

vergadering **C29**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 14 oktober 2021

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tegen de Vlaamse Regering aangespannen woonzaak – 123 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tegen de Vlaamse Regering aangespannen woonzaak – 131 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tegen de Vlaamse Regering aangespannen woonzaak – 138 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de klacht van de Woonzaak tegen het Vlaamse woonbeleid – 153 (2021-2022)	
INTERPELLATIE van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de woonzaak, het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting en het fa- lend woonbeleid in Vlaanderen – 5 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de grote verschillen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen in het aanbod aan rolstoeltoegankelijke en aangepaste woningen – 184 (2021-2022)	24
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het proefproject Sociale Energiesprong – 208 (2021-2022)	27

VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tegen de Vlaamse Regering aangespannen woonzaak – 123 (2021-2022)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tegen de Vlaamse Regering aangespannen woonzaak – 131 (2021-2022)

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tegen de Vlaamse Regering aangespannen woonzaak – 138 (2021-2022)

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de klacht van de Woonzaak tegen het Vlaamse woonbeleid – 153 (2021-2022)

INTERPELLATIE van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de woonzaak, het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting en het faillend woonbeleid in Vlaanderen – 5 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Ik wil even zeggen dat de vragenstellers vijf minuten krijgen om hun vraag te stellen; de indiener van de interpellatie heeft vijftien minuten de tijd.

Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Voorzitter, collega's, minister, ik heb een vraag om uitleg over de woonzaak ingediend. De woonzaak wordt aangespannen tegen de Vlaamse Regering. 38 sociale organisaties stappen op 17 december naar het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR) om het Vlaamse woonbeleid aan te kaarten. Er is al iets over gezegd bij de regeringsvorming, maar het is even op de achtergrond verdwenen. Vorige week is het dan toch weer op de voorgrond gekomen.

De essentie is dat het recht op wonen voor een aantal Vlamingen, een groot deel van de Vlamingen, niet wordt gewaarborgd. Het is een kwestie waarover we in deze commissie al vaker en uit verschillende invalshoeken hebben gediscussieerd. Bijna 170.000 wachtenden moeten gemiddeld 4 jaar wachten op een sociale woning. Zij moeten dan terecht op de private huurmarkt, waar de huurprijs drie keer zo hoog is als de huurprijs van een sociale woning, en heel wat mensen kunnen deze huurprijs niet ophoesten en komen zo in armoede terecht. Ofwel zijn er problemen met het betalen van de huur, waar ook de verhuurders het slachtoffer van worden, ofwel wordt er beknipt op een ander segment van het budget, wat we bijvoorbeeld vorige week in de reportage over de brooddozen zagen. Armoede kent vele gezichten, maar ik denk dat betaalbare woningen een belangrijk onderdeel zijn om armoede tegen te gaan.

Om genoeg betaalbare woningen te hebben, is berekend dat het aantal sociale woningen verdubbeld zou moeten worden om tegemoet te komen aan de noden. Dat is de essentie van de klacht van Woonzaak: de vragen en noden staan al heel lang op de politieke agenda en worden er jaar na jaar op gezet – bij mijn weten sinds het begin van de vorige legislatuur, al een zevental jaar –, maar er komen weinig antwoorden.

Woonzaak sprak in het persbericht over geconventioneerd huren. Ik vind het een heel accuraat voorbeeld, omdat het er leek door te komen op het einde van de vorige legislatuur. Het lag op de regeringstafel en de meerderheidspartijen waren voorstander, maar na de regeringsonderhandelingen was het weer van tafel gevergd. Zo zijn er wel een aantal voorstellen waarin vooruitgang bleek in de vorige legislatuur, maar een aantal jaren later blijkt de armoede te zijn toegenomen, zijn de noden veel hoger geworden, wordt de wooncrisis veel scherper en zijn al deze dingen van tafel verdwenen.

Wat we wel zien, is dat de laatste acht jaar een aantal dingen zijn beslist die contraproductief zijn voor de noden die er zijn op de woningmarkt. Zo is er beslist dat steden en gemeenten niet meer dan 15 procent sociale woningen mogen bouwen. Dat is voor ons onbegrijpelijk. Ook het toewijzingsbeleid van de sociale verhuurkantoren (SVK's) – zij wijzen toe aan wie de hoogste woonnood heeft – is gewijzigd en ze trekken aan de alarmbel. Dat gebeurde na de discussie in onze commissie, waar de minister zei dat alles goed zou komen, dat de 20 procent die vandaag is toebedeeld, het Vlaams gemiddelde is. Volgens de sociale verhuurkantoren klopt dat niet. Ze zijn wanhopig, want ze weten dat ze mensen – letterlijk – op straat moeten zetten en ze spannen dus de woonzaak aan.

Minister, wat zult u ondernemen om de wooncrisis aan te pakken? Op welke manier zult u uw beleid wijzigen zodat de wooncrisis echt bestreden kan worden? Ik hoop dat dit een wake-upcall is.

Bent u bereid om het systeem van de huurpremies uit te breiden of om een systeem van geconventioneerd huren in te voeren? Deze twee systemen zouden mogelijk tegemoet kunnen komen aan de toenemende armoede op de huurmarkt.

Zult u de indieners van de woonzaak tegemoet komen? Is er overleg geweest met de betrokken organisaties?

Zult u tegemoet komen aan de alarmkreten van de sociale verhuurkantoren? Ik heb het dan heel concreet over het toewijzingsbeleid, de hoogste woonnood, en over wat de mensen van de sociale verhuurkantoren hebben gezegd na ons laatste commissiedebat. Zult u het percentage van de toewijzingen op basis van hoogste woningnood verhogen, zoals de sector vraagt?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Voorzitter, wonen is voor iedereen een thema dat nu hoog op de agenda staat, zeker als ik naar het Europees verband kijk. Het is niet enkel een Vlaams probleem, het is ook een Europees probleem. We zien dat de woningprijzen overal stijgen. Gecombineerd met de stijgende energieprijzen betekenen de verkoop- en huurprijzen een woonkost die een groot verschil maakt in de portemonnee van vele Vlamingen.

Minister, we hebben al jaren debatten over wat we kunnen doen en hoe we het systeem kunnen verbeteren. U hebt al stappen gezet, maar nu trekken een aantal organisaties aan de alarmbel. Ik zal de inleiding niet herhalen. Ik vind het positief dat ik heb gelezen dat u een constructief overleg met die organisaties vraagt. In een samenleving is dat positief, want die verenigingen kaarten iets aan wat u niet zomaar naast u neerlegt. U luistert naar de noden en naar wat in het werkveld eigenlijk leeft. Dan schuift u de gepaste oplossingen naar voren.

U weet beter dan ik dat vandaag niet minder dan 170.000 mensen op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Er zijn nog heel wat renovatieverplichtingen en we hebben vorige week en de week voordien vernomen dat de budgetten voor het bouwen van sociale woningen onderbenut blijven. Er is traagheid ten gevolge van de procedures, de inspraak en de nieuwe fusies die nieuwe woonactoren vormen.

Er zijn heel wat redenen, maar ik blijf erbij dat we moeten inzetten op het bouwen van sociale woningen. Dat staat in het Vlaams regeerakkoord. Een regeerakkoord is een momentopname, maar ik vind al jaren dat we dit naoorlogs systeem moeten herbekijken, te meer omdat de grond bijna op is en het traag gaat. De doorlooptijd van een sociaal huisvestingsproject bedraagt zes jaar. De nieuwe woningen dienen vaak om mensen te herhuisvesten, waardoor de mensen die bovenaan op de wachtlijst staan, soms niet in aanmerking komen en blijven wachten. De behoeftigen van vandaag zijn niet de behoeftigen van morgen. Al die wachtende mensen zitten in dezelfde situatie en hebben recht op een sociale woningen. Als decreetgever die het volk vertegenwoordigt, heb ik er moeite mee dat die mensen in dezelfde omstandigheden zitten en aan dezelfde inkomensvoorwaarden voldoen, maar dat sommigen recht op een sociale woning hebben en weinig huur betalen, soms een derde of de helft van de prijs op de normale markt, en dat anderen met net hetzelfde inkomen het dubbele betalen en in de kou blijven staan. Als ze vier jaar wachten, kunnen ze dan een huurpremie krijgen. Dat is iets wat voormalig minister Van den Bossche nog heeft ingevoerd.

Minister, er kan veel worden gedaan, maar ik wil een zaak bewaken. Op dat vlak hebt u aan mij een partner. Als bepaalde maatregelen worden genomen, moeten we een hefboom hebben om ervoor te zorgen dat de discrepantie tussen werken en het krijgen van een sociale woning aan een lage prijs geen huisvestingsval veroorzaakt. Als iemand gaat werken en zijn huurpremie verliest, wordt dit eigenlijk een rem in plaats van een hulpmiddel om opnieuw aan de slag te gaan. Dat kan ook niet.

Daarom heb ik al meerdere malen gevraagd om eventueel het systeem van de huurbonus te bekijken. Wij zijn ook voorstander van een geconventioneerd huren. Ik denk dat het een positieve zaak is als de prijzen marktconform zijn en niet de pan uit rijzen. Je hebt daarbij als verhuurder ook je garantie. Dan ben je eigenlijk voor een stukje een sociale huisvestingsmaatschappij, zonder dat er gebouwd moet worden, en kan de overheid hetgeen zij normaal bijleggen bij sociale woningen, ook in die huurprijs bijleggen.

Aangezien huurprijzen geafficheerd zijn, vrees ik er eigenlijk niet voor dat huurprijzen omhoog zouden gaan als mensen een tussenkomst zouden krijgen. De prijs is gekend, je ziet de prijs geafficheerd en men weet eigenlijk niet altijd of men recht heeft op die premie of niet.

Ik weet dat de middelen beperkt zijn. Maar dan nog is de vraag, minister, hoe u met de middelen die u hebt, zo veel mogelijk kunt doen voor alle mensen in dezelfde omstandigheden. Vandaar mijn volgende vragen, minister.

De voorzitter: Kunt u afronden, collega?

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Overweegt u beleidsmatige aanpassingen?

Staat u open voor alternatieven om de huidige woonnood aan te pakken? Bent u bereid om het billijk alternatief van uitbreiding van de huurpremie en/of huurbonus te overwegen?

Onderzoekt u alternatieven om de woonkosten te verminderen?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik ga de intro niet zo lang maken, de voorgangers hebben al veel gezegd.

Vorige week raakte bekend dat Woonzaak, een collectief van 38 sociale organisaties, naar het Europees Comité voor Sociale Rechten is gestapt om er het Vlaamse woonbeleid aan te klagen. Volgens Woonzaak levert de Vlaamse Regering immers

onvoldoende inspanningen om de wachtlijsten voor sociale woningen te verkleinen, om de kwaliteit van de private huurwoningen te verhogen en om de private huurwoningen betaalbaar te houden.

Volgens mij gaat het collectief daar wel heel kort door de bocht en gaat het voorbij aan het recordbedrag – u herhaalt het, maar het is het herhalen waard – van 4,5 miljard euro dat naar sociale woningen gaat en ook aan de complexiteit om dat budget in woningen om te zetten, of aan bijvoorbeeld de recente verlaging van de registratierechten, een maatregel die het jonge en minder begoede gezinnen mogelijk moet maken om een eigen woning te verwerven.

Mijn concrete vraag hierover is hoe u tegenover de klacht van Woonzaak staat. Hoe zult u zich daarop voorbereiden? Wat zal uw reactie zijn?

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Ik denk dat de situatie reeds ruimschoots geschetst werd door mijn collega's.

Minister, Woonzaak beweert dat hun klacht een voldoende juridische basis heeft om resultaat te boeken. Ze baseren zich onder andere op een onderzoek van drie Belgische universiteiten, getiteld 'Hoe oordeelt het Europees Comité voor Sociale Rechten over woonbeleid? Onderzoek naar het (Herzien) Europees Sociaal Handvest in een Vlaamse Context'. De klacht zal nog voor het einde van het jaar ingediend worden. Ondanks het feit dat België artikel 31, dat over huisvesting handelt, van het bewuste handvest niet geratificeerd heeft, verwachten ze toch een veroordeling. De klacht zelf zal worden ingediend door de Europese federatie van nationale organisaties die met daklozen werken. Ik denk dat ik u dat allemaal niet hoeft uit te leggen, minister.

Ondanks het feit dat het Europees Comité voor Sociale Rechten enkel adviezen aflevert en er geen juridisch afdwingbare beslissingen uit kunnen voortvloeien, vind ik het toch ongelooflijk dat een min of meer rechterlijke instantie het beleid van een regering kan beïnvloeden. Het beleid van een regering wordt beoordeeld door het parlement, niet meer of minder. Dit gaat voor ons een brug te ver. Constructief overleg lijkt ons dan ook meer aangewezen dan een klacht.

