoogte ingaan?

U bent het niet altijd met mij eens, maar soms wel. Maar u weet dat ik de problemen toch vaak voel aankomen. We zien dat vandaag – u kunt het ontkennen of niet – zowel de huurprijzen als de kooprijzen stijgen. Dat is al meermaals bevestigd. Er is geen oververhitting van de markt, maar het blijft altijd maar stijgen. Bovendien zullen ook de energieprijzen stijgen, minister. Dat is ook een

feit, dat vandaag ook in de krant staat. Wonen omvat niet alleen je huur of je lening, maar ook nog eens je energieprijzen. Voor heel wat mensen zal er dus toch een grote impact zijn in het budget. Mogelijk zal die de koopkracht aantasten, wat niet goed is voor de economie.

Ik vraag u, als minister van Financiën en ook Wonen, wat uw standpunt is. Hoe zal de evolutie zijn van die SHM's in de overstromingsgevoelige gebieden? Kunt u, als minister van Financiën, maar ook bevoegd voor het wonen, een circulaire of een compensatiefonds voorzien?

Zult u uw taakstelling van het aantal bij te bouwen sociale woningen kunnen realiseren? Of zult u opnieuw de datum moeten opschuiven?

En ten slotte, de finale vraag, die ik altijd aanhaal: is het geen tijd, minister, voor andere recepten? We botsen toch op de grenzen van de grond en het haalbare.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Goedemorgen allemaal. Ik ben blij jullie weer te zien. Dat zeg ik dan uit beleefdheid. Nee, nee, ik hoop dat we snel ook in het echt kunnen vergaderen, zodat het opnieuw wat gezelliger is en dat we onze ideeën kunnen laten botsen.

Mevrouw Van Volcem, ik dank u voor uw vragen. De eerste en de tweede vraag behandel ik samen. Heel wat relevante informatie met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid is te vinden in de watertoets. Ik geef u de cijfers mee, want die zijn eigenlijk wel interessant, ook voor mij.

Eerst en vooral geef ik de cijfers wat het woongebied betreft. Daar ligt 24 hectare grondreserves van sociale huisvestingsmaatschappijen in effectief overstromingsgevoelig gebied en 34 hectare in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dat is 13 procent van het totaal van de gebieden gelegen in woongebied. Het gaat dan over 438 hectare. 438 hectare woongebied is dus eigendom van SHM's. 13 procent daarvan ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied of in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Wat woonuitbreidingsgebied betreft, is in totaal 921 hectare in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen. 12 hectare daarvan ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied en 120 hectare in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dat is 14 procent van de 921 hectare. Dus 'maar' 12 hectare ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied en 120 hectare in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Ik kom tot uw derde vraag. De activa van SHM's, waaronder grondreserves, worden gewaardeerd conform de waarderingsregels die zijn voorgeschreven door de boekhoudwetgeving. In het geval van minwaarden op grondreserves schrijft deze wetgeving voor dat er waardeverminderingen op de oorspronkelijke aanschaffingswaarde worden geboekt om rekening te houden met al dan niet als definitief aan te merken ontwaarding bij het afsluiten van het boekjaar. Elke SHM heeft een commissaris die moet toezien op de correcte toepassing van deze waarderingsregels. Indien er bijgevolg bij een SHM nood is aan een waardecorrectie van een of meer reservegronden als gevolg van het statuut van signaalgebied, zal de commissaris in het kader van zijn controlewerkzaamheden nagaan of de SHM haar grondreserve correct heeft gewaardeerd in dat kader.

De jaarrekeningrapportering van de SHM's bevat weliswaar een rekening waarop een waardevermindering op terreinen wordt geboekt, maar deze rekening is bestemd voor alle mogelijke waardeverminderingen op terreinen van SHM's, en is niet specifiek gericht op waardeverminderingen als gevolg van het eventuele

statuut van signaalgebied van een terrein. Op 31 december 2020 heeft één SHM een beperkte waardevermindering op haar terreinen vermeld in haar jaarrekening-rapportering.

Uw vierde vraag valt onder de bevoegdheid van minister Demir. Daarop kan ik dus niet antwoorden. Ik heb daar wel een mening over, maar het valt niet onder mijn bevoegdheid.

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier niet over een daling van het bestaande aanbod aan woningen. Als er in bepaalde gebieden niet meer, of enkel onder bepaalde voorwaarden, kan worden gebouwd, heeft dat misschien een impact op het toekomstige aanbod, maar niet op het huidige aanbod aan woningen.

Begin 2019 telde het Vlaamse Gewest 282.285 percelen met een bestemming die onder meer woningen toelaat, samen goed voor een totale oppervlakte van 43.369 hectare. Als je daarop doorrekent aan de bestaande dichtheden en woon-typologieën, dan kunnen nog meer dan 721.000 wooneenheden gerealiseerd worden.

Dat relativeert de cijfers uit de inleiding toch enigszins: als op 1600 hectare niet langer mag worden gebouwd, betekent dat een reductie van het aanbod aan oppervlakte bouwgrond met 4 procent. Het zou me dus verwonderen dat dit een grote impact zal hebben op de toekomstige woningprijzen, zeker omdat er aan de andere kant ook heel wat evoluties zijn. Steden en gemeenten zoeken steeds meer naar inbreidingswoninggebieden. Dat is dus een compensatie. Het gaat uiteindelijk maar om 4 procent, dat is relatief.

Bovendien is de evolutie van de woningprijzen zeker niet alleen afhankelijk van het aanbod. Er zijn andere factoren, zoals de hoogte van de hypothecaire rente en de inkomens van mensen. Die zijn zeer bepalend. Daarover hebben we het al meermaals uitgebreid gehad in deze commissie.

Als minister van Wonen wil ik uiteraard dat de opportuniteiten die zich stellen om sociale woningen bij te creëren, grondig onderzocht worden. Daarnaast is het zeker terecht dat voorzichtig omgesprongen wordt met bouwen in overstromingsgevoelig gebied. De recente actualiteit heeft dat op een harde en trieste manier aangetoond.

Dat neemt evenwel niet weg dat er voor SHM's met bepaalde gronden in overstromingsgevoelige gebieden er toch mogelijke technische oplossingen kunnen zijn om te bouwen, zonder dat de woningen zelf onder water komen te staan. Daarom ook wordt nu reeds bij elk project nagekeken hoe het met de plaatselijke waterhuishouding zit.

Mijnheer De Loor, u sprak net over Welkom uit Zottegem. Ook daar werd die toets gedaan en heeft men gekeken op welke plaatsen het gevoelig is en heeft men daar rekening mee gehouden bij de technische ontwikkeling van die woningen. Er kan al heel wat mee worden opgelost, maar natuurlijk niet alles.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoord en ook voor de cijfers. alles wat in woongebied is gelegen, is natuurlijk niet meteen bebouwbaar. Men moet het woongebied ook kunnen ontsluiten. Ik zal hier nog schriftelijke vragen over stellen.

Het is goed dat er effectief 721.000 wooneenheden kunnen worden gebouwd. Het is ook een goede zaak dat er meer aan inbreiding wordt gedaan. Inbreiding in de steden is één ding, maar ze moeten ook leefbaar blijven. Het kan zijn dat een stad volledig wordt volgepropt maar de bewoners hebben ruimte en groen nodig.

Iedereen wil brede en groene straten. Iedereen wil leefbare verkavelingen. Het is een moeilijke oefening.

Persoonlijk ben ik er geen voorstander van dat SHM's de open ruimte altijd maar verder bebouwen. Als SHM zijn wij een voorbeeld. Wij zijn publieke bouwers met grotendeels publieke middelen. We moeten voorbeeldtrajecten kunnen realiseren. Dat komt nog terug in de volgende vraag. Minister, blijft u erbij dat u steeds wilt bijbouwen? Gaat u eventueel iets doen aan de huurpremie of -bonus?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Goedemorgen, blij jullie weer te zien, maar in het echt zal het nog leuker zijn.

