vergadering **C2**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 30 september 2021

(Een aantal sprekers nemen mogelijk deel via videoconferentie.)

Vlaams Parlement

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de meting van het sociale woonaanbod op 31 december 2020
– 4481 (2020-2021)
INTERPELLATIE van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van het investeringsbudget voor sociale woningbouw
– 1 (2021-2022) 5

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onderzoek van Steunpunt Wonen naar de nood aan en de aanwezigheid van begeleiding in de Vlaamse sociale huisvesting
– 4463 (2020-2021) 22

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het tekort aan studentenhuisvesting en de gevolgen voor de private huurmarkt in de studentensteden
– 4482 (2020-2021) 25

VRAAG OM UITLEG van Chris Janssens aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het gebrek aan een compensatieregeling voor de terugdraaiende teller voor private huurders
– 4498 (2020-2021)
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het effect van de afschaffing van de terugdraaiende teller op private huurders
– 4536 (2020-2021)
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de gevolgen voor private huurders van de afschaffing van de terugdraaiende teller bij zonnepanelen
– 4592 (2020-2021) 29

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de steeds stijgende woningprijzen
– 4559 (2020-2021) 35

VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over uithuiszetting uit een sociale huurwoning na aanhoudende overlast
– 4574 (2020-2021)
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het tijdelijke verbod op herinschrijving in de sociale huur
– 4577 (2020-2021)
VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aangekondigde zwarte lijst van sociale huurders
– 4624 (2020-2021) 38

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verhuren van ongeschikt verklaarde woningen door sociale woonactoren
– 4598 (2020-2021) 51

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de meting van het sociale woonaanbod op 31 december 2020 – 4481 (2020-2021)

INTERPELLATIE van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van het investeringsbudget voor sociale woningbouw – 1 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, thematisch zijn de vragen gelinkt aan elkaar, net zoals het woonbeleid zelf, alles is verbonden aan elkaar.

Ik had u graag wat vragen gesteld over het bindend sociaal objectief (BSO). Dat geeft gemeenten de opdracht om binnen een vastgestelde termijn op hun grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Het huidige BSO loopt sinds 2009, onder toenmalig minister Keulen. De Vlaamse Regering besliste in 2016 om het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen te verhogen naar 50.000 woningen en de streefdatum te verleggen naar 31 december 2025. Ieder oneven jaar gebeurt er een voortgangstoets, in de even jaren en een gewone meting.

Uit de laatste meting van het sociaal woonaanbod, op 31 december 2020, blijkt dat er sinds de nulmeting uit 2007 amper 30.111 sociale woningen bij zijn gekomen. Ik zeg 'amper' omdat dit tegenover de langste wachtlijst ooit een beperkt aantal is. Zelfs indien we het aantal 'geplande' woningen – dat zijn er 13.792 – meetellen, komen we meer dan 6000 woningen tekort tegen 2025.

Bij ministerieel besluit van 8 januari 2021 houdende goedkeuring van de lijst met de definitieve onderverdeling van gemeenten in categorieën in het kader van de voortgangstoets van 2020, bleek dat 13 gemeenten onderverdeeld werden in categorie 2b. Dat zijn gemeenten die niet op schema zitten én in hun plan van aanpak niet kunnen aantonen dat ze voldoende inspanningen leveren.

In antwoord op mijn schriftelijke vraag van 3 juli 2020 over dit onderwerp, antwoordde u het volgende: "Gemeenten die in het kader van de voortgangstoets van 2020 definitief ingedeeld worden in categorie 2b, zullen net zoals voorheen de vraag krijgen om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met een of meer lokale sociale woonactoren."

Er zit dus een sanctiemechanisme in de procedure, maar dat werd tot vandaag nog nooit toegepast. U erkende dat in de commissievergadering van september 2020 en zei toen: "Ik geef ook nog mee dat ik in 2021, na het doorlopen van de huidige voortgangstoets, de diverse procedurestappen zal evalueren, samen met de gemeenten en de sociale woonorganisaties."

De Vlaamse Regering kan ook maatregelen van activeringstoezicht nemen ten aanzien van Vlaamse besturen in gemeenten die niet tijdig hun bindend sociaal objectief behalen. Die besturen kunnen na een aanmaning verplicht worden om hun onbebouwde percelen in de betrokken gemeente te 'activeren', dat wil zeggen maatregelen nemen om de percelen uit het register van onbebouwde percelen te schrappen.

Minister, acht u de doelstelling van een nettotoename met 50.000 gerealiseerde sociale huurwoningen tegen 2025 nog steeds haalbaar? Kan dat nog lukken als de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen hun best doen?

Welke en hoeveel van de dertien gemeenten die bij de voortgangstoets 2020 definitief in categorie 2b zijn beland, hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met lokale sociale woonactoren? Welke gemeenten uit categorie 2b deden dat niet?

Heeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) reeds het initiatief genomen om een sociaal woonproject op te starten in de gemeenten die geen overeenkomst wensten af te sluiten? Is ze dat van plan? Bent u dat van plan? In welke gemeenten wel en in welke niet?

Hebt u het huidige sanctiemechanisme voor gemeenten die het BSO niet volgen en onvoldoende inspanningen leveren, reeds geëvalueerd, zoals u aangekondigd had? Wat is er uit de evaluatie van de diverse procedurestappen gekomen?

Bent u van plan om – indien bepaalde gemeenten onvoldoende inspanningen blijven leveren – maatregelen van activeringstoezicht te nemen ten aanzien van Vlaamse besturen in gemeenten die niet tijdig hun bindend sociaal objectief dreigen te behalen?

De interpellatie handelt over de onderbenutting van het investeringsbudget voor sociale woningbouw. In die zin is alles verbonden binnen het Vlaamse woonbeleid, het Vlaamse woonlandschap. Maatregelen op private huur hebben een impact op de eigenaarsmarkt, maar de inspanningen met sociale huur kunnen wel een verschil maken op de private huurmarkt.

Minister, de voorbije week zocht u de media op om te spreken over uw beslissing om sociale huurders van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter beëindigd is wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, drie jaar uit te sluiten uit de sociale huur. Dat is de zogenaamde zwarte lijst. Dit gaat om enkele tientallen gevallen op jaarbasis. Eerder dit jaar verscheen u ook in de media om uw maatregelen aan te kondigen rond de controle op onroerend bezit van sociale huurders in het buitenland. Hoewel – en dat heeft mijn fractie ook aangegeven – deze beide maatregelen aanvullend kunnen bijdragen tot het wegwerken van de wachtlijst in de sociale huur – met andere woorden, er kunnen daardoor woningen vrijkomen –, stellen wij vast dat u vergeet uw kerntaak, namelijk het realiseren van extra sociale woningen, naar behoren uit te voeren. Dat gaat over een budget dat meer dan de helft uitmaakt van het woonbudget.

Want een grote uitbreiding van het sociale woonaanbod is de enige échte oplossing voor die lange wachtlijst. Het is de langste wachtlijst ooit. Idealiter moeten we van 6 naar 15 procent sociale woningen in Vlaanderen gaan. Als we kijken naar de buurlanden, zien we dat er in Nederland 29 procent sociale woningen zijn en in Frankrijk 18 procent. We zijn de uitzondering, maar dat is geen goede zaak. De ambitie moet terecht hoog liggen. En ik had in het begin van deze legislatuur ook de indruk dat die ambitie effectief hoog lag. Die 4,5 miljard euro is een heel groot bedrag. Dat geeft u telkens aan, minister, en dat klopt ook. En wanneer men spreekt over recordbudgetten, ga ik akkoord. Maar van recordinvesteringen kunnen we pas spreken als die zak geld wordt omgezet in bakstenen, in woningen die we kunnen verhuren aan mensen die het niet breed hebben. We horen de minister echter nooit spreken over de realiteit van vandaag, namelijk een enorme onderbenutting van die recordbudgetten. Ook vorige week nog, in de studio van Terzake, werd enkel dat benadrukt. Een recordbudget zou een record aan extra woningen moeten betekenen, maar niets is minder waar. Er blijft vandaag meer geld liggen dan dat er in stenen wordt omgezet. Ik heb u al enkele schriftelijke vragen gesteld rond FS3-toewijzigingen (financieringssysteem). We hebben in juni vastgesteld dat amper 14 procent van het voorziene budget tot op dat moment was toegewezen. Ik verneem ook vanuit de sector dat diezelfde slakkengang zich aan het doorzetten is. De Vlaamse Regering gaat dit jaar met een recordbudget zelfs minder realiseren dan de voorbije jaren. Het gemiddelde bedrag aan toewijzingen ligt de laatste jaren

op zo'n 750 miljoen euro per jaar. Er is dit jaar een budget van 1,7 miljard euro voorzien voor bouw en renovatie en het lijkt erop dat we de 750 miljoen, die we doorgaans halen in een jaar, niet zullen bereiken. Dat betekent dat er minstens 1 miljard euro zal blijven liggen.

Minister, ik heb u daar eerder al een vraag over gesteld. Het is mogelijk dat die middelen worden overgezet naar latere jaren. Maar hoe dan ook betekent dat tijdverlies, tijdverlies in tijden waar mensen zeer lang moeten wachten. We kunnen ons dat tijdverlies eigenlijk niet permitteren, want het is tijd die die mensen op de wachtlijst absoluut al lang niet meer hebben.

Als een minister met veel geld minder presteert, dan schort er iets aan het beleid. Minister, u slaagt er niet in om de slechte leerlingen, die hun BSO niet halen, te responsabiliseren. U gaat wel een bovengrens opleggen bij gemeenten die aan 15 procent sociaal huuraanbod zitten. Zij mogen niets meer doen. Ik kan dat begrijpen vanuit een overweging van spreiding. Maar het is dan toch wel vreemd dat die slechte leerlingen ermee wegkomen.

Ondertussen remt u verder de bouw af door die herstructurering in te voeren, het traject naar de woonmaatschappijen, waarover we het in deze commissie al vaak hebben gehad. Die vraagt heel veel energie, focus en tijd voor de bouw van extra sociale woningen.

Dit is een verhaal dat we vanuit de Vooruitfractie al een tijdje op de agenda zetten. Ik was dan ook blij verrast, en oprecht blij, dat er vorige week een opiniestuk verscheen van mijn collega Vera Jans van CD&V, een meerderheidsfractie. Zij ergert zich in haar opiniestuk aan het contrast tussen het grote enthousiasme waarmee die strenge maatregelen, die weinig resultaat zullen hebben in het voorzien van meer sociaal huuraanbod, worden benadrukt, ten opzichte van het gebrek aan enthousiasme en daadkracht bij het uitbreiden van het sociaal woonaanbod.

Minister, u zegt vaak dat u daar ook bezorgd over bent. U hebt dat al een paar keer gezegd, maar wij willen graag actie zijn. Het is toch het grootste deel van uw begroting en het zou toch bovenaan de prioriteitenlijst moeten staan.

Hoe gaat u ervoor zorgen dat het FS3-budget voor 2021 van 1,7 miljard euro voor de bouw en renovatie van sociale woningen daadwerkelijk zal worden omgezet in renovaties en de bouw van extra sociale woningen? Hoe verklaart u het enorm lage aantal FS3-toewijzingen voor 2021? Erkent u dat dit een gevolg is van het fusietraject? Of spelen daar andere factoren, die volgens u primaire factoren zijn?

Waarom remt u de bouw van extra sociale woningen af door enerzijds een bovengrens van 15 procent op te leggen en anderzijds een fusietraject op te starten dat alle focus bij sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) weghaalt van de bouw van extra sociale woningen? Hoe verzoent u dergelijke beleidsmaatregelen met de recordbudgetten die voorzien zijn voor de bouw van extra sociale woningen?

Hoe zult u ervoor zorgen dat elke gemeente haar BSO haalt tegen 2025? We mogen toch hopen dat dat de minimumambitie is. In welke gemeenten hebt u al maatregelen van activeringstoezicht genomen, om zo besturen te verplichten om hun onbebouwde percelen te activeren?

Welke maatregelen zult u nemen om ervoor te zorgen dat het fusietraject minder impact heeft op het aantal nieuwe projecten, zodat we weer projecten kunnen plannen en dat geld kunnen omzetten in bakstenen? Want dat is toch nog altijd de essentie.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor uw vraag, mijnheer Veys. Ik wil eerst één punt opmerken, een detail: ik heb vorige week hiermee niet zelf de media opgezocht. Wij hebben vragen gekregen vanuit de media nadat een verhuurdersorganisatie daar de media mee had opgezocht. Wij hebben daar het initiatief niet toe genomen. Dat gezegd zijnde, ben ik wel iedereen dankbaar die de maatregel onder de aandacht bracht. Want ik denk dat het wel een goede maatregel is, absoluut. Ik denk dat het ook goed is voor het draagvlak voor sociaal wonen dat mensen weten dat we dergelijke zaken aanpakken en dat we zorgen dat die woningen terechtkomen bij diegenen die er ook zorg voor willen dragen. Ik heb er dus absoluut geen enkel probleem mee dat dat in de media is gekomen. Integendeel zelfs, ik denk dat het absoluut nodig is.

Ik ben het helemaal met u eens dat dit niet de grote oplossingen zijn. Dat heb ik ook nooit beweerd. Zoals u in uw interpellatie aanhaalt, zijn dat niet de grote oplossingen waarmee we heel veel woningen vrij gaan krijgen. Maar ik denk wel degelijk dat het belangrijk is om daarover te communiceren, om te zorgen dat mensen weten dat we dergelijke mistoestanden ook aanpakken. Dat vergroot alleen maar – of behoudt op zijn minst – het draagvlak voor sociaal wonen.

We gaan een gebundeld antwoord geven op uw vragen. Ik denk dat dat het gemakkelijkst is. Ten eerste is het relevant om te wijzen op de historische trend inzake de benutting van de budgetten. Het is zo dat de laatste vier jaar de benutting schommelde rond de 750 miljoen euro op jaarbasis. U weet dat we beschikbare kredieten evenwel nog verder opgetrokken hebben. Voor de volledige legislatuur hebben we nu een bedrag van 4,5 miljard euro. Geen enkele voorgaande regering, ook niet onder sp.a, heeft ooit zo'n groot bedrag ter beschikking kunnen stellen. Toen was het zelfs nog maar de helft.

We zijn dus inderdaad bijzonder ambitieus en we willen er uiteraard voor zorgen dat er zoveel mogelijk sociale huurwoningen bij komen en dat dat budget maximaal benut wordt. Maar we kunnen dat niet alleen. Vanuit de regering is het mijn verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de randvoorwaarden vervuld zijn, budgettair en organisatorisch. Daar proberen we ook voor te zorgen. Maar ik kan natuurlijk zelf geen sociale woningen bouwen. Dat doen we als regering niet zelf. Daarvoor moeten we rekenen op de sociale huisvestingsmaatschappijen, die daar de verantwoordelijke actor voor zijn. En ik ben er ook van overtuigd dat die SHM's alle mogelijke inspanningen daartoe leveren.

We moeten daarbij echter rekening houden met verschillende elementen die het niet eenvoudig maken om die kredieten te benutten. Eerst en vooral: de capaciteit van de sector op zich. Daar werken we overigens aan, met de vorming van de woonmaatschappijen. Het is de bedoeling dat de vorming van de woonmaatschappijen de sociale huisvestingsmaatschappijen – het zullen dan de woonmaatschappijen zijn – toelaat om nog beter te gaan bouwen en dus nog meer capaciteit te hebben om te bouwen in de toekomst.

Ten tweede zijn er de vaak langere doorlooptijden van de projecten door het verplichte lokale woonoverleg. Ten derde: de recente coronacrisis, met de gekende impact op de bouwsector en de grondstofprijzen. En er zijn dan nog een paar redenen, zoals de vergunningstrajecten en dergelijke meer. Onder andere daardoor is er al een tijdje een langzame opbouw van budgetoverschot. Met het bijkomende budget voor dit jaar is dat overschot inderdaad nog toegenomen.

Ook hebben we zelf de afgelopen maanden en weken absoluut niet stilgezeten. Ik had voor de zomer aangekondigd dat we actie zouden ondernemen, en in nauw overleg met de sector hebben we al een reeks maatregelen genomen. Een ander pakket wordt zo snel mogelijk geïnitieerd.

Wat is er reeds verwezenlijkt? Eerst en vooral is het zo dat de beoordelingscommissie (BeCo) normaliter vier keer per jaar samenkomt. Projecten moeten die commissie verplicht passeren, hetgeen vaak een vertraging creëerde. Maar om de doorstroming in de programmatie te versnellen, hebben we de BeCo continu gemaakt. Projecten zullen nu dus vlotter moeten doorstromen.

Er is ook een nieuwe oproep voor de woonbeleidsconvenanten gelanceerd. Een 170-tal gemeenten werden aangeschreven met de vraag of ze een nieuw convenant wilden afsluiten, om zo financiering te krijgen voor bijkomende sociale woningen.

Ook hebben we reeds ingezet op het aanbieden van groepsaanbestedingen om de projectontwikkeling makkelijker te maken. Dat is bijvoorbeeld de jaarlijkse lancering van de bekende CBO-oproepen (constructieve benadering overheidsopdrachten) en de SVK Pro-oproepen (sociaal verhuurkantoor). De SHM's kunnen reeds ook afnemen van twee groepsaanbestedingen die gedurende vier jaar lopen: 'Design and Build' voor maximaal 25 woningen en 'Design and Insulate' voor de renovatie van daken. Op dat spoor gaan we ook verder.

Er staan nog nieuwe instrumenten in de steigers die maatschappijen moeten toelaten om sneller en meer te bouwen: het eerste zal dit jaar nog gelanceerd worden. Het betreft een raamcontract voor Design and Build+. Hiermee zouden we de bestaande grens van 25 units opentrekken richting grotere aantallen, dit specifiek gericht op appartementen. Daarnaast is de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) reeds bezig met een voorbeeldbestek Design and Build waarbij maatschappijen zelf dergelijke projecten kunnen lanceren, los van het Vlaamse raamcontract.

En we mikken op een nieuw set instrumenten om volgend jaar te lanceren. Dat zijn er een viertal. Eerst en vooral is er CBO+: we gaan de huidige CBO uitbreiden met de mogelijkheid om ook te renoveren gebouwen in te brengen. Dat gaat dan over bestaande private gebouwen renoveren tot sociale woningen en overdragen aan de SHM's. Het lijkt op de formule 'aankoop goede woningen', maar ze worden eerst gerenoveerd door de initiatiefnemer voor ze worden overgedragen aan de SHM. Ten tweede is er Design and Insulate+. Hier breiden we de huidige Design and Insulate uit met de isolatie en de renovatie van de gebouwschil. Ten derde is er Design and Build+: de huidige Design and Build kan worden uitgebreid naar de marges boven de 25 woningen en kan zo worden gebruikt voor appartementen of in het kader van vervangingsbouw. Ten vierde voorzien we via Design and Renovate in een groepsaanbesteding waarbij de SHM's de plannen van te renoveren gebouwen ter beschikking stellen met als einddoel een totaalrenovatie.

Ik heb ook de VMSW de opdracht gegeven om een oefening te doen rond de simulatietabel en de subsidieplafonds die aangeven tot welke bedragen een sociaal woonproject gefinancierd mag worden. Dat zal bekeken worden in functie van de stijgende grondstofprijzen. U weet dat daar ook een enorme uitdaging in de woningbouw algemeen ligt en dus ook voor sociale woningen. Dat plaatst de maatschappijen voor moeilijkheden. Ik denk dat dat trouwens heel belangrijk is, iets wat we niet zo gemakkelijk kunnen oplossen. Ten slotte hebben we de administratie gevraagd om een taskforce met de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) op te richten om deze ontwikkelingen verder te versnellen en een oefening op te starten om in een gesprek met de sector na te gaan welke de meest specifieke problemen zijn inzake doorstroming van de projecten op de projectenlijst. Ik denk dat we hiermee alles doen om binnen onze mogelijkheden een maximale benutting van de beschikbare kredieten te bekomen.

Dan kom ik aan uw derde vraag. Wat die 15 procent betreft, daar hebben we bij de bespreking van het decreet ook al uitgebreid over van mening gewisseld. Ik weet dat we daar van mening verschillen. Ik vind dat op zich ook geen probleem, maar ik blijf erbij dat de beperking van woonbeleidsconvenanten tot 15 procent

sociale woningen in een gemeente gaat over een ruimere visie op de maatschappij dan alleen sociaal wonen. De inplanting van sociale woningen brengt ook een sociale impact met zich mee. Volgens ons is het belangrijk dat er een spreiding gebeurt. Over heel Vlaanderen moet een bijdrage worden geleverd om mensen met woonnood, in structurele armoede, te ondersteunen. Daarom is er deze maatregel.

Het gaat ook maar om een beperkt aantal gemeenten. Ik weet dat jullie vanuit de oppositie – alle respect daarvoor, voor alle duidelijkheid – er graag mee schermen alsof hiermee de te lage cijfers van woningbouw opgelost zouden zijn, maar het gaat over vijf gemeenten over heel Vlaanderen die hieronder vallen. De perceptie dat hiermee een grote omslag gemaakt zou kunnen worden, lijkt me onzinnig.

Voor alle duidelijkheid, de lokale besturen mogen nog altijd sociale woningen bijbouwen boven 15 procent, maar dan zonder subsidies van de Vlaamse overheid. Niemand verbiedt hun om verder te bouwen, ze kunnen alleen geen beroep meer doen op de FS3-lening. Dat is in het verleden ook vaak gebeurd. Het is aan de autonomie van de lokale besturen om dat te beslissen.

Inzake het BSO is de meest recente momentopname die van 31 december 2020. Hieruit weten we dat het gaat om 30.111 gerealiseerde en 13.792 geplande sociale huurwoningen – samen ongeveer 44.000 woningen. U zei het zelf al.

Er zal dus inderdaad nog een inspanning nodig zijn om de doelstelling van 50.000 extra woningen te bereiken. Ik roep alle sociale woonactoren en gemeenten dan ook op om blijvende inspanningen te leveren om hun woonaanbod uit te breiden. Zoals daarnet toegelicht, stellen wij daar de middelen en tools voor ter beschikking.

Ik deel dan ook de ambitie dat zo veel mogelijk gemeenten hun BSO behalen. Alleen ben ik er niet van overtuigd dat sanctionerende maatregelen, zoals een activeringstoezicht of financiële sancties, ook maar één bijkomende sociale woning zullen opleveren. Want hoe je het draait of keert: zelfs wanneer ik bijvoorbeeld zou beslissen dat de VMSW een sociaal woonproject moet realiseren in een van die gemeenten, dan nog blijf je afhankelijk van de medewerking van de gemeente – al was het maar via de vergunningsverlening. Die moet door hen worden afgeleverd. Ze hebben dus wel degelijk een sleutel in handen.

Dat neemt niet weg dat we het opvolgen aan de hand van de voortgangstoets. Zo werd eind 2020 vastgesteld dat er twee zogenaamde 2b-gemeenten waren die naar aanleiding van de voortgangstoets 2018 geen samenwerkingsovereenkomst hadden afgesloten. Dat waren Kraainem en Sint-Genesius-Rode. Dat zegt al iets. Bij deze gemeenten werd de begeleiding door Wonen-Vlaanderen versterkt. Sint-Genesius-Rode bezorgde inmiddels een overeenkomst, en ook Kraainem zal die ook voor eind november moeten bezorgen.