Minister, ik weet dat u deze rechtszaak betreurt. Dat hebt u ook al meermaals in de media naar voren gebracht. Hoe staat u tegenover deze evolutie van het indienen van klachten bij Europese instellingen over beleidskeuzes?

In welke mate hebt u al stappen ondernomen om met Woonzaak of de vertegenwoordigde organisaties in overleg te gaan?

Hoe bekijkt u de voorstellen die door Woonzaak naar voren werden gebracht? Zult u naar aanleiding hiervan de druk verhogen op de sociale woonactoren om sociale woningen bij te bouwen met het daarvoor voorziene budget?

Ziet u nog andere of bijkomende mogelijkheden om de wachtlijsten weg te werken? Dit aangezien het een utopie is, daar gaan we eerlijk in zijn, dat alleen het bouwen van sociale woningen een maatregel is die kan worden ingezet tegen de wachtlijsten.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, minister, collega's, ik ben blij dat we zoals elke donderdag van gedachten kunnen wisselen over het Vlaamse woonbeleid met de verkozenen des volks van alle partijen en strekkingen. We vinden dat als Vooruitfractie ook belangrijk, want wonen is een cruciale bevoegdheid en belangrijk voor iedere Vlaming.

Het gaat niet goed met de Vlaamse woonmarkt. De koopwoningen zijn niet te betalen, de huurwoningen worden steeds duurder en waar je voor betaalt, verkeert dan heel vaak nog eens in slechte staat. Als klap op de vuurpijl ben je slecht beschermd tegen een uithuiszetting. Het is dan ook geen toeval dat meer dan 35 sociale organisaties aan de alarmbel trekken. Het is wel uitzonderlijk pijnlijk dat ze geen luisterend oor vinden in Vlaanderen. Enkel bij het Europees Comité voor Sociale Rechten in Straatsburg verwachten zij gehoord te worden.

Voor Vooruit zijn de volgende vragen essentieel. Waar willen we vandaag de echte antwoorden op horen zodat het opnieuw beter vooruit kan met het Vlaamse woonbeleid? Hoe is het zover kunnen komen? Welke kansen laat u liggen? Welke keuzes maakt u? Welke keuzes maakt u vooral niet?

Deze interpellatie wil die vragen centraal zetten. We hebben elkaar dan ook nodig in dit debat, minister. Dus laten we eerst kijken of u de probleemanalyse deelt. Ik zou graag willen focussen op de betaalbaarheid, de kwaliteit en de woonzekerheid op de Vlaamse woonmarkt.

Laat ons beginnen bij de betaalbaarheid. Een goed draaiende woonmarkt zorgt voor betaalbare woningen. Maar jonge kopers ervaren vandaag iets anders. Ze kunnen geen woning vinden en zitten vast op de krappe en dure huurmarkt. De prijzen staan ondertussen ook niet stil. De prijzen van de woningen stijgen tot 6 percent boven de inflatie, de prijzen van de huur stijgen tot 2 percent boven de inflatie. Wonen wordt duurder. Dat ziet, voelt en hoort iedereen in Vlaanderen.

Tegelijkertijd stijgt zowel het aantal mensen met een huurpremie als op de wachtlijst. We zitten met de langste wachtlijst ooit. 170.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning in Vlaanderen. Dat aantal huurpremies en de wachtlijst zijn voor de Vooruitfractie twee kanaries in de koolmijn die dreigen te stikken. Het feit dat die indicatoren stijgen, dat die kanaries het niet zo goed stellen, toont aan dat er iets mis is, dat we met een duidelijk probleem zitten. Onze woonmarkt zorgt duidelijk niet voor betaalbaar wonen.

Dan kom ik tot de kwaliteit. Een goed draaiende woonmarkt zorgt voor kwaliteitsvolle woningen. De mensen betalen zich blauw. We hebben het voldoende over de energiefactuur gehad de laatste dagen en we zullen het daar nog veel over hebben, maar de mensen zitten ook letterlijk in de kou. We halen de Europese doelstellingen qua renovaties niet en er is amper Vlaams beleid tegen de leegstand. Onze woningmarkt zorgt duidelijk niet voor kwaliteitsvolle woningen. Als we kijken naar de huurmarkt, zien we dat heel duidelijk: 47 percent van de huurwoningen is niet in orde.

Het volgende punt is de woonzekerheid. Een goed draaiende woningmarkt zorgt voor woonzekerheid, maar we zien dat de preventie van uithuiszettingen, dat het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH), vierkant draait. Het geld geraakt onvoldoende bij de mensen die het nodig hebben. We zien ook dat er te weinig noodwoningen zijn en dat er een heel beperkt of eigenlijk geen beleid is inzake 'housing first', behalve dat minister Diependaele en minister Beke af en toe de bal eens naar elkaar gooien. Ik verwijs naar de 10 miljoen euro die federaal is uitgetrokken bij minister Kitir om aan 'housing first' te doen vanuit grootstedenbeleid. Dat gaat over Gent en Antwerpen. Daar gebeurt het wel. Onze woningmarkt zorgt met andere woorden ook niet voor woonzekerheid.

De enige conclusie die de Vooruitfractie kan maken, is dat niemand eigenlijk tevreden kan zijn over de huidige Vlaamse woningmarkt. Minister, u gaf vorige week zelf duidelijk aan dat er op de huurmarkt een krapte is en dat u zich daar zorgen over maakt. U bent daar niet tevreden over. Ik waardeer en apprecieer dat u dat zegt, maar u kunt daar ook niet tevreden over zijn als we kijken naar de situatie van die markt. Dat is overduidelijk.

De 38 organisaties die zich achter de woonzaak hebben geschaard, zijn daar niet tevreden over. Ze hebben een klacht ingediend bij het Europees Comité voor Sociale Rechten en ze vinden dat u en de Vlaamse Regering te weinig doen om de crisis op de woonmarkt aan te pakken. De Vooruitfractie moet hen helaas gelijk geven. Is het een kwestie van te weinig budget? We worden continu om de oren geslagen met die 4,5 miljard euro. Neen, er is voldoende budget. Maar er is ook heel veel budget dat niet buiten raakt, en dat is een slechte zaak. Dat is een teken van slecht besturen. Dit jaar zal hoogstwaarschijnlijk minstens 1 miljard euro blijven liggen voor de sociale woningbouw. Dat geld is er nochtans. U krijgt het alleen niet omgezet in stenen. En ik herhaal het graag nog eens: ik heb nog nooit iemand in een zak geld zien wonen.

Kunt u misschien niet ingrijpen? Toch wel, u kunt ervoor zorgen dat steden die willen bouwen, ook kunnen bouwen. Maar u legt daar het plafond op van 15 procent sociale woningen. Aan de andere kant: gemeenten die er alles aan doen om niet te bouwen, die de boel saboteren, die vals spelen, die niet doen wat hun plicht is, straft u niet. U gebruikt geen wortel, met andere woorden. En u weigert om de stok in te zetten.

Uiteraard kan dit anders. We moeten maar kijken, collega's, naar de landen om ons heen. Vlaanderen heeft 6 procent sociale woningen. In Nederland is dat 29 procent, in Frankrijk 18 procent, in het Verenigd Koninkrijk 20 procent. Dat is drie, vier, vijf keer zoveel. Dat is overduidelijk.

Op de private huurmarkt zien we hetzelfde verhaal. U hebt geen plan om verhuurders aan te zetten tot renovatie, tot sneller renoveren, tot meer renoveren. U zou dat nochtans kunnen doen. U zou hun een stimulans kunnen geven in ruil voor een lagere huurprijs. Maar u doet dat niet. Ik heb hier collega Van Volcem horen spreken over geconventioneerd wonen. Wij hebben een voorstel gedaan rond renovatiepremies voor verhuurders. Dat is op een vreemde wijze weggestemd in deze commissie, ook al pleitten heel veel fracties ervoor om dat wel te doen.

U zou de renovaties door de netbeheerder kunnen laten uitvoeren en de terugbetaling doen via de meter, maar ook daar kiest u ervoor om dat niet te doen. Onze voorstellen worden ook daar weggestemd.

U kijkt weg, minister, ook wanneer de organisaties die betrokken zijn bij de woonzaak dit keer op keer aanklagen. Wij vinden met de Vooruitfractie dat u hen eigenlijk zelf een beetje richting die rechtszaak geduwd hebt. Het proces loopt al langer. Het is al van voor de verkiezingen van 2019 dat de woonzaak aangekondigd is. Ze hebben blijkbaar nog speciaal gewacht op het Vlaamse regeerakkoord. Maar goed, ondertussen weten we in welke richting het gaat.

Het enige probleem dat ik hier echt kan vaststellen, is politieke onwil om de problemen terdege aan te pakken. Er is geen vertrouwen meer in uw beleid. Dat blijkt wel duidelijk. U neemt deze rechtszaak misschien niet serieus, maar het gaat hier wel over grondrechten, collega's. En niet zomaar grondrechten, we spreken over de Belgische Grondwet, artikel 23, dat stelt dat iedereen het recht heeft om een menswaardig leven te leiden, in het bijzonder het recht op een behoorlijke huisvesting. Maar ook in de Vlaamse wetgeving, de Vlaamse Codex Wonen, staat de volgende passage: "Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd." Ik heb net die drie categorieën overlopen. Dat is geen realiteit op de Vlaamse woonmarkt.

U maakt het met andere woorden niet waar. Maar zoals u weet, hebt u nog tijd voordat het Europees Comité voor Sociale Rechten zich zal uitspreken. De Vooruitfractie hoopt dan toch dat deze woonzaak vooral een wake-upcall zal zijn dat

het tijd wordt om een ander beleid te voeren. U krijgt ook nog de kans om het daar te gaan uitleggen, om aan te tonen dat u wel voldoende doet. Dat is wat u beweert, dus daar kijken wij ook naar uit. Maar zoals u weet, zijn wij natuurlijk een constructieve oppositiepartij en reik ik graag nog ideeën aan vanuit mijn positie als parlements lid. Ik zal dat dan ook blijven doen. Ik hoop dat u daarvoor open staat.

Ik sluit af met enkele vragen.

Minister, bent u van mening dat het huidige beleid volstaat om de betaalbaarheid te garanderen op de private huurmarkt?

Hoe wilt u de betaalbaarheid op de private huurmarkt verbeteren? Bent u bereid om de huurpremie breder toe te kennen in afwachting van een voldoende uitbreiding van het aantal sociale woningen?

Bent u van mening dat het huidige beleid volstaat om de kwaliteit te garanderen op de private huurmarkt? Hoe wilt u die kwaliteit verbeteren? Bent u bereid om verhuurders een renovatiepremie te geven in ruil voor een betaalbare huurprijs, ook los van het SVK-systeem? Dat is een voorstel van geconventioneerde huur. Ik heb collega Van Volcem het daarnet ook horen vragen.

Wat is uw visie op de private huurmarkt? Hoe wilt u huurders beter ondersteunen? En bent u het ermee eens dat de marktwerking niet zorgt voor betaalbaar wonen in Vlaanderen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Mijnheer Veys, ik ben blij dat de Vooruitfractie het democratisch debat herbevestigt als nuttig. Dat is altijd fijn om te horen. Ik moet wel één ding zeggen: u mag niet zeggen dat die organisaties geen gehoor vinden bij ons. Zij hebben het maanden geleden, of zelfs jaren geleden, al aangekondigd en we hebben toen gezegd dat we openstonden voor een gesprek. We hebben dat nu opnieuw gedaan en we hebben opnieuw niets gehoord. Wij hebben op het kabinet de houding dat iedereen die vraagt om te worden ontvangen, ontvangen wordt, voor de drie bevoegdheidsdomeinen die ik heb. We staan er altijd voor open. Ik steek er ook zeer veel tijd in, maar als men natuurlijk die stap niet zet, dan mag u ook niet zeggen dat ze geen gehoor vinden, want dat is niet waar. Ze zijn niet verplicht om op bezoek te komen en erover te praten, absoluut niet. Als het comité ervoor kiest om de rechterlijke weg, of iets in die aard, te bewandelen, dan mogen ze dat natuurlijk doen, maar het klopt niet dat ze geen gehoor vinden. Ze zijn wel degelijk welkom. We zouden hen met veel plezier hebben ontvangen om daarover te praten. Het feit dat men dit stelselmatig uit de weg gaat en dat niet doet, vind ik geen sterk punt in hun verhaal.

Ik zal proberen een overzicht te geven en een zo uitgebreid mogelijk antwoord te geven op al jullie vragen. Er zijn heel wat vragen over de woonzaak, maar ook over diverse maatregelen voor zowel de private als de sociale huurmarkt. Ik ga mijn best doen om gebundeld te antwoorden.