Minister, de vraag van mevrouw Van Volcem is geen verrassing, het is een begrijpelijke vraag. Ik sluit me aan bij haar bekommernis en visie dat de SHM's, die het verlengde zijn van de overheid, de bouwers van sociale woningen in opdracht van de overheid, het voorbeeld moeten geven.

We hebben helaas deze zomer de rampen in Wallonië gezien en ik denk dat het niet slecht is dat er wordt nagedacht, en dat blijkt ook uit het antwoord van de minister, over hoe we dat in Vlaanderen op zijn minst voor de toekomst kunnen vermijden.

We hebben in het verleden ook al te kampen gehad met overstromingen in onze regio. Bij overstromingen denk ik altijd spontaan aan Geraardsbergen. Het is lang geleden – dus hout vasthouden – maar misschien is dat intussen opgelost of zijn er maatregelen genomen door het lokale beleid. Wat Aalst betreft, weet ik dat er een verordening hemelwater is die intussen in heel Vlaanderen wordt gevolgd waardoor dergelijke drama's kunnen worden vermeden. Ik vind het in elk geval goed dat u zegt dat SHM's het voortouw nemen. Er zijn nog voldoende gronden die niet in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied liggen en die wel kunnen worden aangesneden.

U hebt zich niet op het terrein van uw collega Zuhail Demir begeven maar ik denk inderdaad, collega Van Volcem, dat de bouwshift, de inbreiding hand in hand gaat met wat u nu vraagt, namelijk om zeker niet de woonuitbreidingsgebieden of de gebieden in overstromingsgevoelige gebieden nu aan te snijden. Eigenlijk spreekt dat voor zich en is dat evident met het oog op de groene ruimte. Een van de volgende vragen gaat daar ook over, voorzitter. Dat zal zich op andere terreinen zoals mobiliteit ook moeten vertalen, maar ik denk dat we het aan onszelf verplicht zijn om ervoor te zorgen dat we, na de rampen in Wallonië, in Vlaanderen de problemen niet gaan zoeken. We moeten leren uit de fouten van anderen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Collega's, wanneer het gaat over het aansnijden van open ruimte dan moeten we daar in Vlaanderen inderdaad voorzichtig mee zijn. Maar toch heb ik het gevoel dat er heel vaak iets wordt vergeten, namelijk efficiënt ruimtegebruik. Wanneer we kijken naar een villawijk, een klassieke verkaveling en een sociale woning, dan zien we dat die sociale woning ruimtelijk het meest efficiënt is en toelaat om het grootste aantal mensen op een zo klein mogelijke oppervlakte te laten wonen. Ik denk dat dit een belangrijke overweging is die we in ons achterhoofd moeten houden.

Minister, ik heb nog een bijkomende vraag voor u, maar ik weet niet of u ze zult kunnen beantwoorden, over de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare. Dat onderzoek loopt nog, maar destijds werd gezegd dat in die SHM toch wel wat gronden waren gestopt die niet of zeer moeilijk ontwikkelbaar zouden zijn. Bij mij

rijst dan de vraag of het dan gaat over woonuitbreidingsgebied, en over effectief of mogelijk overstromingsgebied. Mijn vraag is heel concreet of die gronden van Vitare nog in deze statistiek zitten verwerkt of onder een andere categorie vallen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, wat uw laatste vraag betreft, spijt het me verschrikkelijk dat ik ze niet kan beantwoorden. Ik heb de totale cijfers gekregen maar ik ken niet elke onderverdeling. U kunt de vraag misschien schriftelijk nog eens stellen of via mail.

Mevrouw Smeyers, ik denk dat uw opmerking in lijn ligt met mijn antwoord.

Mevrouw Van Volcem, ik vind het een beetje een vreemde wending om naar huurpremies en huurbonussen te gaan, als ik dat goed begrijp. Niet alles is op te lossen met subsidies. De voorbije zomer heeft dat duidelijk aangegeven en het is ook mijn overtuiging dat we daar zeer voorzichtig mee moeten zijn. Eerst en vooral is daar niet de nodige budgettaire ruimte voor maar daarnaast ben ik er ook niet van overtuigd dat die altijd een oplossing bieden. En zeker in dit geval heb ik daar de grootste twijfel over. We hebben het daar al meermaals over gehad. Maar om te antwoorden op uw vraag: er zijn momenteel geen plannen om huurbonussen of huurpremies te verhogen of toe te kennen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Op uw laatste opmerking kom ik in volgende commissievergaderingen zeker nog terug.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het 'Green Cities Europe'-platform – 4331 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, u weet dat ik ook schepen van Financiën en Openbaar Domein ben. Ook in Brugge, een historische stad, proberen we de verharding zoveel mogelijk te vergroenen. Het valt me echter op dat de oude verkavelingen en inbreidingsprojecten van sociale huisvestingsmaatschappijen bijna allemaal verhard zijn.

We proberen zoveel mogelijk te doen op het openbaar domein, we proberen uit te breken maar ik denk dat er voor de sociale huisvesting, waar mensen wonen met minder inkomen, geen ruimtelijke ordening of inrichting mag zijn met twee maten en twee gewichten. De huidige financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de bouw van de projecten verlopen eigenlijk nog altijd via het oude stramien. Ik ken de cijfers niet uit mijn hoofd, maar alles wordt, en terecht, gelimiteerd omdat men zoveel mogelijk wil doen. De straten worden ook steeds fijner omdat men aan een efficiënt ruimtegebruik wil doen. Ik deel op dat vlak niet de mening van de heer Veys, in die zin dat die mensen ook recht hebben op bomen en een aangename leefomgeving. Groen in wijken en steden en zeker ook in sociale wijken, de vroegere tuinwijken waar ik zo'n grote fan van was, moet ook kunnen voor de allerzwaksten, omdat die facetten de buurt leefbaarder en mensen gelukkiger maken.

Via deze inleiding wil ik eigenlijk komen tot het 'Green Cities Europe'-platform. De verstedelijking en de klimaatverandering vragen om nieuwe oplossingen voor de leefbaarheid van de steden. Openbaar groen heeft een positief effect op biodiversiteit, klimaat, welzijn en luchtkwaliteit. Het zorgt ervoor dat steden betere plekken worden om te wonen en te werken. Het platform biedt kennis op basis van wetenschappelijk onderzoek, innovatieve ideeën en technische achtergrond, om vergroening van openbare ruimten te bevorderen.

Minister, u zult zich misschien afvragen wat dit met uw bevoegdheid te maken heeft. U weet echter dat in elk project dat SHM's indienen, het openbaar domein gratis wordt overgedragen aan de stad. De SHM's doen aan ruimtelijk rendement en de stad neemt de rest over nadat het gebied volledig ontwikkeld is. De lasten gaan dan over naar de steden. Mijn vraag is nu of dat 'Green Cities Europe'-platform u kan inspireren om ook de financiering van de SHM's te moderniseren op basis van de noden van vandaag.

Welke positie neemt u in ten opzichte van het 'Green Cities Europe'-project?

Hebt u kennis van enkele Vlaamse 'Green Cities Europe'-projecten of projecten die gebruikmaken van deze expertise?

Overweegt u om ook sociale woningen in steden te vergroenen? Het kan dan ook gaan over energie. Tijdens de vorige legislatuur zijn resoluties en wetgeving ontwikkeld om de woonkostenbenadering in te voeren. Als we zien hoe fors de energieprijzen vandaag stijgen, denk ik niet dat daar veel uit zal komen.

Overweegt u dan ook een aanpassing van het subsidiesysteem om op deze manier ook duurzaam wonen voor de allerzwaksten te promoten?

De voorzitter: De minister heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, het is inderdaad een thema dat ons allemaal aanbelangt en waaraan we nu reeds de nodige aandacht besteden.

Eerst en vooral, het project Green Cities is blijkbaar een initiatief van de Europese federatie van boomkwekerijen, waarbij de klemtoon ligt op het bevorderen van openbaar groen in stedelijke omgevingen. Dat kunnen we uiteraard alleen maar aanmoedigen. Ik kan mij niet voorstellen dat er iemand een andere mening is toegedaan.