Het is ook wel belangrijk om de positieve elementen te belichten. Uit de cijfers blijkt dat in 293 van de 300 Vlaamse gemeenten, of 98 procent, een bijkomend sociaal woonaanbod gerealiseerd of gepland is. Dit ligt geheel in lijn met de ambitie van het BSO om een betere spreiding in Vlaanderen te krijgen. Er vallen slechts 13 gemeenten in categorie 2b. Dat zijn de gemeenten die het groeipad sociale huur niet volgen en onvoldoende inspanningen leveren om het BSO te bereiken.

Welke maatregelen zullen we nemen om te zorgen dat het fusietraject minder impact heeft op het aantal nieuwe projecten? We vernemen op het terrein op dit moment dat dit een heel grote impact heeft. Ik betreur dat. Ik begrijp het wel, we willen dat wel begrijpen. We hebben een heel zware opdracht gelegd bij die sociale woonactoren op het terrein. We kunnen alleen maar waardering opbrengen voor hun inzet. Maar ik geef toe dat ik betreur dat die oefening de kerntaken van de sociale woonactoren en huisvestingsmaatschappijen sterker belemmert dan gewenst. We hadden dat helemaal niet gewenst uiteraard.

De omvorming van de SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen is een fundamentele reorganisatie van het sociaal woonlandschap: de belangrijkste en meest ingrijpende ooit. De doelstellingen van deze hervorming kennen jullie. Het is de bedoeling een sterkere en performantere sector met een betere dienstverlening ten behoeve van de (kandidaat-) huurder te creëren. We hebben de uitdaging voor de sector nooit ontkend. De ambities zijn zeer hoog. We moeten die uitdaging aangaan. We moeten de transitie doormaken.

Maar zoals ik al gedurende heel het proces heb benadrukt, zorg ik tegelijk voor ondersteuning van de actoren – zowel de SHM's als de SVK's – om dit fusieproject te ondersteunen. We voorzien in een centrale stuurgroep woonmaatschappijen, waarin de koepels HUURpunt, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) onder leiding van mijn kabinet het proces begeleiden. De verschillende steunmaatregelen worden in deze stuurgroep besproken. De VMSW heeft een gedetailleerd draaiboek rond de vorming van de woonmaatschappijen uitgewerkt. De VMSW heeft een bestek voor de organisatieontwikkeling van de toekomstige woonmaatschappijen gelanceerd. Uit deze overheidsopdracht zullen vijf consultancybedrijven worden gekozen waaruit de woonmaatschappijen in spe door middel van een minicompetitie kunnen kiezen. Er is een thematische werkgroep met de VVH en de VMSW om na te gaan hoe de geplande projecten zo maximaal mogelijk gevrijwaard konden blijven.

Door deze ondersteuningsinitiatieven, en tal van andere maatregelen, zorgen we ervoor dat de impact van de omvorming tot woonmaatschappij minder weegt, zodat de verantwoordelijken voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zich ook tijdens de transitie kunnen wijden aan hun belangrijkste opdracht: bijkomende sociale woningen bouwen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoorden.

U zei dat u het wel een goede maatregel vond. Ik verwijs hierbij naar de zwarte lijst en buitenlands eigendomsonderzoek. Is dat een effectieve maatregel? Zal die ervoor zorgen dat we veel sociale woningen vrijmaken en de wachtlijst snel oplossen? Ik zei het al eerder: die heeft een effect, maar puur kwantitatief geraken we daar niet ver mee. In die zin, minister, en dat was ook de reden voor mijn interpellatie: leg uw focus toch juist.

Een draagvlak voor sociale woningen en sociale woningbouw is belangrijk in de Vlaamse samenleving; daar ben ik het mee eens. Maar er zijn andere manieren om dat te bereiken. Ik ben zelf voorzitter van een SHM. Geloof me, heel veel sociale huurders vinden het niet zo leuk hoe over hen wordt gesproken. Dat is stigmatiserend. Er zijn overal wel wat problemen, in alle soorten populaties, maar sociale huurders zijn vooral mensen die geen breed inkomen hebben en ongelooflijk kunnen worden geholpen door de Vlaamse overheid om vanuit een goede thuis vooruit te kunnen gaan.

Gisteren ging het erover in de plenaire vergadering. Een job is de beste bescherming tegen armoede, maar een sociale woning verlaagt het armoederisico met 40 procent en is even cruciaal. Dat is een van de belangrijkste redenen waarom Vooruit daarvoor pleit, een woning moet voor iedereen betaalbaar zijn zodat de mensen aan het einde van de maand iets overhouden om deel te nemen aan de maatschappij. Dan gaan we collectief, alle Vlamingen, er samen op vooruit.

De historische trend die u aangeeft, klopt. Wonen heeft het grootste budget ooit. Natuurlijk, naarmate de jaren vorderen en de wachtlijst groeit, is het logisch dat er een groter budget komt. Er is wel iets dat ik een beetje betreur. Ik vond dat gisteren in de plenaire vergadering ook al het geval. Wij hebben hier ook in de regering gezeten. De laatste keer was dat ook samen met uw partij. Uw partij is al

zeventien jaar aan het besturen in Vlaanderen. Bij iedere budgettaire discussie is er een viceminister-president van de N-VA betrokken geweest. Dat aan elkaar doorschuiven, daar hebben sociale huurders geen boodschap aan.

U zegt dat de woonmaatschappijen meer capaciteit krijgen om projecten te initiëren na de fusie. Hoe dan? Dat inhoudelijk traject zie ik voorlopig niet. Gaan we meer inzetten op mensen die bouwgronden prospecteren? Gaan we zorgen voor meer werfleiders die de bouwprojecten kunnen begeleiden? We hebben het er in de hoorzitting met de SHM's over gehad. Dat zijn knelpuntprofielen. In die optiek – dat gaat over het traject, ik ben voorzitter van een SHM – stel ik vast dat op een personeelsprotocol sinds 27 juli niet geantwoord is. Hebt u inmiddels geantwoord op de vraag van werkgevers en werknemers? Is er al een planning om dat vooruit te laten gaan? Ik ben blij dat u toegaf dat het traject van de woonmaatschappij een impact heeft op de realisaties. We rekenen op u om te zorgen dat dat goed vooruitgaat.

De maatregel inzake de BeCo – we hebben het er al over gehad – is zeer goed. Ik ben u daar oprecht dankbaar voor.

Ik stel zelf vast bij een project van ons dat wij worstelen met het prijsplafond. We weten dat de bouwprijzen opgedreven zijn. Dat is slechts twee keer per jaar dat die worden geëvalueerd. We moeten nu dus wachten tot januari om een project te kunnen voortzetten. Dat zou mogelijk enkele maanden tijdverlies betekenen. Ik zou graag concreet willen weten: wanneer zou er een aanpassing kunnen worden gemaakt?

U zei dat slechts een beperkt aantal gemeenten aan 15 procent zit. Maar er zijn er nog eens vijf – dat zijn er dan al tien, het dubbele – die met 13,14 procent ook dra in de problemen kunnen komen.

Ik heb nog een bijkomende vraag. Het verwerven van bouwgronden is ook geen evidentie. Dat heeft te maken met het belang van wat er wordt gerealiseerd op die bouwgronden voor de financiering van de gemeente. De Vlaamse overheid heeft natuurlijk ook gronden in eigendom. Bent u bereid om met collega-ministers te bekijken of jullie Vlaamse grond kunnen inzetten, desnoods als ruilgrond, om bouwgronden te verkrijgen, zodat we vooruit kunnen plannen en met dat nieuwe BSO, dat echt ambitieus zal moeten zijn – want zelfs als dit BSO gerealiseerd geraakt, is die wachtlijst nog zo lang –, er samen voor te zorgen dat dat kan gebeuren, dat dat in orde komt?

Ten slotte heb ik nog een vraag. Wat is het standpunt van deze meerderheid rond die sociale woningbouw? Ik haalde daarnet het opiniestuk van mijn collega aan. 'Dit kunnen wij niet tolereren', stond daar letterlijk in. Wat is het standpunt van deze meerderheid rond sociale woningbouw?

Ik wil niet vooruitlopen op een collega die straks nog het woord neemt. Maar een andere meerderheidsfractie discussieert hier vaak met u over het feit dat die sociale woningbouw niet vooruitgaat en dat dat in sociale huurpremies moet worden gestopt. Dat is ook een andere visie dan wat u daarnet vertelde. Minister, wat is nu het standpunt van deze meerderheid? Komen jullie overeen? En hoe zullen jullie er samen voor zorgen dat die sociale woningbouw weer vooruit kan gaan? Ik dank u alvast voor uw antwoord.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Goedemorgen, iedereen. Het is natuurlijk een boeiende interpellatie. Het is een beetje triestig dat ik het moet zeggen: een intentie of een doelstelling in een regeerakkoord schrijven, is natuurlijk een nobele zaak, maar ik heb al jaren aangekondigd dat je bij het inschrijven van doelstellingen en intenties ook rekening moet houden met de realiteit. En de realiteit vandaag is – de heer Veys heeft het ook al aangehaald – dat er nog weinig gronden beschikbaar zijn. Om gronden te verwerven, moeten ook de bouwmaatschappijen … De gronden geraken

stilaan op, er is nog 1700 hectare voor alle gemeenten en steden. En sommige steden die al dichtbevolkt zijn, zoeken misschien extra gronden, de SHM's ook, maar stoten op hun limieten.

Een tweede facet dat daar heel belangrijk bij is, is natuurlijk – u mag dat niet onderschatten, mijnheer Veys, wellicht ervaart u dat ook in Kortrijk – de rechtspraak en de inspraak die daaraan voorafgaan. U ziet dat heel wat bouwproductenprojecten heel wat vertraging kennen, omdat de omgeving niet meer wenst dat er wordt gebouwd in open gebied. Als men gewoon is om op grond en schaapjes te kijken, en de sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen meestal geen huizen, maar willen een maximaal rendement en bouwen hoge appartementen, dan zijn de omliggende mensen daar eigenlijk niet zo tevreden mee. En wat de inspraak betreft, weet u dat de bezwaren meestal worden afgewezen, omdat de lokale besturen vaak verweven zitten in de sociale huisvestingsmaatschappijen. Uiteindelijk komt er dan een beroep bij de deputatie, gaat men naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen en is men drie, vier, vijf jaar weg.

Deze zomer heb ik trouwens ook gezien dat zelfs minister Demir daarin een demarche neemt. Als minister tekent zij zelf een beroep aan tegen heel wat sociale huisvestingsprojecten, onder andere in Brugge en in andere gemeenten. Dat zorgt voor een vertraging van de bouw van sociale woningen. Ik denk dat de violen ook daar eens moeten worden gestemd.

Ik ben reeds twaalf jaar lid van de commissie Wonen. Een van de vorige ministers van Wonen was Marino Keulen. Hij kwam uit een aannemersfamilie, net zoals – als ik mij niet vergis – de huidige minister van Wonen. Maar het is zo dat ook de aannemers beperkt zijn.

Als je vandaag een klein huisje wilt verbouwen, of een of twee woningen wilt zetten, dan is het eigenlijk heel, heel moeilijk om aannemers te vinden. Zelfs in de wegenis zien we dat, als men aanbestedingen uitschrijft, er soms maar één iemand is die inschrijft. Dat is eigenlijk ook niet goed voor de prijzen vandaag. En Marino Keulen, de toenmalige minister, heeft mij altijd gezegd dat de capaciteit om sociale woningen te bouwen, eigenlijk gelimiteerd is, door de capaciteit in de bouw, tot 2500 woningen per jaar. Meer doen kan soms één jaar lukken, maar over alle jaren zul je aan een gemiddelde van ongeveer 2500 woningen op jaarbasis zitten.

Minister, ik denk dat het louter bouwen … Mijnheer Veys, u zegt het: u ziet sociale woningen als bakstenen bouwen. Ik wil in Vlaanderen meer sociale woningen voor mensen die het nodig hebben, maar voor mij moet dat niet altijd de nieuwbouw zijn in de open ruimte. Ook het sociale woningbeleid moet moderner worden, zich aanpassen aan de tijd, net zoals elke andere bouwer in de stad of in Vlaanderen dat moet doen. Mijn mening is dus dat we toch ook eens moeten nadenken over nieuwe recepten. Er staan vandaag inderdaad 170.000 mensen op een wachtlijst. Het was nooit eerder zoveel als vandaag, terwijl er 4,5 miljard euro ter beschikking is en we dus dit jaar met 1 miljard euro onderbenut krediet zullen zitten, dat wellicht zal worden overgedragen naar het volgende boekjaar. Met al deze Exceltabellen met onderbenutte kredieten worden de 170.000 wachtenden niet geholpen. De vraag is wat we daaraan kunnen doen.

Ik ben ervan overtuigd – en daarom ben ik ook voorstander van de fusie, al zal dat wel wat administratieve rompslomp geven – dat een integratie van SVK's en SHM's tot één woonactor per gebied er eigenlijk toch toe zou moeten kunnen leiden dat we ook via SVK, SVK Pro en via het in huur nemen van woningen, meer mensen kunnen helpen op korte termijn.

U zegt het zelf, mijnheer Veys, in verband met de doorlooptijd om een open gebied aan te snijden. Je moet ook de wegenis vergund krijgen. Je moet eerst de wegenis aanleggen en dan beginnen te bouwen. Dat duurt gemakkelijk vier, vijf, zes jaar.

Wat de communicatie betreft over de 170 amokmakers in de sociale woningen, denk ik dat geen enkele verhuurder graag amokmakers heeft. Maar aan de andere kant, minister, zullen die 170 mensen die amok maken in een sociale woning, dan wel op de private markt terechtkomen. Zo wordt het probleem doorgeschoven.

De voorzitter: Collega Van Volcem, kunt u afronden?

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Ja. Minister, hoe zult u uw beleid aanpassen om van een naoorlogs recept tot een moderne manier van sociale huisvesting te komen, die meer mensen helpt op korte termijn?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Voorzitter, we sluiten ons graag aan bij deze interpellatie, omdat we ook al vaker en eerder die bekommernis hebben geuit van hoe we het ritme in de bouw en de renovatie van de sociale woningen kunnen aanhouden. We weten dat de sector nu bezig is met de grote oefening van de eengemaakte woonmaatschappij, de evolutie naar één woonactor in elke stad of gemeente. Dat is een enorme uitdaging, met bijzonder krappe deadlines. Het is eigenlijk een volledige reorganisatie van het woonlandschap.

Daarbij vind ik het ook belangrijk om te beklemtonen – de vorige spreker heeft dat ook gedaan – dat we die uitgangspunten nog altijd sterk vinden: gaan naar één aanspreekpunt per gemeente, daar waar er nu in sommige gemeenten een, twee en soms drie sociale huisvestingsmaatschappijen actief zijn en daarnaast ook nog sociale verhuurkantoren met andere regio's. We vinden het belangrijk dat de sociale huurder centraal staat, de kandidaat-socialehuurder centraal staat en dat er één aanspreekpunt komt met een heldere dienstverlening en een duidelijkere dienstverlening dan vandaag de dag het geval is.

Maar dat neemt natuurlijk niet weg dat de sector vandaag bezig is met fusioneren, met nieuwe grenzen, met nieuwe raden van bestuur, met patrimoniumoverdrachten en noem maar op. Uiteindelijk komt het erop neer dat elke sociale huisvestingsmaatschappij nu heel wat geplande projecten aan het herbekijken is. Zeker als we zien dat we niet goed bezig zijn op het vlak van toewijzingen en dat het aantal gunningen voor de toekomst laag staat, hoe kunnen we ervoor zorgen dat de voorziene budgetten die er inderdaad zijn – dat is absoluut een belangrijke randvoorwaarde – benut worden? Ik denk dat we daar als beleid echt een opdracht in hebben.

We kennen de cijfers. Collega Veys heeft ze genoemd in zijn interpellatie. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we niet elk jaar opnieuw meerdere honderden miljoenen moeten overdragen naar een volgend jaar, waardoor de pot van onderbenutte of niet-aangesproken middelen alleen maar groter wordt? Die middelen zijn er om te bouwen in een markt die eigenlijk schreeuwt om extra woningen. Dat mag nieuwbouw zijn. Dat mag verbouw zijn. Dat mag op de meest creatieve manier zijn, eender waar. Hoe doen we dat?

Het is onze vrees, minister, dat we in een situatie terechtkomen waarbij we wel grote budgetten hebben, maar de sociale woningbouw, de renovatie en de verbouw jaar na jaar achteruitgaan. Dat kan natuurlijk niet gebeuren, als er zoveel mensen en gezinnen op die wachtlijst staan.

Ik heb natuurlijk ook goed geluisterd naar uw antwoord. U hebt daarin verwezen naar de mogelijkheid om ook 'Design and Build Plus' mogelijk te maken, ten opzichte van 'Design and Build'. Kunt u al vertellen wat u daarvan verwacht? Wat is het verwachte effect daarvan?

U hebt ook verwezen naar de voorbeeldbestekken om ook buiten het Vlaamse raamcontract te kunnen treden. Is daar veel vraag naar? Zijn dat marginale effecten? Of

kunnen die toch ook een impact hebben? Want ik denk echt dat we een opdracht hebben om ervoor te zorgen dat we de budgetten die er zijn, en waarvoor elke keer opnieuw moet worden geknokt, ook echt kunnen omzetten in beleid, want daar is vandaag alle nood aan. Ik voel ook bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en bij de SVK's de goesting om te blijven investeren, maar ik merk ook wel dat men voor een stuk vastloopt in de veelheid van uitdagingen waar men vandaag voor staat. Ik denk dat we hen daarin moeten ondersteunen en begeleiden, zodat we ritme houden in de bouw en de renovatie van sociale woningen, want dat is ons aller uitdaging.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Wat Groen betreft, minister, is dit de essentie van de interpellatie van collega Veys en de kritiek. U hebt inderdaad die recordbudgetten, waar u graag naar verwijst, maar als we dan zien dat er met die recordbudgetten niet alleen niets verandert, maar dat het eigenlijk ook begint te stremmen en dat u minder presteert, dan schort er iets met het beleid. Dat is de essentie van de zaak. Ik zie zelf twee heel grote tekortkomingen in het beleid, waar u zelf ook al op bent ingegaan en waar ik graag nog kort op wil ingaan of een antwoord geven.

Ten eerste: het plafond van 15 procent voor sociale woningen. U blijft maar zeggen dat dat over een beperkt aantal gemeenten gaat en dat dat een perceptie is die de oppositie graag creëert. Neen, minister. Het gaat niet over gemeenten. Het gaat over steden, en heel grote steden. Het gaat over Genk. Het gaat over Gent. Dat zijn steden waar een heel groot deel van die wachtlijsten onder meer zit. Ik hoor wel allemaal goede intenties, maar als deze meerderheid iets wil doen, dan is dat het eerste dat u moet doen. Dat is een heel simpele maatregel. Kom daar gewoon op terug. Voortschrijdend inzicht is een van de mooiste dingen in de politiek, heb ik gisteren in de plenaire vergadering gehoord. Dat is zo. Kom daar gewoon op terug. En dan kunnen die steden en andere gemeenten inderdaad bouwen. Want die willen meer bouwen. Laat ze dan bouwen.

Over het tweede punt is er al veel gesproken. U sprak er daarnet ook over, minister. Ik heb het over de fusies en de nieuwe woonmaatschappijen en het feit dat nu toch steeds duidelijker wordt dat dat ook een strem is op die sociale woningbouw. Wij hebben daarvoor gewaarschuwd, en niet alleen wij. Ook de sector heeft op voorhand gezegd dat dat zou stremmen. U hebt dat toen niet serieus genoeg genomen. Ik ben blij dat u nu toch een beetje een bocht neemt. U zegt dat u het betreurt. Het is gezegd geweest dat het zou gebeuren, en het gebeurt nu.

Voor de duidelijkheid: het is niet alleen omdat er inderdaad heel veel tijd en energie naar de fusie gaat, het is ook omdat er uitdagingen – ik wil niet het woord 'problemen' gebruiken, maar daar gaat het wel naar toe – zitten in de overdracht van patrimonium van de ene woonmaatschappij naar de andere woonmaatschappij. En dat komt de komende jaren. Want u hebt daar een heel lange termijn op gezet, dus dat gaat nog jaren spelen.

Natuurlijk vragen woonmaatschappijen zich dan af waarom ze nog geld zouden stoppen in patrimonium dat ze later moeten overdragen aan iemand anders. Die fusie is nu in gang gezet. Als u daar nog iets aan wilt doen, is dat nog een heikel punt waaraan u moet werken en waar u ervoor kunt zorgen dat die strem op de woningbouw minder groot wordt.

Het feit is dus dat er iets schort aan het beleid en dat er minder gepresteerd wordt dan wordt verwacht of dan wat de doelstelling is. Ik sluit me aan bij wat collega Veys zei, namelijk dat dat voor frustratie zorgt. Collega Veys verwees naar het debat van vorige week omtrent het zeshonderdtal huurders op de zwarte lijst. U zegt nu zelf dat u de media niet opgezocht hebt. Dat is wat mij betreft dan in de marge gezet. Maar het is gisteren ook wel gezegd in het debat over de Septemberverklaring, en ik denk dat u dat ook ter harte moet nemen, want het is een

frustratie die wij heel veel horen, zowel van de huursector, van de armoedesector als van de mensen op het terrein, dat er zoveel aandacht gaat, en vooral ook maatregelen, naar de problemen op de woonmarkt – bijvoorbeeld in de Septemberverklaring worden er maatregelen aangekondigd op de woonmarkt – maar dat over de huurmarkt keer op keer, jaar na jaar, en het begint nu zelfs legislatuur na legislatuur te worden, wordt gezwegen, terwijl de wooncrisis zich voornamelijk op de huurmarkt afspeelt. Die wordt scherper. De armoede neemt toe. Die mensen proberen dan met zoveel effort, zoveel energie en zoveel tijd dat op de politieke agenda te krijgen, op uw agenda, en toch wordt daar keer op keer, op de momenten dat het ertoe doet, over gezwegen. Dat is ontzettend zonde.

Is het een moeilijk debat? Ja. Is de oplossing complex? Ja. Daar gaan we helemaal mee akkoord. Maar alstublieft, minister, in de laatste jaren van uw beleidsdeelname als minister van Wonen, pak die wooncrisis op de huurmarkt aan. Geef daar de nodige aandacht aan. Geef daar de nodige maatregelen aan. Want dat is echt wel absoluut nodig. Daarvoor is het vijf over twaalf.

Ik wil afronden met één concrete vraag, minister. U hebt in uw eerste antwoord een hele resem maatregelen aangekondigd, waardoor u de vertraging op de bouw wilt rechtzetten of de bouw wilt versnellen. De bedoeling was 50.000 extra sociale woningen tegen 2025, zoals collega Veys schetste in zijn inleiding. Is dat nog steeds uw doel? Wilt u dat nog steeds bereiken? Wilt u die inhaalbeweging vervolledigen? Of laat u dat doel van 50.000 extra woningen tegen 2025 los?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, er is hier al veel gezegd, maar ik wou toch nog eens benadrukken dat deze Vlaamse Regering en de Vlaamse meerderheid echt wel ambitie hebben op het vlak van sociale huisvesting. Ik denk dat het recordbedrag dat we voorzien hebben, daarop wijst. Maar het is natuurlijk ook wel belangrijk dat dat wordt omgezet in effectieve realisaties op het terrein. We hebben hier al heel veel analyses gehoord, ook van u. Er zijn een aantal maatregelen die u zou willen nemen. Collega Van Volcem heeft er een aantal opgesomd, maar ook nog andere collega's.