Ik wil eerst even stilstaan bij de klacht zelf. Mevrouw Smeyers en mevrouw Blancquaert, u vraagt hoe ik tegenover de klacht sta. België is een lidstaat bij het Herzien Europees Sociaal Handvest en de collectieve klachtenprocedure maakt daar deel van uit. Het staat iedereen vrij een dergelijke procedure op te starten. Toch vind ik het te betreuren dat de initiatiefnemers niet eerst met mij in overleg zijn gegaan. Dat is het minste wat men kan doen. Hiermee heb ik ook meteen uw vraag beantwoord, mevrouw Moerenhout en mevrouw Blancquaert: er is dus geen voorafgaand overleg geweest. Maar, zoals ik reeds eerder heb gezegd, ben ik daar altijd toe bereid geweest en hebben we dat signaal altijd zeer luid gegeven. Men is

er nooit op ingegaan, goed en geen probleem, maar men mag mij dan niet verwijten dat wij er niet voor zouden openstaan. Dat is de omgekeerde wereld en op zijn minst gezegd niet fair. Maar goed, alle respect voor de keuzes die zij maken.

Ik heb geen zicht op de concrete elementen die Woonzaak zal opnemen in hun klacht bij het Europees Comité voor Sociale Rechten. Ik kan hier dus nog niet al te veel uitspraken over doen. Ik zal er in elk geval wel op toezien dat het woonbeleid van deze Vlaamse Regering er op een goede manier verdedigd wordt. Mijnheer Veys, als dat uw bezorgdheid is, zullen we dat zeker doen. Ik hoop dat het comité ook tot de conclusie zal komen dat we aanzienlijke inspanningen leveren in moeilijke budgettaire tijden.

Er werden heel wat vragen gesteld over de private huurmarkt en ook de initiatiefnemers van Woonzaak gaan daar uitgebreid op in in hun communicatie in de pers, vooralsnog het enige wat wij hebben gezien.

Mijnheer Veys, ik zal beginnen met uw vraag over de werking van de huurmarkt. Ik denk dat niemand uw stelling betwist. Als de woningmarkt een perfect werkende markt was, dan zouden er zich geen betaalbaarheidsproblemen stellen en was er ook geen woonbeleid nodig. Tegelijkertijd wil ik dat wel wat nuanceren, want 'betaalbaar' is geen eigenschap van een woning of van het woningpatrimonium. Voor sommige mensen zijn alle woningen betaalbaar, voor anderen geen enkele. De private markt zorgt voor een grote groep van mensen wel voor een betaalbaar aanbod en het is belangrijk dat dat zo blijft en dat die groep niet verkleint. Dat is een bezorgdheid van ons. Maatregelen die wij nemen, zouden op lange termijn de betaalbaarheid voor veel meer mensen moeilijk maken, en dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn. U weet waarop ik doel. In het woonbeleid blijf ik daarom de instrumenten gericht inzetten voor de mensen die het nodig hebben en die op de private markt uit de boot vallen. Trouwens, een markt moet je ook altijd over een langere periode bekijken. Nu past de markt zich zeer traag aan en dat is natuurlijk een probleem. Het lukt niet om op korte termijn aan te passen, omdat het nu eenmaal tijd kost om wooneenheden bij te creëren. En dat is nochtans de basisoplossing voor de wooncrisis in Vlaanderen.

De huursubsidie en de huurpremie zijn belangrijke instrumenten om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te bevorderen. Mijnheer Veys, mevrouw Moerenhout en mevrouw Van Volcem, u vraagt of ik bereid ben om die uit te breiden. Het budget voor de huurpremie is de laatste jaren al stelselmatig opgetrokken. De hervorming van het stelsel in 2019 met een verhoging van de inkomensgrenzen werpt haar vruchten af. Het huurpremiebudget steeg van 20 miljoen euro in 2018 naar bijna 33 miljoen euro in 2020.

Zoals ik al eerder aangaf, ben ik de idee om de wachttijd voor de huurpremie in te korten of de doelgroep van de huursubsidie uit te breiden, niet genegen. Het op dergelijke grote schaal toekennen van huurpremies of huursubsidies, zal de prijzen in het ondersegment van de private huurmarkt opdrijven, waardoor andere groepen weer uit de markt worden geprijsd. Wanneer er op grote schaal huurpremies worden verstrekt, gaan de huurprijzen namelijk omhoog en dragen deze niet meer bij aan de betaalbaarheid, integendeel. Daarom kiezen we ervoor om te investeren in de structurele oplossing van sociale huisvesting, namelijk zoveel mogelijk inzetten op de nieuwbouw van sociale woningen.

Ik wil daar nog aan toevoegen dat ik de opdracht van de oppositie waardeer om ons beleid in vraag te stellen en er kritisch tegenover te staan. De oppositie moet dan echter ook de intellectuele eerlijkheid hebben onze tegenwerpingen te proberen te beantwoorden. Ik heb al vele keren het voorbeeld gegeven van 105 kandidaten voor 100 woningen. Hierdoor vallen 5 mensen uit de boot. Als we die mensen een premie geven, zullen ze in de woningmarkt inschuiven, maar zullen er 5 anderen uit de boot

vallen. Als we die 5 anderen een hogere premie geven, zullen zij weer inschuiven. Het enige wat we kunnen doen, is ervoor zorgen dat we 105 woningen hebben. Dat is ons beleid op lange termijn. Daar heeft de oppositie nog geen antwoord op gegeven. Ik sta daar zeker voor open. We kennen allemaal de uitdagingen, maar uiteindelijk zal het aantal woningen moeten stijgen, wat ook geen eenvoudige opdracht is. Om die reden worden de beschikbare financiële middelen prioritair ingezet voor de uitbreiding van het sociaal huuraanbod, wat op het vlak van de betaalbaarheid voor de doelgroep nog steeds de beste garanties biedt.

Mevrouw Blanquaert, u hebt opnieuw vragen gesteld over de uitbreiding van het aanbod op de sociale huurmarkt. Ik verwijs hiervoor naar de discussie die we hierover vorige week naar aanleiding van de interpellatie hebben gevoerd.

Mijnheer Veys, ik ben me er uiteraard goed van bewust dat er, zeker in de onderste segmenten, problemen zijn op het vlak van de woningkwaliteit op de private huurmarkt. Ik wil eerst en vooral opmerken dat de voorbije jaren stappen in de goede richting zijn gezet. Zo weten we uit het wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen dat de kwaliteit van de woningen er sinds 2013 aanzienlijk op vooruit is gegaan. Volgens de Woonsurvey 2018 is het aandeel van de woningen in goede staat sinds 2013 van 70 procent tot 77 procent gestegen en is het aandeel van de matige en slechte woningen gedaald. Dat is een trage evolutie. We zouden dat allemaal graag sneller zien gaan, maar het is desalniettemin een evolutie in de goede zin. De vochtproblemen zijn afgenomen en op het vlak van de energiezuinigheid is de evolutie eveneens positief. Bijna alle woningen, namelijk 96 procent, was in 2018 met isolerend glas uitgerust en ook de andere isolatievormen zijn toegenomen. Ik heb het hier, voor alle duidelijkheid, over de private huurmarkt.

Dat neemt niet weg dat er nog woningen van ondermaatse kwaliteit zijn. Elke slechte woning is er eentje te veel. Het lukt uiteraard niet alle woningkwaliteitsproblemen van vandaag op morgen op te lossen, maar we werken hier hard aan. Zo is dit jaar een grote optimalisatie van de regelgeving in werking getreden. Hierdoor zijn de verschillende instrumenten en handavingsprocedures in verband met de woningkwaliteitsbewaking nu volledig op elkaar afgestemd.

We hebben voorzien in een nieuwe procedure, namelijk de waarschuwingsprocedure. Met die zachtere procedure kunnen de lokale besturen de eigenaars-verhuurders van goede wil waarschuwen en aansporen om de problemen snel te verhelpen. We hebben ook de minimale kwaliteitsnormen zelf onder de loep genomen en aangepast aan wat we nu mogen verwachten op het vlak van veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen. Wat de minimale energienormen betreft, staat nog een gefaseerde verstrenging gepland. Daarvoor tekenen we momenteel het tijdspad uit. Daarnaast werken we aan een erkenningsprocedure voor woningcontroleurs. Het regelgevend traject hiervoor loopt en zal nog dit jaar worden afgerond. Het systeem maakt het mogelijk om, naast de erkende woningcontroleurs van de lokale besturen en van Wonen-Vlaanderen, in de toekomst ook erkende woningcontroleurs van geaccrediteerde keuringsinstellingen in te schakelen.

Naast deze juridische trajecten zetten we, samen met de lokale besturen en de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, in de praktijk sterk in op alle lagen van de handavingspiramide. De handavingspiramide start met het informeren en de bewustmaking van huurders en verhuurders. In het licht daarvan hebben we met grootschalige mediacampagnes gesensibiliseerd over het belang van rookmelders, de risico's op een CO-vergiftiging en de woningkwaliteitsnormen. Volgens mij waren dat zeer succesvolle campagnes.

De tweede stap is de preventie, namelijk conformiteitsonderzoeken in huurwoningen waarvoor geen kwaliteitsproblemen zijn gemeld. Conforme woningen krijgen een conformiteitsattest. Voor de andere woningen wordt een snelle oplossing van de

problemen nagestreefd. Indien deze preventieve aanpak niet helpt, zetten we weer een stap omhoog en wordt de administratieve handhaving gestart. Enerzijds is er de zachtere waarschuwingsprocedure en anderzijds is er de procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring, waaraan een jaarlijkse heffing is gekoppeld. Tot slot is er de strafrechtelijke aanpak door de Vlaamse Wooninspectie, die op de ergste vormen van krotverhuur is toegespitst. Ik ben ervan overtuigd dat we op de goede weg zijn en dat de geïntegreerde aanpak met de sensibiliserende, de preventieve en de zachte en hardere sanctionerende maatregelen werkt.

Mijnheer Veys, verhuurders die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor kunnen nu reeds een beroep doen op een renovatiepremie. Daarnet zei u dat er een voorstel is weggestemd of zo, maar het bestaat vandaag reeds – ik denk van voor mijn tijd al – dat zij een beroep kunnen doen op die premie als ze verhuren via een SVK. Een uitbreiding voor alle verhuurders werd onderzocht in het voorbereidend traject van 'Mijn VerbouwPremie', maar dit is vandaag niet haalbaar binnen de budgettaire beperkingen. We zien wel wat daar in de toekomst mee gebeurt.

Tot slot kom ik bij uw vraag, mevrouw Moerenhout, over de hervorming van het toewijzingsbeleid. De bezorgdheden van de sociale verhuurkantoren zijn mij bekend, maar ik zou toch willen benadrukken dat bij het uitwerken van het nieuwe toewijzingsmodel overleg is gepleegd met de sector én rekening is gehouden met de verdeling in de toewijzingen die we vandaag kennen. We hebben daarvoor nog de cijfers nagestuurd. Het toewijzingssysteem voorziet in een systeem dat de categorieën kandidaat-huurders die vandaag de hoogste punten scoren voor woonnood in het SVK-systeem, of vandaag in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing, kunnen instromen via de pijler 'versnelde toewijzing'. Ik verwijs ook hier naar onze eerdere besprekingen. In de toekomst zullen deze toewijzingen kunnen gebeuren binnen de pijler 'versnelde toewijzing', die 20 procent van de toewijzingen moet bedragen vanaf 2023.

Ik ben er mij ook van bewust dat de concrete woonbehoeften regionaal verschillend kunnen zijn, maar ik vind het belangrijk dat ieder zich op dezelfde rechten kan beroepen. Nu zijn er regio's waar er amper toewijzingen zijn die aan deze pijler zouden kunnen toewijzen. Maar omdat in bepaalde regio's de noden hoger kunnen zijn, vind ik het wel belangrijk voldoende autonomie te geven aan de lokale besturen. Zij zullen kunnen inspelen op de regionale verschillen en waar nodig doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, met voorrang woningen kunnen toewijzen. Daartoe kunnen lokale besturen maximaal 30 procent van het sociaal woonpatrimonium reserveren.

Volgens mij kunnen we er zo in slagen om een evenwichtig toewijzingsbeleid te voeren dat ook voldoende kansen biedt aan kandidaat-huurders die al lange tijd op een woning wachten of wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Ook die grote groep mogen we niet uit het oog verliezen. Ik vind het dan ook niet aangewezen om het percentage versnelde toewijzingen verder te verhogen.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Bedankt voor uw antwoord, minister.

Wat dat laatste betreft, is het probleem natuurlijk dat er in bepaalde centrumsteden gevreesd wordt dat dat percentage zeker hoger is dan 20 procent, maar ook dan die 30 procent. Maar ik stel voor dat we hier op een later moment op terugkomen. Ik heb bij uw kabinet die cijfers per centrumstad opgevraagd. Dan kunnen we later terugkomen op dit debat met meer gedetailleerde cijfers, dat lijkt me interessanter.