Ten tweede, er is sprake van projecten in Brugge – ik neem aan dat die u bekend zullen zijn –, Antwerpen, Gent, Hasselt en de Vlaamse Rand rond Brussel. De thematiek van vergroening en verduurzaming houdt mij uiteraard wél al langer bezig, en daar voer ik binnen mijn bevoegdheid Wonen ook een actief beleid rond, met name door het stimuleren van openbaar groen in het kader van sociale woonprojecten.

Ten derde, binnen de sociale huisvesting is er al geruime tijd aandacht voor vergroening. De normen en richtlijnen zetten initiatiefnemers aan om dichter en compacter te bouwen waardoor er meer ruimte ontstaat voor openbaar groen.

In het infrastructuurontwerp is de groencomponent even belangrijk als de andere aspecten. Een uitgekiend groenconcept is een verrijking voor elk project. Er is vanaf de ontwerpfase aandacht voor oordeelkundige inplanting van de diverse groenobjecten en voor een aangepaste soortenkeuze. Er wordt gestreefd naar het gebruik van streekeigen groen en ook de beheeraspecten worden vanaf het begin in rekening gebracht. Voor elk project wordt overleg gepleegd met de groendienst van de betrokken stad of gemeente. Een volledig beplantingsplan wordt uitgewerkt

en gevoegd bij de vergunningsaanvraag en het aanbestedingsdossier. Iedereen weet dus op voorhand waar hij aan toe is.

Ten vierde, we zetten in ons huidige systeem de initiatiefnemers al aan om groene projecten te ontwerpen. Een voorontwerp is voor elk project verplicht voor te leggen. Dit voorontwerp wordt getoetst aan de hedendaagse normen en inzichten met betrekking tot duurzaamheid. Een specifieke extra subsidie voor groen wordt niet voorzien omdat wij deze component als een essentieel onderdeel van een goed ontwerp beschouwen.

Het zou zeer vreemd zijn om te zeggen dat we het normaal vinden dat er voldoende groen wordt voorzien in de originele plannen, en daar dan toch een subsidie voor te geven. We moeten niet naar alles subsidies gooien. In dit geval zou dat een beetje het subsidiëren van de norm zijn, wat ik sowieso over het algemeen geen goed idee vind.

Mevrouw Van Volcem, we staan hier allemaal achter, niemand is daartegen. Maar u weet natuurlijk ook dat dit in heel hoge mate een verantwoordelijkheid is van de lokale besturen, die de verantwoordelijkheid voor Omgeving hebben, om daaraan mee te doen. Dus wij doen onze 'end of the deal', maar daar zal op lokaal niveau ook zeker aan moeten worden gewerkt.

Ik dank u.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik had zo'n beetje dit antwoord verwacht. Maar eigenlijk was de bedoeling van mijn vraag vooral om het thema onder de aandacht te brengen. Ik vind dat u daar als minister soms wat in gebreke blijft, om ook in die sociale huisvestingmaatschappijen ... Ik zeg niet dat er nog meer subsidiëring moet zijn, maar u zou uw normen wel in een bepaalde zin kunnen kwalificeren. Als u het hebt over een beplantingsplan, kun je ook gewoon gras zetten – ik zeg maar iets. Maar u zult toch ook op een meer moderne manier de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen bewegen, met een circulaire, met nieuwsbrieven, met goede voorbeeldprojecten. Ik zeg het nogmaals: als ik de sociale huisvestingsprojecten zie die vandaag worden gevoerd, dan charmeren die mij eigenlijk zeer weinig. Minister, ik denk ook dat heel veel mensen daar niet willen wonen, zelfs al hebben ze een laag inkomen.

Daarom zou ik u willen vragen om, via een soort circulaire of brief, alle sociale huisvestingsmaatschappijen aan te sporen om mooie, kwalitatieve projecten in te dienen, niet louter de basisnorm, maar een beetje zoals het vroeger was. Ik zeg niet dat het tuinvijken moeten zijn. Maar die tuinvijken zijn nu nog altijd zeer charmant. Ik heb u al eens de tip gegeven: sommige zijn – u bent minister van Erfgoed – erkend als bouwkundig erfgoed, sommige zijn monumenten geworden, sommigen staan er al 100 of 75 jaar.

Als minister van Wonen is het sociaal wonen in een kwalitatieve omgeving, met meer groen, meer bomen, meer bloemen, eigenlijk ook iets voor u. Want wonen is niet alleen functioneel, ook de omgeving is belangrijk voor de mensen. Bij dezen wilde ik dat vooral onder uw aandacht brengen.

Ik verwacht van u voor komend jaar communicatie, aandacht voor kwalitatieve omgevingen bij sociale huisvestingsprojecten. Dat zou mooi tegengas kunnen bieden. Want nu is de perceptie dat de sociale huisvestingsmaatschappijen alleen maar de open ruimte inpalmen – want voor inbreidingsprojecten hebben ze meestal geen middelen, dat duurt ook veel langer –, dat ze de bob de bouwers zijn, de grootste ontwikkelaars met overheidsgeld die meestal veel hoger bouwen

dan de omgeving, die andere normen en waarden naar voren schuiven, waarvan alle mensen die errond en erin wonen, niet gelukkig worden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het geld kan blijkbaar niet op. *(Opmerkingen van Mercedes Van Volcem)*

Hebt u er enig idee van hoeveel tuinwijken er in Vlaanderen zijn? Want als je die gaat beschermen als monument, dan moet je ook premies voor restauratie geven. Tot 40 procent, mevrouw Van Volcem. Ik hoor zeer graag waar die centen vandaan moeten komen. We hebben die vraag inderdaad al gekregen. Ik ben het er trouwens niet mee eens dat dat als monument, dus onder de voorwaarden van het decreet Onroerend Erfgoed, zou moeten worden beschermd. We zijn een half uur bezig met de commissie, en we hebben al meer geld uitgegeven dan er voorhanden is, vrees ik. Dus nee, dat zullen we zeker niet doen.

U geeft een aantal voorbeelden in verband met ondersteuning en dergelijke. Ik denk dat dat wél gebeurt. Daar ben ik het dus niet mee eens. Ik denk zelfs dat dat zeker niet recent is. Ik heb ze natuurlijk nog niet allemaal bezocht. Maar bij de sociale woonprojecten of grotere verkavelingen van sociale huisvestingsmaatschappijen die ik nu ga bekijken, is er altijd, ook in het stadscentrum, zeer veel aandacht voor openbare ruimte en zeker voor openbaar groen. Dat is zelfs niet recent, het is al van daarvoor. Bij de projecten die gemengd zijn, met private ontwikkeling, is dat ook zeker het geval. Dat is dan trouwens de verantwoordelijkheid van het lokale bestuur. Daarin moet iedereen zijn of haar verantwoordelijkheid dan maar opnemen. Maar zeker voor private ontwikkelingen worden die eisen opgelegd. Ik heb dat nu zelf vanop de eerste rij een paar maanden mogen doen in mijn thuisgemeente. En dan doe je dat ook. Dat gebeurt.

Ik denk nu aan een voorbeeld, een gemengd project van private ontwikkeling en sociale huisvesting. Daarbij is er zeer duidelijk aandacht gegeven aan dat openbaar groen. En dat is al twaalf jaar geleden gebeurd. Dat gebeurt dus zeker.

Er kunnen misschien uitzonderingen op zijn. Die moet u mij dan zeker doorsturen. Maar het lijkt mij geen goed idee, of liever, het lijkt mij overbodig, om daar geld aan te geven.

Ik dank u.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik zit in dezen helemaal niet op uw golflengte. U probeert te zeggen dat ik vooral voor subsidies ben. Ik vind dat overheidsgeld moet worden aangewend voor de zaken die nodig zijn. Ik ken vele projecten die u financiert en waaraan u subsidies geeft, maar waaraan ik die nooit zou geven.