Ik vroeg mij af of het niet tijd is om echt eens een grondige analyse – maar dan snel, geen studie – te maken en daar ook een heus actieplan aan te koppelen. Waar zit het probleem? Zit het in de bouwgronden? Komt het door de vorming van de bouwmaatschappijen? Waar zit nu precies het knelpunt? En hoe gaan we dat aanpakken, zodat op korte termijn die realisaties op het terrein gerealiseerd kunnen worden? Ik zou u echt willen vragen om daar werk van te maken. Ik denk dat we die bezorgdheid delen binnen de meerderheid dat we die centen moeten kunnen omzetten op het terrein.

Uiteraard heeft de vorming van de woonmaatschappijen een effect. We hebben daar ook voor gewaarschuwd. We hebben u daar ook vaak vragen over gesteld. Dit wordt nu wel een stukje bevestigd. U hebt heel duidelijk aangekondigd, in het traject voordat we van start gingen, dat u dat goed zou monitoren. En als zou blijken dat dat een effect heeft, zou u ook actie daarrond ondernemen. Mijn vraag is dus welke bijkomende actie u zult ondernemen met betrekking tot de vorming van de woonmaatschappijen, om ervoor te zorgen dat dat inderdaad geen extra effect heeft op het stilvallen van de bouw of de renovatie van de sociale huisvesting.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Goedemorgen, collega's. Ik ga proberen om niet te veel in herhaling te vallen. Er is al heel veel gezegd.

Om op het laatste in te gaan: mevrouw Schauvliege, ik begrijp uw bekommernis. Ik dank u ook voor uw steun aan de minister en aan het woonbeleid, maar ik denk

niet dat het nu nog nuttig is om een studie of een analyse te doen. De minister heeft duidelijk geantwoord en hij is zich ook heel bewust van waar de vertragingen nu zitten. Er zijn twee factoren die nu toevallig door omstandigheden, door de coronasituatie, samenkomen. We wisten van de reorganisatie van de woonmaatschappijen tot één woonactor per regio. Dat zat eraan te komen. Maar daar komt nu natuurlijk de moeilijke omstandigheid bij door de coronacrisis van de vertraging in de bouw, van de stijging van de prijzen van de materialen.

Het klopt natuurlijk dat de huisvestingsmaatschappijen misschien nu de kat uit de boom aan het kijken zijn of ze nog gaan realiseren of beter wachten tot ze weten in welk spel ze spelen. Net daarom – en onze partijvoorzitter gebruikt veel Latijn, maar soms ook rare uitdrukkingen – 'door stront moet je vliegen, niet kruipen'. Misschien moeten we hier nu ook geen vertragingsmanoeuvres aan de dag leggen en zeker niet van de minister verwachten dat hij nu de procedure tot eenmaking uitstelt.

We zijn morgen oktober. Eind oktober moeten alle gemeenteraden beslist hebben in welk spel ze spelen, in welke regio ze willen spelen. Dan is het zaak om heel snel door te gaan met de echte reorganisatie, die – en dat weten we allemaal – tot efficiëntie zal leiden, schaalvoordelen met zich mee zal brengen en het probleem van dubbeltellingen in de wachtlijsten zal aanpakken.

Mijnheer Veys, ik zeg niet dat dat de oplossing is, maar er zijn dubbeltellingen in die wachtlijsten. Er staan mensen op wachtlijsten bij SHM's die misschien niet in aanmerking komen voor een sociale woning. Als we daar een uniformiteit in brengen, gaan we ook wel een veel beter zicht hebben op vraag en aanbod. Ik ben er zeker van dat dat op termijn valt onder het principe 'reculer pour mieux sauter'.

De realiteit is wat ze is. We moeten ook iets realistischer zijn. Bouwen is één ding, maar we zitten ook met heel veel tegenkanting, drukkingsgroepen, buurtbewoners die naar de Raad van State gaan. Het voordeel van een lokaal mandaat te hebben – een lokaal mandaat heeft ook nadelen: breder moeten vergaderen, anders zat ik nu bij jullie – is dat ik hier in Aalst zie dat zelfs de renovatie van bestaand sociaal patrimonium voor herhaalde procedureslagen bij de Raad van State zorgt. We moeten er ons ook bewust van zijn dat we in een heel moeilijke sector zitten, dat de minister daar heel veel centen in investeert, dat de bereidheid er is, maar we mogen daar niet blind voor zijn. Als we blijven geloven in dit hele verhaal en er snel mee doorgaan, zeker niet vertragen, zullen we wel door deze moeilijke periode geraken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, collega's, voor de tussenkomsten. We delen hier overduidelijk een bezorgdheid. Ik probeer nog een paar bijkomende vragen te beantwoorden.

Eerst en vooral, mevrouw Moerenhout, moet me het volgende van het hart. Ik waardeer uw interesse voor het woonbeleid. U weet ook heel goed dat ik van een stevig debat hou. Dat mag gerust een keer botsen. Daar heb ik geen enkel probleem mee, maar het moet wel eerlijk blijven. U mag geen leugens verkopen.

Ik hoor u zeggen dat ik een perceptie probeer op te hangen dat de oppositie zou stellen dat de grote oplossing bij die vijf gemeenten zit. Dat klopt, want ik zeg ook dat de oppositie daar een perceptie probeert op te hangen. U repliceert daarop dat het over grote gemeenten gaat als Genk en Gent. Dat is echter niet juist. Genk klopt, maar Gent klopt niet. Ik heb het ondertussen opgevraagd. Het gaat over Genk, Mesen – alle respect voor Mesen, maar het is geen heel grote stad in Vlaanderen –, Spiere-Helkijn – ook niet zo heel groot –, Willebroek en Zelzate. Dat zijn de vijf gemeenten waar het over gaat. Laat ons wel een beetje eerlijk zijn. We mogen gerust een beetje botsen. Ik heb dat zelfs graag, maar het moet correct blijven.

Mijnheer Veys, wat de effectiviteit van de zwarte lijst betreft: ik daag u uit om ergens een uitspraak van mij te vinden dat ik gezegd zou hebben dat we met de woningen die vrijkomen, zowel door het buitenlands vermogensonderzoek als de zwarte lijst, de wachtlijst zouden oplossen. Dat heb ik nooit gezegd. Wat ik wel altijd gezegd heb, is: zeg dat tegen dat ene gezin dat vooraan op de wachtlijst staat en dat dus dankzij die acties er wel in geraakt, want die zijn natuurlijk dolgelukkig. Die hebben lang gewacht, gemiddeld vier jaar. Zij krijgen door die actie nu wel een plaats. Dat is belangrijk, maar ik heb nooit gezegd dat dat de grote aantallen zijn.

Ten tweede, ik vind het wel belangrijk dat die maatregelen – het buitenlands vermogensonderzoek, en nu het uitsluiten van mensen die het al te bont maken als sociale huurder van die sociale huurmarkt, en die dus misbruik maken van dat voordeel dat de samenleving hun biedt – tonen dat we sociaal huren eerlijk en rechtvaardig willen maken. Dat draagt volgens mij wel degelijk bij aan dat draagvlak. U moet eens weten welke mails – u gaat die ongetwijfeld ook krijgen, daar ben ik zeker van – je binnenkrijgt van sociale huurders die het hebben over profiteurs naast de deur. Ik krijg die mails ook. U hebt zelf de reportage gezien in Terzake. Men heeft daar gefilmd in de sociale woonwijk Sint-Maartensdal in Leuven. Die mensen hebben dat allemaal ondersteund, beide zaken, niet in de reportage, daar ging het alleen over de 170 mensen die het te bont maken, waar u naar verwijst. Maar ook over het buitenlands vermogensonderzoek krijgen we vooral steun van sociale huurders. Daar zit dat draagvlak.

Ook naar de uitdagingen voor de bouw is verwezen. In de bouwsector in Vlaanderen zitten we met grote uitdagingen voor sociaal huren en de SHM's die geconfronteerd worden met stijgende prijzen. Dat is trouwens ook op de private bouwmarkt. Dat komt nu niet aan bod.

Daarnaast hebt u het over personeel bij de SHM's. We zullen dat overleg aangaan. Dat moeten we doen. Voor alle duidelijkheid: in het verleden hebben we altijd te horen gekregen dat we ons niet mochten moeien met het personeelsbeleid van de SHM's. Dat is op zich ook maar logisch, want het zijn natuurlijk privaatrechtelijke organisaties. Ze worden gesubsidieerd voor het bouwen van sociale woningen, maar we hebben ons nooit willen moeien met de verhouding hoeveel administratieve medewerkers er zijn en hoeveel ingenieurs er op het terrein zijn. Dat is onze zaak ook niet. Nu daar problemen over zijn, komt men plotseling wel naar ons. We zullen dat overleg met open vizier aangaan, maar ik denk ook dat dat hun verantwoordelijkheid en hun autonomie is. Ze hebben die in het verleden altijd verdedigd, en begrijpelijk, dat is terecht. De bluts met de buil natuurlijk, ook vandaag zullen ze er zich op moeten voorbereiden dat dat iets is waar zij een oplossing voor moeten vinden. Als we kunnen helpen, gaan we dat zeker doen. Het hangt er natuurlijk van af hoe.

Mijnheer Veys, u hebt gelijk: wij zaten ook in de regering op het moment dat die budgetten gedaald waren, dat klopt. Op het moment dat we aan de helft zaten, zaten wij ook in de regering. Het omgekeerde is ook waar: op het moment dat de budgetten gestegen zijn, zaten jullie niet in de regering. Maar los daarvan, want het is misschien niet zoveel waard.

Wat betreft het verwerven van bouwgronden: u verwijst naar bouwgronden die eigendom zijn van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid heeft niet zo heel veel bouwgronden. Ik zou het moeten nakijken. Ik weet dat niet zo direct. Als dat zo zou zijn, ben ik er als minister van Begroting heel geïnteresseerd in, want waarom zouden wij als Vlaamse overheid zeer veel woningbouwgronden in portefeuille houden? Dat lijkt me vrij onzinnig. Dus ik denk dat niet voor alle duidelijkheid. Het is vooral natuur en zo, dat natuurlijk wel. Ik pleit er niet voor om daar te bouwen, anders ga je heel snel de heer Tobback tegenkomen. Het lijkt me ook geen goed idee om te blijven bouwen in overstromingsgevoelig gebied, tenzij daar maatregelen voor genomen kunnen worden. Dat is een andere discussie.

Het nieuwe BSO: die vraag heb ik al verschillende keren beantwoord. Dat treedt in werking vanaf 2026. De voorbereidingen worden in 2023 opgestart. We gaan dat dan onderzoeken.

Elke partij binnen de meerderheid zal wel een ander standpunt hebben, maar de afspraak in het regeerakkoord is exact wat ik uitvoer. Er is maar één doel, en dat is het bouwen van meer sociale woningen. Voor de mensen die recht hebben op of nood hebben aan een sociale woning, gaan we die voorzien. Dat doen we op verschillende manieren. Eerst en vooral: maximaal budgetten uittrekken, maar ook de capaciteit van de sector verhogen. Dat is nu de botsing, het probleem, waar we zitten. Ik ben ervan overtuigd – en als ik jullie hoor, zijn jullie dat ook – dat het door die structurele hervorming binnen de sector is, want die heeft een groter effect op de woningbouw en die maakt het moeilijk.

Dat is de keuze die men heeft. Ofwel rijd je verder met slechte banden, ofwel rijd je langs de pitsstop om een paar seconden te verliezen en dan de wedstrijd te winnen. Dat is de keuze die we op dit moment moeten maken. We zijn bezig met een heel uitdagende aanpassing van de structuur om de capaciteit van de sociale huisvestingssector te vergroten. Ik ben er zeker van dat de minister na mij zal kunnen profiteren van het voordeel van de structuurhervorming die wij vandaag doorvoeren. Dat is een lange weg. We krijgen signalen vanop het terrein; het is geen gemakkelijke opgave. Ik ben wel blij dat die op het terrein met ernst wordt uitgevoerd. Het zijn overal verschillende situaties, dus waarschijnlijk niet overal, maar ik ben ervan overtuigd dat de overgrote meerderheid op het terrein de noodzaak van de hervorming inziet.

Er komen dan verhalen naar boven over concurrentie binnen één gemeente tussen verschillende SHM's waar zeer veel energie aan verloren ging in het verleden. Dat wordt nu aangepakt, of zal in de toekomst, want we zitten nog midden in de hervorming, worden vermeden. Het is mijn aanvoelen dat de overgrote meerderheid – waarschijnlijk niet overal en niet iedereen – de noodzaak of de meerwaarde inziet. Zij zijn ervan overtuigd dat ze in die nieuwe constellatie, in die nieuwe structuur, hun taak als bouwer, als ondersteuner van sociale huurders enzovoort, in dat samengooien van SHM en SVK een meerwaarde zullen vinden op de lange termijn.

Veel leden hier zeggen dat ze mij altijd gewaarschuwd hebben. Ik heb altijd zelf aangegeven dat we zeer goed wisten dat dit een moeilijke en tijdrovende inspanning zou zijn op het terrein. Wat jullie allemaal gevraagd hebben, is om het niet zo snel te doen. Dat hebben jullie gevraagd. Eind oktober ging te snel zijn voor de regio's. We moesten meer tijd geven. U hebt verschillende keren gevraagd om de deadline op te schuiven. Ik heb altijd 'neen' moeten antwoorden, omdat we de transitie, de pitsstop zogezegd, het best zo kort mogelijk maken om zo snel mogelijk weer in de wedstrijd te zitten. Dat is de reden waarom we de deadline nooit hebben opgeschoven. We gaan dat ook nu niet doen. Vooralsnog zie ik daar ook de noodzaak niet van in. We krijgen het signaal vanop het terrein – uitzonderingen niet te na gesproken – dat men er wel geraakt. Jullie hebben gevraagd om die onzekerheid, die periode van hervorming, nog wat te verlengen. Ik heb dat niet willen doen. Ik wil dat het zo snel mogelijk gaat. We gaan dat ook doen.

Mevrouw Jans sprak over de overdracht van het patrimonium. Ik ben het ermee eens dat daar het moeilijke zit. Daar gaat het hem over. Ik wil zeer voorzichtig zijn met die uitspraak. U gaat die niet tegen mij gebruiken. Daarom zal ik daar heel voorzichtig mee zijn. Ten eerste heb ik daar deels begrip voor, en ten tweede is het eerder uitzonderlijk. Maar ik heb soms het gevoel dat men zichzelf soms eerder als eigenaar bekijkt dan als dienstverlener. De ambitie van heel die hervorming is juist de verbetering van heel die dienstverlening naar de sociale huurder. Dat eigenaarschap staat daar ten dienste van, en niet omgekeerd. Ik ben het eens met u, want met betrekking tot die overdracht van patrimonium is dat ook zeer begrijpelijk. Het

is allemaal met elkaar verweven. Ik zou graag kijken naar het uiteindelijk bedoelde resultaat en de ambitie die we in realiteit willen omzetten. Dat betekent dat we de huurder beter gaan moeten ondersteunen.

Samenvattend, mijn balans slaat overduidelijk door ten voordele van het respect, de waardering, voor het werk van de SHM's. We weten dat we het hun moeilijk hebben gemaakt hebben met die vraag. Ik vang op dat ze er de noodzaak wel van inzien. Er zijn wat problemen, zaken die niet zo gemakkelijk gaan en die we graag anders zouden zien op het terrein, waar we niet altijd aan kunnen. Over het algemeen is die balans momenteel – we zijn nog niet aan het einde – overwegend positief.

Mevrouw Jans, ik heb geen details over 'Design and Build' of het raamcontract. De algemene bedoeling van die maatregel is om elke drempel en overbodige regelgeving weg te laten. We willen zoveel mogelijk soepelheid in de bouw van sociale woningen en werk maken van de sociale huisvesting.

Mevrouw Schauvliege, ik heb al antwoord gegeven op uw vraag naar de actieplannen. Dat is de opsomming van de verschillende maatregelen om dat te vergemakkelijken.

Mevrouw Moerenhout, die vijf gemeenten – nog een keer – zijn: Genk, Mesen, Spiere-Helkijn, Willebroek en Zelzate. U zei dat de huurmarkt niet aan bod komt. Ik ben het daar niet mee eens. We kijken ruimer naar de totale woonmarkt. Daar dienen – ik kom er straks nog op terug, op een vraag van mevrouw Van Volcem – de registratierechten om de mensen sneller naar de koopmarkt te laten gaan en de concurrentie met de investeringskopers wat te milderen. Daarmee helpen we de huurmarkt deels. Dat gaat geen grote verschillen maken. Op een woningmarkt moet men altijd voorzichtig zijn, trouwens, maar het heeft wel degelijk een impact.

Daarnaast wordt dikwijls gezegd dat er 170.000 mensen op een wachtlijst staan. Ja, we willen daar iets aan doen. Dat zijn geen 170.000 mensen of gezinnen die we in de steek laten. We geven een kleine 100 miljoen euro uit aan huurpremies en -subsidies. We hebben de noodwoningen en dergelijke. We hebben nog andere zaken om hen te helpen. We laten die mensen niet zomaar aan hun lot over.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, dank aan de collega's voor de aanvullende vragen.

Ik zal eerst reageren op de andere meerderheidsfracties. Mevrouw Van Volcem, u wilt de violen gelijkstemmen. Vooruit denkt niet dat het nu nog het moment is om violen gelijk te stemmen. Het is duidelijk, het staat zeer laag, we moeten daar vooruit. We moeten daar sterke keuzes maken om te zorgen dat het morgen vooruit kan.

Ik begrijp de opmerking, minister, op de vraag van collega Schauvliege, dat een analyse vertragend kan werken. Ik verwacht wel dat we daar in de diepte gaan, en dat dit goed bekeken wordt. U was zelf verbaasd dat het fusietraject zoveel impact had. U had dat anders ingeschat in uw eerste antwoord, als ik me niet vergis.

Minister Matthias Diependaele: Ik had niet de intentie om te zeggen dat dat mij verbaasd heeft. We wisten dat dat een zekere impact zou hebben. Dat is onvermijdelijk.

Maxim Veys (Vooruit): Goed, de vraag van collega Schauvliege is wel terecht. Gaat het over die bouwgronden? Dat moeten we echt in detail bekijken. De beslissing over de werkingsgebieden gebeurt nu in de gemeenteraad, maar wat is heel het inhoudelijk beleid rond de woonmaatschappijen? Als we dat allemaal moeten versterken en meer moeten bouwen, wanneer gaat u aan de gemeenten vragen om meer inhoudelijk vooruit te gaan? Dat is vandaag geen voorwaarde. Ik mag hopen dat dat volgt in het verdere traject.

Over creatieve metaforen en uitdrukkingen gesproken: ik ben blij dat mevrouw Smeyers toegeeft dat uw beleid een beetje in de shit zit – zo heb ik het toch begrepen, met die beschrijving. Ik vind het jammer dat u die metafoor gebruikt van 'rijden met slechte banden'. Heel veel SHM's presteren zeer goed. Ik vind dat niet het meest respectvolle. U spreekt van 'snel een pitsstop doen' om opnieuw te kunnen racen. Het is wel een race waarin u al een keer of zes gedubbeld bent. Het is een echte inhaalrace.

Die pitsstop, dat is een pitsstop waarover u hebt beslist. En daarnet vroeg u eerst uitstel voor een traject. Ik denk dat u ook niet volledig vat wat zo'n traject allemaal behelst. Een wachtlijst ineenschuiven … Ik heb zelf een fusie met drie woonmaatschappijen gedaan. Dat is nog altijd een parallelle zaak. Dat vraagt heel veel tijd.

Nu, u hebt beslist – in tijden dat we de langste wachtlijst ooit hebben – om dit traject erin te steken. En die keuze versta ik nog altijd niet goed. Ik aanvaard dat u ze neemt. Laat ons dat nu als een opportuniteit beschouwen om beter te bouwen. Maar goed, laat ons eerlijk zijn: dit is in het regeerakkoord gekomen omdat ze dat in Mechelen een goed idee vinden. En dat vind ik wat schrijnend aan uw woonbeleid: we hebben kleine lokale ideetjes en we gaan dat eens over heel Vlaanderen toepassen. Dat is geen goede manier van besturen. En ik denk dat we daar binnenkort met miserie zullen zitten. Dat geef ik u op een blaadje. Maar we zullen het blijven opvolgen.

U zegt: 'Dat is mijn balans.' Ik denk dat uw balans negatief overhelt. Ik heb het dan over uw balans van uw daadkracht als minister. Ik zal er blijven op hameren, minister: ik wil die vooruitgang zien, want – ik heb het al eerder gezegd – de doorlooptijd is lang. Maar plots, binnen vijf jaar, zal het dan een probleem zijn. En dan moeten we allemaal zeggen: dat komt door de beslissing van toen, hoe konden ze dat toen niet doorhebben et cetera? Dat is een scenario dat ik, dat de Vooruitfractie, absoluut wil vermijden. Ik kan enkel concluderen dat dit woonbeleid verkeerd in elkaar zit. Als we zien dat de prijzen op de private huurmarkt meer stijgen dan de inflatie, en die lage inkomens zaten al op de limiet op die markt, dan moet het doel zijn om extra sociale woningen te realiseren. En u zei daarnet: 'Leg het maar uit aan dat ene gezin op de wachtlijst.' Maar het echte probleem is dat er te weinig sociale woningen zijn en dat daardoor kwetsbare mensen tegen nog kwetsbaardere mensen worden uitgespeeld. Dat is voor niemand goed, en daar willen we van af door in te zetten op dat bouwprogramma.

Ik sluit af. U verwijst naar die 15 procent. Ik denk trouwens dat Gent, Hamme en Schelle tegen het eind van deze legislatuur boven de 15 procent zullen zitten, volgens de cijfers die ik heb. Maar dat zijn cijfers die bij uw kabinet zijn opgevraagd; dus dat zal wel kloppen, hoop ik dan. Maar u hebt niets gezegd over de gemeenten die hun best niet doen. U hebt geprobeerd dat een beetje te relativeren. Daar gebeurt niets. En daar zien we ook echt geen vooruitgang. We zullen het allemaal samen moeten doen of het zal niet lukken. Het is geen wonder dat, wanneer er op deze manier wordt bestuurd, dat geld blijft liggen. Daarom vraag ik u opnieuw: pas uw beleid aan, ga met die gemeenten aan de slag. Uw mouwen zijn al opgestroopt. Maar alstublieft, ga op het terrein, want wij hebben u daar nodig om dat erdoor te kunnen krijgen. Absoluut. En we kunnen ons niet blijven blindstaren op dat huidige BSO, dat niet ambitieus genoeg is en dat we niet eens zullen halen. Breng ons alstublieft een plan om dit geld om te zetten in stenen, in de realisatie van sociale huurwoningen. Het is zó nodig.

Het is het belangrijkste in deze legislatuur voor mijn fractie in de commissie Wonen en ik zal erop blijven hameren. Ik hoop dat er binnenkort beterschap komt, maar voorlopig zie ik het jammer genoeg niet.