Als antwoord op uw antwoorden, minister, heb ik drie punten. Ten eerste: over de huurpremies en om die uit te breiden of breder in te zetten. U zei dat u de huurpremie niet als een structurele oplossing ziet. Natuurlijk is dat geen structurele

oplossing. Hoe ik het zie is dat het recht op wonen verankerd is in de Grondwet. Een betaalbare woning: dan komen we uit op het systeem van de sociale woningen. Dat is de taak van de overheid, de taak van u als minister. Maar op het moment dat daaraan niet voldaan kan worden, komen die 170.000 mensen op de wachtlijst op de private huurmarkt terecht. We zien dat heel veel van die mensen in armoede terechtkomen, omdat ze die huurprijs niet kunnen betalen. Dan is het systeem van die huurpremie een tijdelijke oplossing, maar ook een tijdelijke plicht bijna, omdat u volgens ons de taak hebt om de mensen die in armoede vallen, tegemoet te komen, om die te helpen, zodat ze tenminste toch niet in armoede vallen terwijl ze aan het wachten zijn op een sociale woning. Dat is hoe wij het systeem van die huurpremies zien. Wij zien er wel heil in om die uit te breiden, omdat je vandaag eigenlijk vier jaar moet wachten, wat ongelooflijk lang is. Als je op het randje van armoede zit, is vier jaar heel erg lang om elke cent om te draaien en om te beknijsen op dagelijkse uitgaven. Wij zouden dat heel graag veel korter zien.

Ten tweede had ik ook een vraag over de non-take-up van de huurpremies. De voorbije week zijn die cijfers ook andermaal naar buiten gekomen voor het voorbije jaar. Dan zien we dat in 2020 zo'n 30.500 mensen een huurpremie ontvangen hebben. Dat zijn er wat mij betreft veel te weinig, maar daar hebben we het al over gehad. Maar wat ook opvallend was, is dat van de nieuwe rechthebbenden – om het zo te zeggen – bijna 19.000 mensen een formulier ontvangen hadden. We zien dat er daarvan maar zo'n 9000 mensen het formulier terugsturen, waarvan er dan nog eens een deel afvallen na onderzoek. En 'in the end' kregen eigenlijk 6059 mensen van die aanvankelijke 19.000 kandidaat-huurders die er recht op hebben, een huurpremie. We hebben daar al een breder debat over gehad. Dat heeft een aantal redenen. Maar het blijft wel een feit dat dat mensen zijn die eigenlijk geholpen zouden moeten worden en die dat wegens bepaalde redenen toch niet krijgen. U hebt in het verleden gezegd dat dat een problematiek is waar u wel aan tegemoet wilt komen, aan die non-take-up van de huurpremies. We zien nu dat eigenlijk maar een derde van het aanvankelijke aantal kandidaat-huurders die een formulier kregen, die premie ontvangt. Hoe wilt u in het licht van die nieuwe cijfers daar verder beleid rond voeren? Hoe wilt u die non-take-up verder aanpakken?

Minister, u zegt dat u kiest voor een structurele oplossing voor woningbouw. Qua filosofie volg ik u daarin, maar wat mij steeds meer tegen de borst stuit is het volgende. Het gaat altijd over de 4,5 miljard euro. U en de meerderheidspartijen doen altijd alsof u dat geld hebt, maar u hebt dat geld helemaal niet. Dat zijn leningen. Ook over die leningen wordt er al jarenlang aan de alarmbel getrokken. De heer Veys sprak daarnet ook over die onderbenutting. Die onderbenutting komt er natuurlijk omdat de huurinkomsten gebaseerd zijn op de inkomens van de kandidaat-huurders. Dan zien we, zeker in de grotere steden waar de armoede groter wordt en het inkomen daalt, dat er problemen zijn met de rendabiliteit en de financiële gezondheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Als gevolg daarvan gaat het ritme van de bouw weer vertragen in plaats van versnellen.

Er zit een hele problematiek achter die miljarden waar altijd mee wordt geschermd. Het begint me een beetje te derangeren dat daar niet in de 'fond' een beleid over wordt gevoerd. U kunt geen hele legislatuur met die 4,5 miljard euro schermen, want dat zijn leningen en met die leningen zijn er problemen. Daar moeten de komende jaren ook oplossingen voor komen, anders gaat de sociale woningbouw de komende jaren afnemen. Dat zal zwart op wit staan. Daar kunt u de komende jaren niet omheen. Ik doe een pleidooi om dat serieus te nemen.

Collega Blancquaert, u zei dat u niet snapt dat het beleid door een regering beoordeeld wordt met een rechtszaak. Dat snap ik wel. Als het recht op wonen een grondrecht is, en dat is wat we in het begin van de legislatuur allemaal zweren, ook de minister, dan is het logisch dat die rechten afdwingbaar zijn. We zien het in Frankrijk. Daar is al een woonzaak geweest. Daar is al een uitspraak geweest.

In Frankrijk is er een wachttijd van twee jaar en drie maanden denk ik voor een sociale woning. Dat is nog een pak minder dan bij ons. Zelfs daar heeft de rechter geoordeeld dat het niet kan. Dat is een inbreuk op het recht op wonen. Het is heel logisch dat als het beleid in gebreke blijft wat betreft de grondrechten van ieder mens, daar wel een alternatief voor is. Ik begrijp dat dus.

Minister, ik hoop dat u, zeker met die uitspraken in buurlanden in gedachten, luistert naar de noden van deze mensen, die echt wel wanhopig zijn. Ze hebben al jaren proberen in te beuken op dat beleid en proberen aan de tafel te onderhandelen, maar het beleid volgt maar niet. Integendeel, sinds de laatste regeringsonderhandelingen – we weten ook hoe dat komt – is er dan snok gekomen in de richting waar het niet naartoe moet gaan. Laat dit alstublieft een wake-upcall zijn en help de mensen op de huurmarkt.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, algemeen kunnen we wel zeggen dat de woonproblematiek altijd een inkomensprobleem is. U als minister van Wonen kunt dat niet oplossen. Als mensen weinig inkomen hebben, ziek zijn en dan geconfronteerd worden met een bepaalde prijs op de private markt, dan is dat nu eenmaal de markt die werkt.

U gaat voor het systeem van het sociaal wonen en bouwen. Collega Moerenhout zegt en vreest dat het aantal sociale woningen in de toekomst wellicht zal verminderen. Ik denk niet dat dat 'wellicht' zal zijn. Ik denk persoonlijk, als je ziet hoeveel grond er nog maar ter beschikking is, dat dat sowieso een aflopend verhaal is. Ik weet dat ik altijd voor hetzelfde pleit. Ik weet dat dat nu nog tweeënhalf jaar in het regeerakkoord staat. Maar u weet even goed als ik, minister, dat het bij gewijzigd beleid altijd zeer lang duurt voor men dat wil aanpassen. Ik denk dat men toch tot nieuwe concepten moet komen nu we ook met een energiecrisis te maken hebben. Je ziet dat de gasprijs maal vijf gaat en dat de woningen van de mensen die het laagste inkomen hebben, ook het minste geïsoleerd zijn. Dat is geen verwijt, want er zijn natuurlijk ook vele remmen. Er is de rem van de ruimtelijke ordening, de rem inzake inspraak en het budget. Maar ik denk dat er de komende maanden toch eens een taskforce moet komen om te zien hoe we 'quick wins' kunnen realiseren en iets kunnen betekenen voor het betaalbaar wonen voor diverse mensen.

Ik blijf erbij, minister, dat ik uw redenering niet volg om de huurpremie niet uit te breiden. De huurpremie is eigenlijk een soort tussenkomst die de overheid doet omdat ze zelf faalt, gezien het feit dat de wachtlijsten zo lang zijn en er 170.000 mensen wachten die er eigenlijk recht op hebben. Er zijn toch een aantal quick wins te doen. Als bijvoorbeeld iemand die vandaag de huurpremie krijgt, een sociale woning aangeboden krijgt, maar hij vindt het leuk wonen in de buurt, is hij toch verplicht om te verhuizen. Als er 170.000 wachtenden zijn, kun je eigenlijk even goed die woning aan iemand anders geven. Zo zou je wel op een kortere termijn voor meer mensen iets kunnen doen.

Als u zegt dat een invoering of uitbreiding van de huurpremie de markt verstoort, klopt dat niet. Dan moet u hem helemaal afschaffen. Of u hem nu geeft na drie jaar of na vier jaar, ik denk dat dat weinig effecten zal hebben, temeer omdat de huurprijs geafficheerd is. Bovendien zijn er ook andere systemen. De huurpremie wordt nu vooral na vier jaar gegeven. Er moeten ook systemen zijn zoals het kop-pelen aan geconventioneerd wonen. Ik ben daar ook een grote voorstander van.

De definitie van een sociale woning – en daar distantieer ik mij een beetje van de oppositie – is voor mij niet: een sociale huisvestingsmaatschappij die een woning bouwt. Wat is voor mij een sociale woning? Dat staat in het boek van de heer Hubeau, die vandaag blijkbaar mee de rechtszaak aanspant. Daarin staat dat een sociale woning een woning is die dient voor iemand die niet in staat is een normale

huur te betalen. Die definitie zegt niets over wie de eigenaar van die sociale woning is. Moet dat een SHM zijn? Is dat een SVK? Is dat een private verhuurder? Dat kan voor mij ook een SHM zijn die huurt en verhuurt, met een zekere tussenkomst. Men kan bijvoorbeeld een stuk van de onderbenutte kredieten daarvoor aanwenden.

Je ziet zelfs dat sommige ministers ook beroep aantekenen tegen bouwvergunningen die sociale huisvestingsmaatschappijen indienen. Dat helpt allemaal de betaalbaarheid van wonen niet.

Waarom zou de renovatiepremie alleen maar mogen als je verhuurt via een SVK? Wij vragen dat ook al jaren. De SVK's zitten nu tot hier. Als mensen met een woning komen en die aanbieden, kunnen die dat niet aan. Die huurprijzen zijn ook echt niet marktconform. Als je bijvoorbeeld zegt dat de normale huurprijs 700 euro is en de SVK's willen maar een prijs van 450 euro bieden, is die hap te groot. Daardoor krijgen ze ook weinig panden in huur. Het enige succesverhaal is Kortrijk, met een grote uitbreiding van het patrimonium. Ik denk dat dat een voorbeeld is. Het hangt er ook van af wie in die sociale verhuurkantoren zit: hoe actief zijn ze, hoe dynamisch zijn ze, hoe goed kunnen ze die private verhuurder als het ware overtuigen om te verhuren via een SVK.

Wij doen dat ook al een stuk in onze eigen stad, Brugge. Dat is iets positiefs. We hebben bijvoorbeeld een opknappremie. U kunt dat eens bekijken, minister, en dat uitrollen over heel Vlaanderen. Wij zijn daar een uitzondering in. Als mensen verhuren, mogen ze een beroep doen op een bepaalde premie, bijvoorbeeld om te isoleren, voor de waterleiding, voor een hoogrendementsketel. Dat is geplafonneerd, maar het is dan ook zo dat als je nieuw huurt, je in de eerste negen jaar dat je die premie krijgt, je de huur niet mag verhogen. Dat is een quick win, want de mensen die verhuren, hebben dikwijls ook renovatiekosten en nadien verhogen ze dan de huur. Er bestaan vele modellen om de mensen te stimuleren.

Als we zien dat 40 procent van onze woningen als het ware nog heel veel CO₂ uitstoten en de private huurmarkt het slechtst is, dan hoop ik echt, minister, dat u ook onderzoekt hoe we die renovatiepremie kunnen uitbreiden, niet alleen aan private verhuurders die verhuren via een SVK, maar het algemeen uitrollen, omdat die premie dan ook de woonkost kan verminderen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik weet niet wat ik daar nog moet op zeggen. Neen, neen, het is niet waar.

Minister, ik dank u voor uw antwoord. Bij dergelijke vragen kunt u heel uw beleidsnota een beleidsbrief voorlezen, maar het is ook wel zaak van zowel meerderheid als oppositie om te beseffen dat een legislatuur enkele jaren duurt, in ons geval tot 2024. Nu is het 2021 en we zullen dus ook wel enig geduld aan de dag moeten leggen om alle goede voornemens te realiseren.

Ik herhaal nog eens: er zal 4,5 miljard euro worden gepompt in de realisatie van sociale woningen. De minister heeft de maatregelen opgesomd. Ik deel de mening van mevrouw Blancquaert dat het misschien wel te betreuren is dat 38 organisaties naar Europa moeten trekken, weliswaar naar een instantie die geen bindende uitspraken mag doen, maar beleidsmaatregelen zal beoordelen. Dat is wel een belangrijke nuance.

Collega's, als je effectief beleid wilt bijsturen, dan is het aan ons – meerderheid en oppositie samen – om dat te doen. Ik denk dat we het er allemaal, in meer of mindere mate, over eens zijn dat de intenties wel goed zijn, dat het sneller moet – het moet altijd sneller, dat is ook waar –, maar misschien moeten we ook wel de realiteit voor ogen houden. We moeten niet altijd alles blijven wegsteken of blijven

goedpraten door corona, maar het heeft wel het hele beleid van de Vlaamse Regering, maar vooral het beleid van de minister van Wonen, gehypothekeerd.