Wat ik belangrijk vind, is dat mensen die wonen ... Als sociale huisvestingsmaatschappijen als overheid bouwen, moeten ze ook denken aan de levenskwaliteit van de mensen die er wonen. En u hebt daar geen aandacht voor en de sociale bouwmaatschappijen evenmin. Maar dat zijn directeurs, met tabellen en werven overal. Maar u moet eens vaker in die wijken gaan, minister. Ik zeg maar iets. Het moet ook niet altijd veel geld kosten. Het gaat over een mentaliteit die je kunt realiseren, met voorbeelden en suggesties. Ik zeg maar iets. Zo zou je bij een nieuw woonproject misschien aan elke woning een gevelplant kunnen plaatsen. Dat kost niets. Dat kost 10 euro. Dat kost niets, als ik zie welke andere middelen er overboord worden gegooit.

Maar je zou wel bij diegenen die de plannen indienen een sensibilisering kunnen teweegbrengen dat groen ook voor de mensen die het minder goed hebben, heel belangrijk is. En dat gebeurt vandaag niet. U bent een koele bouwer. U ziet het rationeel. Maar een samenleving is meer dan Exceltabellen. Dat wilde ik hier onder de aandacht brengen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over geplande wijzigingen aan het toewijzingsreglement sociale huur – 4439 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Goedemorgen collega's, minister, mijn eerste vraag vandaag gaat over de geplande wijzigingen aan het toewijzingsreglement. Daar zijn we gestopt voor de zomer. De concrete wijzigingen zijn in het uitvoeringsbesluit opgenomen.

De wijzigingen roepen zowel bij ons als bij een aantal middenveldactoren vragen op. Zo zou er nog 20 procent van de toewijzingen versneld toegekend kunnen worden aan kwetsbare doelgroepen met een bijzonder hoge woonneed. Echter, op Vlaams niveau staan sociale verhuurkantoren vandaag in voor méér dan 20 procent van het totaal aantal toewijzingen en in sommige steden en gemeenten staan de sociale verhuurkantoren zelfs in voor 50 procent van het aantal toewijzingen. We hebben altijd over die 20 procent gesproken, maar ik nam aan dat u wist dat dit voor ons een minimum was – in uw uitvoeringsbesluit staat maximum 20 procent. Dat is te weinig om de huidige nood te lenigen. Tegelijkertijd bedraagt de gemiddelde wachttijd voor kandidaat-huurders op basis van chronologie gemiddeld rond de vier jaar, en dat is veel. Veel mensen met een hoge woonneed dreigen zo geen – tijdige – toegang meer te krijgen tot sociale woonoplossingen.

Minister, ik had graag nog wat gedebatteerd over dit deel van de fusie tussen de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Zoals gezegd is dat voor de zomer niet aan bod gekomen.

Hoe schat u de impact in van minder versnelde toewijzingen aan kandidaat-huurders met een hoge woonneed op de kandidaat-huurders? Hoe wilt u voorkomen dat de druk op de OCMW's hierdoor toeneemt? Als deze mensen geen dak boven hun hoofd krijgen via die versnelde toewijzing via hoge woonneed is de situatie niet irreëel dat ze ook weer eens naar het OCMW worden doorverwezen.

Het SVK-puntensysteem laat bovendien toe om op een geobjectiveerde manier versneld toe te wijzen, tot nu was dat zo, dat was vanuit Vlaanderen helder gesteld, terwijl unieke lokale toewijzingsreglementen het tegengestelde kunnen teweegbrengen. Hoe wilt u versnippering en onduidelijkheid voor de burger voorkomen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Moerenhout, u geeft aan dat vandaag meer dan 20 procent, en in sommige steden en gemeenten meer dan 50 procent, van het totaal aantal toewijzingen gebeurt door de sociale verhuurkantoren. Ik wil daar toch eerst even dieper op ingaan.

Ten eerste is het niet zo dat gemiddeld meer dan 20 procent van de toewijzingen door de SVK's gebeurt. Zo bedroeg in 2020 het percentage toewijzingen door de

SVK's 19,7 procent, net geen 20 procent. Bij het bepalen van het percentage versnelde toewijzingen, de zogenaamde pijler 2, heb ik dan ook rekening gehouden met deze realiteit en is voorzien dat de categorieën kandidaat-huurders die vandaag de hoogste punten voor woonnood scoren in het SVK-systeem of vandaag reeds in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing, via deze pijler kunnen instromen. Dus dat blijft.

Zij kunnen bovendien ook via de standaardtoewijzingen of de toewijzingen aan specifieke doelgroepen – de zogenaamde pijler 3 – in aanmerking komen voor een toewijzing. Lokale besturen kunnen voor deze pijler 3 ook een derde van het patrimonium reserveren!

Ik wil toch ook het belang benadrukken om te streven naar een evenwichtig toewijzingssysteem, dat voldoende kansen biedt aan kandidaat-huurders met een hoge of specifieke woonnood, maar ook aan kandidaat-huurders die reeds lange tijd op een woning wachten of wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

Het nieuwe toewijzingssysteem hecht tenslotte ook belang aan lokaal maatwerk. Ik verwacht dat de lokale actoren en verhuurders, in de schoot van de toewijzingsraad, de concrete noden nagaan en waar nodig accenten leggen in het toewijzingsbeleid. De OCMW's zullen cruciale partners zijn om vorm te geven aan dit lokale maatwerk. In het geval het contingent versnelde toewijzingen – pijler 2 – lokaal ontoereikend zou zijn, dan voorziet het toewijzingsmodel de mogelijkheid om voor deze doelgroepen ook een voorrangregeling uit te werken in het toewijzingsreglement, pijler 3. Het is immers toegestaan dat een derde van het sociaal huurpatrimonium voorbehouden wordt voor specifieke doelgroepen.

In samenhang met de creatie van de nieuwe eengemaakte woonmaatschappijen, stappen we inderdaad af van de tweedeling tussen het SHM-systeem enerzijds en het SVK-systeem anderzijds. Dat het SVK-puntensysteem hiermee zou verdwijnen, heb ik ook nooit onder stoelen of banken gestoken. Integendeel, het stond uitdrukkelijk in het regeerakkoord.

Dat betekent evenwel absoluut niet dat we onduidelijkheid in de hand werken, integendeel. We hebben een evenwichtig nieuw toewijzingssysteem op poten gezet dat een goede balans biedt tussen: standaardtoewijzingen op basis van een veralgemeend voorrangscriterium rond lokale binding en op basis van chronologie; een vast contingent van 20 procent voor de kandidaat-huurders met de hoogste woonnoden – nog steeds is expliciet bepaald aan welke doelgroepen een woning versneld kan worden toegewezen en welke organisaties of voorzieningen een aanvraag mogen doen, daar kan niet van worden afgeweken –; en een derde van het patrimonium dat lokale besturen aan specifieke doelgroepen kunnen toewijzen, net zoals overigens vandaag het geval is.

U verwijt mij versnippering in de hand te werken, maar sta me toe om de evoluties die in deze bestuursperiode binnen het sociaal wonen plaatsvinden in herinnering te brengen. Het is vreemd dat u dat zegt, want u hebt ook kritiek op de eengemaakte woonmaatschappij. Dat is wel één ding dat de versnippering absoluut niet in de hand werkt en zelfs tegengaat. We evolueren van de tweedeling tussen het SHM-toewijssysteem naar het SVK-toewijssysteem naar een eengemaakt toewijssysteem. We brengen die samen, dat is ook niet bepaald een versnippering. We evolueren van verschillende inschrijvingsregisters naar één centraal inschrijvingsregister.