De voorzitter: De interpellatie en de vraag om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onderzoek van Steunpunt Wonen naar de nood aan en de aanwezigheid van begeleiding in de Vlaamse sociale huisvesting – 4463 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, in de beleidsnota geeft u aan verder te willen inzetten op een voldoende aanbod van huur- en woonbegeleiding om mensen met problemen te begeleiden en te ondersteunen bij het effectief realiseren van hun rechten en nakomen van hun plichten, en dit zowel binnen de sociale huisvesting als op de private huurwoningmarkt. U wilt ook verder werk maken van een gedegen monitoring van de woonsituatie van personen met een zorgnood zodat de impact van beleidskeuzes op die woonsituaties kan worden gemonitord en duidelijk wordt welk zorg- en welzijnsaanbod daartegenover staat en in de toekomst moet staan.

Minister, ik heb daar op 5 maart 2020 al een vraag om uitleg over gesteld. En in uw antwoord over een door Antwerpse woningactoren gerapporteerd hiaat tussen vraag en aanbod in woonbegeleiding, stelde u dat er moet worden ingezet op een bredere analyse van de concrete vragen en mogelijke tekorten. "We moeten eerst meer zicht krijgen op wat er achter die cijfers zit", stelde u toen. En dat werd door ons ook onderschreven.

Het Steunpunt Wonen deed intussen op uw vraag, minister, een onderzoek naar de nood aan en de aanwezigheid van begeleiding in de Vlaamse sociale huisvesting. Uit dat onderzoek blijkt onder meer dat voor diverse noden aan begeleiding een gebrek aan capaciteit bestaat. Hierin zijn echter verschillen merkbaar naargelang de regio, maar ook naargelang de groepen huurders. Ook bestaan er verschillen tussen de nood aan begeleiding bij SVK-huurders (sociaal verhuurkantoor) en huurders bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Naast een gebrek aan capaciteit aan begeleiding lijkt er ook een gebrek aan informatie te zijn. Enerzijds blijven heel wat noden aan begeleiding bij huurders voor de verhuurders onder de radar; anderzijds weten niet alle huurders waar ze hulp kunnen krijgen of kunnen ze de hulp niet betalen.

Daarom worden in het onderzoek ook een aantal aanbevelingen gedaan. Zo zou het welzijns- en begeleidingsaanbod beter moeten worden gepland, moet er blijvend worden ingezet op een nauwe samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren op lokaal niveau en mogen zorgtrajecten niet stoppen wanneer een cliënt een voorziening verlaat en meer zelfstandig gaat wonen. Sociale verhuurders zouden ook proactiever en meer outreachend te werk moeten gaan om begeleidingsnoden te detecteren. Ze moeten ook mee betrokken worden bij het geïntegreerd breed onthaal.

Minister, hoe kunnen sociale verhuurders ertoe worden aangezet en hoe kunnen ze worden ondersteund om proactief na te gaan wat de eventuele begeleidingsnoden van huurders zouden kunnen zijn?

Hoe kunnen huurders die nood hebben aan begeleiding, beter worden geïnformeerd over en worden toegeleid naar het aanbod?

Welke initiatieven zult u nemen om de regionale verschillen en de verschillen in functie van de groepen huurders weg te werken?

Hoe zult u de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek meenemen in het proces dat moet leiden tot een aangepast toewijzingssysteem en in de vorming van woonmaatschappijen?

Zult u in overleg met uw collega voor Welzijn maatregelen nemen tot een betere afstemming tussen de woon- en welzijnsactoren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schryvers, ik dank u voor uw vragen. Vragen een, vier en vijf behandel ik eerst samen. Het proactief nagaan van wat de eventuele begeleidingsnoden zijn van huurders zit verweven in verschillende facetten van het toewijzen en verhuren van sociale huurwoningen. We zullen daar ook sterker op inzetten in het nieuwe toewijzingsmodel.

Zo zal voor elk werkingsgebied van een woonmaatschappij een toewijzingsraad moeten worden opgericht, waar de lokale huisvestingsnoden in kaart zullen worden gebracht en waar het lokale toewijzingsbeleid vorm zal krijgen. Ook de relevante welzijnsactoren kunnen daar nauw bij worden betrokken. Naast de lokale besturen en huisvestingsactoren houden ook zij de vinger aan de pols voor wat betreft de woonnoden van hun doelpubliek.

Daarnaast zal het belangrijk zijn om in de schoot van de toewijzingsraad reeds afspraken te maken over de begeleiding en ondersteuning van huurders met specifieke noden. Dat kan gaan om huurbegeleiding, zoals uitgewerkt in de basisbegeleidingstaken van de woonmaatschappijen, maar ook om begeleiding of ondersteuning die deze taken overstijgt en dient te worden opgenomen door een welzijns- of zorgactor. Het detecteren van eventuele begeleidingsnoden moet mijns inziens dan ook zo vroeg mogelijk gebeuren, en zeker bij het vormgeven van het lokale toewijzingsbeleid. Op die manier kan reeds in een vroeg stadium een begeleidingsaanbod op maat van de huurder worden uitgewerkt.

Dit alles is uiteraard besproken binnen de schoot van de Vlaamse Regering en dus ook met mijn collega bevoegd voor het welzijn.

Ik kom tot uw tweede vraag. Het informeren en toeleiden van huurders naar het begeleidingsaanbod kan op verschillende momenten en manieren plaatsvinden. Een eerste belangrijke moment daarbij is het moment van toewijzing. De wijze waarop werd toegewezen, geeft reeds een eerste indicatie van de noden van een huurder, en het moment van toewijzing vormt een gepast moment om hierover in dialoog te gaan.

Daarnaast mogen we niet over het hoofd zien dat niet alle kandidaat-huurders langs een versnelde toewijzing of een toewijzing aan een specifieke doelgroep zullen instromen, of dat huurders pas na enige tijd begeleidingsnoden ontwikkelen. Ook daar speelt het proactief detecteren van noden en het outreachend werken een belangrijke rol. Huurders kunnen op deze manier immers worden geïnformeerd waar ze hulp kunnen krijgen.

Ik verwacht dan ook dat verhuurders de vinger aan de pols houden en signalen zoals huurachterstal of overlast tijdig oppikken, teneinde huurders te kunnen doorverwijzen naar specifieke hulpverlening wanneer dat nodig is. Het rapport van het steunpunt doet daar ook aanbevelingen rond en wijst op het belang van vroegtijdige detectie, bijvoorbeeld aan de hand van huisbezoeken, laagdrempelige aanwezigheid in de wijken en een regelmatig contact met de huurders. Naast periodieke wijkcontroles en lokale zitdagen kan ook een beroep gedaan worden op brugfiguren zoals een wijkagent, opbouwwerkers of huurders die een soort conciërgefunctie hebben.

Uit het rapport verneem ik dat de ligging van de woning, of waar de sociale huurders wonen, een minder belangrijke rol speelt in de verschillen tussen aanwezigheden van begeleidingsnoden dan bijvoorbeeld woningtype, de manier van toewijzing van de woning en de kenmerken van de huurder. Om die reden vind ik het op dit moment belangrijker om in te zetten op het toewijzingsbeleid. Het belang daarvan heb ik reeds toegelicht.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Bedankt voor uw antwoord, minister.

Ik wil graag nog enkele zaken aanvullen. We weten allemaal dat er een onderscheid is tussen de huurbegeleiding en de woonbegeleiding. Huurbegeleiding gebeurt mee door de woonactoren en de woonbegeleiding ook vanuit de welzijnsactoren. Als ik het rapport lees, heb ik ook het aanvoelen dat er veel verschillende interpretaties zijn van wat begeleiding is. Je ziet in de resultaten dat heel wat verhuurders aangeven dat ze begeleiding doen, terwijl de huurders zelf niet de perceptie hebben dat ze begeleid worden. Daar zit een onderscheid. Ik denk dat het zaak is om heel duidelijk te stellen wat we aanzien als begeleiding en wat we verwachten van de verhuurders. Hoe kunnen we de huurders informeren? En hoe kunnen we toeleiden? We weten ook dat niet alle huurders even klaar zien welke begeleiding er mogelijk nodig is. Ook daar zit natuurlijk een probleem.

Ik ben het volledig met u eens dat het vroeg detecteren van begeleidingsnoden elementair is om nadien problemen te voorkomen, problemen als huurachterstand, maar ook overlastproblemen, die dan nadien mogelijk kunnen escaleren. Ook daar is er natuurlijk een grote taakstelling voor de nieuwe woonmaatschappijen en vanzelfsprekend voor de toewijzingsraad. Maar daar moet ook wel een lokaal netwerk uitgebouwd worden, met alle welzijnsactoren. Vaak zijn sommige problematieken ook al wel bekend bij andere diensten, vooraleer huurders instromen in een sociale huurwoning. Ik onderschrijf volledig wat in dat rapport staat, namelijk dat er geen cesuur mag zijn tussen wanneer mensen in een residentiële voorziening wonen en wanneer ze dan doorstromen naar sociale huisvesting. Die begeleiding moet ook op maat afgestemd worden.

Minister, we zien natuurlijk dat er regionaal nogal wat verschil is, op het vlak van groepen huurders en zo. Ik denk dat er met de eengemaakte woonmaatschappij en met de toewijzingsraad ook wel veel kansen liggen om de woonbegeleiding en de huurbegeleiding echt verder uit te bouwen. Hoe zult u erop inzetten dat ook goede praktijken kunnen worden gedeeld? Het mag niet zijn – we zagen dat in het verleden, en het rapport bevestigt dat ook wel een beetje – dat afhankelijk van op welke plek of in welke maatschappij je instroomt, je meer of minder begeleiding kunt krijgen. Hoe zult u daarop toezien?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Dank u wel, collega Schryvers, voor deze interessante en zeer terechte vraag.

Ik wil even kort ingaan op een belangrijk aspect in dit verhaal, namelijk de verwevenheid van de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn. Minister, u had het over de toewijzingsraad die zal worden opgericht, met vertegenwoordigers van het OCMW, de stad en de woonmaatschappijen. U ziet daar zelf ook een rol weggelegd voor de welzijnsactoren. Ik kan dat alleen maar aanmoedigen, want uiteindelijk hebben zij wel heel wat expertise en terreinkennis. Het zou zonde zijn als we dat onbenut zouden laten in een toewijzingsraad.

Wat mij niet helemaal duidelijk is, is of u dat als een verplichting ziet. Moeten woonmaatschappijen dat doen? Of laat u de woonmaatschappijen daar vrij in, om woonactoren binnen hun werkingsgebied, zoals een CAW of andere, toe te voegen in die toewijzingsraad? Persoonlijk denk ik dat het niet slecht zou zijn als dat verplicht wordt. Want uiteindelijk gaat het in de woonproblematieken waar we het over hebben, toch vaak ook over mensen met een zekere kwetsbaarheid. Ik zou het dus niet slecht vinden als dat een verplichting werd dat in een toewijzingsraad de welzijnsactoren binnen dat gebied ook aanwezig zouden zijn. Ik had daar graag uw standpunt over gehoord.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het delen van goede praktijken is natuurlijk een kerntaak van de administratie. Dat zullen zij zeker doen.

Er is op gewezen dat Wonen en Welzijn elkaar hier raken. De detectie van de noden is natuurlijk voornamelijk iets dat vanuit Welzijn komt, maar wij hebben inderdaad met de woonmaatschappijen ook de opportuniteit aangegrepen om te zorgen dat we die welzijnscomponent ook kunnen versterken. Het is dus niet alleen de bouwcomponent die versterkt wordt, maar ook de welzijnscomponent, door dat op te nemen in de woonmaatschappijen. En daarvoor wordt die toewijzingsraad opgezet. Het zal wel de lokale autonomie zijn om dat al dan niet te doen. Lokale besturen zullen moeten kijken in welke mate er lokaal nood is aan wat. De verschillen binnen Vlaanderen zijn heel groot. En dus zullen we het aan hen overlaten om daarover te oordelen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Bedankt, minister. Het onderzoek geeft heel interessante informatie op een aantal vragen die we ook in het verleden al wel naar voren hebben gebracht. Het komt er nu op aan om met die aanbevelingen ook effectief aan de slag te gaan. Die nieuwe woonmaatschappij en de toewijzingsraad geven daar zeker ook kansen toe.

Ik hoor u zeggen, in antwoord op de vraag van collega Verheyen, dat u het overlaat aan de lokale autonomie. Ik kan dan alleen maar hopen dat men op de meeste plekken toch echt die samenwerking met de welzijnsactoren gaat zoeken, want die is cruciaal om een goed netwerk te kunnen uitbouwen waarin proactief gedetecteerd wordt, maar waarin nadien ook, wanneer zich nieuwe noden aandienen, zo snel mogelijk de nodige hulpverlening of de nodige zorg kan worden geboden. We moeten daar echt op inzetten in de toekomst. We hebben vorige week natuurlijk ook de discussie gehoord in verband met het verbod op herinschrijving en dergelijke. We moeten echt proberen om hoe dan ook problematieken te vermijden. En dan moet je ze in de kiem aanpakken. Hier zijn kansen voor. Het rapport geeft daar ook een aantal mogelijke pistes voor, minister. Ik hoop dat u die aangrijpt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het tekort aan studentenhuisvesting en de gevolgen voor de private huurmarkt in de studentensteden
– 4482 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Minister, nu het nieuwe academiejaar gestart is, wordt nog maar eens duidelijk dat onze Vlaamse studentensteden nog steeds te kampen hebben met een tekort aan beschikbare studentenkamers. Studenten zoeken vaak hun toevlucht tot gezinswoningen of appartementen op de private huurmarkt. In Gent bijvoorbeeld zou het om 9500 studenten gaan die een gezinswoning of een appartement delen. Dat blijkt uit een studie die de stad Gent zelf liet uitvoeren bij onderzoeksbureau Mpiris. Het rechtstreekse gevolg daarvan is dat er dan ook automatisch minder plaats is voor Gentse gezinnen.

Rekening houdende met het feit dat de huurprijzen voortdurend blijven stijgen en dat de studenten naar de goedkoopste oplossing zoeken voor het gebrek aan studentenkoten, wordt er een extra druk op jonge Vlaamse gezinnen in studentensteden gelegd

om betaalbare gezinswoningen of appartementen te vinden. Door de schaarste is er een vorm van concurrentie tussen de studenten en de lokale bevolking. Studenten die gaan samenwonen, kunnen namelijk een hogere huurprijs betalen dan bijvoorbeeld een alleenstaande moeder. Het tekort aan studentenkoten heeft op die manier dus een dubbel effect.

In Gent alleen al zouden er tienduizend nieuwe studentenkoten nodig zijn. Uit andere steden zijn de cijfers iets minder duidelijk, maar het aantal aanvragen overstijgt het aanbod ook daar met enkele duizenden. Extra studentenkamers ontwikkelen, impliceert ook een extra druk op de reeds schaarse bebouwbare oppervlakte. Daar zal in de toekomst dus zeker ook rekening mee moeten worden gehouden.

Uit uw antwoord op een eerdere schriftelijke vraag van collega Jans blijkt dat het eerste verkennende onderzoek naar studentenhuisvesting van het Steunpunt Wonen deze zomer afgerond zou worden. U gaf aan dat u de precieze invulling in grote mate aan de studentensteden en de onderwijsinstellingen wilt overlaten.

Minister, welke concrete stappen zult u nemen om het steeds groter tekort aan studentenhuisvesting aan te pakken? Hebt u bepaalde creatieve oplossingen voor ogen, zoals impulsen vanuit de Vlaamse overheid naar de onderwijsinstellingen om in te zetten op extra studentenhuisvesting?

In welke mate is het Overlegplatform Private Huur-Studentenhuisvesting met dit onderwerp al aan de slag? Hebt u ondertussen al nieuwe adviezen of conclusies van hen ontvangen?

Hebt u momenteel een zicht op het totaal tekort aan studentenkamers in Vlaanderen? Zo neen, zal er een onderzoeksopdracht gegeven worden om een volledig zicht te krijgen op het totale reële tekort aan studentenkamers in Vlaanderen?

Hoe bekijkt u de druk op de private huurmarkt door het huren van gezinswoningen en appartementen door studenten? Zult u hieromtrent bepaalde aanbevelingen doen naar de lokale besturen van onze studentensteden? Of zult u zelf maatregelen nemen?

Is het eerste verkennende onderzoek van het Steunpunt Wonen al afgerond? Wat zijn de voornaamste resultaten? Welke aspecten zullen in het opvolgend onderzoek onderzocht worden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Slagmulder, dank voor uw vragen. Ik zal een algemeen antwoord geven. De specifieke punten die u aanhaalt, komen daarin aan bod.

De problematiek van het aanbodbeleid van studentenhuisvesting en het tekort aan studentenhuisvesting is al eerder in deze commissie aan bod gekomen. Ik verwijs onder meer naar de vraag om uitleg van collega Jans die behandeld werd in de commissie van 22 april. Ik heb toen gezegd – en dat standpunt heb ik nog steeds – dat ik als minister van Wonen het aanbodbeleid inzake studentenhuisvesting niet kan coördineren of aansturen. Dat ligt bij de lokale overheden en de onderwijsinstellingen. En dat lijkt mij ook de juiste plek te zijn. Zij hebben het beste zicht op de noden en vooral de mogelijkheden die er zijn om dat aan te pakken. Ik denk ook dat de lokale overheden en onderwijsinstellingen er geen vragende partij voor zijn dat het aanbodbeleid inzake studentenhuisvesting door de Vlaamse overheid gecoördineerd of aangestuurd wordt. Ik verwijs ook naar de Codex Hoger Onderwijs, op basis waarvan instellingen van hoger onderwijs studentenvoorzieningen aanbieden aan hun studenten. Daaronder valt ook ondersteuning bieden op het vlak van studentenhuisvesting. De wijze waarop bepaalt de onderwijsinstelling autonoom binnen de contouren van de regelgeving.

Van belang in deze problematiek is ook de bevoegdheid Ruimtelijke Ordening, een bevoegdheid van minister Demir, maar ook vooral van de lokale besturen. Wanneer studenten eengezinswoningen of appartementen omvormen tot kamerwoningen, valt dit onder de vergunningsplicht van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en kunnen gemeenten optreden. Aangezien dit niet mijn bevoegdheid is, zult u wel begrijpen dat ik op die problematiek niet verder zal ingaan. Studentenhuisvesting is dus niet uitsluitend woonbeleid, maar heeft betrekking op tal van bevoegdheden en bevoegdheidsniveaus.

Vanuit het beleidsveld Wonen wil ik de lokale besturen en de onderwijsinstellingen zoveel mogelijk ondersteunen via het Overlegplatform Private Huur-Studentenhuisvesting, maar we zullen daar zelf geen aanbodbeleid inzake studentenhuisvesting voeren. We hebben wel voortdurend overleg met dat terrein en met de betrokkenen op dat terrein, maar we kunnen moeilijk het aanbodbeleid zelf voeren. Door ziekte van de voorzitter van het Overlegplatform Private Huur-Studentenhuisvesting is een geplande bijeenkomst begin september niet kunnen doorgaan. Er zal zo snel mogelijk een nieuwe bijeenkomst worden ingepland. Het aanbodbeleid is ook nog niet aan bod gekomen op het Overlegplatform. Zoals ik ook al eerder heb gezegd, vraagt de bespreking van dit onderwerp de nodige voorbereiding.

Het verkennende onderzoek rond studentenhuisvesting moet nog afgewerkt worden, dus daar kan ik nog niet op vooruitlopen. Daar komen we zeker op een later moment nog op terug.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Dat tekort aan studentenkoten bestaat inderdaad al een hele tijd. Uiteindelijk zullen er toch concrete oplossingen gezocht moeten worden, want de studentenpopulatie zal in de komende jaren alleen maar verder toenemen. Ook het aandeel van internationale studenten zit al een tijdje in de lift. Hun aantal zal ook steeds meer voelbaar zijn. Tegen 2030 zullen volgens het Kotcompas zo'n 95.000 extra studentenkoten nodig zijn in onze studentensteden.

We hebben gisteren het debat over de Septemberverklaring gevoerd. Ik maak me ook zorgen over de besparingen van 100 miljoen euro die er in ons onderwijs zullen zijn. Bepaalde universiteiten zitten nu al met verouderde studentenkamers. Het zou bijzonder jammer zijn dat er door bepaalde besparingen geen budget meer zal zijn voor de bouw of de renovatie van studentenkamers. Minister, ik begrijp dat het niet evident is en dat er ook niet direct een kant-en-klare oplossing is. Bepaalde studentenkoten werden door de huidige regelgeving afgekeurd, terecht trouwens, want wantoestanden en huisjesmelkerij moeten natuurlijk worden aangepakt. Langs de andere kant zijn er ook voorwaarden waaraan studentenkoten moeten voldoen die mogelijke kandidaat-verhuurders afschrikken. Kleine private verhuurders hebben het dan ook moeilijk om alles op een redelijke termijn in orde te krijgen of om de nodige vergunningen te verkrijgen. Minister, zijn er daar volgens u nog mogelijkheden om die kandidaat-verhuurders die dreigen af te haken zoveel mogelijk toch nog over de streep te trekken?

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Dank u wel, voorzitter. Minister, we hebben natuurlijk ook de berichten gelezen over de tekorten die er zijn in bepaalde studentensteden. Ik weet dat u in het verleden ook steeds antwoordde dat de tekorten op het aanbod eigenlijk niet uw bevoegdheid is. Dat is de reden waarom ik geen vraag om uitleg heb ingediend in deze commissie, maar wel in de commissie Onderwijs. Natuurlijk is Onderwijs daar zeer sterk bij betrokken, gezien de taakstelling die ook vanuit de Codex Hoger Onderwijs wordt gegeven met betrekking tot studentenvoorzieningen, waar ook huisvesting voor studenten onder valt. Ik zag nu dat de

vraag om uitleg van collega Slagmulder hier ontvankelijk was, terwijl mijn vraag om uitleg in de commissie Onderwijs niet ontvankelijk was. Goed, ik pik dan hier graag eventjes in op de vraag.

Minister, in het verleden is al vaak gebleken dat we eigenlijk geen zicht hebben op het aanbod van studentenkamers. We hebben moeilijk zicht op de noden die er komen in de toekomst, maar we hebben momenteel ook geen zicht op het totale aanbod. U kunt zeggen dat dat een taak van de studentensteden zelf is. Ik denk dat het meer is dan dat. Op welke manier kan er in eerste instantie toch tot een betrouwbare registratie van het aantal studentenkamers per stad gekomen worden? Als die er is, kunnen we nadien ook verder werk maken van het afstemmen van vraag en aanbod op elkaar.

We weten dat alle studentensteden op een andere manier omgaan met het uitreiken van een label welke kamers voldoen er en welke niet. Naarmate de druk op de markt van de studentenkamers groter en groter wordt, weten we dat studenten veel kwetsbaarder worden om een aanbod te krijgen van kamers die niet voldoen. Dat geldt zeker ook voor buitenlandse studenten, voor kamers die alleen maar online of op basis van een aantal foto's gehuurd worden en dus niet bezichtigd kunnen worden. Ik stelde een tijd geleden ook een vraag met betrekking tot misbruiken die er werden gemaakt, namelijk kamers die verhuurd bleken te zijn en die eigenlijk in realiteit zelfs niet bestonden of die echt in heel slechte staat waren. Minister, wat is de stand van zaken van het eventueel op elkaar afstemmen van de verschillende kwaliteitslabels in de studentensteden?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Mijnheer Slagmulder, dank voor de vraag. Minister, collega Slagmulder verwijst inderdaad naar uw antwoord waarin u aangaf dat er een verkennend onderzoek zou gedaan worden door uw diensten, dat dat deze zomer afgeleverd zou worden. We hebben ook al de mogelijkheid gehad om daarover met elkaar van gedachten te wisselen. Hebt u zicht op wanneer dat onderzoek opgeleverd wordt? Mij lijkt dat een goede gelegenheid om nog eens te gaan kijken wat we kunnen doen om de diversiteit en het aanbod aan studentenkamers te blijven garanderen. Ik weet dat u daar aandacht voor hebt, dat u zoekt naar manieren om de woningkwaliteitsnormering af te stemmen met de vraag naar de vele studentenkamers.