Het is dus aan ons om de sociale huisvestingsmaatschappijen – want het zijn zij die de woning zullen moeten realiseren – een duwtje in de rug te geven en ervoor te zorgen dat er snel wordt overgegaan tot de realisatie van de woningen. Ze hebben het al niet gemakkelijk. Iedere buur, iedere vereniging kan naar de Raad van State gaan en een klacht indienen. We zien dat op het terrein bij elk klein en groot project dat we willen realiseren. Ik heb het vorige week ook al gezegd: parallel komt daar de broodnodige hervorming van de huisvestingsmaatschappijen bij die nu toch in een stroomversnelling zit. Tegen het eind van het jaar, of zelfs tegen het einde van de maand al, zullen we weten welke regio's er nog zijn. Tegen het einde van het jaar – dat heeft de minister toch wel gezegd – zullen de uitvoeringsbesluiten er zijn. We zullen dus wel een snelle doorstart kunnen nemen. We moeten erop rekenen dat in 2022, 2023 en 2024 die 4,5 miljard euro ook effectief kan worden omgezet in sociale woningen.

Wat we gemakkelijkshalve soms ook wel durven te vergeten, is dat Vlaanderen echt al wel inzet op de private huurmarkt en zowat 100 miljoen euro uitgeeft aan huurpremies en huursubsidies. De minister krijgt iedere keer opnieuw die vraag, maar we vergeten wel dat de systemen al bestaan. De redenering van de minister dat het geen zin heeft om de wachttijd te verkorten, om de premie te vergroten en om de doelgroep te vergroten, heeft hij uitgelegd. Door de ene doelgroep te vergroten, vallen andere doelgroepen dan weer uit de boot.

Wat ik ook wil benadrukken, is de heel goede maatregel die misschien in strijd is met de bevoegdheid als minister van Financiën. De verlaging van de registratierechten en het afschaffen van de meeneembaarheid zorgt er wel voor dat veel jonge gezinnen, die initieel misschien nog overwogen om te huren op de private huurmarkt, toch wel sneller een eerste woning zullen aankopen. Hierdoor zal het aanbod op de private huurmarkt voor het tussensegment – en ik spreek echt over de private woninghuur – groter worden. We moeten ervoor zorgen dat de jonge starters, de jonge tweeverdieners die eerst zouden huren omdat ze nog geen groot kapitaal hebben, toch de stap zetten naar de aankoop van een eerste woning. De N-VA heeft altijd al gestaan voor het 'appeltje voor de dorst': het verwerven van een eigen woning is een garantie voor de toekomst.

Als mensen op latere leeftijd, bijvoorbeeld vijftig of zestig jaar, nog altijd moeten huren en dan plots van een klein pensioen moet leven, blijkt dat veel mensen ook weer in armoede belanden. Op lange termijn is de afschaffing van de meeneembaarheid een belangrijke maatregel. Het is een systeem waarin de registratierechten voor de eerste aankoop pas bij de tweede aankoop wegvallen. We zetten alles in op de verlaging van de registratierechten voor de eerste aankoop. Minister, ik denk dat u terecht fier mag zijn op de maatregel die u hebt genomen. Op lange termijn zal die maatregel zowel voor de aankoop van woningen als voor de private huurmarkt veel beter zijn.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw duidelijk antwoord. Ik ben het ermee eens dat overleg het minste is wat iemand kan doen alvorens een rechtszaak te starten. Het is duidelijk dat we met betrekking tot het woonbeleid nog een lange weg af te leggen hebben. Ik erken zeker dat u een recordbedrag in sociale woningen investeert, maar het is duidelijk dat het woonbeleid ondanks dat recordbedrag nog steeds achterophinkt.

Ik denk dat deze vergadering voornamelijk om de rechtszaak tegen het Vlaams woonbeleid draait, maar als andere sprekers de problemen an sich graag willen bespreken, is dat voor mij geen probleem.

Mijnheer Veys, mevrouw Moerenhout, u bent steeds bezig over de problematiek, maar een van de grote redenen die aan de basis van de problematiek liggen, is de immens grote migratiedruk op onze woningmarkt. Daar horen we jullie of andere linkse Vlaamse volksvertegenwoordigers nooit piepen. Als we het migratiesaldo bekijken, blijken er enkel door migratie in België elke 10 jaar ongeveer 500.000 mensen bij te komen. Als we daar de groei van de eigen bevolking bij tellen, hoeft iemand geen kernfysicus te zijn om te beseffen welke invloed een dergelijke factor op de woningmarkt kan hebben.

Minister, ik heb geen bijkomende vragen, maar ik verwacht dat u als minister van Wonen een bijkomende inspanning zult leveren en dat u als Vlaams-nationalist zult laten zien waar uw prioriteiten liggen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben blij dat u niet echt op de pianist schiet, namelijk de mensen die het initiatief in verband met de woonzaak hebben genomen. Tijdens de vorige bespreking in deze commissie is dit naar mijn gevoel meer gebeurd. Ik heb nu van sommige sprekers nog gehoord dat ze een Europese rechtbank wat verdacht maken. Dat is de essentie niet.

Voor de Vooruitfractie – en ik hoop ook voor u – gaat het om de inhoud van de zaak, namelijk ieders recht op wonen. U moet dat verzekeren. Het gaat om een Vlaamse overheid die fundamenteel verzaakt aan wat ze moet doen. Daar gaat de klacht over. Het is vooral een klacht om een beter woonbeleid te krijgen. De Vlaamse overheid zorgt te weinig voor de Vlaamse huurders en zorgt er niet of onvoldoende voor dat starters een woning kunnen kopen. De Vlaamse overheid slaagt er niet in de mensen te geven waar ze recht op hebben, namelijk een kwalitatieve, betaalbare woning.

Ik stel voor dat we het daarover hebben en ik ga meteen over tot enkele vragen. U hebt gezegd dat u de organisatie voor een overleg hebt uitgenodigd, maar dat ze daar niet op is ingegaan, of heb ik dat verkeerd begrepen?

Minister Matthias Diependaele: Dat heb ik niet gezegd. We hebben voortdurend gecommuniceerd dat we openstonden voor overleg, maar niemand heeft ons gecontacteerd. We hebben zelf niet rechtstreeks iets verzonden. Naar wie moesten we het sturen?

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik stel voor die organisatie hier uit te nodigen en hoorzittingen te organiseren. Als beide kanten overleg willen, maar niemand het eerst wil vragen, wil ik gerust voorstellen een datum vast te leggen. Ik zou dat doen. U kunt die mensen op het kabinet uitnodigen en ik zal er tijdens de regeling van de werkzaamheden voor pleiten hen ook eens in de commissie te horen. Dat is het minste wat we kunnen doen.

U hebt naar de verdediging in Straatsburg verwezen. Ik ben vooral benieuwd welke uitleg u zult geven, maar dat wordt nog even afwachten.

U sprak over de sociale woningbouw en intellectuele eerlijkheid. Dat er meer aanbod moet zijn, dat we sneller moeten renoveren en bouwen, dat is het eerste wat ik hier ooit gezegd heb in deze commissie. Daar hoeft u de Vooruitfractie niet van te overtuigen, daar willen wij volop aan meewerken. Maar dat kan beter. Ik betreur het een beetje dat u voor die huurpremies niets wilt doen, maar goed, dat is uw keuze. Maar over die intellectuele eerlijkheid en de moeilijkheden waarom de sociale woningbouw niet zo snel vooruitgaat: ik heb een opiniestuk van twee collega's van de N-VA-fractie gelezen. Ze zeggen dat er nu eenmaal externe factoren zijn waar de politiek noch de sector vat op hebben. De bouwsector heeft het niet gemakkelijk, de grondstofprijzen zijn volatiel, daarnet hoorde ik ook de verwijzing naar de coronapandemie. Maar één iets heb ik niet gehoord, en daar hebt u daarnet

ook niet op geantwoord: als het gaat over gemeenten die dwarsliggen, die vals spelen, die aan hun plicht verzaken, heb ik niets gehoord over die stok die u niet gebruikt. Dat is nog een zeer strenge kritiek van ons. Daar moet toch ook wat aan gebeuren. We hebben heel veel geduld gehad, maar ik denk dat de tijd al lang op is en het geduld ook, mag ik hopen.

Ik apprecieer de inspanningen die lokale bestuurders doen om een draagvlak te creëren voor sociale bouwprojecten. Maar ik zou ook graag horen hoe u gaat zorgen voor lokale bestuurders die daar niet in geïnteresseerd zijn, die geen draagvlak willen creëren daarvoor, die niet willen dat er meer en sneller sociale woningen bijkomen. Hoe gaat u die overtuigen? Daarvoor kijken wij toch naar een minister, om die lokale bestuurders van het nut daarvan te overtuigen. Wonen zit niet in de sociale zekerheid, maar dat is wel een sociaal probleem, dat is óns probleem, collega's.

Daarmee ga ik meteen over naar die huurmarkt. Vorige week had u het nog over die problematische situatie op de huurmarkt. U aanvaardt dat, u erkent dat, dat apprecieer ik. Maar wat gaat u daaraan doen? Er zijn heel veel huurders die niet kunnen kopen, ook niet door een daling van de registratierechten. Dat wordt zo voorgesteld. Dat gaat over drie op de tien Vlamingen die hoogstwaarschijnlijk geen woning zullen kunnen kopen. U kunt daar beleid rond voeren en dan kunt u dat misschien een beetje rekken, maar doorgaans – we zien dat overal in de wereld – ga je nooit veel verder dan 70 à 75 procent eigenaarschap bereiken. Dat gaat dus over een vierde tot een derde van de Vlamingen die moeten huren. Dan is de vraag: wat gaan we voor hen doen? Dat is ook de reden waarom we federaal die pensioenen aan het verhogen zijn. Mevrouw Smeyers verwees ernaar, naar een klein pensioen. Daar gaat het om. Wat gaan we doen voor die huurders? Hoe moeten zij overleven op een huurmarkt die qua kwaliteit ondermaats is en waar de huurprijzen blijven stijgen, sneller stijgen dan de lonen stijgen, sneller stijgen dan de inflatie stijgt? En wat met al die huurders op de wachtlijst voor sociale woningen die nu veel te veel betalen? Wat met alle gemeenten die weigeren om te voldoen aan hun doelstelling qua sociale woningbouw? Ik hoop dat u toch niet alles zijn beloop zult laten.

Tot slot heb ik het nog over de renovatie. Ik ga deze namiddag een project bezoeken in Brussel. Dit kan ook een tip zijn om sneller te kunnen renoveren: het inzetten van mobiele woningen. De herhuisvesting is een probleem – u gaf het aan – bij de renovatieprojecten. Ik ga daar binnenkort ook nog een voorstel rond doen, maar dat kan ook wel helpen. Voor de Vooruitfractie is hier een duidelijke vraag: ofwel erkent u dat de markt niet werkt en grijpt u in, ofwel vindt u het het beste dat de huur steeds duurder wordt en laat u betijen. Wij willen echt die beleidsdaden zien. Het is per slot van rekening daar dat de overheid een actieve rol te spelen heeft. Wij zijn ervan overtuigd dat er meer actie nodig is en we horen het voorlopig niet. Ik hoop dat u daar toch nog wat ideeën hebt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de tussenkomsten en bijkomende vragen. Ik probeer op iedereen te antwoorden. Als dat niet het geval is, moet u het maar zeggen.

Mevrouw Moerenhout, wat die huurpremie betreft: niet alleen zeg ik dat het geen structurele oplossing is, ik zeg ook dat als je daar veel meer mee zou doen, kwistiger mee zou omspringen, je volgens mij op lange termijn contraproductief te werk gaat op de woningmarkt – dat is natuurlijk allemaal zeer leuk politiek gewin op korte termijn. Je aanbod van woningen blijft immers hetzelfde, maar we gaan wel zorgen dat we meer aan de huurders geven, dus gaat dat de prijzen omhoog drijven. Ten tweede zorg je ook voor een aanzuigefect op de wachtlijsten van de sociale woningen. Ik denk dat dat contraproductief kan werken. Het is dus niet alleen dat ik het geen structurele oplossing vind.

Wat we wel kunnen doen, is natuurlijk het aantal woningen vermeerderen. Dat is mijn voorbeeld van 100 en 105, waar ik nog altijd geen antwoord op heb. Daar kom ik straks nog op terug naar aanleiding van de tussenkomst van mevrouw Blancquaert.