Dit is er allemaal op gericht om de sector transparanter en slagkrachtiger te maken, ten behoeve van de huurder of kandidaat-huurder. We werken wel degelijk aan de versnippering, het gaat de goede kant op, mevrouw Moerenhout. Ik ben het niet eens met uw opmerking.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Die versnippering hebt u te cassant opgenomen, ik bedoelde gewoon dat het een besogne is. Het is iets dat vanuit Vlaanderen gemonitord moet worden. Het zal niet sowieso zo zijn, het is inderdaad de doelstelling van de fusie, daar volg ik u in. Ik breng het gewoon vanuit de oppositie, dat is mijn rol. Het is een mogelijkheid dat als de toewijzingssystemen te veel verschillen, er een zekere ongelijkheid tussen steden en gemeenten zou kunnen optreden. Ik zeg niet dat het zo zal zijn, het is iets om te monitoren, dat zullen wij vanuit de oppositie alleszins doen.

U sprak over 19 procent toewijzingen door hoge woonnood. Ik neem aan dat u dan spreekt over een Vlaams gemiddelde. De cijfers die ik heb aangehaald, zijn eerder willekeurig tot bij mij gekomen. Ik heb een vraag bij u ingediend om ze van alle centrumsteden te krijgen, omdat ik daar oprecht bezorgd over ben. 19 procent als Vlaams gemiddelde is natuurlijk maar een gemiddelde. We gaan nog heel grote verschillen kunnen hebben tussen bijvoorbeeld een centrumstad en een plattelandsgemeente. Dat zijn verschillen waar we rekening mee moeten houden.

Maar dan zegt u dat indien de 20 procent van de tweede pijler niet voldoet, we moeten overschakelen op de derde pijler van de specifieke doelgroepen. Ik had natuurlijk dat antwoord verwacht. We zullen dat vanuit de oppositie zeker monitoren. Het is in het verleden nooit de logica geweest om die doelgroepen en het doelgroepenbeleid in te zetten voor dak- en thuislozen die zouden ontstaan omdat ze niet meer via de voorrangsregeling van hoge woonnood doorstromen. Ik stel me daar vragen bij. De sector doet dat ook. Het is belangrijk om dat minstens te monitoren. Er zit een zeker risico.

Ik heb deze vraag een tijd geleden al ingediend. Daarna is er nog protest naar buiten gekomen in de media van belangrijke spelers zoals het Vlaams Huurdersplatform en het Netwerk tegen Armoede. Zij vrezen ook dat de zwakkere profielen uit de boot gaan vallen.

Zij verwijzen dan ook nog eens naar de lokale binding, waar u zelf ook over sprak. Oké, dat kan het uniformer maken tot op een bepaald niveau, maar zij waarschuwen ook: 'Pas op, vijf jaar onafgebroken in een bepaalde stad of gemeente wonen in de voorbije tien jaar, dat is heel veel voor bepaalde profielen mensen, omdat ze heel vaak verhuizen en een zogenaamde verbrokkelde woonhistoriek hebben.' Dat gaat dan over slechte behuizing, psychosociale problemen, soms het ontvluchten van partnergeweld; er zijn verschillende redenen waarom de meest kwetsbaren vaker dan gemiddeld verhuizen. Ik denk dat het ongelooflijk belangrijk is om dat minstens te monitoren, want ik volg hen daar wel in. U herschikt alles, er zijn heel veel criteria – en voor elk criterium valt vanuit uw filosofie waarschijnlijk wel iets te zeggen –, maar de vraag is wat al die criteria samen gaan doen. Ik denk dat het wel belangrijk is om dat de komende jaren goed te blijven monitoren. Daarom zou ik willen afsluiten met twee bijkomende vragen.

Eén, bent u dat ook van plan om dat de komende 2,5 jaar goed te monitoren en na te gaan wat al die nieuwe regels nu op het veld teweegbrengen?

Twee, los van die SVK-voorrang voor hoge woonnood, heb je vandaag, in het huidige model, nog die sociale huisvestingsmaatschappijen, die 5 procent versnelde toewijzing kunnen doen, bijvoorbeeld na een onbewoonbaarverklaring. Mijn vraag was of die 5 procent in uw berekeningen of in de nieuwe reglementen ook opgenomen is in de tweede pijler van 20 procent? Of ziet u die eerder binnen die tweede pijler? Of blijft die gewoon bestaan? Het is mij nog niet helemaal duidelijk waar die 5 procent van de SHM's naartoe is binnen de nieuwe regelgeving.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, de insteek van mijn tussenkomst zal enigszins anders zijn dan die van collega Moerenhout, omdat wij uiteraard ontgoocheld zijn over wat in uw uitvoeringsbesluit staat. Ik denk dat ik toch mag stellen dat wat bij het overgrote deel van de Vlamingen leeft, is dat de wachtlijsten steeds langer worden, waar ongenoegen over bestaat, dat de woonnood steeds groter is en dat er een buitenproportioneel en onevenredig aandeel vreemdelingen in onze sociale woningen woont.

Wat die lokale binding betreft, zullen de minimumcriteria die de Vlaamse Regering oplegt, weinig verschil maken, aangezien de gemiddelde wachttijd voor sociale woningen dikwijls die termijn van vijf jaar overschrijdt. Bovendien, minister, zijn er uitgebreide mogelijkheden om af te wijken van de chronologische toewijzing. U hebt het al vermeld: 20 procent versnelde toewijzing. Dat gaat dan voornamelijk over personen die uit een instelling komen, begeleide minderjarigen, erkende vluchtelingen, de niet-begeleide minderjarigen. Daarnaast kan een derde van de woningen worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Dat betekent eigenlijk dat acht op de vijftien woningen kunnen worden toegewezen los van de chronologie van de wachtlijsten. Iedereen weet dat het resultaat daarvan zal zijn dat er nog meer vreemdelingen hun intrede zullen doen in die sociale woningen en dat de Vlaming nog langer zal moeten wachten op een sociale woning. Dat is nu net het omgekeerde van wat de doorsnee Vlaming wil en van u verlangt. Met deze nieuwe toewijzingsregels zullen er nog meer vreemdelingen nog sneller in onze sociale woningen terechtkomen, waardoor steeds meer Vlamingen in de kou zullen blijven staan. We komen daar later zeker nog op terug.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Ik wens hier toch ook even bij aan te sluiten. De hervorming van de regelgeving is bedoeld om evenwichtig te zijn, en complementair met het toewijzingsbeleid. Het is ook de bedoeling om te focussen op de specifieke woonnoden, de lokale binding, de chronologie op de lijst en de doelgroepen. Ik vrees ook – het zijn nieuwe regels, het is een hervorming – dat de onrust vooral komt, omdat alles nog niet zo goed gekend is. Daarom lijkt het mij een goed idee, minister, om nog eens in te zetten op communicatie hierrond. En collega's hier in deze commissie, het is onze taak om hierrond geen onduidelikheden aan te praten, maar net om correct te communiceren. De huurder of kandidaat-huurder zal daar veel meer aan hebben.

Wat die hervorming betreft, waren de belangrijkste uitgangspunten: objectivering, zorgen voor eenvoud en zorgen voor meer transparantie. En we wilden ook afstappen van de veelheid aan voorrangsregels, uitzonderingen en aparte regimes. Het is een open deur intrappen te zeggen dat de regels rond sociale huur eerlijk en rechtvaardig moeten zijn. We moeten een duidelijk draagvlak hebben binnen de sector. Daar heeft de sociale huurder en de kandidaat-huurder alleen maar voordeel bij, zodat iedereen weet wat hen te wachten staat en zodat alles duidelijk vaststaat. Alles zomaar op een hoop gooien, is verkeerd, en ook heel kort door de bocht.

Er zijn bezorgdheden over dat er lokale verschillen zullen zijn, maar ik denk dat het net een voordeel is om in te spelen op de lokale woonnoden, de lokale behoeftes. Er is overleg mogelijk met verschillende actoren op het werkterrein, waardoor het toewijzingssysteem kan worden aangepast aan de lokale noden. Ik denk absoluut niet dat dit een asociaal beleid is.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik denk, collega's, dat het essentiële probleem heel duidelijk is. We hebben het er hier ook al vaker over gehad. Er is een wooncrisis op de private huurmarkt en er zijn veel te weinig sociale huurwoningen. Het is ook

om die reden dat we met Vooruit pleiten voor een noodprogramma, want de versnelling moet nu gebeuren. Het gevolg van te weinig sociale woningen is dat je kwetsbare mensen noodgedwongen moet gaan uitspelen tegen nog kwetsbaardere mensen. Dat is wat hier ook gebeurt.