Ik hoor van de onderwijsinstellingen, steden en studenten zelf dat ze momenteel creatieve mogelijkheden uitzoeken. De grote studentensteden kijken naar de kleinere om de populatie op te lossen. Het is geen Vlaams probleem. Ik woon in Lanaken, deelgemeente Veldwezelt. Dat is vlak bij Maastricht, en daar is minstens een even grote lacune op de woningmarkt. Inderdaad, de internationale studenten zijn terug, na corona. Dat maakt dat we nu wat vastlopen in de afstemming van vraag en aanbod.

Minister, weet u wanneer we kunnen spreken over dat verkennende onderzoek dat u hebt aangekondigd in onze eerdere gesprekken hierover? Zijn er nog andere manieren waarbij u en wij oog kunnen blijven hebben voor de marktwerking? Ik zie het ook in de kleinere studentensteden: steeds meer kamers in de hand van een paar ontwikkelaars. Zij leggen zich daarop toe, en de onderwijsinstellingen gaan er steeds meer mee samenwerken, net omdat het inhuren van kamers moeilijker wordt of omdat het zelf ontwikkelen ervan niet evident is. Hoe kunnen we de diversiteit en het aanbod – ik vind de studentenhuisvesting een charmante markt met heel wat verschillen – garanderen en tegelijk zorgen dat de meeste kamers voor een zo groot mogelijk aantal studenten toegankelijk en betaalbaar blijven?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Er zijn een paar detailvragen. Ik denk dat het verkennende onderzoek ongeveer rond is. De periode is afgerond. Ik kan u niet

zeggen wanneer precies. Dat zit in een opleveringsfase. We wachten tot alle opdrachten en vragen effectief beantwoord zijn. Het zit in de eindfase.

Ook wat betreft de laatste stand van zaken van de afstemming van de kwaliteitslabels … De registratie is een verantwoordelijkheid van de lokale besturen. Die lokale besturen en de onderwijsinstellingen zijn zelf trouwens geen vragende partij dat het aanbodbeleid door de Vlaamse overheid zou worden gecoördineerd of aangestuurd. Het lijkt me dan ook logisch dat de registratie een lokaal gegeven is.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben benieuwd naar het resultaat van het overleg en van het onderzoek. Het wordt hoog tijd dat daar echt eens vooruitgang wordt geboekt. Wordt alleszins vervolgd.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Chris Janssens aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het gebrek aan een compensatieregeling voor de terugdraaiende teller voor private huurders
– 4498 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het effect van de afschaffing van de terugdraaiende teller op private huurders
– 4536 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de gevolgen voor private huurders van de afschaffing van de terugdraaiende teller bij zonnepanelen
– 4592 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Janssens heeft het woord.

Chris Janssens (Vlaams Belang): Voorzitter, minister, de huurdersbond heeft aan de alarmbel getrokken – al een hele tijd – en vraagt een duidelijk antwoord van de Vlaamse Regering over de impact van de afschaffing van de terugdraaiende teller voor private huurders. Er is namelijk voor huurders van een private woning met zonnepanelen geen enkele compensatiepremie of regeling uitgewerkt, in tegenstelling tot voor de huiseigenaars. Volgens de huurdersbond wordt er vanuit de regering geantwoord dat de huurders dan maar zelf met hun verhuurder een aangepaste regeling moeten uitwerken. Dat is niet evident: ze hangen af van de goodwill van de eigenaar. Volgens de bond is het bijzonder lastig en voor recente woninghuurcontracten zelfs ondoenbaar.

Ze wijzen erop dat huurders die een woning met zonnepanelen huren, daar vaak een hogere basishuur voor betalen. De kosten van de zonnepanelen zijn natuurlijk voor de eigenaar. Die huur kan volgens het Woninghuurdecreet niet naar beneden worden herzien wegens nieuwe omstandigheden, behalve in welbepaalde periodes voorafgaand aan het verstrijken van een periode van drie jaar van het huurcontract. Bovendien moet de marktwaarde van het pand door deze nieuwe omstandigheden gestegen of gedaald zijn met minstens 20 procent van de wettelijk eisbare huurprijs. Volgens de huurdersbond dreigt aan die laatste voorwaarde nooit voldaan te zijn.

Ik stelde een tweetal weken geleden dezelfde vraag aan minister van Energie Demir. Zij tracht de hele zonnepanelenkwestie te beheren en beheersen. Zij verklaarde in de commissie Leefmilieu op 15 september dat ze contact opgenomen had met haar collega van Wonen om een en ander te bespreken. Er zou door haar departement gekeken zijn naar de mogelijkheid van een retroactieve investeringspremie, maar dat bleek juridisch niet mogelijk te zijn wegens mogelijke discriminatie tussen huurders en niet-huurders. U zou de problematiek momenteel onderzoeken en een oplossing trachten te vinden.

Sinds wanneer bent u op de hoogte van bovenvermelde problematiek? Wanneer bent u hier voor het eerst op aangesproken geweest door individuele huurders, de huurdersbond of andere organisaties? Wat was desgevallend uw antwoord of reactie?

Hebt u reeds overleg gepleegd met de huurdersbond of andere organisaties om deze problematiek te bespreken?

Beschikt u over cijfers aangaande hoeveel private huurders getroffen worden door het verdwijnen van de terugdraaiende teller?

Is er op dit moment na heel die periode dat het probleem al bekend is, al een oplossing uit de bus gekomen? Zo ja, kunt u die hier meedelen?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, we komen bij u terecht met deze vraag, omdat minister Demir inderdaad antwoordde dat dit een bijzonder jammerlijk effect is van de compensatie die is uitgewerkt door de Vlaamse Regering voor het plaatsen van de digitale meter. Ze heeft al het mogelijke gedaan en onderzocht in haar beleidsdomein om een juridische oplossing uit te werken, maar ze botste op een discriminatie. Ze stelt al haar hoop op u om daar een oplossing te vinden voor de huurder.

Het Vlaamse Huurdersplatform heeft dit al aangekaart. Je leest dat uitdrukkelijk in de FAQ's opgemaakt door de Vlaamse Regering over de terugdraaiende teller. "De retroactieve investeringspremie geldt voor de eigenaar van de woning, meestal diegene die de investering deed. Er is geen aparte premie voorzien voor huurders."

Dit is geen gemakkelijke situatie. Ik stel wel vast dat in een aantal gevallen er wel expliciet door de Vlaamse overheid wordt opgelegd wie welke kost moet dragen in de relatie huurder-verhuurder. Ik denk daarbij aan de onroerende voorheffing. Het moet mogelijk zijn om daar een oplossing te zoeken voor deze problematiek ten aanzien van de huurder. De huurder ziet zijn factuur natuurlijk niet of minder sterk dalen dan wat is doorgerekend in de huurprijs door die compensatie van de digitale meter die terechtkomt bij de eigenaar en niet bij de huurder.

Minister, kunt u iets meer toelichting geven bij de redenen waarom het zo moeilijk is om deze premie aan de huurders ten goede te laten komen in plaats van aan de eigenaar-verhuurder?

Welke pistes onderzoekt u om deze anomalie op te lossen wat de begunstigde van de premie betreft?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik zal niet alles herhalen, de problematiek is geschetst. De huurdersbond heeft inderdaad aangekaart dat er vandaag geen regeling bestaat voor de huurders. Dit werd aangeklaagd bij de Vlaamse Regering. Ze kregen als antwoord dat de huurder zelf maar een regeling moet uitwerken samen met de eigenaar. Dat is bijzonder lastig volgens de huurdersbond, en voor recente woninghuurcontracten zelfs ondoenbaar. Zo betalen huurders die een woning met zonnepanelen

huren vaak een hogere basishuur, die volgens het Woninghuurdecreet niet zomaar naar beneden wordt herzien, tenzij in welbepaalde uitzonderlijke situaties. Een huurder is in de praktijk vooral afhankelijk van de goodwill van de verhuurder om een regeling te treffen.

Minister, u weet dat wij met Vooruit vaak stellen dat er in Vlaanderen een wat asymmetrisch beleid wordt gevoerd, in de zin dat eigenaars anders worden behandeld dan private huurders. Dat vinden wij natuurlijk geen goede zaak. Wij vragen een Vlaanderen waarin er een beleid voor iedereen wordt gevoerd.

In de commissie kwam deze problematiek inderdaad aan bod. Minister Demir antwoordde dat het probleem bekend is en dat u momenteel naar een oplossing zoekt.

Minister, hoe reageert u op de problematiek van de private huurders met zonnepanelen die hierboven werd geschetst? Erkent u dat deze groep de dupe dreigt te worden van de afschaffing van de terugdraaiende teller?

Zult u voor private huurders met zonnepanelen een aanvullende regeling uitwerken, en zo ja, hoe zal die regeling eruitzien?

Hoelang is deze meerderheid al op de hoogte van dit probleem en welke stappen zijn er ondernomen om een oplossing te bieden voor de private huurders met zonnepanelen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, dank jullie wel voor jullie vragen. Ik zal ze allemaal samen behandelen; het zijn dezelfde vragen.

Wij zijn daarvan op de hoogte, sinds het voorjaar, toen die regeling werd uitgewerkt. Iemand vroeg wat de eerste reactie was. Dat was iets in de zin van 'miljaar!', want het is niet zo gemakkelijk om dat op te lossen. De administratie heeft dat onderzocht en bekeken vanuit de woninghuurregelgeving. Een formeel overleg onder actoren, bijvoorbeeld op het overlegplatform private huur, heeft nog niet plaatsgevonden.

Betrouwbare cijfers omtrent het aantal betrokken private huurders zijn niet beschikbaar. Dat is een eerste jammerlijk feit. Ik vermoed dat het er niet zo heel veel zijn. Er zullen er zeker zijn. Maar we hebben er dus geen cijfers over.

Collega Schauvliege, u vraagt waarom het zo moeilijk is de premie aan de huurders te laten toekomen. Over de uitwerking van de premie ter compensatie van de afschaffing van de terugdraaiende teller kan ik mij niet uitspreken. Mevrouw Demir is daarvoor bevoegd.

Maar het is wel noodzakelijk om te wijzen op de complexiteit van de problematiek zelf. In de praktijk bestaan er zeer diverse contractuele bepalingen tussen huurders en verhuurders met betrekking tot private huurwoningen die zijn uitgerust met zonnepanelen. In bepaalde gevallen maakt dat een onderdeel uit van de huurprijs, in andere gevallen wordt een afzonderlijke vergoeding betaald aan de verhuurder. En de wijze waarop die afzonderlijke vergoeding wordt berekend, verschilt ook vaak.

We moeten een onderscheid maken tussen de huurders waar het voordeel van de PV-installatie (photovoltaic) verrekend is in de huurprijs en de huurders die een afzonderlijke vergoeding voor de PV-installatie betalen.

Herinner u trouwens de discussie die we hebben gevoerd in het kader van de studentenhuisvesting en de kosten voor water, elektriciteit en water met corona. Ik bedoel dan de mensen die thuisbleven, hoe we dat eruit konden halen. Juridisch gezien moeten we hier hetzelfde onderscheid maken.

Wanneer de huurder een forfaitaire vergoeding betaalt aan de verhuurder voor de zonnepanelen en de verhuurder bij de installatie van een digitale meter niet meer hetzelfde voordeel geniet als bij een terugdraaiende teller, zijn er voldoende motieven om een aanpassing van het forfait overeen te komen met de verhuurder. Als de huurder en de verhuurder daarover geen akkoord bereiken, kan de huurder de aanpassing van het forfait vragen aan de rechter. Dat is nu reeds mogelijk volgens het Vlaams Woninghuurdecreet artikel 36, paragraaf 3. Dan kan de vrederechter daarin tussenkomen.

Wanneer de vergoeding voor de zonnepanelen in de huurprijs is inbegrepen, kan er inderdaad volgens het regelgevend kader niet zo maar een aangepaste huurprijs worden overeengekomen tussen de huurder en verhuurder of worden opgelegd door de rechter. Ook de rechter is dus beperkt in de mogelijkheden voor tussenkomst. De partijen kunnen wel tussen de negende en de zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Als zij geen akkoord bereiken, dan kan de rechter een herziening toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 procent hoger of lager – in dit geval – is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

Het is binnen dat kader dat de betrokken partijen moeten handelen. Een aanpassing van de regelgeving lijkt ons niet meteen aangewezen. In het geval dat de vergoeding voor de zonnepanelen in de huurprijs inbegrepen is, valt het immers niet of erg moeilijk te achterhalen wat het aandeel precies is, wat er precies werd doorgerekend. Zulke discussies verankeren in de regelgeving, is gewoon onzinnig. Daarmee zul je zeker nog grotere problemen en discussie creëren. En ten tweede valt het namelijk ook moeilijk in te zien hoe een vrederechter in voorkomend geval een dergelijke specifieke situatie zou moeten beoordelen.

Mijnheer Veys, u had het over een overleg met de federale overheid. Of hebt u dat alleen in de schriftelijke vraag genoteerd? Ik weet niet of u het mondeling herhaald hebt, maar het is mij niet duidelijk.

Maxim Veys (Vooruit): Ik ben inderdaad vergeten die vraag te stellen.

Minister Matthias Diependaele: Het is ons niet meteen duidelijk naar welke andere huurregimes dan de sociale huur er zou moeten worden overlegd met de federale overheid. Misschien kunt u dat verder toelichten?

De voorzitter: De heer Janssens heeft het woord.

Chris Janssens (Vlaams Belang): Minister, over de nadelige gevolgen van het wegvallen van die terugdraaiende teller is al een heel uitgebreid maatschappelijk debat gevoerd. Dat is uiteraard begrijpelijk, omdat het voor heel wat mensen zeer negatieve gevolgen heeft, omdat het echt wel effect heeft op de kostprijs voor hun stroom.

En nu zegt u, toch al acht maanden na die uitspraak van het Grondwettelijk Hof, dat ook voor de private huurders de Vlaamse Regering er geen enkel idee van heeft hoe men daarin kan interveniëren. U verwijst ernaar om eventueel zelfs naar de rechter te stappen, terwijl die rechter tegelijkertijd zelf ook heel erg beperkt zou zijn in de initiatieven die hij kan nemen. U verwijst ook naar de contractuele verplichtingen of engagementen tussen huurder en verhuurder. Maar dat maakt het allemaal niet zo evident. Misschien kunt u ook eens toelichten wat er dan in de sociale huur is gebeurd en wat u ertoe belet om voor de private huur te trachten te streven naar een gelijkaardige regeling?

Want ja, goed, huurders vallen natuurlijk buiten de scope van de regeling van de retroactieve investeringspremie. Ze hebben natuurlijk ook geen investering gedaan; ze hebben niet zelf die zonnepanelen betaald. Maar ze betalen nu wel een

duurdere prijs voor de elektriciteit. En het is uiteraard niet voor iedereen mogelijk om het stroomverbruik aan te passen, waardoor je niet op de piekuren, maar op de minder dure uren je elektriciteit gaat gebruiken.

Maar ik hoor eigenlijk dat de problematiek intussen acht maanden bekend is, maar dat er eigenlijk nog geen begin van oplossing is voor de huurders van een private woning.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, als ik u goed heb begrepen, bent u niet meteen van plan om verdere actie te ondernemen. Nochtans maakt u heel terecht de parallel met de kosten die worden doorgerekend aan de studenten en daar hebben wij wél een regeling getroffen. We hebben daar vanuit dit parlement ook initiatieven genomen om te zeggen dat, aangezien de studenten niet op hun kot zijn, hun vaste kosten wegvallen. Daar ging het wel, maar hier is er blijkbaar een probleem. Lukt het niet of wil men daar niet in tussenkomen? Ik begrijp niet goed waar het probleem zit en waarom dat in dit geval niet zou kunnen.

Ten tweede wil ik ook nog eens wijzen op het feit dat er al regelgeving is die bijvoorbeeld zegt dat de onroerende voorheffing niet mag worden doorgerekend aan de huurder. Volgens mij moet het juridisch mogelijk zijn dat de Vlaamse overheid daarrond een initiatief neemt. Ik zou u dus toch willen vragen om dat nog eens verder te bekijken, tenzij u zegt: 'Neen, dit is iets waarrond ik geen verdere actie wil ondernemen.' Maar dan zullen we dat vanuit het parlement misschien ook verder bekijken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, u verwees naar de egw-kosten (elektriciteit, gas, water) van de studentenhuisvesting. Maar ik had ook nog een flashback naar corona, naar het moment waarop het betalingsuitstel voor eigenaars geen probleem was. Maar als het ging over de huur die private huurders moesten betalen, gesteld dat ze problemen hadden in tijden van corona, was het standpunt van deze meerderheid ook dat het tussen de huurder en verhuurder was, en dat er op de goodwill werd gerekend.

Ik vind het wat spijtig dat er hier anders wordt omgegaan met eigenaars dan met private huurders. Er zijn juridische verschillen, maar ik zie toch ook opnieuw een verschil in inspanning die wordt geleverd.

De reden waarom ik die vraag stelde, is omdat minister Demir zou hebben geantwoord dat er ook een deel federale bevoegdheid was over de huurwetgeving, in die zin dat een overleg met de federale collega misschien wel was aangewezen. Ik hoop dat u ertoe bereid bent om dat te doen.

Verder heb ik nog een bijkomende vraag. U zei dat het overlegplatform private huur nog niet heeft plaatsgevonden. Maar is dat al ingepland? Ik weet niet of u dat al kunt bevestigen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat federale aspect valt dus weg. Voor alle duidelijkheid: er is natuurlijk wél een aanpak. We denken dat het binnen de vandaag geldende huurreglementeringen mogelijk is om daarop te antwoorden, om daar iets mee te doen. Maar dat zal natuurlijk niet gemakkelijk zijn, omdat je met heel veel verschillende afspraken zit tussen die huurder en verhuurder.

Wat de sociale huur betreft, is er een energiecorrectie in de huurprijsberekening. Ik denk dat het de heer Janssens was die daarnaar vroeg, ik weet het niet meer. Maar daar heb je dat in de huurprijsberekening.

Ja, voor die studenten was het natuurlijk een tijdelijke reglementering, een tijdelijk systeem dat daar op poten werd gezet.

Het overlegplatform wordt blijkbaar een dezer dagen ingepland.

Als u de precieze datum wilt weten, zal ik u dat nadien moeten laten weten. U stuurt geregeld mails. Doe gerust, dan laten we u dat weten, geen probleem.

De voorzitter: De heer Janssens heeft het woord.

Chris Janssens (Vlaams Belang): Minister, het is natuurlijk wel een spijtige vaststelling dat minister Demir verwijst naar de minister van Wonen, omdat hij ons veel breder en veel uitgebreider zou kunnen informeren over dit dossier – en niet zozeer ons, maar vooral dan degenen die in die situatie terechtkomen, met name de private huurders van een woning met zonnepanelen, die nu eigenlijk voor een stuk in de steek gelaten worden, omdat zij buiten de scope van de regeling van de retroactieve investeringspremie vallen. U herhaalt eigenlijk alleen maar wat minister Demir al gezegd heeft, namelijk dat de sleutel ligt in het contract tussen huurder en eigenaar, en dat de Vlaamse overheid of de Vlaamse Regering zich daar niet mee wenst te bemoeien – zich niet kan bemoeien of zich niet wil bemoeien, ik weet het niet.

Ik vind het in elk geval pijnlijk nieuws voor huurders van een private woning met zonnepanelen, omdat zij nu uiteindelijk dubbel slachtoffer worden van de woordbreuk van de vorige Vlaamse Regering over het rendement voor zonnepanelen. Het voordeel valt weg voor hen, maar tegelijkertijd hebben ze ook geen recht op die retroactieve investeringspremie en is er ook geen andere compensatie voor hen. Ik vind dat wel een bittere vaststelling. Twee weken na de vraag aan minister Demir zijn wij en vooral die betrokken mensen niets wijzer geworden door de antwoorden die u gegeven hebt.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik heb begrepen dat u binnenkort een overleg hebt over deze problematiek. Ik zou willen aandringen om dit toch wel ernstig te nemen en ook goed in overleg te gaan en te kijken of er geen oplossing kan worden gevonden. Ik denk dat het in dezen echt heel veel mensen zou kunnen helpen. Want rekenen op de individuele contacten en contracten die aangepast worden ... Een huurder zit meestal toch in de meest kwetsbare situatie en dat is niet altijd evident Zeker als er krapte is op de huurmarkt, heb je als huurder ook niet zoveel te eisen van je verhuurder. Ik denk dus dat dat echt geen piste is die realistisch is. Ik zou u echt willen vragen om dit ernstig te nemen en constructief en positief mee naar oplossingen te zoeken, en niet zomaar te zeggen: 'Het is contractueel, en voor de rest is het mijn probleem niet.' Dat vind ik een beetje jammer.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voor de Vooruitfractie is het duidelijk: wij willen dat er een oplossing komt voor private huurders die nu de dupe dreigen te worden van het afschaffen van de terugdraaiende teller. Als daarvoor een overleginitiatief nodig is, dan zouden wij graag zien, minister, dat u het heft in handen neemt en daar vooroploopt. Wij volgen dit verder op, maar ik hoop toch dat er voor de private huurder een oplossing komt.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de steeds stijgende woningprijzen
– 4559 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, deze vraag is natuurlijk al een beetje achterhaald door wat in de Septemberverklaring naar voren is gebracht. Vooreerst wil ik u uitdrukkelijk danken voor de stappen die u hebt gezet voor de verlaging van de registratierechten voor de mensen met een enige woning naar 3 procent. Dat is zeer belangrijk voor jonge mensen. En als je er een energetische renovatie aan koppelt, gaat het naar 1 procent.

In 2018 werd er nog 30.000 euro registratierechten betaald op een woning van 300.000 euro. Dan was het 18.000 euro, en nu 9000 euro. En als de woning minder kost 200.000 euro, respectievelijk 220.000 euro, krijg je ook nog eens een korting van 2800 euro. Ik vind dat belangrijk, omdat men die registratierechten ook nooit kan lenen bij de bank. En ik denk dat 9000 euro sparen met je partner of met een vriend of vriendin, toch binnen de mogelijkheden valt als jonge starter.

Maar daarnaast zien we ook dat de huurprijzen in bepaalde stadscentra stijgen. Ik denk bijvoorbeeld aan Mechelen en Sint-Niklaas. Er is ook een lichte daling in Gent en Brugge. Veel hangt daar waarschijnlijk ook af van het aanbod dat ter beschikking is of van de huurders op de markt, die misschien ook geplafonneerd zijn in het betalen van een huurprijs.