Wij kijken nog altijd naar de non-take-up. In alle eerlijkheid denk ik dat u dat ook moet toegeven. We onderzoeken waarom die take-up zo laag is. Dat is voor ons nog altijd een groot vraagteken. Het is zeer vreemd. We doen er alles aan om te zorgen dat het duidelijk is voor die mensen dat men daar recht op heeft en dat die enveloppe geen factuur inhoudt, met stickers erop en dergelijke meer, maar toch wordt dat te weinig opgevraagd. Dat is ook voor ons een beetje een mysterie maar we proberen dat wel te verhelpen.

Wat betreft uw punt over de sociale woningbouw, denk ik dat er een misverstand is. Dat is wel een structurele oplossing. Dat gaat trouwens niet zomaar. Het is onterecht. U mag niet doen alsof het hier gaat over een gewone lening. Dat is niet het geval. Ze krijgen een procent toegestoken. Ze moeten dus minder terugbetalen. Ik denk echt niet en ik ben er zelfs van overtuigd, dat er sociale huisvestingsmaatschappijen zijn die geen leningen opnemen omdat ze geen woningen gaan bouwen omdat het zal niet kunnen worden terugbetaald. Dat is niet waar. Ik denk wel dat er andere redenen zijn waarom het bouwtempo naar beneden gaat. Dat ligt aan de vergunningenproblematiek en de stijgende bouwkosten. Ook de hervorming die we vandaag doen in de sociale huisvestingssector zorgt voor vertraging. Ik heb dat nooit weggestoken. Ik heb dat vorige week vergeleken met een pitstop. Je kunt kiezen om door te rijden en plat te vallen of je kunt kiezen om een pitstop te nemen en zorgen dat je de wedstrijd effectief wint. Daar hebben we het vorige week over gehad.

Ik wijs nog eens op wat ik vorige week ook al heb aangehaald: jullie, ook u mevrouw Moerenhout, zijn degenen die er van in het begin van vorig jaar al voor gepleit hebben om te zorgen dat de deadline zou opschuiven, want "die is veel te kort en het gaat veel te snel". Ik heb toen gezegd: "Nee, ik ga dat absoluut niet doen." We willen immers dat die hervorming, waarbij we door een dal moeten in de sociale huisvestingssector, zo kort mogelijk is en dat we zo snel mogelijk kunnen profiteren van de voordelen die de hervorming op lange termijn moet bieden. U hebt ervoor gepleit om die deadline toch op te schuiven. Ik heb me daartegen verzet. We gaan daar nu mee door. Ik houd vast aan die deadline. Ze is nog altijd zeer krap en het is een zeer grote uitdaging om dat rond te krijgen. Kom dan nu niet zeggen dat wij geen beleid voeren, terwijl u er zelf voor hebt gepleit om de boel uit te stellen en op de lange baan te schuiven.

Mevrouw Van Volcem, wat betreft uw tussenkomst over sociale woningen: je kunt het begrip sociale woning *sensu stricto* en *sensu lato* interpreteren. U hebt daar natuurlijk wel een punt. Maar of dat veel afdoet aan het debat zelf? We kennen elkaars standpunten daarin. Ik denk het niet. Maar goed, dat gaat maar over de definitie.

Mevrouw Smeyers, we hebben inderdaad de verlaging van de registratierechten. Een markt is altijd een beetje psychologisch. Je weet nooit voor 100 procent waar er op ingegrepen wordt, maar de intentie is er. Ik ben ervan overtuigd – en ik heb dat op voorhand doorgepraat met een paar mensen – dat dat vooral zal ingrijpen op het moment waarop men op die koopmarkt springt. Dat zou inderdaad een, weliswaar beperkte, invloed moeten hebben op het feit dat je de huurmarkt weer wat vrijer maakt. Mensen die vandaag huren, zullen sneller naar een koopwoning kunnen overstappen. Zeker voor de middenklasse is dat een zeer aantrekkelijke maatregel die we nemen. Het is een goede zaak dat die ook sneller naar een koopwoning gaat en weggaat van de huurmarkt.

Mevrouw Blancquaert, niemand kan dat ontkennen. Er zijn twee grote redenen waarom er een druk is op de huizenmarkt in zijn totaliteit. Dat is eerst en vooral de gezinsverdunding, het feit dat steeds meer eenpersoonsgezinnen ontstaan.

Anderzijds is er de migratie. Niemand kan dat tegenspreken. In een stad – geen gemeente – als de mijne, met 25.000 inwoners, komen er jaarlijks bij. Dat betekent dat je ook voor die mensen een woning moet voorzien. Er wordt door de heer Veys zeer graag verwezen naar Nederland, met 30 procent sociale woningen. Dat is een vertekend beeld want een sociale woning in Nederland is niet hetzelfde als een sociale woning hier. De ondersteuning is daar verschillend. Maar de problemen op de huizenmarkt zijn daar nog een pak groter. Daar is het migratiethema een veel rechtstreekser onderdeel van het woningdebat dan in Vlaanderen. Vooral van linkse partijen hoor ik daar zeer weinig uitspraken over, maar het speelt wel degelijk mee. Je hebt hier een markt, vraag en aanbod. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Spreek mij tegen, mijnheer Veys. 25.000 mensen extra per jaar voor wie we een woning moeten voorzien, dat zet toch een druk op de woningmarkt? Dat kan toch niemand ontkennen? Maar goed, ik hoor graag uw antwoord. Dat zijn nu eenmaal de gegevens waarmee we spelen.

Mijnheer Veys, ik ben bereid om voor veel door het stof te kruipen, maar ik ben nu ook geen masochist. Men start met een rechtszaak, en dan zeggen wij dat we bereid zijn om te praten en dat men gerust eens mag langskomen om rond de tafel te zitten, maar je hoort niets. Een paar maanden later krijg je opnieuw te horen dat men echt doorgaat met die rechtszaak. Ik zeg opnieuw dat men gerust eens mag komen praten. Iedereen welkom, de koffie staat warm. En je hoort nog niets. En dan zou ik nog moeten gaan vragen om samen te zitten? Sorry, maar als je start met een rechtszaak, dan ga je eigenlijk je overlegcultuur tenietdoen. Dan ga je de rechter jouw taak laten overnemen.

Want daar komt het wel op neer, mijnheer Veys. Het is uw job om mijn werk te controleren. U bent daar kritisch over en stelt daar vragen over. U doet voorstellen. Dat is uw ding. Het is niet aan de rechter om dat te doen. Dat is een beetje een nieuw fenomeen de laatste tientallen jaren. Maar ik geloof nog altijd veel te sterk in onze democratie en onze parlementaire debatacultuur. Ik geloof ook heel hard in dat debat. Dat mag voor mij gerust wat kletteren. Maar ik vind het een zwakgebod om langs de rechter te gaan. Ik vind dat daarmee niemand gediend is. En ik betreur dat inderdaad. Ik steek dat niet onder stoelen of banken. Maar kom mij dan niet zeggen dat ik degene ben die een uitnodiging moet gaan uitsturen. Ik denk dat het de derde keer is dat men zegt dat men naar de rechter gaat. Elke keer hebben wij gezegd dat we openstaan voor overleg. En dan komt u mij verwijten dat ik geen uitnodiging gestuurd heb? Komaan, laat ons ernstig blijven. Maar goed, als u die mensen wilt horen in de commissie, lijkt me dat zeker nuttig. Dat is altijd nuttig. Dat moet u maar weten. Dat is mijn zaak niet.

We hebben het een paar weken of maanden geleden al gehad over de lokale besturen en over het feit om met sancties te gaan werken. Lokale besturen hebben nu eenmaal veel meer in handen dan alleen maar een woonbeleid om sociale woningen tegen te houden. Betreur ik het dat men zelfs geen initiatief neemt? Ja, zeker. Betreur ik het dat er wel degelijk lokale besturen zijn – ik denk zeer weinig, in alle eerlijkheid – die daar onwillig tegenover staan? Ja, ik betreur dat. Maar heb ik zeer veel instrumenten in handen om die te gaan verplichten? Ik geloof niet in sanctiën, want sowieso zijn de verschillen in de lokale besturen heel uiteenlopend. Zij hebben nog altijd die vergunningen. En ik geloof in alle eerlijkheid ook in de lokale autonomie. We hebben nu eenmaal een systeem in dit land waarbij we rechtstreeks verkozenen hebben op verschillende niveaus. Dan moet je daar voorzichtig mee omgaan om zomaar verplichtingen of sancties te gaan opleggen. Daar geloof ik dus niet echt in. We hebben dat bindend sociaal objectief (BSO). Het grootste deel van de gemeenten haalt dat ook en werkt daaraan mee en is dus wel degelijk gewillig. U mag dat ook niet te negatief afschilderen. Maar ik denk niet dat het iets helpt om met sancties te gaan werken.

Ik weet niet of u het deze keer ook zo hard hebt onderlijnd, maar we hadden het twee weken geleden ook al over die 15 procent gehad. Het gaat echt om kleine gemeenten: Spiere-Helkijn, Zelzate, de enige grote centrumstad is Genk, en dan nog twee. Het gaat over vijf gemeenten in totaal. Stop met te doen alsof daar die grens van 15 procent doorbreken, een oplossing gaat zijn voor de rest. Dat is absoluut niet waar, en u weet dat zeer goed.

Met uw laatste punt ben ik het wel eens: de nieuwe renovatietechnieken die bestaan. U gaat blijkbaar naar mobiele units kijken. Ik sta voor al die zaken open. Als ik me niet vergis, is er nog een volgende vraag van mevrouw Van Volcem over een project dat ik bezocht heb, bij Cordium in Hoeselt. Dat is heel indrukwekkend. In negen dagen tijd slaagt men erin om een woning energiezuinig te maken. En de mensen kunnen blijven wonen. Dat is een heel groot verschil. Ik verwijs natuurlijk niet graag naar individuele aannemers, maar er zijn nog een paar grote bouwondernemingen in dit land die daar echt heel innovatief mee bezig zijn. Ik heb nog een ander project bezocht, van een andere aannemer, die erin slaagde om in vijf dagen tijd een woning volledig te strippen en in de ruwbouw te zetten, en volledig opnieuw aan te kleden.

En hoe deed men dat? Men heeft gevraagd om in het weekend alles in te pakken om te verhuizen. Zondagavond brengt de verhuisfirma alles naar een magazijn. Er staat een busje klaar om de familie naar een vakantiepark te brengen die daar blijft tot de volgende zaterdag. In de week wordt van maandagmorgen tot vrijdagavond – op vijf dagen tijd en dat is redelijk fantastisch want ik heb in mijn jeugd zelf nog in een bouwfirma meegewerkt – de woning gestript en energiezuinig gerenoveerd. Vrijdagavond is het afgewerkt. Zaterdagmorgen verhuist men de dozen, haalt men de familie uit het vakantiepark en de mensen hebben een weekend tijd om uit te pakken. Ze zijn intussen een week zagezegd op vakantie geweest. Twee keer verhuizen is natuurlijk ook niet leuk, maar dat valt wel mee als men dan in de nieuwe woning komt.

Er zijn dus echt wel een paar fantastische initiatieven bezig. Ik heb gevraagd om na te gaan hoe we zulke initiatieven meer kunnen ondersteunen – en ondersteunen betekent voor alle duidelijkheid niet altijd financieel – en meer ruimte kunnen geven om dat toe te laten. Er leeft en beweegt wel degelijk heel wat in de bouwsector in Vlaanderen, en daar kunnen we van profiteren.

De voorzitter: Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen): Minister, ik dank u voor uw antwoorden.

Ik wil eerst even terug komen op het 15 procentplafond. Ik ben het er niet mee eens dat u zegt dat het maar een kleine maatregel is, een rimpeling in het water, want dat is niet zo. Er staan vandaag 170.000 mensen op de wachtlijst. Elke beslissing die u neemt, heeft een impact. U zegt dat het 'maar' gaat over vijf gemeenten, waarvan één stad Genk. Het is Genk, waar duizenden mensen op de wachtlijst staan. Die duizenden mensen hebben geen enkel perspectief meer. In een stad als Genk is het toch ongelooflijk belangrijk – in die andere gemeenten uiteraard ook. Het feit dat u zegt 'Stop', is toch hallucinant in een wooncrisis die er vandaag is.

Er moet mij nog iets van het hart. U verwijst altijd naar Genk, maar wij hebben de cijfers bij u opgevraagd en tegen het einde van de legislatuur komen er nog eens vijf steden en gemeenten bij, waaronder Gent. U zei zelf: "Zelzate is er al bij, Gent ook. Ze grenzen aan elkaar." Het gaat over een hele regio waar u gewoon tegen de mensen op de wachtlijst zegt: "Trek uw plan." Dat is geen rimpeling in het water, dat is een beleidsbeslissing met een grote impact op het leven van duizenden Vlamingen. Dat is belangrijk. Punt.