Wij hebben de berekening gemaakt in Kortrijk. De minister geeft aan dat die 20 procent bekeken is op Vlaams niveau. Uit onze cijfers blijkt dat wij met het nieuwe toewijzingssysteem tot dertig gezinnen die dakloos dreigen te worden, niet meer zullen kunnen helpen. Die zullen naar het lokale bestuur stappen, maar we weten allemaal dat er ook nog eens te weinig noodwoningen zijn en te weinig crisis-opvang. Dat is een probleem dat opduikt. Wat is de oorzaak daarvan? In Kortrijk zijn we zeer snel aan het renoveren. Daarbij breiden we het woonpatrimonium ook telkens uit, maar je moet wel verhuisbewegingen doen: nieuwe woningen gebruik je even om mensen onder te brengen van de volgende wijk die je renoveert. Dat heeft minder chronologische toewijzingen tot gevolg.

Nu, er valt mij hier één iets op. Er wordt verwezen naar die derde pijler, die maatschappelijk toelaat, omdat je een derde van de woningen aan specifieke doelgroepen kunt toewijzen. Ik heb echter geen enkele collega horen zeggen dat de lokale binding daar wel degelijk op van toepassing is, op die derde pijler. Dat is net het probleem in het puntensysteem bij de toewijzing op basis van de woonneed. Ik heb dus ook de vrees dat er mensen uit de boot zullen vallen.

Mijnheer D'haeseleer, die lokale binding, ik denk dat die vandaag slechts in een viertal gemeenten niet bestaat, maar ook Vlamingen vallen daardoor uit de boot. Ik krijg genoeg berichten, onlangs nog van een kleuterleidster met twee jonge dochters die in Kortrijk lesgeeft. De private markt in Kortrijk is te duur om te wachten, dus gaat zij naar een goedkopere buurgemeente. Bij ons geldt de regel drie jaar op zes jaar, en zij heeft slechts 2,5 jaar in Kortrijk gewoond binnen de laatste zes jaar, waardoor zij weer helemaal achter in de rij staat. Ik denk ook niet dat dit een goede oplossing is.

Minister Diependaele, u verstrengt het criterium. Voor Kortrijk moeten we van drie op de laatste zes jaar naar vijf op de laatste tien jaar. Op basis waarvan is dat criterium er gekomen? Zijn er simulaties geweest? Waarom net die periode? Dat wilde ik nog eens van u horen. Maar over het algemeen, collega's, denk ik dat we dit hier heel sterk moeten monitoren, om ervoor te zorgen dat er niemand uit de boot valt. Er vallen vandaag al heel veel mensen uit de boot; we moeten ervoor zorgen dat dat niet nog erger wordt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, ik dank jullie voor de bijkomende vragen. Ik denk dat het zeer begrijpelijk is dat we hierover een dergelijke discussie hebben. We leggen immers allemaal verschillende klemtonen.

Mijnheer D'haeseleer, met alle respect, maar ik denk dat u een andere tekst hebt gelezen. Ik snap niet hoe u tot uw conclusies komt. Ik denk dat u leest wat u wilt lezen om het verwijt te kunnen maken, eerder dan te lezen wat er effectief staat.

Ik zal beginnen met de laatste vraag van de heer Veys. Die vijf op tien jaar is een inschatting. Het klopt dat we een beperkt aanbod hebben, we moeten daar niet flauw over doen. Het is niet zo dat we een overschot aan sociale woningen hebben en dan moeten we daar op een of andere manier een voorrang aan geven. In de eerste plaats gaan we voor die 20 procent, die hoogste woonneed. Mevrouw Moerenhout, ik weet niet of het Vooruit was of Groen of beide samen die vlak voor de zomer een amendement hebben ingediend over die 20 procent. Ik heb toen zelfs nog aangegeven dat we u misschien nog zouden verbazen. Maar het gaat hier

dus over die 20 procent waar jullie het ook over hadden. Ik begrijp dan ook niet dat u daar nu plotseling storm tegen loopt.

Die vijf op tien jaar is een inschatting. We willen inderdaad een zekere binding met de lokale situatie. Mevrouw Moerenhout, u zegt dat er een groot verschil zal zijn tussen de lokale besturen, bij steden en gemeenten. Dat klopt en wij zullen die versnippering waar u naar verwijst en die ik blijkbaar een beetje te cassant heb opgenomen, waarvoor mijn excuus, in de gaten houden. We hebben echter ook de ingesteldheid dat we een deel van dat lokaal woonbeleid overlaten aan de lokale besturen. Dat is een deel van de autonomie die we hen geven en ik ben er ook van overtuigd dat zij daar een beter zicht op hebben dan wij die algemene regels over heel Vlaanderen toepassen. Men kan bezwaarlijk zeggen dat de woonsituatie in Antwerpen gelijk is aan die in Zottegem of waar dan ook in Vlaanderen. Dat zijn verschillende zaken.

Mijnheer D'haeseleer, u zei dat die vijf jaar langer is dan de wachtlijst maar dat is niet waar. De gemiddelde wachtlijst bedraagt drie à vier jaar. Bovendien zijn heel wat lokale situaties strenger en gaan zij veel verder. Zo kijkt de stad Ronse vanaf de geboorte naar een zekere lokale binding. Zij vinden dat belangrijker en het lijkt me ook een belangrijke bevoegdheid van de lokale besturen om in te schatten waar zij al dan niet de klemtoon willen leggen. Zij kunnen daar dus veel strenger in gaan.

Mevrouw Moerenhout, die 5 procent is die van de SHM's. Niet iedereen maakte daar gebruik van. We trekken die op naar 20 procent met het toevoegen van de SVK. De basis vergroot natuurlijk ook voor een stuk.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik dank u voor uw antwoorden. Wanneer die 5 procent daar ook onder valt, wordt het natuurlijk nog precairder.

Het amendement van Vooruit en Groen ging natuurlijk over minimum 20 procent en niet maximum 20 procent. Dat is een groot verschil.

Ik denk dat we een goede eerste gedachtewisseling hebben gehad over de uitvoeringsbesluiten en de concrete zaken die daarin staan. Ik kan alleen maar zeggen dat Groen en een aantal organisaties die dit al hebben geuit, zich wel veel zorgen maken. Ik heb dat voor de zomer ook al meermaals gezegd. Ik maak me best wel zorgen over het feit dat die tweede pijler nu maximum 20 procent is. Daar komt dan nog eens de factor van de lokale binding bij die voor de meest kwetsbaren niet evident is en het feit dat, zoals ook andere collega's al hebben gezegd, de gemiddelde wachttijd sowieso vier jaar bedraagt.

Ik neem aan dat het laatste hierover nog niet gezegd is. We zullen dit verder opvolgen, in de eerste plaats via schriftelijke vragen. En wanneer zich een probleem voordoet, wat ik ook verwacht op basis van signalen van een aantal centrumsteden, dan brengen we dit opnieuw naar de commissie zodat we dit verder kunnen monitoren. Ik hoop dat u daar dan ook constructief mee zult omgaan, minister, en probeert om op zijn minst de meest kwetsbaren te helpen en ervoor te zorgen dat niemand uit de boot valt of in dezen, op straat terechtkomt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van het lokale woonbeleid door de armoedebaarometer – 4440 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Mijn vraag om uitleg gaat over het nieuwe armoederapport van Decenniumdoelen dat een aantal weken geleden werd uitgebracht. Een van de onderzochte thema's van dat rapport is het lokaal woonbeleid. Budgetten om waardig te kunnen leven, zijn sterk afhankelijk van de woonsituatie. Een van de belangrijkste maatregelen om armoede te verhelpen, is nog steeds sociale woningen.