Op dit moment staan er 169.000 mensen op een wachtlijst. In tegenstelling tot Nederland, waar 30 procent van de huisvesting uit sociale woningen bestaat, zijn er in Vlaanderen maar 6 procent sociale woningen. Ondanks alle inspanningen vermeerdert het aantal woningen niet zo aanzienlijk, mede doordat er ook heel wat woningen worden gesloopt en dan worden heropgebouwd, of omdat ze voor herhuisvesting moeten dienen, zodat we nieuwe mensen moeilijk kunnen helpen. Dat blijkt ook uit de toewijzing.

Daarom heb ik een aantal vragen, minister. Hoe zult u het wonen voor jonge gezinnen betaalbaar houden? Is er reeds overleg geweest met de minister van Omgeving en Energie? Want ik vind het bijvoorbeeld raar dat men wel een zorgwoning kan plaatsen in de tuin voor iemand die ouder en behoeftig is, met een bepaald leeftijdsverschil. Kunnen we die techniek bijvoorbeeld niet ook toepassen voor jonge mensen, die toch ook graag tijdelijk in kleinere woningen willen wonen?

Wat zult u doen om het voor jongeren toch mogelijk te maken? We hebben de laatste week stappen vooruit gezet. Men zegt soms wel dat dat niet veel zal schelen voor jonge mensen. Ik betwist dat. Als je ziet hoeveel mensen een tweede woning proberen aan te schaffen of hoe investeerders op de markt woningen kopen naar aanleiding van een belegging, denk ik dat jonge mensen nu toch een concurrentieel voordeel hebben van 9 procent, en als ze energetisch renoveren 11 procent. Dat is toch een budget waarmee ze kunnen concurreren met mensen die een groter inkomen hebben en die een tweede woning willen aanschaffen.

Zult u ook inzetten op kleiner wonen? Hoeveel projecten zijn er al inzake 'tiny houses'? Hoe zult u de uitrol daarvan stimuleren, zoals we ook in naburige landen zien? Zult u ook 'tiny houses' – bijvoorbeeld met een kostprijs van 60.000 euro, maar je hebt er ook goedkopere – als woonunit laten aanschaffen door sociale huisvestingsmaatschappijen voor jonge gezinnen en die laten huren en/of kopen?

Wat voorziet u de komende jaren qua aanpassing aan huursubsidies, huurtoelagen of introductie van een Vlaamse huurbonus en/of belastingskrediet ?

Wat zult u doen om de wachtlijsten voor sociale woningen te verkleinen? We hebben er daarnet een heel debat over gehad, dus u moet daar eigenlijk niet meer op antwoorden.

Zult u sociale verhuurkantoren (SVK 's) meer aanmoedigen om in huur te nemen en hen doelstellingen opleggen, zodat het aantal woningen die in huur zijn, stijgt? Ik zie bijvoorbeeld hoe men daar in Kortrijk wel een succesverhaal van maakt. SVK's nemen tot zevenhonderd woningen in huur. Dat gaat ook snel. Maar in Brugge, mijn eigen stad, heeft men nog steeds twee SVK's die eigenlijk geen stappen vooruit zetten. Ik betreur dat, dat de grootste stad van West-Vlaanderen geen stappen vooruit zet. Als minister zou u hen kunnen dwingen om meer het voorbeeld en de houding van Kortrijk en andere succesvolle steden over te nemen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, de vraag is inderdaad, zoals u zelf aangeeft, een beetje achterhaald door de Septemberverklaring. We hebben dus al heel wat maatregelen genomen: de afschaffing van de woonbonus en het verder verlagen van de registratierechten naar 6 procent. En nu hebben we in de Septemberverklaring nog verder een paar bijkomende maatregelen genomen.

Ik kan u verzekeren dat we daar heel lang over bezig zijn geweest in de laatste weken en maanden. Ik kan u daar een paar uur over onderhouden, als u dat wilt. Maar de samenvatting zijn de vier maatregelen zoals u die zelf hebt geschetst. Ten eerste: de verlaging van 6 naar 3 procent voor de enige en eigen woning. Ik wil wel duidelijk maken – ik maak die fout ook, ik heb het dan ook altijd over jonge mensen op de woningmarkt – dat het niet enkel voor jonge mensen is. Het is voor iedereen die een enige en eigen woning heeft.

Mijn oorspronkelijk idee was om zoiets te doen voor min 35-jarigen en dus effectief voor jonge mensen. We zijn dan gaan kijken of dat juridisch haalbaar zou zijn. Blijkbaar bestaat er iets gelijkaardigs of heeft men daar toch al over nagedacht in Nederland. Dat is niet zo evident. Het gaat dus niet alleen over jonge gezinnen. Het gaat ook over starters op de woningmarkt of over mensen die zelfs na twintig, dertig jaar hun nieuwe enige woning kopen. Denk bijvoorbeeld aan een koppel met drie kinderen dat een huis met vier kamers heeft. Als de kinderen uit huis gaan, kopen de ouders een andere woning. Als ze hun eerste woning verkopen, hebben ze nog altijd recht op de 3 procent.

Het gaat hem vooral over het moment dat je op de woningmarkt treedt en niet over de totale prijs waar we toe willen bijdragen. Het gaat hem vooral over het vervroegen van het moment dat je op de woningmarkt gaat. Daar zit volgens ons – en volgens zowat iedereen die de huizenmarkt in de gaten houdt – de grootste drempel. Die gaan we dus verlagen.

Deze nieuwe maatregel staat ook naast alle andere maatregelen die we nemen om gezinnen die het moeilijk hebben om een kwalitatieve, betaalbare woning te vinden, te ondersteunen. Ik verwijs naar de inspanningen op het vlak van sociale woningbouw, sociale verhuurkantoren, huurpremies en huursubsidies op de private huurmarkt. Ook op de koopmarkt worden inspanningen geleverd via sociale koopwoningen, sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen. Dat om u de totaliteit van de maatregelen te schetsen.

Uw tweede en derde vraag gaan over 'tiny houses'. U weet dat we bezig zijn met een breder onderzoek naar nieuwe woonvormen, waarbij we ook de mogelijkheden voor sociaal wonen bekijken. In dat verband wordt ook het kleinschalig wonen

bekeken. Ik heb momenteel geen zicht op het aantal lopende projecten voor 'tiny houses', maar weet wel dat er in de provincie Vlaams-Brabant geëxperimenteerd wordt met vormen van kleinschalig wonen, ook voor sociale huisvesting. Dat volgen we nauwgezet op. Gisteren is dat trouwens nog op Radio 2 geweest. Er is de ervaring van dat project van Vlaams-Brabant. Men spreekt nog altijd wel over een niche, dat weten jullie ook wel. Het gaat over een heel beperkt aantal, maar het is zeker de moeite waard om verder te onderzoeken.

Over uw vierde vraag hebben we het al verschillende keren gehad. Het verder optrekken van de huursubsidies en het invoeren van een huurbonus is niet de intentie op dit moment. Zoals afgesproken in het regeerakkoord, is daar op dit moment ook de ruimte niet voor.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, dank u wel voor de toelichting. Ik ben zeer blij met de maatregelen die u genomen hebt. Ik heb geen aanvullende vragen op dit ogenblik. Wat er nu in de regering gebeurt met de registratierechten, is echt historisch. Ik kijk ook soms naar RTL. In Brussel en Wallonië wil men eigenlijk ook al dat deze maatregel daar wordt ingevoerd.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem, de minister is een stuk van uw vragen vergeten te beantwoorden.

Minister Matthias Diependaele: Ik zal de vragen vijf en zes nog beantwoorden. Het is geen kwestie van 'of-of', maar van 'en-en'. Zoals u weet, brengen we met de woonmaatschappijen de SVK- en SHM-activiteiten onder één dak, met als een van de doelstellingen de efficiëntie te verhogen. Het is mijn overtuiging dat die inbedding van de SVK-activiteiten in de woonmaatschappij een positief effect zal hebben op het aantal inhuringen. We blijven hier dus volop op inzetten, net als op het bouwen van bijkomende sociale woningen.

Specifiek met betrekking tot het inzetten op een aangroei van het aantal inhuringen, heb ik bijvoorbeeld recent nog gezorgd voor een verlenging, ook in 2021, van de coronamaatregel waarbij gesubsidieerde SVK's een impulssubsidie kunnen ontvangen voor de aanwerving van een bijkomende halftijdse prospectiemedewerker. Dat is goed voor een totaal bedrag van 875.000 euro. Die subsidie bedraagt 25.000 euro per SVK en heeft tot doel om het aantal inhuurnemingen te verhogen.

Dan kom ik aan de zevende vraag. Met de oprichting van de woonmaatschappijen beogen we een verhoging van de efficiëntie en de performantie door het samenbrengen van de complementaire werking van SHM's en SVK's. Op dit moment nieuwe actoren, bijvoorbeeld betaalbare huurkantoren, ondersteunen, zou contraproductief zijn. Dat zit dan ook niet in de planning.

Wat betreft vraag acht over de huurkoopovereenkomst moet ik u erop wijzen dat dit een federale aangelegenheid is. Regelgevend kan ik dus niets ondernemen. Er zullen dan ook geen andere stimulerende maatregelen genomen worden binnen het woonbeleid.

Mijn excuses dat ik die antwoorden vergeten was.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Ik veronderstel dat dit volstaat als antwoord op uw oorspronkelijke vragen?

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Ik ben nog altijd in euforie over de registratierechten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik heb een specifieke vraag over de 'tiny houses'. Gisteren was het inderdaad in de actualiteit. Ik heb hier al gezegd dat ik als experiment eens in een 'tiny house' verbleven heb om te zien hoe dat werkt en wat dat is. Het is goed dat daar werk van gemaakt wordt. Dat is positief. Ik schrok een beetje van uw reactie toen u zei dat dit pas in 2024 in orde zal komen. Hoe komt het dat dat zo lang duurt? Wat is de timing precies?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het gaat over verschillende zaken. Het onderzoek nieuwe woonvormen dat hier al verschillende keren aan bod gekomen is, waar ook al vragen over gesteld zijn, loopt al een tijdje. Dat gaat over redelijk veel zaken, niet alleen over 'tiny houses'. We zijn op drie sporen aan het werken. Eerst en vooral kijk je naar wat de huidige reglementering is en waar de knelpunten voor die nieuwe woonvormen zitten en welke nieuwe woonvormen er allemaal zijn. Dat kan gaan over 'tiny houses', cohousing of allerlei vormen van kangoeroewoningen, waar je dan bijvoorbeeld ook het modulair bouwen hebt. Hoe strookt dat allemaal samen? Welke nood is er dan aan nieuwe reglementering? Dat zijn we allemaal samen aan het bekijken. Dat vraagt voor heel wat zaken wat tijd, omdat eerst en vooral het bouwen niet direct gebeurt. En uit de ervaringen leer je maar na verloop van tijd. We zien bijvoorbeeld ook al wat ervaring daarmee in Wallonië – ik ging het buitenland zeggen, maar ik heb het dan meer specifiek over Wallonië. We gaan kijken wat we uit hun ervaring leren en hoe we dat kunnen meenemen. De aanpassing van de regelgeving zal inderdaad een tijdje duren.

Dat betekent niet dat we ondertussen geen andere zaken doen die wel mogelijk zijn. Bijvoorbeeld voor het einde van het jaar zal er een website gelanceerd wordt met iedereen die zo'n project wil opstarten. In een tweede beweging of een terugvloeibeweging kunnen wij dan zelf leren ten aanzien van de regelgeving, om daar tips en tricks over te geven. Dat moet voor het eind van dit jaar. Er gebeuren wel degelijk bepaalde initiatieven. Het gaat ook over meer dan alleen maar een woonbeleid, er moet ook voor een groot deel naar Ruimtelijke Ordening gekeken worden. Daar leren we voor een deel uit de ervaringen van Wallonië. Dat zal dus nog even zijn tijd vragen, maar dat betekent niet dat er ondertussen niets zou gebeuren.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over uithuiszetting uit een sociale huurwoning na aanhoudende overlast – 4574 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het tijdelijke verbod op herinschrijving in de sociale huur – 4577 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aangekondigde zwarte lijst van sociale huurders – 4624 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Dank u wel, voorzitter. Het is natuurlijk vreemd dat we nu die vragen hebben als we vanmorgen daarover eigenlijk al grotendeels het debat gevoerd hebben. Maar goed, ik heb gemerkt dat het blijkbaar een gevoelig thema

is, maar volgens onze fractie is het ook absoluut noodzakelijk om eindelijk iets te doen aan de problematiek van overlast bij sociale huur. Het gaat gelukkig – u hebt dat vanmorgen al gezegd – over een kleine minderheid, maar ik ben ervan overtuigd dat een grote meerderheid u daar heel dankbaar voor is. Als iemand een beroep kan doen op een sociale woning, dan mogen we natuurlijk toch verwachten dat hij die als een goede huisvader beheert. We zijn het er toch allemaal over eens dat sociale huur gaat over rechten, maar ook over plichten. We mogen als samenleving toch wel een minimum aan respect verwachten als we die rechten aan iemand toekennen. Als dat respect er niet is, dan vind ik het niet meer dan normaal dat diegene die overlast veroorzaakt, daar ook de gevolgen van ondervindt en elders niet zomaar meteen een nieuwe woning kan verkrijgen. Eerlijk gezegd vind ik de discussie die vanmorgen plaatsvond, redelijk hallucinant. Dat je er kritiek op kunt uiten dat we proberen om die rotte appels eruit te krijgen, ik kan dat eerlijk gezegd niet begrijpen.

Minister, u hebt vanmorgen gezegd dat het over een kleine groep gaat. Hebt u concrete cijfers van de gevallen in de voorbije jaren? Kunt u de concrete procedure toelichten? Is er een beroepsmogelijkheid voorzien?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Op 21 september, minister, was er de communicatie over het invoeren van een zwarte lijst voor malafide sociale huurders. De titel zorgde even voor verwarring en verbazing, omdat onder invloed van de studie van het Steunpunt Wonen de plannen voor zo'n zwarte lijst eerder werden afgevoerd wegens juridisch en praktisch totaal onhaalbaar. De communicatie ging echter over het tijdelijk inschrijvingsverbod voor sociale huurders die uit de woning werden gezet door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Dat is het artikel 166 van het decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen.

De manier van communiceren van die dag schoot bij verschillende organisaties in het verkeerde keelgat. Vanuit de makelaars en verenigde eigenaars reageerde men gepikeerd dat u blijkbaar wel de relaties met de pers goed onderhoudt, maar niet de moeite neemt om op hun brieven omtrent hetzelfde onderwerp te antwoorden. Vanuit de sociale sector was men niet gelukkig met de zoveelste focus op enkele rotte appels in plaats van op de noden die er zijn voor tienduizenden Vlaamse gezinnen. De bekommernis van de makelaars en de eigenaars was natuurlijk dat de mensen die uit huis gezet werden, zich zouden moeten wenden tot de private markt.

Natuurlijk – collega Sminate heeft het al benadrukt – dienen deze maatregelen uiteindelijk om de rechtvaardigheid van het systeem te verbeteren. Dat is de reden waarom dat in het regeerakkoord werd opgenomen en waarom we dat in het beleid hebben opgenomen en dat decreet hebben goedgekeurd. Zelfs bij mensen die eigenlijk nood hebben aan sociale tegemoetkomingen, zijn er limieten aan wat we kunnen verdragen wanneer ze de leefbaarheid van een buurt ondergraven of de woning schade toebrengen. Laat dat duidelijk zijn. Maar uit de reacties op het artikel kunnen we afleiden dat het voornaamste effect een verdere stigmatisering is van de sociale huur. Het gaat over de meest schandalige gevallen op die tienduizenden huurders. Het gaat over een handvol mensen die het voor iedereen verpesten, de kantjes ervan af lopen, terwijl er ontzettend veel mooie en goede verhalen zijn van sociale huur.

Het helpt niet, minister, dat u het antwoord schuldig moet blijven op de vraag, die overigens ook al vaak in deze commissie is gesteld: wat moet er dan eigenlijk gebeuren met die mensen die uitgezet worden en een herinschrijvingsverbod krijgen? De private verhuurders krijgen – mijns inziens terecht – het gevoel dat de probleemgevallen uit de sociale huur naar hen worden doorgeschoven, terwijl de sociale sector zich zorgen maakt over wat deze mensen zichzelf en anderen kunnen aandoen nadat ze uit het vizier van begeleiding verdwijnen én over het imago van de sociale huur.

Die mensen komen dan op de straat te staan en dat is niet meer het probleem van Wonen, zegt u. Maar het wordt wel een probleem als die mensen op uw straat komen te staan, want dan gaan we met zijn allen naar het OCMW of naar het lokale bestuur en klagen dat aan. Dat pikken we niet. Dat kunnen we niet aanvaarden. Los dat op.

Dat laatste kunnen we overigens missen als kiespijn. Uit cijfers blijkt dat niet alleen 650 miljoen euro uit 2020 is moeten worden overgedragen naar dit jaar, maar dat ook in de eerste helft van 2021 nog maar 250 miljoen euro is opgenomen, oftewel 14 procent van de 1,7 miljard euro die in 2021 beschikbaar is voor de bouw en renovatie van sociale woningen.

We vrezen, minister, dat door de focus te leggen op deze wanpraktijken bij een uiterst kleine groep, de weerstand en protest tegen sociale woningbouwprojecten niet zal afnemen. Het draagvlak zal daardoor afkalven. We weten dat er vandaag al bijzonder veel energie gaat naar de geplande bestuurlijke hervorming, de eengemaakte woonmaatschappij, het principe van 'één woonactor'. Op 30 juni stelden we in de plenaire vergadering de vraag hoe we ervoor kunnen zorgen dat de beschikbare budgetten in de sociale huur toch gespendeerd worden. U kondigde toen aan om in de komende weken op te lijsten wat u daaraan kunt doen.

Minister, wat is de concrete aanleiding voor de communicatie omtrent het tijdelijk inschrijvingsverbod?

Hoeveel van de mensen die vandaag uit hun woning gezet worden wegens overlast of het toebrengen van schade – dat is reeds mogelijk –, belanden vandaag opnieuw in een sociale woning?

Hoe garanderen we dat alle begeleidingsmogelijkheden uitgeput zijn alvorens overgegaan wordt tot uithuiszetting?

Kunt u intussen meer vertellen over hoe u ervoor zult zorgen dat het budget voor sociale woningbouw en renovatie effectief zal worden opgenomen, zodat voorziene budgetten hun weg eindelijk vinden naar het terrein?

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Voorzitter, minister, de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen gaan vanaf 1 januari 2023 aan de slag met een zwarte lijst van sociale huurders. De collega's gaven het al aan.

U geeft zelf aan in verschillende media en in Terzake op 21 september 2021 dat u hiermee een stevig signaal wilt geven dat van sociale huurders mag worden verwacht dat ze met hun sociale woning als een goede huisvader omgaan. Solidariteit moet inderdaad van twee kanten komen. Wij zijn al jaren vragende partij om misbruiken en vandalisme in de sociale en private huursector steviger aan te pakken. Bij het afvoeren van de dynamische lijsten van malafide huurders, verhuurders en makelaars delen wij uw ontgoocheling.

Dat het slechts om een klein aantal zou gaan op jaarbasis mag voor ons – in tegenstelling tot de collega's – geen argument zijn om dit niet door te voeren. Niet elk dossier van vandalisme of overlast komt bij de vrederechter terecht. Het werkelijke probleem is veel verder verspreid dan we beseffen, en deze maatregel zal een ontradend effect hebben en eveneens sociale huurders motiveren om hun verantwoordelijkheid op te nemen.

Toch hebben we enkele bedenkingen bij de concrete uitwerking van de zwarte lijst. Terwijl de bewuste huurders voor een periode van drie jaar de kans op een sociale woning ontzegd wordt, worden ze wel in de richting van de private verhuursector

geduwd. De private huursector stelt zich dan ook terecht de vraag of er hier geen sprake is van discriminatie aangezien zij geen inzage krijgen in deze bewuste lijst wegens privacyredenen. Dat deze lijst niet openbaar kan worden gemaakt, begrijpen we. Toch zou er een mogelijkheid moeten zijn dat private verhuurders kunnen nagaan wie uit de sociale huursector wordt gezet.

Wat ook ontbreekt in deze maatregel, is op welke manier deze huurders opgevolgd gaan worden. Als deze huurders op straat worden gezet, is het probleem misschien wel opgelost voor de SHM, maar niet voor de huurder zelf.

Mijn vraag is dan ook: zullen deze huurders ook van andere sociale voordelen worden uitgesloten die eigenlijk gerelateerd zijn aan het feit dat ze een sociale woning huren? Ik denk bijvoorbeeld aan andere tegemoetkomingen die de Vlaamse Regering neemt op het vlak van sociaal wonen, zoals de Vlaamse woonlening en dergelijke meer?

Zullen de huurders die na de uitsluiting van drie jaar opnieuw inschrijven en opnieuw hetzelfde gedrag vertonen, strengere maatregelen opgelegd krijgen? Wij hebben altijd al gepleit voor een graduatie van de straffen, waarbij het wat ons betreft, niet is uitgesloten dat iemand die herhaaldelijk – en dat zijn inderdaad en gelukkig maar enkelingen – vandalisme pleegt in de sociale woningsector, levenslang wordt uitgesloten van het recht op een sociale woning.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, ik dank jullie om dat nog eens onder de aandacht te brengen. Ik zal straks mijn voorbereid antwoord voorlezen, om er zeker van te zijn dat we al jullie vragen hebben beantwoord.

Maar in alle eerlijkheid, ik heb de heisa hierover helemaal niet begrepen. Eerst en vooral, het is op 9 juli goedgekeurd in de plenaire vergadering. Mevrouw Moerenhout en mijnheer Veys hebben daar toen naar verwezen. Maar verder is toen het decreet goedgekeurd waarin het stond.

Ten tweede, wij hebben daar geen communicatie over opgezocht. Het zijn anderen die die communicatie hebben gezocht, en wij hebben gereageerd. Ik denk zelfs dat de term 'zwarte lijst' al zeker niet voor de eerste keer door ons is gebruikt en ook niet gelanceerd. Maar zelfs dan nog! Dan nog, wat zou daar het probleem mee zijn? Er zijn hier mensen die zeggen dat het gaat over een zeer klein aantal. Ja, het is ook een zeer klein aantal van de chauffeurs dat dronken rijdt. Het is een zeer klein aantal van de chauffeurs dat te snel rijdt. Er zijn nog veel ergere misdaden, misdrijven die door een zeer klein aantal mensen worden gedaan. En waarom zou je dat dan niet aanpakken? Waarom zouden we daar dan geen beleid voor voeren? Is een feit dat iets weinig gebeurt een reden om het niet aan te pakken? Daar ben ik het totaal niet mee eens.

Trouwens, er zijn mensen die daar ooit boeken over hebben geschreven en nu collega zijn in de Vlaamse Regering. Ik verwijs naar de brokenwindowstheorie. Als je een bepaalde kleine situatie laat bestaan, niet onmiddellijk aanpakt, niet gaat remediëren – een gebroken venster is dan de metafoor die daarvoor wordt gebruikt – dan verziekt dat algauw een hele buurt. Dat is het beeld, het is een metafoor. Als je zo'n situatie niet aanpakt, dan zal dat redelijk snel groeien en krijg je een volledige, verrotte samenleving, of wijk, sociale woonwijk in dit geval. Wel, daar doe ik niet aan mee. Óók als het weinig gebeurt, óók als het maar enkelingen zijn, óók als het uitzonderingen zijn, vind ik dat het moet worden aangepakt.