Ik kan alleen maar herhalen wat ik in mijn voorbije betogen ook al heb gezegd: ik had gehoopt dat de woonzaak een wake-upcall kon zijn, kan zijn. Ik ben een beetje

ontgoocheld, in de zin dat ik bij u of in uw antwoorden geen sense of urgency hoor. Ik hoor die bijvoorbeeld wel bij mevrouw Van Volcem van Open Vld, die pleit voor een taskforce en om na te denken over quick wins. Ze benadrukt hoe groot de problematiek is en hoe groot de armoede op de huurmarkt is. Dat is natuurlijk de essentie van de zaak. Het gaat niet over de koopmarkt, het gaat niet over registratierechten, het gaat over de huurmarkt en over de mensen die hun hele leven niet eens kunnen dromen om iets te kopen. Het zijn die mensen die in armoede vallen, omdat er zo'n scherpe wooncrisis is die intussen al 7 jaar duurt. Er waren 120.000 wachtenden in 2014, toen de huurwetgeving naar Vlaanderen kwam; vandaag zijn het 170.000 wachtenden. De cijfers over armoede op de huurmarkt spreken ook boekdelen. Dat is de essentie van de zaak.

Ik pleit nog altijd om het alstublieft een wake-upcall te laten zijn. We kunnen nog vijf jaar lang dezelfde debatten voeren, maar ik hoop echt dat het niet hoeft. Ik hoop dat u het geweer van schouder verandert, of toch deels, minister en dat u luistert naar alle voorstellen die keer op keer worden gedaan door experts, keer op keer door meerderheidspartijen en door alle betrokken actoren. Het zijn mensen met veel gewicht, veel ervaring, veel expertise die pleiten voor meer sociale woningen, voor een aanpak van de financiering, voor meer huurpremies, voor systemen zoals bijvoorbeeld geconventioneerd huren. Ik heb geen antwoord gehoord waarom het in godsnaam van de regeringstafel is geveegd, terwijl het ook een oplossing of een deel van de oplossing zou kunnen zijn. Mijn finale pleidooi is: luister alstublieft naar hen, minister, als minister van Wonen, en stel uw beleid bij.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Het is zeker geen gemakkelijke opdracht minister van Wonen te zijn. Ik ben zelf nog schepen van Wonen geweest in een stad met de perceptie dat het er duur wonen is. Het is een heel moeilijke materie, maar ik ben er toch van overtuigd dat wie dat wil, een aantal zaken kan versnellen en verbeteren.

Minister, ik weet dat u me in deze commissie vaak ongelijk geeft. Dat is vorige week ook gebeurd, maar de dag nadien zijn er dan toch aangepaste beslissingen van de Vlaamse Regering gekomen. Het zijn uitzonderlijke tijden. Ik hoor wel eens dat als het regent in Nederland, het druppelt in Vlaanderen. Daar is al jaren een wooncrisis aan de gang. De voorbije jaren is die crisis gegroeid, vooral in de steden. Gelet op wat wij nu meemaken, ben ik ervan overtuigd dat dit de komende maanden hoog op de agenda zal staan. U hebt aan mij een partner om stappen vooruit te zetten. Het zou een goede zaak zijn een woningpas met de factoren op te zetten. Een actieplan kan de zaken verbeteren.

De wachtlijsten zijn historisch hoog, maar vijf jaar geleden was de theoretische doelgroep de helft van de huurders. Dat is hetzelfde gebeven, maar we zien in allerhande studies van het Steunpunt Wonen dat slechts 23 procent van de mensen die recht hebben op een sociale woning, zich ook inschrijven. Ik ben ervan overtuigd dat niet iedereen het leuk vindt in een sociale woonblok te wonen en dat ook andere vormen van sociaal wonen attractief zijn zonder de mensen te stigmatiseren.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Mijheer Veys, ik wil u de cijfers zeker bezorgen. U praat hier elke week opnieuw over de crisis op de woningmarkt, maar uw partij maakt deel uit van de Federale Regering. Ik stel voor dat u eens met uw federale partijgenoten aan tafel gaat zitten om ervoor te zorgen dat de migratiedruk op onze woningmarkt afneemt.

Minister, ik dank u nogmaals voor het antwoord. Het is goed dat u het probleem erkent. Ik had niets anders verwacht, maar ik denk dat onze conclusies toch

verschillen. In tegenstelling tot u, vind ik niet dat we een woning moeten zoeken voor al die mensen die hier hun heil komen zoeken. We vinden dat er een stop op die instroom moet worden ingevoerd, dat we ervoor moeten zorgen dat onze mensen die hulp nodig hebben, ook effectief worden geholpen en dat onze mensen die in nood zitten, als eersten aan een sociale woning moeten geraken, in plaats van die woningen zo maar uit te delen aan de eindeloze stroom migranten. Ik herhaal dat ik uit de grond van mijn hart hoop dat u als Vlaams-nationalist zal laten zien waar uw prioriteiten liggen, namelijk bij onze mensen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik wil eerst op enkele punten reageren en dan zal ik concluderen.

In Nederland is er een systeem met publieke woningen. In Vlaanderen hebben we enkel woningen van de overheid voor de armsten. Ginds gaat het ook om de middeninkomens. De Vlaamse Regering kijkt naar het noorden, maar u wilt dat nu niet doen. Als u voorstellen wilt, vind ik dat zwak. We kunnen met betrekking tot de sociale huisvesting meer zoals in Nederland werken, maar er zijn verschillen. Ik vind dat gemakkelijk. De Nederlandse woningmarkt heeft in de steden een probleem met buitenlanders. Dat klopt. Aangezien de wetgeving is opgeheven, kunnen buitenlanders met gigantische kapitalen door die woningmarkt stromen. Het probleem in Nederland zijn de expats met heel veel centen.

Wat de uitnodiging betreft, begrijp ik dat u nu niet masochistisch wilt doen, maar beide partijen hebben in de pers telkens verklaard overleg te willen. Dat is min of meer een uitnodiging die in de krant staat, maar in een mailbox kan dat dan niet. Ik vind dat een beetje klein langs beide kanten. Ik zal straks voorstellen die organisatie met het Vlaams Parlement uit te nodigen. Ik zeg niet dat u die mensen moet uitnodigen, maar u moet er dan wel voor zorgen dat op een miraculeuze manier toch kan worden samengezeten. Dat is voor mij even goed.

Ik dank u voor uw antwoorden, maar ik vrees dat de huurders en de verhuurders in Vlaanderen er niet zo veel boodschap aan zullen hebben. We zijn het erover eens dat de huurmarkt vierkant draait en niet voor betaalbare woningen zorgt. Iedereen in Vlaanderen ziet en voelt dat die markt niet werkt. Zelfs u geeft dat toe. De Vooruitfractie begrijpt niet dat u maar laat betijen. Sterker, u maakt u kwaad op de mensen van Woonzaak. Ik begrijp dat, want ik word ook kwaad als ik de situatie van de Vlaamse woonmarkt zie. Er komen amper sociale woonprojecten bij. De huurprijzen op de privémarkt swingen de pan uit. De helft van de private huurmarktwoningen is niet in orde en de helft van de huurders heeft te hoge woonkosten. Er is een probleem met de betaalbaarheid, de kwaliteit en de onzekerheid op de private huurmarkt, collega's. Ik stel alvast voor dat we die hoorzittingen organiseren.

Minister, u zei dat die rechtszaak voor u de overlegcultuur tenietdoet. Ik herinner u er graag aan dat u de Woonraad hebt afgeschaft. Ik vind het een beetje gemakkelijk om dat dan te gaan beweren. U zegt dat u geen fan bent van mensen die naar de rechter stappen en dat u het meer voor debatkultuur hebt. *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

In het parlement, hé. U hebt daar te weinig last van. Dat geraakt te weinig buiten. Daarom houdt u het liever hier gesloten. Maar het is toch wel het middenveld dat dit massaal in brede zin hoger op de agenda wil. Er is in ieder geval ook voortschrijdend inzicht. Het boek 'De onzichtbare wooncrisis' werd gepubliceerd in 2018. Ondertussen is dit toch al redelijk zichtbaar. De kwestie is om er iets aan te doen. Daarvoor kijken wij naar u. Maar we zullen het er in de toekomst ongetwijfeld nog heel vaak over hebben.

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

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de grote verschillen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en in het aanbod aan rolstoeltoegankelijke en aangepaste woningen – 184 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, het is jullie wel bekend dat ik een zeer grote bekommernis heb rond levenslang kunnen wonen en het feit dat er voldoende aangepaste woongelegenheden moeten zijn voor mensen die daar nood aan hebben.

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen bevat een aantal bepalingen met betrekking tot de huisvesting van specifieke doelgroepen. Zo bepaalt artikel 6.19 dat een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) verplicht is om achtereenvolgens aan een aantal kandidaat-huurders voorrang toe te kennen. De eerste in de rij betreft de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking. Minister, in antwoord op mijn schriftelijke vraag van 5 januari 2021 antwoordde u dat er op 31 december 2020 in deze doelgroep ongeveer 2477 wachtenden waren.

Lange tijd waren er geen cijfers voorhanden over het aanbod aan sociale woningen die rolstoeltoegankelijk zijn of aangepast aan mensen met een beperking. In het verleden heb ik meermaals een oproep gedaan om een registratie te doen, zodat we een zicht zouden kunnen krijgen op het aanbod maar ook op de manier waarop maatschappijen hier een prioriteit van maken. In antwoord op een schriftelijke vraag stelde u dat er uiteindelijk toch werk zou worden gemaakt van een inventaris, die tegen 1 juli 2021 klaar moest zijn. Ik vind dat al een grote stap voorwaarts, minister. Ik wil u oprecht danken dat u daar werk van hebt gemaakt. Uit die eerste cijfers op het moment dat ik het antwoord kreeg op mijn schriftelijke vraag, blijkt dat 65 van de 79 SHM's 95 procent van hun patrimonium op toegankelijkheid hadden gescreend.

In de inventaris wordt een onderscheid gemaakt tussen rolstoeltoegankelijke en aangepaste woningen. Dat is vanzelfsprekend. Uit de cijfers die u gaf in antwoord op mijn recente schriftelijke vraag, blijken toch wel heel grote verschillen tussen de verschillende SHM's wat betreft het aandeel woningen dat rolstoeltoegankelijk of aangepast is. Zo zijn er SHM's die rapporteren dat 80 procent en meer van hun aanbod rolstoeltoegankelijk is, terwijl anderen amper 10 procent halen. Ook wat betreft toegankelijkheid zou het aanbod aan woningen van de SHM's variëren tussen amper 1 procent tot 6, 7 of 8 procent. U zult u misschien herinneren dat ik vorige legislatuur bij gebrek aan het bestaan van een inventaris zelf een korte bevraging heb gedaan bij alle SHM's en dat er toen ook al heel grote verschillen bleken te bestaan. Enerzijds zijn er die verschillen, maar anderzijds zijn er wellicht ook andere interpretaties van wat juist rolstoeltoegankelijk of aangepastheid van een woning is.

Vanuit Vlaanderen worden financiële incentives gegeven aan sociale huisvestingsmaatschappijen om hun woningen aangepast te maken voor rolstoelgebruikers. Bovendien moeten sinds 2008 volgens de richtlijnen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) alle nieuwe sociale woningen toegankelijk of rolstoelbezoekbaar worden ontworpen. En als het economisch haalbaar is, proberen de sociale huisvestingsmaatschappijen daar ook aan te voldoen bij renovatie, zo hebt u nog geantwoord op een vraag om uitleg die ik daarover gesteld heb, minister.

In het Vlaamse regeerakkoord is er ook een bepaling over opgenomen. Die stelt dat er binnen de investeringsmachtiging middelen worden gereserveerd om aangepaste sociale woningen te bouwen voor mensen met een beperking en voor senioren. Aangepaste sociale huurwoningen verhogen niet alleen de mogelijkheden voor instroom

van mensen met een beperking of van ouderen, een voldoende aanbod draagt natuurlijk ook bij tot het realiseren van de beleidsdoelstelling om mensen zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving te laten wonen, ook als ze een zorgnood krijgen.

Minister, hoe verklaart u de opvallende verschillen in het aanbod aan rolstoeltoegankelijke en aangepaste woningen tussen de verschillende maatschappijen? Hebben ondertussen al meer maatschappijen de inventarisatieoefening afgewerkt?

Welke initiatieven zult u nemen om de maatschappijen ertoe aan te zetten nog meer in te zetten op rolstoeltoegankelijke en aangepaste woongelegenheden? Hoe worden zeker de maatschappijen die heel lage cijfers voorleggen, gemotiveerd om bijkomende inspanningen te doen?

In hoeverre volstaan de beschikbare budgetten binnen de normale sociale woningbouw om tegemoet te komen aan de hogere bouwkosten bij aangepaste woningen? In hoeverre verwacht u dat de aparte middelen waarvan sprake in het regeerakkoord een inhaalbeweging kunnen teweegbrengen? Welke doelstellingen formuleert u op dat vlak? Wat is de stand van zaken met betrekking tot die gereserveerde middelen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Schryvers, voor uw vragen met betrekking tot een bezorgdheid die ik trouwens deel.