Uit de bevraging tijdens die lokale armoedebaarometer blijkt onder andere dat 56 procent van de gemeenten – en dat is toch niet weinig – als doelstelling hebben meer sociale woningen te laten bouwen, boven op hun sociaal bindend objectief. De andere gemeenten hebben ofwel hun sociaal objectief nog niet bereikt ofwel willen ze geen bijkomende sociale woningen meer bouwen, terwijl de woonnood en de wachtlijsten ook in de meeste gemeenten vaak heel hoog zijn. De nood is duidelijk hoger dan het aanbod, en de Vlaamse Regering heeft natuurlijk ook hier een belangrijke rol te spelen. Dat staat ook heel helder in het rapport.

Minister, hoe verklaart u de discrepantie tussen de nood aan meer sociale woningen en het sociaal bindend objectief? Dringt er zich geen herziening op zodat het sociaal bindend objectief een correcte weergave is van de woonnoden vandaag in Vlaanderen? Daar was sprake van op het einde van de vorige legislatuur, maar de voorbije jaren hebben we daar niets meer over gehoord.

Wilt u tegemoetkomen aan de gemeenten die sociale woningen willen creëren boven op hun sociaal bindend objectief door ook voor deze gemeenten of steden financiering te voorzien, zolang de woonnood in een gemeente kennelijk hoger is dan het aanbod aan sociale woningen?

De lokale besturen en Vlaanderen hebben een grote verantwoordelijkheid in het voorzien van goede en betaalbare woningen. Het blijkt echter bij velen te ontbreken aan ambitie om een antwoord te geven op die nood, en bij anderen aan de nodige financiële middelen om de woonnood te lenigen.

Een van de aanbevelingen uit het rapport is dat de lokale besturen voor de uitbouw van sociale huisvesting ook moeten kunnen rekenen op middelen en regelgeving vanuit de Vlaamse overheid. Opnieuw: die verantwoordelijkheid van de Vlaamse overheid wordt ook binnen het stedelijke en gemeentelijke beleid toch wel sterk aangehaald. Maar zowel het aanbod vanuit Vlaanderen als de vraag en de inspanning vanuit de lokale besturen staan niet in verhouding tot de reële noden. Dat komt uit het rapport. Minister, hoe wilt u hieraan tegemoetkomen?

Tevens opmerkelijk en toch ook enigszins alarmerend is dat slechts 15 procent van de bevroegde gemeenten aangaven dat er een armoedevereniging aanwezig is tijdens het lokaal woonoverleg. Dat is weinig en dat is spijtig, gelet op hoe armoede en woonproblematiek hand in hand gaan. Mevrouw Van Volcem heeft het daarnet nog eens terecht geschetst: dat gaat helaas alleen maar crescendo.

In het lokaal woonoverleg kan de stem van zo'n armoedevereniging daarom niet ontbreken, denken wij, zeker gelet op de vele stappen die de gemeenten nog kunnen zetten in het woonbeleid om armoede in hun gemeente tegen te gaan. Hoe kijkt u aan tegen de rol van armoedeverenigingen binnen het lokaal woonoverleg?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Moerenhout, ik neem uw eerste twee vragen samen. Zoals ik reeds aangaf in mijn beleidsnota, zal ik deze legislatuur een nieuw Vlaams objectief voor sociale huurwoningen voor de periode 2026-2035 formuleren. Dat is uw eerste vraag. Er zal dus een herziening plaatsvinden van het bindend sociaal objectief (BSO), dat gebaseerd is op de bestaande sociale noden. De voorbereidende werken hiervoor werden reeds opgestart. U weet dat dat een grondig werk is. Dat is al lopende. We hebben het daar volgens mij al over gehad in de commissie. Zo werd onder andere aan het Steunpunt Wonen gevraagd om diverse scenario's voor het nieuwe BSO te onderzoeken.

U vraagt of ik wil tegemoetkomen aan de gemeenten die boven op hun BSO sociale woningen willen bouwen. Ook dat is uiteraard voorzien. Met die gemeenten kan een sociaal woonbeleidsconvenant worden afgesloten. Vorig jaar hebben we een woonbeleidsconvenant afgesloten met 56 gemeenten, goed voor 3150 extra toegekende sociale huurwoningen. En begin juli van dit jaar werden alle gemeenten die hun BSO bereikten of binnenkort zullen bereiken, aangeschreven om een nieuwe reeks convenanten af te sluiten. Gemeenten kunnen hun voorstellen tot eind oktober indienen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Ook daar blijven we verder aan werken.

Ik kom tot uw derde vraag. U stelt dat de lokale besturen voor de uitbouw van sociale huisvesting moeten kunnen rekenen op middelen vanuit de Vlaamse overheid, en dat die volgens u niet in verhouding zouden staan tot de reële noden.

Hier haalt u toch enkele zaken door elkaar als u het mij vraagt. Zoals u weet, verloopt de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen overwegend via sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Voor beide sectoren bestaat een apart financieringssysteem dat deze woonactoren in staat stelt een bijkomend aanbod te realiseren. De lokale besturen zijn – tenzij zij zelf over een sociaal huuraanbod beschikken – hierbij geen betrokken partij.

Zoals ik al herhaaldelijk heb aangegeven, levert deze Vlaamse Regering ongeziene financiële inspanningen ter ondersteuning van de sociale huursector. Ik heb extra middelen voorzien, onder andere door een bijkomende verhoging van de middelen voor FS3-leningen (financieringssysteem). De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen extra middelen benutten, er is de laatste jaren geen enkel project op de beoordelingscommissie geweigerd omdat er niet voldoende budget zou zijn. Dan kan je niet zeggen dat er niet voldoende middelen zouden zijn.

De financiële middelen en instrumenten om een extra sociaal huuraanbod te realiseren zijn dus aanwezig, en ik reken op de SHM's en sociale verhuurkantoren (SVK's) om hiervan gebruik te maken om de kandidaat-huurders zoveel mogelijk een woning te kunnen aanbieden. Ik reken ook op de medewerking van lokale besturen om woonprojecten die worden voorgesteld op het lokaal woonoverleg op een constructieve manier te beoordelen. Zeker in die gemeenten die hun BSO nog niet hebben bereikt.

Het besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt de minimale samenstelling van het lokaal woonoverleg, namelijk de lokale besturen, de sociale woonorganisaties, de lokale welzijnsorganisaties en het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het staat de gemeente vrij om bijkomende partners, zoals armoedeverenigingen, uit te nodigen voor het lokaal woonoverleg. Dat kan inderdaad een meerwaarde bieden, maar die keuze behoort tot de lokale autonomie.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb nog twee bijkomende vragen.

U zegt dat de herziening van het BSO gaat plaatsvinden. De eerste werken zijn opgestart in de vorm van een onderzoek van het Steunpunt Wonen. Mijn concrete vraag daarbij is: hebt u daar een timing voor? Wanneer komt het onderzoek eraan? Wanneer zullen de debatten starten in de regering en in het parlement?

Zal het nieuwe BSO op maat van de steden en gemeenten zijn? Per stad en per gemeente? Of per woonregio? U hebt de fusies doorgevoerd en dergelijke. Ik heb deze zomer van Limburgse schepenen gehoord dat er nu een regio van 42 steden en gemeenten is. In de afvaardiging zitten maar 15 schepenen van die 42 steden en gemeenten. Ik neem aan dat dit ook in andere provincies hier en daar geldt. Het kan zijn dat iemand schepen is in een stad of gemeente, en men krijgt een BSO opgelegd, maar alle of toch veel middelen om dat te bereiken zitten een trapje hoger, waar men niet vertegenwoordigd is. Het is misschien een vraag die u vandaag nog niet kunt beantwoorden. Ik ben hiermee begaan. Waar de BSO wordt opgelegd en waar het moet worden ontwikkeld, moeten ook de verantwoordelijkheden liggen. Dat moet op hetzelfde niveau gebeuren.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): *(Slechte geluidskwaliteit)*

Ik ben in Limburg schepen van Wonen. De vijftien plaatsen, dat zijn leden van de raad van bestuur. Niks belet ons om extra werkgroepjes van ... *(onverstaanbaar)* ... te installeren in Limburg. Ik maak me daar niet te veel zorgen over. Het proces moet nog beginnen.