En trouwens, het is ook een principiële kwestie. Wat is de woonnood van iemand die het nodig vindt om zijn appartement of woning te vernielen? Dat moet je mij eens uitleggen. Wat is de woonnood van iemand die aan voordelige voorwaarden een woning ter beschikking krijgt van de samenleving, als hij het nodig vindt om

die woning te gaan vernielen? Geef me daar eens een antwoord op. En je moet goed weten waarover het gaat. Er zijn ondertussen ook wel wat voorbeelden van. Het zijn allemaal verschillende situaties, er zijn vaak verschillende achtergronden. Ik kom daar straks op terug. Maar er zijn wel degelijk al begeleidingsmaatregelen genomen, vooraleer we hierbij uitkomen.

Waarover gaat het? Het gaat over mensen die effectief tot een kot in de nacht ambras maken, lawaai maken. Ik geef een concreet voorbeeld. Zo vond iemand het nodig om tot 's morgens vroeg het Eurosongfestival zeer luid op te zetten. Horror! Maar het gaat ook over vernielingen aan de deuren, over barbecues binnen in huis, het gaat over afval in de gangen laten staan of voor de deur van de buren leggen, het gaat over uw gevoeg doen – het is daarnet al aan bod gekomen – bij de buren, het gaat over scheldpartijen, over dreigen met geweld – geweld zelf is natuurlijk nog veel erger. Het gaat over zulke situaties. Wel, leg me eens uit: wat is de woonnood van iemand die dat sociaal voordeel op die manier gebruikt? Leg mij dat eens uit. Ik vind het dus een goede zaak dat we daarmee omgaan.

En dan zegt men: 'Ja maar, dat was vroeger ook al mogelijk.' Ja, inderdaad. Maar het was vroeger ook al mogelijk om direct de dag nadat de vrederechter je had gezegd dat je uit de woning werd gezet, je onmiddellijk opnieuw in te schrijven. En dan krijg je natuurlijk een draaideurfenomeen. Waar zit daar het afschrikkend effect in? Ik word buitengezet, maar ik kan me morgen meteen weer gaan inschrijven. En dikwijls hebben die mensen dan ook een zeer hoge woonnood, waardoor zij door de toewijzingsregels nog eens alle anderen op de wachtlijst voorbijstaken. Ze hebben het dus zelf verpest, ze hebben het voor zichzelf onmogelijk gemaakt, en dan zijn zij nog de eersten die anderen voorbijsteken op een wachtlijst. Daar kan toch niemand mee akkoord gaan, hoop ik?

Ik kom tot mijn derde en laatste punt. Alsof een vrederechter dat zomaar doet. Alsof een keer een sigarettenpeuk op de grond – dat was het voorbeeld dat in de reportage aan bod kwam – voldoende is om te worden buitengezet. Nee, helemaal niet. Het gaat hier effectief over een lange tijd, over aanhoudend gedrag. En dan is er de sociale huisvestingsmaatschappij, waarin ik in ieder geval het vertrouwen heb – de ene doet dat ongetwijfeld al beter dan andere – dat er begeleiding wordt opgezet, dat er wordt gepraat. In de toelichting die we doen, gaan we na of sociale huisvestingsmaatschappijen voldoende die welzijnsbenadering doen. Er is dus al een heel traject – met waarschuwingen, met brieven, met face-to-facecontact, eventueel met buurtwerkers enzovoort – doorlopen. En pas dan zal de huisvestingsmaatschappij – mijnheer Veys, u kunt dat getuigen: een huisvestingsmaatschappij gaat daar niet licht over, die gaat dat pas op het laatste doen – de vraag stellen aan de vrederechter: 'Kijk, hier valt niet mee te praten, we krijgen hier geen oplossing uitgewerkt, dialoog werkt niet meer, we hebben een andere oplossing nodig. En jammer, maar wij zien geen andere oplossing dan het stopzetten van dat huurcontract.' Dan nog zal de vrederechter daarover oordelen. Er zullen weinig mensen zeggen dat een vrederechter dat niet in eer en geweten zal doen en dat die dat huurcontract alleen maar zal opzeggen als het effectief de spuigaten uitloopt en als er geen andere mogelijkheden meer zijn.

Maar nu moet u mij, met die kennis, eens uitleggen wat het nu het grote probleem is met deze maatregel, die door een meerderheid van het parlement decretaal is goedgekeurd? En bijkomstig, ik heb daarvoor geen media gezocht, mevrouw Jans, maar wat zou er mis zijn met die media? Is dat geen goed signaal naar de samenleving dat we dergelijke uitwassen aanpakken? Doen we dan niet hetzelfde met verkeersovertreders of met misdaden, misdrijven of onwelvoeglijkheden die er gebeuren? Die worden ook aangepakt. En waarom zou het verkeerd zijn om daarover te communiceren?

Allemaal goed en wel. Het is jullie goed recht om die vragen te stellen en die opmerkingen te maken. Iedereen mag daarover zijn mening hebben. Maar u moet

mij maar eens antwoorden op de drie vragen die ik u net heb gesteld. Ik denk dat u het daar verkeerd voorhebt.

Ik zal mijn voorbereiding voorlezen, om zeker te zijn dat ik geen zaken ben vergeten. Het is een gebundeld antwoord.

Bij wijze van inleiding wil ik de maatregel nog eens goed toelichten. Die vloeit voort uit het Vlaamse regeerakkoord, dat het volgende vermeldt: "Als een sociaal huurcontract door een rechter is ontbonden door toedoen van de huurder, kan die zich gedurende drie jaar niet meer opnieuw inschrijven bij een andere sociale huisvestingsactor." Dat is wat er in het regeerakkoord staat.

In het decreet van 9 juli 2021 – dat is nog niet zo heel erg lang geleden, het is nog niet in de vergetelheid geraakt – is die maatregel verder uitgewerkt als een bijkomende inschrijvingsvoorwaarde. Ten eerste, ex-huurders van wie de sociale huurovereenkomst is beëindigd door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, kunnen zich tot drie jaar na die beëindiging niet opnieuw inschrijven voor een sociale huurwoning. Ten tweede, de verhuurder zal de beëindiging van de huurovereenkomst om die redenen registreren in het centraal inschrijvingsregister. Ten derde, als de ex-huurder zich opnieuw wil inschrijven voor een sociale huurwoning, zal er dus drie jaar verstreken moeten zijn alvorens dat opnieuw kan. Ik moet eraan toevoegen dat er in het decreet staat dat er om billijkheidsredenen, wanneer mensen zich echt herpakken of andere problemen opgelost geraken, zelfs nog kan worden afgeweken. Maar dat moet dan natuurlijk wel worden gevraagd.

De motieven voor die maatregel zijn evident. Sociale huur gaat over rechten en plichten. We doen met z'n allen, elke Vlaamse belastingbetaler, veel moeite om zoveel mogelijk mensen die het écht nodig hebben, een sociale woning aan te bieden. We mogen dan ook verwachten dat de sociale huurder zijn plicht vervult om de woonst adequaat te onderhouden. Dat lijkt me echt niet zoveel dat we als samenleving vragen in ruil voor wat we bieden, namelijk een woonst. We kunnen dan ook niet tolereren dat huurders dit zomaar naast zich neerleggen en zorgen voor ernstige overlast en verwaarlozing. Ik heb het dan nog niet eens gehad over de medebewoners. Want er zijn ook buren die daar last van hebben en die dat moeten ondergaan. En dat kunnen we gewoon niet tolereren.

En daarom zorgen we voor deze wijziging. Vandaag was het zo dat een sociale huurovereenkomst al om deze redenen door de vrederechter kon worden beëindigd. Maar het was ook zo dat men zich de dag na de beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw kon inschrijven en soms zelf meteen een andere sociale huurwoning kon betrekken. Dan krijg je een draaideurfenomeen.

Naar mijn aanvoelen is dat extreem onrechtvaardig – en velen vinden dat met mij – voor de kandidaten die wel met de woning omgaan als een goede huisvader én voor alle mensen die op de wachtlijst staan.

Tot zover de algemene kadering. Ik zal nu ingaan op de specifieke vragen die er nog geweest zijn.

Uit de statistieken van de VMSW blijkt dat het hier gaat om ongeveer een tweehonderdtal huurders, bekeken op zowel het SHM- als het SVK-patrimonium. Het mag duidelijk zijn dat het hier gaat om een kleine groep hardleerse huurders. Niemand ontkent dat, maar het is voor mij onbegrijpelijk dat dat zou worden aangehaald als reden om het niet aan te pakken. Dat begrijp ik niet.

Het is ook niet zo dat de private huurmarkt overspoeld zal worden met malafide huurders. Dat neemt niet weg dat ik de reactie vanuit die hoek wel kan begrijpen. Zoals u weet, was het namelijk ook mijn bedoeling om voor de private sector een

dynamische lijst voor malafide huurders, verhuurders en makelaars op te stellen. Maar zoals u weet, heeft het Steunpunt Wonen die mogelijkheid onderzocht en stootte het op juridische en praktische bezwaren. Diezelfde juridische en praktische bezwaren spelen niet op de sociale huurmarkt. Dat lijkt mij ook vrij evident.

Ik vind dat ook jammer, voor alle duidelijkheid. Ik heb de laatste keer op een vraag van collega D'haeseleer ook heel uitvoerig geantwoord dat ik dat jammer vind, maar helaas kunnen we daar niet direct iets aan doen. Het is daarbij wel mijn verwachting dat deze nieuwe inschrijvingsvoorwaarde ook vooral preventief gaat werken. Ik hoop dat althans. Het is mijn onwrikbare geloof in de goedheid van de mens dat mij ertoe noopt om te denken dat dat een preventief karakter zal hebben en dat mensen dan wel tot inkeer gaan komen. Het zou dan ook mooi zijn als die maatregel een gedragsverandering zou teweegbrengen bij die groep van huurders.

Daarnaast waren er ook een aantal vragen over de preventieve begeleidingsmogelijkheden van deze huurders. Hier kan ik met de hand op het hart zeggen dat die zeker aanwezig zijn. Dat is de evidentie zelve. Mensen die de sector kennen, weten dat ook. Een sociale verhuurder gaat absoluut niet lichtzinnig om met verzoeken om uithuiszetting aan de rechter. Zij zullen altijd eerst inzetten op dialoog en preventie. Ook de rechter op zijn beurt oordeelt met een volle toetsing over de vordering tot ontbinding of vraag tot validatie van een opzegging, ingesteld door de sociale verhuurder.

Met betrekking tot de beroepsmogelijkheid is het zo dat de ex-huurder verhaal kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder om de beëindiging van de huurovereenkomst te registreren in het centraal inschrijvingsregister als hij van oordeel is dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet gebeurd is op de vereiste motieven.

Het is in dat verband ook relevant om aan te stippen dat ook de mogelijkheid in de regelgeving voorzien is dat de verhuurder deze inschrijvingsvoorwaarde wegens billijkheidsredenen niet toepast. Het inroepen van billijkheid kan mogelijk een perspectief bieden aan de ex-huurder om zich te herpakken of zich te laten begeleiden. Ook het gegeven dat de huurder zich eigenlijk niet mag inschrijven, maar dat dit wel zou kunnen als hij verantwoordelijkheid opneemt, kan een krachtig signaal zijn. De verhuurder kan die inschrijving afhankelijk stellen van een verplichte begeleiding.

Dan waren er nog een paar specifieke vragen van u, collega D'haeseleer. U stelt de vraag of deze ex-socialehuurders ook uitgesloten worden van andere sociale voordelen voor dezelfde periode, zoals bijvoorbeeld de Vlaamse woonlening. Dat is niet het geval. En uw laatste vraag was of een ex-huurder een inschrijvingsverbod van zes jaar zal krijgen als hij na een inschrijvingsverbod van drie jaar opnieuw uit huis wordt gezet om die redenen. Dat is op dit moment ook niet zo voorzien in de huidige regelgeving.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Nadat ik de krantenartikelen hierover gelezen had, was mijn verontwaardiging ook redelijk groot. Dus ik deel die met de minister. Ik ben blij dat er hier vandaag toch ook nog een kleine nuance wordt gelegd en dat er gezegd wordt dat er effectief limieten zijn aan wat we kunnen verdragen als er overlast is. Maar zeggen dat deze maatregel het draagvlak voor sociale huur niet ten goede komt, daar heb ik het absoluut heel erg moeilijk mee. Ik blijf ervan overtuigd, net als u, minister, dat we hierop moeten blijven focussen, want diegenen die geconfronteerd worden met die overlast in die wijken, zullen hier absoluut bij gebaat zijn. Zeggen dat hierdoor het imago van sociale huur verpest wordt? Integendeel, het zijn net diegenen die de overlast veroorzaken, die het imago van sociale huur verpesten.

Ik heb ook gehoord dat we de focus moeten verleggen naar het bouwen van meer sociale woningen. Uiteraard is dat een deel van het beleid dat moet worden gerealiseerd, maar dit is slechts een klein aspect van heel het nieuwe decreet. Het is toch niet omdat je probeert om bepaalde wantoestanden uit de wereld te helpen, dat je niet tegelijkertijd andere delen van het beleid kunt uitvoeren? Bovendien heb ik tijdens de bespreking ook geen enkele vorm van kritiek hierop gehoord, niet vanuit de oppositie en zeker ook niet vanuit de meerderheid, beste collega's. Maar dat dan via de media wel doen, dat vind ik redelijk hallucinant. Minister, u hebt zeker de steun vanuit onze fractie, en ik ben ervan overtuigd ook vanuit het overgrote deel van onze samenleving.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Voorzitter, ik kom graag nog even tussen na het antwoord van de minister.

Minister, u hebt de kernvraag gesteld: is er een reden om iets dat zeer weinig voorkomt, niet aan te pakken? Neen, natuurlijk niet. Natuurlijk niet, mevrouw Sminate. Want zoals ik in mijn opiniestuk en in mijn mediaberichten hierover zeg: "Het is logisch dat dit" – en 'dit' gaat over mensen die met wangedrag hun sociale woning aanpakken – "niet kan worden getolereerd." Wij zijn daar altijd duidelijk over geweest. Daarom hebben we dat ook voorzien in het Vlaamse regeerakkoord, dat we samen hebben opgesteld. Daarom hebben we hier ook samen regelgeving rond gemaakt. Daarom hebben we die hier in de commissie ook goedgekeurd. En natuurlijk hebben wij die ook in de plenaire vergadering goedgekeurd. Dat is absoluut het punt niet.

Ook vandaag zeg ik in mijn vraag opnieuw heel duidelijk: "Natuurlijk dienen die maatregelen uiteindelijk om de rechtvaardigheid van het systeem te verbeteren. Ook bij mensen die eigenlijk nood hebben aan sociale tegemoetkomingen zijn er limieten aan wat we kunnen verdragen wanneer ze de leefbaarheid van een buurt ondergraven of de woning schade toebrengen." Dat is het punt niet. Daarover gaat het helemaal niet. Wij zijn het daarover eens. Dat spreekt voor zich.

Het punt is dat ik veel verontwaardiging hoor. Vandaag zag ik hier bij het antwoord op mijn vragen een vurige minister, een gedreven minister, die enthousiast uitlegde hoe verontwaardigd hij was dat ik namens onze fractie heb aangegeven, zoals u ook erkent, mevrouw Sminate, dat dit een klein deelaspect is. We hebben daar behoefte aan – en dat is vanmorgen ook gebleken – op een moment dat er 170.000 mensen op een wachtlijst staan, op een moment dat die wachtlijst groeit met 15.600 mensen die recht hebben op een sociale woning, op een moment dat er tienduizenden huurders zijn.

U hebt terecht aangegeven, minister, over wat voor soort toestanden het concreet gaat. Ik heb enige ervaring met de sociale sector. We hebben destijds het project Woonbegeleiding opgezet in Limburg. Ik kan me perfect voorstellen over welke situaties dit gaat. U hebt zich nog ingehouden in uw voorbeelden. Daarom vind ik het ook belangrijk om te gaan kijken wat er gebeurt met die mensen. Want ze uit de sociale woning zetten is één stap. En dan? Dan gaan ze rondhangen, aan het bushokje, aan de school, aan de kerk, in het centrum, op straat. Dat probleem lost zich niet op. Men neemt die problemen mee.

Als ik dan zie dat we zowel in de toewijzingen van de sociale woningen als in de gunningen van de toekomstige sociale woningen er niet in slagen om op cadans te blijven, dan vind ik dat we ook daarover verontwaardigd mogen zijn. En dan hoop ik dat we met evenveel energie en met evenveel eensgezindheid kunnen kijken hoe we daar werk van kunnen maken.

Ik ben het oneens met de eerdere spreker. Ik denk dat we door enkel en alleen te focussen op die kleine groep rotte appels, het draagvlak doen afnemen. Want ik

merk bij lokale besturen, bij wijkcomités, bij bewoners, bij mensen, dat men vaak een probleem heeft wanneer men sociale projecten bouwt in de omgeving of plannen daartoe heeft. Ik vind dat zo jammer.

Vaak zijn dat supermooie projecten, ik denk dan concreet aan nieuwbouw. Dat zijn gebalanceerde projecten. Ik vraag me dan af hoe het toch mogelijk is. Ik ken persoonlijk veel positieve verhalen. Mensen die in sociale huisvesting wonen, zijn vaak gepensioneerde mensen of werkende mensen, mensen die net zoals u en ik het beste proberen te maken van hun leven. Natuurlijk mag u spreken over het beleid en wat we doen. Maar laten we ook met evenveel enthousiasme die positieve verhalen, de goede projecten eens in de kijker brengen, om zo het draagvlak te creëren. Wij hebben hier in Brussel één opdracht: budgetten voorzien, zorgen dat er gebouwd wordt, maar laat ons ook duidelijk maken dat sociale woningbouw niet een kleine verzameling is van een groep marginale mensen, maar dat dat eigenlijk prachtige projecten zijn voor gezinnen, voor alleenstaanden, die net zoals u en ik er het beste van proberen te maken, elke dag en elke maand.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, u hebt zich een beetje opgewonden. Wat mijn partij betreft, was dat niet echt nodig, want wij staan voor de volle honderd procent achter u in dezen en ook achter deze maatregel. We vergeten dikwijls de levens- en de woonkwaliteit van de mensen die daarrond wonen, van de buren van deze vandalen. Iedereen kent ongetwijfeld tientallen voorbeelden van mensen die overwegen om te verhuizen omdat een van de buren zich niet gedraagt zoals het hoort, vandalisme of overlast pleegt of dag en nacht lawaai veroorzaakt. Iedereen weet ook dat voor de vrederechter overgaat tot uithuiszetting, er meestal inderdaad al een heel traject van begeleiding aan voorafgegaan is. Dat kent een heel lange doorlooptijd. Ook deze kant van het verhaal mag men zeker en vast niet vergeten.

U hebt in het antwoord op mijn vraag inderdaad ook gesteld dat die gradaties van sanctionering momenteel niet voorzien zijn. Ik zou er wel op willen aandringen dat u dat overweegt om er, eventueel na een korte evaluatie van deze maatregel, in de toekomst werk van te maken. Het kan inderdaad niet zo zijn, ook al is dat een tussenperiode van drie jaar, dat mensen recidief gedrag vertonen in de sociale woningen. Voor mijn part zou voor de heel zware gevallen een levenslange uitsluiting absoluut mogelijk moeten zijn.

Er is wel begeleiding voor de uithuiszetting. Maar als de uithuiszetting een feit is, worden die mensen eigenlijk losgelaten op de private huurmarkt. Ik weet ook dat er heel wat juridische bezwaren opgedoken zijn. Dat is ook de reden waarom die lijst van malafide huurders en verhuurders werd afgevoerd. Er moet toch eens onderzocht worden of er geen mogelijkheid is om een informatiedoorstroming over die mensen naar de private huurmarkt te laten plaatsvinden. Ik weet dat er heel wat juridische obstakels zijn, maar men kan de problemen toch niet doorsturen naar de private verhuurders, dus ik denk dat er nood is aan doorstroming van informatie en eventueel aan een aanspreekpunt. Ik zou willen vragen om daar in de toekomst ook verder over na te denken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Het is onze eerste fysieke vergadering in tijden. Ik had gehoopt dat het debat wat scherper zou zijn. Hier ben ik toch wel een beetje van geschrokken. Het ging nogal luid. Het rare is dat, behalve de heer D'haeseleer, het toch vooral de meerderheid was die hier vragen over stelde. Ik vond gisteren in de plenaire vergadering dat de meerderheid goed op één lijn zat, maar er borrelt hier toch wel iets. *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

Minister, die uitspraak is voor uw rekening. *(Gelach)*

Ik begreep de tussenkomst van collega Sminate deze ochtend in het begin al niet goed. Dat ligt gevoelig. Minister, u spreekt van 'heisa'. 'Heisa' is voor mij nog iets anders, eerlijk gezegd. Dat is wel wat moeilijk, want ik heb hier toch niemand gehoord die die maatregel echt aanvalt. Ik ga het ook nog eens duidelijk stellen voor Vooruit. Ik ben zelf ook voorzitter; u hebt dat zelf ook al gezegd. Ik heb zelf al mensen moeten buitenzetten.

Ik volg collega Jans met haar opmerking 'door continu te focussen op die kleine, kleine minderheid die over de schreef gaat' – u hebt dat zelf aangegeven, ik ga daar absoluut mee akkoord – 'en dat de andere verhalen te weinig verteld worden'. Mevrouw Smeyers had het eerder ook al over de tegenstand tegen lokale sociale woonprojecten die er is. Misschien moeten we ook eens een keer vertellen over – of zal ik het misschien eens doen – 'bij Nathalie, waar je altijd van de vloer kunt eten' en 'bij Nicole, waar je altijd een koffie drinkt en waar alles altijd heel mooi gepoetst is'. Zij zijn in de meerderheid. Minister, het zou misschien niet slecht zijn dat u dat ook eens een keer straf benadert. U mag dat gerust ook luid doen wat mij betreft. Ik vind dat toch belangrijk. We gaan akkoord dat iemand die overlast veroorzaakt, uit de woning wordt gezet wordt en even geweerd wordt uit sociaal wonen. Juist is juist. Erover is erover. Maar het probleem van overlast is niet opgelost door de huurders uit te sluiten. Dat is wel een beetje de kritiek op het probleem. Dat is het probleem verschuiven. Ik begrijp ook dat de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) wat misnoegd is dat die naar de private huur zouden uitwijken, maar de begeleiding is ook belangrijk. De begeleiding is preventie en zorg, waar je vooraf wat centen in steekt, om achteraf niet met een duurdere factuur te eindigen.

Minister, gaat u extra begeleiding voorzien? Hebt u er al over gepraat met minister Beke? U sprak daarnet van buurtwerkers en weet ik veel wat allemaal. Ik denk dat dat misschien nog eens bekeken kan worden met het kabinet van Welzijn. Zeker in het kader van het fusietraject is die huurbegeleiding zeer belangrijk. U hebt de oplossing misschien ook: de 'skaeve huse'. Vorig jaar is er nog een vraag over gesteld. U zou daar in het tweede deel van de legislatuur op werken. Zit dat in de 154 miljoen euro voor projecten die mogelijk on hold worden geplaatst indien de relance of de economische groei niet goed oploopt? Ik maak me daar wat zorgen over: u voert nu het ene in zonder dat de echte oplossing er al is. Laat ons dan hopen dat de oplossing er uiteindelijk toch komt.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Goeiemiddag, ik zou toch eens willen benadrukken dat dat eigenlijk een stok is om te slaan. Ik vind dat eigenlijk een goede stok. Minister, ik sta daar eigenlijk volledig achter. Wie een sociale woning heeft, krijgt zoveel voordelen ten aanzien van de wachtenden en anderen in de samenleving. Als u grosso modo 1000 euro inkomen hebt, betaal je 220 euro huur. Als je 1500 euro loon hebt, betaal je gemiddeld 360 euro huur. Dat is minder dan een studentenhuisvesting. Dus als je dat voordeel van de overheid krijgt, een disproportioneel voordeel ten aanzien van alle andere mensen die op een wachtlijst staan en niets krijgen, dan vind ik het maar logisch dat je je gedraagt, dat je geen schade toebrengt, dat je je als goede buur gedraagt. Ik vind dat de puntjes op de i. Ik vind het een goede zaak dat dat gecommuniceerd wordt. Ik heb niemand gehoord die daartegen is. Iedereen vindt dat maar normaal dat als je een sociale woning krijgt, je je gedraagt.

Maar ik kan u ook zeggen – ik ben advocaat – dat tegen dat je uit een sociale woning gezet wordt door de vrederechter … Mijnheer Veys, u weet dat ook: dat gebeurt heel weinig. Je ziet dat aan de cijfers. Maar het signaal naar de amokmakers, dat je kunt zeggen 'manneke of vrouw, let op, als u zo doorgaat, moet u niet

denken dat u naar de volgende sociale woning gaat verhuizen, dan gaat u mogen huren aan volle pot', vind ik wel iets waarbij ze misschien een beetje zullen kalmeren en hun gedrag gaan aanpassen. Ik hoop eigenlijk dat ze er niet uit worden gezet, maar dat de maatregel en de sanctie op hun gedrag ertoe zullen leiden dat ze zich zo niet meer zullen gedragen.

Natuurlijk ben ik ook bezorgd dat de amokmakers dan naar de private huur gaan en dat er dan een verschuiving is. Maar de bedoeling moet zijn dat zij zich door de sanctie die boven hun hoofd hangt, aanpassen en zich gedragen, zodanig dat ze zich niet meer moeten laten uitzetten. Dat is de bedoeling van de maatregel, en minister, ik steun u daar volledig in.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, u vraagt of het een probleem is omdat het over een beperkt aantal mensen gaat. Natuurlijk is dit geen probleem omdat het over een beperkt aantal mensen gaat. Ik hoop niet dat dat de kritiek is die er de voorbije dagen en weken geweest is, dat dat daarom draait. Wij zijn altijd mild kritisch geweest over deze maatregel, in tegenstelling tot wat collega Sminate zei. Begrijp me niet verkeerd: natuurlijk moet er hier betaald worden, natuurlijk mag er geen overlast zijn. Ik ken die verhalen ook. Die zijn totaal onaanvaardbaar. Daar moet absoluut streng op worden ingegrepen. Daar ga ik helemaal mee akkoord.

Maar die overtuiging mag u natuurlijk niet doof maken voor de kritieken en de breed gebruikte kritieken die er de voorbije periode gekomen zijn. Waar gaan die over? Die gaan over waar de mensen heen moeten. Kort samengevat, collega Jans heeft het ook al gezegd: wij weten wie die mensen zijn. Dat zijn vaak mensen met een psychiatrische achtergrond. Dat is niet eenvoudig. Het is ongelooflijk complex om met die mensen om te gaan. Verdienen de buren al die overlast? Absoluut niet. Is het dan de oplossing dat de overheid, in casu u nu, ze dan maar gewoon op straat zet? Nee, dat is de oplossing natuurlijk ook niet. Zeker als we kijken naar de wachtlijsten, zeker als we kijken naar alle andere sociale problematieken, is dat niet de oplossing. Zo verplaats je gewoon het probleem. Je verplaatst het probleem naar de private huurmarkt, waar de private verhuurders dan weer aan de alarmbel trekken.

Ofwel, en daarover spraken vorige week experten in het nieuws, gaat men die mensen – hun achtergrond kennende – waarschijnlijk naar de straat verplaatsen. Dan kan de maatschappelijke kost nog veel hoger worden. Dat lijkt mij niet de oplossing.

Mijn fractieleider zei het vorige week in Terzake heel helder: dakloosheid aanvaarden als minister van Wonen is gewoon een morele grens te ver. Dat is volgens mij de essentie van de kritiek. Hoe gaat u dat vermijden, minister? Het is heel complex – daar zijn we het allemaal over eens – en onaanvaardbaar, en er moet streng worden opgetreden, maar u schuift wel degelijk een probleem door. U schuift het door naar de private huursector of naar de straat, waardoor ook de nodige maatschappelijke problemen zullen ontstaan door uw beleid of uw maatregel.

Hoe gaat u dat oplossen? Hoe gaat u dat in het geheel oplossen en niet alleen in de sociale woonsector? Hoe gaat u dat monitoren? Hoe gaat u dakloosheid vermijden? U kunt zich daar als minister van Wonen niet gewoon bij neerleggen. U kunt niet zeggen 'dan verdienen ze het maar om op de straat te slapen', noch voor hen, noch voor de maatschappelijke gevolgen. Als u vraagt: 'Wat is het probleem?' Wel, dat is het probleem. Geef daar alstublieft antwoord op.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik denk niet dat deze minister dakloosheid zomaar wil aanvaarden. Dat is echt niet de intentie.

De minister citeerde een mooie metafoor. Die is zo ongelooflijk waar. Ik zie het in mijn eigen gemeente. Ik heb het hier al aangehaald. Wat één persoon kan doen in een volledige verkaveling, in een volledige buurt, wat een negativiteit die kan veroorzaken, en hoeveel invloed die heeft. Hij kan verkrijgen dat de bewoners van sociale woningen allemaal over een en dezelfde kam worden geschoren, dat we er bepaalde projecten heel moeilijk doorkrijgen omdat alle mensen denken dat alle sociale huurders zoals die rotte appels zijn.

Het is waar, collega Jans en collega Veys, we moeten de mooie verhalen zeker meer naar voren brengen. Er zijn heel veel positieve verhalen. In eerste instantie moeten we de rotte appels aanpakken. Dat zorgt voor zoveel problemen. Ze hebben zoveel invloed, ook al zijn het er maar een paar. Ze zijn gelukkig niet met heel veel.

We willen allemaal nog meer sociale woningen, maar als we dit blijven aanvaarden, wordt het voor de lokale besturen steeds moeilijker om een mooie mix te hebben van sociale en private woningen in mooie buurten.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: U hebt mij nog niet opgewonden meegemaakt. Daar moet u niet bang voor zijn.

Mevrouw Moerenhout, denk toch zelf eens na over wat u juist gezegd hebt. Het gaat hier over mensen die het zelf om zeep helpen. Die zelf het samenleven onmogelijk maken. Die het zo ver drijven dat een sociale instelling – zoals ik een SHM nog altijd zie – het niet meer pikt en naar de vrederechter stapt. De vrederechter zegt dan: u doet als overheid alles wat u kunt, maar dit is niet meer aanvaardbaar. En dan vraagt u mij of ik me neerleg bij iemand op straat zetten. Ik? Neen, die mensen zelf zijn verantwoordelijk! Daar zit een cruciaal verschil. Sommigen vinden dat de overheid alle verantwoordelijkheid van individuen moet overnemen. Ik vind dat niet. Ik vind dat in onze samenleving de mensen nog altijd een minimum aan verantwoordelijkheid dragen.

Je hebt natuurlijk het recht om uit de samenleving te treden – zeer boeiende discussies van twintig jaar geleden – en volgens mij doen zij dat hierdoor. Ze houden zich aan geen enkele samenlevingsnorm, geen enkele minimale overeenstemming om te kunnen samenleven. Ze onttrekken zich daaraan. Dat is hun keuze, hun verantwoordelijkheid. Geen probleem, maar dat geldt voor beide kanten. Mevrouw Moerenhout, we zijn het daar fundamenteel over oneens.

Ik hoor hier de meesten zeggen dat het een goede maatregel is, maar het beperkt zich tot twee zaken: de communicatie en wat er gebeurt met die mensen.

Die laatste vraag eerst: ik denk dat die mensen met een andere problematiek zitten dan te vatten is onder woorden, mevrouw Jans. Dat was natuurlijk het deel van uw opiniestuk dat niet geschreven is, dat gaat over de welzijnsproblematiek. Dat gaat inderdaad over mensen met sociologische, psychologische en/of verslavingsproblematieken. Als de maatschappij daarin nog een verantwoordelijkheid heeft, zal het via Welzijn moeten gebeuren. Daar valt zeker iets voor te zeggen, maar u moet daarvoor niet bij mij zijn.

Twee, de communicatie. Daar volg ik jullie niet, eerlijk waar niet. Mijnheer Veys, ik weet niet hoe u weet dat er bij Nathalie van de vloer gegeten kan worden, maar dat zijn net de mensen die ik hier verdedig met deze maatregel.

Maxim Veys (Vooruit): Ik mag de huurders toch bezoeken?

Minister Matthias Diependaele: Dat weet ik wel. Het was maar om te lachen.

Het zijn net die mensen – en men moet er niet eens van de vloer kunnen eten – die op een normale manier gebruikmaken van het sociale voordeel dat ze krijgen van de overheid, van de samenleving, uit solidariteit, en dat is de overgrote meerderheid, daar ben ik het absoluut eens met jullie, die we verdedigen met deze maatregel.

Het gaat over enkelingen die niet kunnen samenleven. Ik vind het wel degelijk belangrijk om te communiceren naar de brede samenleving en zeker naar die groep sociale huurders, dat we dergelijke mistoestanden aanpakken, net om te zorgen voor een draagvlak voor sociaal wonen. Als we aan de samenleving kunnen zeggen dat mensen met een eigendom in het buitenland geen recht hebben op een sociale woning, dat de samenleving dat goed vindt en gemakkelijker bereid is om solidariteit te betonen. Ik ben ervan overtuigd dat als we communiceren dat we de mensen die hun sociale woning misbruiken, die kapotmaken, of het samenleven daar onmogelijk maken, eruit zetten en geen recht geven om er opnieuw een beroep op te doen, dat de brede samenleving dat normaal vindt. Dat zal ze een goede zaak vinden en dan zal ze overtuigd blijven van de solidariteit. Op lange termijn, als we aantonen dat we dergelijke mistoestanden aanpakken, zal dat het draagvlak voor sociaal wonen zowel bij de huurders als bij de brede samenleving vergroten. De manier die hier wordt voorgesteld doet dat, maar doet dat vooral zeer stil, en ik ben het daar absoluut niet mee eens. Het tegendeel is waar.

Mijnheer D'haeseleer, men kan dat onderzoek nog eens gaan doen, maar zo'n zwarte lijst op de sociale markt doorgeven aan de private markt, gaat niet om evidente privacyredenen. Daar kan nog een heel debat over worden gevoerd, maar dat zal niet gaan. We weten – ik spreek daar geen steun noch afkeuring voor uit – dat er op sociale media door private huurders systemen op poten worden gezet – ik heb daar zeker bedenkingen bij – om dergelijke problemen met persoon X of Y te communiceren. We hebben dat onderzocht, ik had dat graag gehad, maar dat blijkt niet mogelijk te zijn.

De voorzitter: Toen ik deze morgen binnenkwam, was ik blij dat er iemand op de eerste rij kwam zitten, collega Veys, maar ik denk dat we volgende week een lege eerste rij zullen hebben.

Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Ik ben zeker bereid om de plaats van collega Veys volgende week in te nemen.

Ik hoor hier bijna iedereen zeggen dat dit een goede maatregel is, dat we de rotte appels eruit mogen gooien. Er wordt meteen bij gezegd dat we daarop niet mogen focussen.

Ik lees in de artikelen en opiniestukken hierover: "Maak werk van 170.000 wachtende Vlamingen en focus niet enkel op die 170 probleemgevallen." Als dat geen sfeerschepping is, weet ik het ook niet meer.

De minister heeft vanmorgen nog een heel uitgebreide toelichting gegeven bij alle maatregelen die worden genomen om die sociale woningbouw een boost te geven. Er wordt helemaal niet gefocust op die 170 – het zijn er 200 zegt de minister – probleemgevallen. Dat wordt helemaal niet gedaan in het beleid dat vandaag gevoerd wordt. Ik denk echt dat het negatieve imago van sociale huur veeleer zal worden beïnvloed door dit soort opiniestukken dan door de rotte appels eruit te halen. Neen, ik denk echt niet dat het probleem wordt verschoven, of dat er een verkeerde focus wordt gelegd. Het is een en-enverhaal. Dat is hier vandaag heel duidelijk geworden.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Voorzitter, ik vind het goed dat we onze standpunten even hebben kunnen verhelderen, want dat bleek inderdaad toch wel nodig. Maatregelen die gericht zijn naar een kleine groep waarvoor een oplossing moet worden gevonden,

werden voorzien in het regeerakkoord, werden goedgekeurd en worden uitgevoerd. Daarover is er geen discussie.

Maar dat neemt niet weg dat we aandacht mogen hebben voor de grote uitdaging die voor ons ligt. Een wachtlijst van 170.000 mensen, dat mag ons ook verontwaardigd maken. 15.600 mensen erbij. En bovendien – en dat vind ik dan toch wel wat verontrustend, dat is niet enkel een aanvoelen –hebben we vorig jaar veel minder woningen toegewezen dan de jaren ervoor en het aantal gunningen voor de nieuwe sociale woningen liggen ook lager dan een aantal jaren ervoor. We hebben dus een grote uitdaging, veel werk voor de boeg. We zullen er niet komen met te zeggen dat we een recordbudget hebben. We moeten ervoor zorgen dat er woningen worden gerenoveerd, verbouwd, bijgebouwd. En ik deel daarin de mening van collega Verheyen: laten we de problemen aanpakken, maar laten we alstublieft ook meer aandacht geven aan die vele, vele positieve en mooie verhalen van huidige bewoners, van vroegere bewoners, van buurten, van de wijkwerking. Er zijn zoveel mooie verhalen. Dat komt vast iedereen, en zeker het draagvlak voor sociaal wonen, ten goede.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Vooreerst wil ik zeggen dat opgewonden zijn toch een heel subjectief gegeven is dat door iedereen op een heel diverse manier wordt ingevuld. En als de minister zegt dat hij vandaag niet opgewonden was, dan wil ik het eigenlijk niet meemaken indien hij in realiteit, naar zijn eigen maatstaven, wel opgewonden zou zijn. Maar dit terzijde.

Voor de rest heb ik er weinig aan toe te voegen, minister. Wij staan in dezen volledig achter uw beleid. En ik heb er absoluut geen probleem mee dat u daarover communiceert. Ik stel zelfs vast dat collega Van Volcem dit steunt, wat toch ook al enige tijd geleden is. Ook vanuit die richting is er dus alleen maar goed nieuws voor u. Wij hopen in ieder geval dat deze maatregel effectief wordt gebruikt en dat die zijn effect heeft op het vlak van preventie in de praktijk. Wij staan er volledig achter.

De voorzitter: Minister Diependaele krijgt nog even het woord omdat hij daarnet een vraag van collega Veys over de 'skaeve huse' niet heeft beantwoord.

Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Er is geen specifiek budget voorzien voor die 'skaeve huse'. We zullen bekijken of we dat met reguliere middelen kunnen doen. Maar de knelpunten zijn er. En we zullen nu de komende jaren – de tweede helft – bekijken wie en waar. Want het zal ook aan de lokale besturen zijn, die daar een locatie voor moeten vinden om dat te doen. Maar dat is het debat dat we in de tweede helft van de legislatuur zullen voeren.

Trouwens, het bouwen is één zaak. En dat kunnen wij natuurlijk vanuit Wonen bekijken. Maar er zal vooral een vraag zijn rond ondersteuning, om dat uit te werken. En dat is wat er nog moet worden rondgefietst.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verhuren van ongeschikt verklaarde woningen door sociale woonactoren
– 4598 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Voorzitter, minister, collega's, op 17 september 2021 werd de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) WoninGent door het hof van beroep in Gent veroordeeld tot een boete van 200.000 euro, waarvan 120.000 euro met uitstel voor de duur van drie jaar, en dit voor de verhuur van zeventien panden die ze, ondanks hun ongeschiktheid, toch verhuurde.

Collega's, ik denk dat we het er unaniem over eens kunnen zijn dat het toch bijzonder jammer is dat dat mogelijk is bij een sociale woonactor. Sociale woonactoren hebben op het vlak van woonkwaliteitsnormen een voorbeeld- en voortrekkersrol te spelen. Toch blijkt jammer genoeg uit informatie die wij krijgen van sociale huurders dat dit geen alleenstaand geval is. Op meerdere plaatsen in Vlaanderen blijken sociale woningen in slechte staat te zijn en zelfs na ongeschiktheidsverklaringen verder te worden verhuurd, zonder enig zicht op verbetering of herhuisvesting. Sommige woonactoren beginnen zich meer en meer als regelrechte huisjesmelkers te gedragen.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zet de SHM's aan om zo weinig mogelijk leegstand te hebben in hun patrimonium om op die manier de immense wachtlijsten van kandidaat-huurders niet verder exponentieel te laten stijgen. Ze zal hiervoor dit najaar een intervisie organiseren tussen SHM's over leegstand en hoe die te vermijden. De focus ligt hierbij dan ook op de frictieleegstand. Dit blijkt uit het antwoord van de minister op een schriftelijke vraag van mijn collega D'haeseleer aangaande die frictieleegstand.

Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de leegstand zodanig laag wordt dat de huidige sociale huurders, als ze zich in het geval bevinden dat hun woning ongeschikt verklaard wordt, geen mogelijkheid hebben om in een andere sociale woning herhuisvesting te verkrijgen? Uit het antwoord op diezelfde schriftelijke vraag van mijn collega blijkt trouwens dat WoninGent wel over voldoende leegstaande panden beschikte, met in 2020 zelfs bijna 10 procent van hun patrimonium. Ze hadden dus wel degelijk voldoende ruimte kunnen maken voor de bewoners van de betreffende zeventien panden.

Minister, hebt u weet van nog andere sociale woonactoren in Vlaanderen die in gerechtelijke procedures verwikkeld zijn voor soortgelijke klachten als die bij WoninGent?

In welke mate en door wie wordt er controle uitgeoefend op die sociale woonactoren of ze geen huurders huisvesten in onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen?

Verder heb ik een misschien wat voor de hand liggende vraag. Hoe staat u als minister tegenover deze veroordeling en het gegeven dat er bij meerdere sociale woonactoren in Vlaanderen dergelijke panden worden verhuurd?

Weet u of de VMSW reeds van start is gegaan met de hoger vermelde intervisie tussen de SHM's over leegstand?

Zal een vast percentage van leegstand aan de sociale woonwijk worden opgelegd om dergelijke situaties te vermijden?

Welke stappen zult u nemen om dergelijke toestanden in de toekomst onmogelijk te maken?

Ik kijk uit naar uw antwoord.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Blancquaert, uw eerste vraag kan ik niet beantwoorden, want dit behoort tot het geheim van het strafrechtelijk onderzoek.

Ik kom tot uw tweede vraag. We moeten een onderscheid maken tussen enerzijds de aanpak bij concrete woningkwaliteitsproblemen en anderzijds de globale aanpak ter verbetering van het sociale huurpatrimonium.

Als er concrete klachten komen over kwaliteitsproblemen in sociale huurwoningen, dan worden de normale handhavingsprocedures van de Vlaamse Codex Wonen toegepast. Daarmee bedoel ik in de eerste plaats de administratieve procedures, namelijk de waarschuwingsprocedure en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, en in tweede instantie de strafrechtelijke procedure. In de administratieve procedures speelt de gemeente de centrale rol, terwijl het agentschap Wonen-Vlaanderen er een adviserende en ondersteunende functie in heeft. De strafrechtelijke handhaving daarentegen situeert zich volledig binnen Wonen-Vlaanderen. Die procedures zijn dezelfde voor sociale en private huurwoningen.

De globale aanpak ter verbetering van de kwaliteit van het sociale huurpatrimonium, dus los van concrete klachten, werkt volgens de principes van de handhavingspiramide voor woningkwaliteit. Dat wil zeggen dat we indien mogelijk starten met een ondersteunende aanpak. We ondersteunen, informeren en adviseren de sector maximaal, onder andere door over het woningkwaliteitsbeleid te communiceren, opleidingen te geven, te helpen bij de opmaak van plannen van aanpak en door tools ter beschikking te stellen voor conditiemeting en renovatieplanning. Die rol wordt opgenomen door de VMSW.

Daar waar de ondersteunende aanpak onvoldoende resultaat genereert, gaan we een stap hoger in de piramide, naar het preventieve toezicht. In deze fase gaan we actief beslissingen opvolgen en indien nodig informatie en verantwoording vragen voor het uitblijven van acties of het niet halen van deadlines. Dat is de taak van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Deze afdeling zal bijvoorbeeld verantwoording vragen bij het verder verhuren van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Als dat preventief toezicht evenmin soelaas biedt, schuift het dossier door naar de afdeling Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen. Die afdeling bekijkt dan welke handhavingsprocedure, administratief of strafrechtelijk – dat zijn de twee mogelijke procedures –, het meest aangewezen is. Dat gebeurt zoals altijd op basis van de prioriteiten van de strafrechtelijke handhaving.

Ik kom tot uw derde vraag. De woningkwaliteitsnormen zijn minimale normen voor menswaardig wonen. Het lijkt mij cruciaal dat we die bewaken. Ze moeten gegarandeerd zijn, zowel in sociale als in private huurwoningen. De sector is dan ook grote inspanningen aan het leveren om de woningen met kwaliteitsproblemen in kaart te brengen en zo snel mogelijk in orde te brengen. Daarvoor is in de nodige renovatiebudgetten voorzien.

Wat uw vierde vraag betreft: de intervisie over frictieleegstand vond plaats op 27 september en er vindt er nog een plaats op 4 oktober.

Tot slot antwoord ik op uw laatste vraag. Zoals eerder gezegd, zijn er voldoende procedures voorhanden om op te treden bij concrete klachten. Daarnaast is er, in functie van de opwaardering van het volledige patrimonium van de sociale huursector, de piramidale aanpak, zoals ik net heb geschetst in het antwoord op uw tweede vraag.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Bedankt voor uw korte en bondige antwoord, minister.

Ik kan iedere keer opnieuw maar blijven proberen en blijven vragen naar die gerechtelijke procedures, maar alle begrip daarvoor.

Ik heb niet meteen verdere vragen. We blijven dit uiteraard mee opvolgen. We kunnen ons aansluiten bij de eerdere bedenkingen die onder meer door collega Veys en andere collega's werden geuit, namelijk dat er toch serieus zal moeten worden bijgebouwd om ook dit soort toestanden in de toekomst te vermijden. Nu ligt het vaak moeilijk om huurders te gaan herhuisvesten, aangezien de sociale woonactoren al opkijken tegen die ellenlange wachtlijsten en nieuwe woningen moeten worden ingezet om die wachtlijsten toch beetje bij beetje aan te pakken. Ik denk dan ook dat we het er in deze commissie unaniem over eens kunnen zijn dat het tempo drastisch de hoogte in moet. Ik ben alleszins blij dat u onze bezorgdheid deelt wat betreft deze problematiek.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.