Mevrouw Moerenhout, ik wil van uw vraag gebruikmaken om een bezorgdheid te uiten die bij ons leeft. We hebben het BSO al een tijdje bereikt in mijn gemeente. Dat zijn heel wat projecten. We streven naar voldoende sociale mix, dus private huurwoningen en sociale woningen. We merken steeds meer dat de buurt zich aan het verzetten is als er sociale woningen komen, en het gaat niet over een of twee personen. De hele buurt mobiliseert zich tegen die sociale woningen. Vaak halen ze ruimtelijk bezwaar aan. Heel veel mensen zeggen dat ze geen sociale woningen willen, om heel veel redenen. Vaak wordt ook de reden aangehaald 'Er is toch al een BSO in Bree?' Dat wordt dan zonder veel kennis van zaken gezegd. Men zegt dat men niets heeft tegen sociale woningen, maar niet in de eigen achtertuin, naast of voor de deur.

(Slechte geluidskwaliteit)

Dat is iets wat mij toch wel zorgen baart. Ik hoop dat dat geen tendens is, maar dat maakt het voor een lokaal bestuur wel heel moeilijk. Ik wilde u dat toch meegeven, minister, zodat u daar zeker waakzaam voor bent. En als we ergens toegevingen gaan doen, dan komt het volgend project en begint het weer van vooraf aan.

Twee, wat betreft die armoedeorganisaties die al dan niet vertegenwoordigd zijn in het lokaal woonoverleg, wilde ik ook nog zeggen dat dat percentage mij niet verwondert. Niet elke gemeente heeft een grote armoedeorganisatie die zomaar vertegenwoordigers naar het lokaal woonoverleg kan sturen. Vaak zijn het kleine vzw's die draaien op vrijwilligers die daar de tijd of expertise niet voor hebben. Ik denk dat dat op zich niet erg is, want er zitten andere vertegenwoordigers rond de tafel die de kaart van die doelgroep wel trekken, zoals andere welzijnsorganisaties, medewerkers van het sociaal huis of het OCMW. Ik denk dat dat op zich geen probleem moet zijn.

Mijn vraag, minister, ging over timing en het BSO. Ik weet dat u niet van timings-vragen houdt, minister, maar het BSO voor de periode 2026-2035, zal dat tegen eind deze legislatuur bekend zijn of weet u dat nog niet?

U zei dat u het Steunpunt Wonen de opdracht had gegeven verschillende scenario's te onderzoeken. *(Het geluid van Katja Verheyen valt weg.)*

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, ik heb onlangs de cijfers van het BSO nog eens bekeken – er was geen voortgangsmeting, wel een update – en dan zie ik dat een derde van de gemeenten in West-Vlaanderen, mijn zeer mooie provincie, zijn doelstelling voor 2025 niet zal halen. Ik denk dat het goed is dat er een nieuw BSO komt, want de noemer klopt niet meer. Als we kijken naar de wachtlijsten, dan gaan we met dat sociaal objectief de woonproblematiek niet oplossen. Ik denk dat dat ambitieuzer moet, dat de lat hoger moet. Als we na twaalf jaar BSO zien dat een derde van de West-Vlaamse gemeenten zijn doelstelling niet haalt, dan moeten we daar toch eens naar kijken. De eerste letter van 'BSO' staat voor 'bindend', maar eigenlijk is het niet bindend; het is een vrijblijvend sociaal objectief. In die optiek heb ik een vraag, minister. Uit de cijfers blijkt dat een groot deel van de gemeenten na twaalf jaar te weinig inspanningen levert. Zal het volgende BSO wel bindend zijn? Zullen er gevolgen zijn voor gemeenten die de targets niet halen? Als we eerlijk zijn – ik hoop dat u dat ook bent –, dan zijn die er niet. Gaat u iets strenger zijn? Gaat u ervoor zorgen dat het bindend sociaal objectief ook effectief bindend wordt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik moet eerst en vooral zeggen dat ik de vragen van mevrouw Verheyen niet goed begrepen heb. Ik weet niet of dat bij iedereen was, maar bij mij viel het geluid deels weg. Misschien moeten die nog eens herhaald worden.

Mevrouw Moerenhout, wat de timing betreft: die oefening zal in 2023-2024 lopen. Het spijt me verschrikkelijk, maar ik kan niet onmiddellijk zeggen wanneer dat binnen de regering of het parlement besproken zal worden. Om het te doen ingaan in 2026, moet je daar natuurlijk voldoende steden en gemeenten bij betrekken en op de hoogte brengen. Het is dus niet voor direct. We zijn nu ook bezig met die woonmaatschappijen. Maar het zal dus op de wip zitten tussen deze legislatuur en de volgende legislatuur.

Uw punt over een BSO per gemeente of regio is heel terecht. Dat speelt nu ook al voor een deel. Het is nu al zo dat sociale huisvestingsmaatschappijen over verschillende gemeenten heen actief zijn en zelf nagaan waar ze welke inspanningen moeten leveren, waar ze welk project opstarten. Dat speelt dus al, maar het is wel een goed punt. Misschien moeten we dat meenemen en kijken of we meer per regio kunnen gaan werken. We moeten natuurlijk opletten, want dan krijg je ook discussies tussen verschillende gemeenten. Maar het is zeker iets om mee te nemen.

Mijnheer Veys, ik begrijp uw punt over het bindend maken van het BSO. Maar pleit u er dan voor om gemeenten te gaan straffen als ze het niet halen? Want dat is natuurlijk zeer moeilijk. Je hebt heel veel Europese regelgeving, om maar niet te spreken over begrotingsregels. Elk land heeft die de voorbije jaren met de voeten getreden, maar daar zijn nog nooit sancties voor uitgesproken, hoewel die wel afgesproken waren.

Dat is natuurlijk moeilijk. De vergelijking is niet helemaal juist, maar als je dat nu in een gemeente toepast, wat moet je dan doen. Moeten we ze dan boetes opleggen? Dat lijkt mij ook allemaal maar moeilijk.

Ik heb in elk geval de overtuiging dat als er al redenen zijn waarom het niet gelukt is om het BSO te halen, en dat is zeker geen wetenschappelijk onderbouwde uitspraak, dat het dan zelden aan een gebrek aan inspanningen door de lokale besturen of huisvestingsmaatschappijen ligt. Wel dat het voor een groot deel aan de projecten of het vergunningenbeleid ligt. Het ligt zeker ook niet aan de financiering, we hebben die daarnet nog besproken. Die financiering is er wel, maar moet je dan daarom sanctioneren of het bindend maken? Ik zie niet direct oplossingen of gezonde methoden om dat af te dwingen.

Als u daar wel ideeën over hebt, dan sta ik daar zeker voor open, maar ik zie die niet direct. Ik zie in alle eerlijkheid ook niet veel kwaadwillige lokale besturen.

Mevrouw Verheyen, het spijt me, maar ik heb uw vragen niet goed begrepen.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen, is er nog een vraag waarop u van de minister een antwoord verwacht?

Katja Verheyen (N-VA): Mijn vraag ging ook over de timing, maar daar hebt u al op geantwoord. Dan had ik nog een vraagje over dat onderzoek naar de diverse scenario's over het nieuw BSO, maar ik zal hierover een schriftelijke vraag stellen. Dat is misschien makkelijker.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Heel erg bedankt, minister, voor uw antwoorden en uw openheid om de bezorgdheid rond de regio's mee te nemen. Ik denk dat we dan met z'n allen uitkijken naar het onderzoek van Steunpunt Wonen hierover. Naar wat ik heb begrepen, zal dat niet voor snel zijn, maar eerder voor 2023-2024. We zullen het verder opvolgen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.