Er is nog geen onderzoek gebeurd naar de oorzaken van de verschillen tussen de SHM's op dit vlak. We kunnen dan ook alleen maar gissen naar de oorzaken ervan. De lokale gevoeligheid zal daar bijna zeker in meespelen, en dat zowel bij de SHM's als bij de gemeenten, als regisseur van het lokale woonbeleid. De aanwezigheid van voorzieningen voor personen met een beperking kan daarbij ook een rol spelen. Er zijn meerdere SHM's die samenwerkingen hebben afgesloten met welzijnsorganisaties en op die manier extra geëngageerd zijn.

Het feit dat de richtlijnen van de VMSW sinds 2008 bepalen dat alle nieuwe sociale woningen rolstoelbezoekbaar moeten worden ontworpen, heeft natuurlijk als effect dat SHM's die sindsdien veel nieuwe woningen bouwden of oude woningen afbraken en vervingen door nieuwbouw, over meer rolstoeltoegankelijke woningen beschikken. Er zijn eind september nog 10 van de 79 SHM's die de inventarisatieoefening nog onvoldoende hebben afgewerkt.

Ik denk dat dit het best zoveel mogelijk lokaal wordt bepaald. De SHM's en de gemeenten kennen de lokale noden op dit punt het best. De SHM's hebben de opdracht om bij nieuwe projecten rekening te houden met de noden van de verschillende doelgroepen. Dat is zo opgenomen in het prestatiehandboek dat de basis is voor de visitaties van SHM's. De meeste SHM's scoren daar goed op. Een zevental scoren 'voor verbetering vatbaar'. Dat is beperkt, daarover kunnen we het eens zijn.

Door de richtlijnen van de VMSW sinds 2008 zijn alle nieuwe sociale huurwoningen altijd rolstoelbezoekbaar. De financiering van sociale woningen via FS3 (financieringssysteem 3) voorziet nu al 1 procent prijscoëfficiënt en 10 procent oppervlaktecoëfficiënt, met nog een forfaitaire post voor specifieke ergonomische uitrustingen. Er zijn momenteel geen specifieke extra initiatieven gepland.

De beschikbare budgetten volstaan om tegemoet te komen aan de hogere bouwkosten voor aangepaste woningen. Er is dus geen nood aan aparte middelen voor de bouw en renovatie van aangepaste sociale huurwoningen. Doordat alle nieuw gebouwde sociale huurwoningen rolstoelbezoekbaar zijn, is elke nieuwe gebouwde sociale woning een stap vooruit.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Dank u wel voor uw antwoord, minister. Het is goed dat we deze bezorgdheid delen. Het is trouwens ook uitdrukkelijk opgenomen in het regeerakkoord en in verschillende beleidsnota's dat we inspanningen moeten leveren om mensen zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde woning en in de vertrouwde buurt te kunnen laten wonen, ook als ze een zorgnood hebben. En we weten allemaal dat een zorgnood kan ontstaan als mensen ouder worden. Maar het kan iedereen overkomen. Ook jonge mensen kunnen er plots mee geconfronteerd worden. En ook zij willen dan natuurlijk in die eigen omgeving kunnen blijven wonen.

Ik denk dat u groot gelijk hebt, minister, dat het veel te maken heeft met de lokale gevoeligheden. Het gaat over aandacht hebben voor de thematiek en ik denk dat er hier en daar nog wel een tandje moet worden bijgestoken. Het is spijtig als er in een bepaalde omgeving, bij bepaalde lokale besturen of bepaalde maatschappijen te weinig aandacht voor is. De mensen die nood hebben aan een aangepaste woning zijn dan het slachtoffer. Ik denk dat we er absoluut aandacht voor moeten blijven vragen.

Minister, het gaat er niet alleen over om een aangepaste huurwoning te kunnen betrekken, het gaat er ook over om die woning te kunnen aanpassen wanneer men zelf een bepaalde zorgnood krijgt. Een tijd geleden heb ik al een oproep gedaan om de aanpassingspremie voor ouderen ook open te stellen voor mensen die wonen in een sociale huurwoning, vanzelfsprekend aan specifieke voorwaarden, bijvoorbeeld dat er binnen het patrimonium of in de omgeving geen aangepaste woning beschikbaar zou zijn. U hebt toen geantwoord dat het belangrijk is dat mensen in de eigen omgeving kunnen blijven en dat we ervoor moeten zorgen dat er voldoende aangepaste woongelegenheden zijn.

Minister, als u deze cijfers ziet, wat is dan uw standpunt over het mogelijk openstellen van die aanpassingspremie voor ouderen, weliswaar onder bepaalde voorwaarden die specifiek zijn voor de sociale huursector voor sociale huurders?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Minister, ik vind de vraag om uitleg een zeer terechte vraag. Ik denk dat het heel goed is dat we het over rolstoeltoegankelijkheid van het sociaal patrimonium en sociale woningen hebben, zeker als blijkt dat er echt grote verschillen zijn tussen de verschillende woonmaatschappijen.

Ik denk wel dat de grote fusieoefening die er aankomt, een belangrijke hefboom kan zijn om deze vooral regionale verschillen weg te werken. De nieuwe grotere woonmaatschappijen zullen een grotere slagkracht hebben en met meer mensen en middelen specifiek op toegankelijkheid binnen hun patrimonium kunnen inzetten.

We weten dat vanaf een bepaalde schaalgrootte het gemakkelijker is om op een meer gestructureerde manier in te zetten op toegankelijkheid. Toegankelijk of aangepast bouwen moet – denk ik toch – niet meer kosten dan normaal, met het gevolg dat er nog wel voldoende marge is om op korte termijn te verbeteren.

Minister, ik heb niet meteen een bijkomende vraag, maar eerder een suggestie. Sensibiliseer de Vlaamse besturen vanuit uw Vlaamse diensten over het belang van toegankelijkheid. Ik heb het niet over het sensibiliseren van professionals binnen de woonmaatschappijen, want ik denk dat zij echt wel mee zijn, maar sensibiliseer vooral de lokale politici die in die raden van bestuur zetelen om een gezonde toegankelijkheidsreflex in te bouwen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u voor de bijkomende opmerkingen. Ik denk dat we het in grote lijnen allemaal eens zijn.

Mevrouw Schryvers, ik ben niet zeker dat ik uw vraag juist heb ik begrepen. Het is natuurlijk zo dat er reeds een premie bestaat om woningen aan te passen aan zorgnoden van ouderen. Verder is het natuurlijk aan de sociale huisvestingsmaatschappij zelf om te bepalen aan wie men eventueel aanpassingen kan gaan vragen. Die premie voor aanpassingen voor ouderen geldt ook voor eigen woningen. Er zijn dus al systemen om dat te ondersteunen. Ik ben niet zeker of ik uw vraag helemaal goed heb begrepen, in alle eerlijkheid.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, mijn punt was net dat die aanpassingspremie voor ouderen niet openstaat voor sociale huurders maar wel voor eigenaars en private huurders. We zouden er binnen de sociale huisvestingsector mee voor kunnen zorgen dat mensen ook op die manier langer in de eigen sociale huurwoning zouden kunnen blijven wonen.

Minister, ik wilde echt nog eens de aandacht vestigen op het thema. Ik onderschrijf ook wat collega Verheyen heeft gezegd en wat ik eerder zelf ook al heb gezegd: het komt echt aan op voldoende aandacht hebben en op sensibiliseren.

Overall zijn er mensen met een zorgnood en met een beperking. Het kan iedereen overkomen. Ook jonge mensen die heel fit en perfect mobiel zijn, worden hopelijk ouder en ik hoop dat ze dan in hun woning kunnen blijven wonen, ook als het een sociale huurwoning is. Om die reden moeten we echt aandacht hebben voor die aanpassingen, niet enkel om er mensen zelf te laten wonen, maar ook om er mensen bezoek te laten ontvangen. Ik hoop dat we aandacht kunnen vragen en een aanzet kunnen geven om de grote verschillen tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen weg te werken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het proefproject Sociale Energiesprong – 208 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Voorzitter, in Hoesselt heeft het proefproject 'Sociale Energiesprong' plaatsgevonden. In sociale woningen zijn geprefabriceerde isolerende gevels geplaatst. Het proefproject heeft ervoor gezorgd dat de sociale woningen aan een sneltempo energieneutraal worden gemaakt en dat de bewoners er tijdens de renovatie kunnen verblijven.

Een gedeelte van de sociale woningen kampt immers met enkele problemen, zoals slechte isolatie, verouderd materiaal en verouderde gehanteerde technieken, die om een renovatie van de bestaande infrastructuur vragen. De negatieve gevolgen van een ongewijzigde situatie, namelijk hogere energiefacturen en verhoogde CO₂-emissies, hebben perverse effecten, namelijk een overtreding van de energieneutraliteit en een verhoogde kans op energiearmoede.

Het Vlaams Energiebedrijf (VEB), de bv BAM Interbuild, Energinvest, Enervalis en Cordium hebben het probleem ingezien en hebben proactief opgetreden. Ze hebben een alternatieve wijze gezocht om de klassieke renovatieaanpak te vervangen. Ze hebben in het buitenland voorbeelden van goede praktijken gevonden en met de eigen expertise hebben ze het Belgisch project 'Sociale Energiesprong' gecreëerd.

Minister, het proefproject biedt interessante resultaten en perspectieven. Overweegt u een uitrol voor alle sociale woningen die dit nodig hebben?

Hoeveel sociale woningen moeten momenteel nog van dakisolatie en dubbele beglazing worden voorzien?

Kunt u een stand van zaken geven met betrekking tot de huidige renovatie van het sociale huisvestingspatrimonium? Ligt de huidige snelheid van de renovaties in de lijn der verwachtingen? Zal een tandje worden bijgestoken nu de energieprijzen uit de pan swingen?

Hoeveel mensen krijgen een energiecorrectie op hun huurprijs? Zult u bijkomende maatregelen nemen of andere correcties invoeren nu de prijzen van elektriciteit en vooral van aardgas stijgen?

Overweegt u, gelet op de stijgende energieprijzen, een versnelde uitrol van het project 'Sociale Energiesprong'?

Overweegt u de verkoop van slecht geïsoleerde woningen of woningen met een slecht e-peil aan de zittende huurders? De rente staat historisch laag en als de huurder zijn sociale woning zelf renoveert en energiezuinig maakt, kan hij die woning mogelijk voor 90.000 euro of 100.000 euro kopen. Dit zou de sociale mobiliteit in de hand werken en middelen vrijmaken die dan elders tot meer renovaties en isolatiewerken kunnen leiden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het proefproject 'Sociale Energiesprong' kan een antwoord bieden op veel uitdagingen waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappijen nu staan. Door de grondige voorbereidingen vooraf en de beperkte montagetijd ter plaats is de doorlooptijd kort en kan dit versneld worden ingezet, wat betekent dat meerdere woningen in een kort tijdsbestek en met een hoog kwaliteitsniveau tot het energieneutraal niveau worden gerenoveerd. Bovendien is de hinder voor de bewoners beperkt, zodat het mogelijk is tijdens de uitvoering in de woning te blijven wonen, wat betekent dat het tijdrovend herhuisvestingsproces tot een minimum kan worden beperkt. Dit is zowel voor de huurder als voor de SHM een groot voordeel.

Ik heb daarnet verteld dat er nog een paar projecten lopen. Verschillende aannemers werken met een verschillende insteek en pakken het verschillend aan, maar hier zit in elk geval veel brood in voor ons om de renovatieproblematiek sneller en beter te kunnen aanpakken. Alvorens een grootschalige uitrol van de renovatieprojecten op poten te zetten, moet de proefopzet evenwel grondig worden geëvalueerd. We mogen de gigantische voorbereiding immers niet onderschatten.

De grote truc is dat de hele woning met een 3D-scan in beeld kan worden gebracht. Dat was het geval bij de twee projecten die ik heb bezocht. Hierdoor kunnen de prefabelementen preciezer worden gefabriceerd en sneller worden geplaatst. Daar zit de hele truc: dat is natuurlijk door een veel langere en grondigere voorbereiding.

Ik kom tot uw tweede vraag. Volgens cijfers van begin oktober zijn er nog 7080 woningen zonder dakisolatie, ofwel 4,3 procent van het patrimonium. Voor woningen die nog overwegend enkel glas of gemengd enkel/dubbel glas hebben betreft het respectievelijk 6489 woningen, of 4 procent, en 5721 woningen, of 3,5 procent van het woningenbestand. In deze cijfers is er geen rekening mee gehouden of deze woningen al dan niet verhuurd zijn of leeg staan.

Ik neem de derde en vijfde vraag samen. De SHM's hebben de laatste tien jaar meer aandacht gegeven aan de renovatie van hun patrimonium. De gebruikte

budgetten voor renovatie zijn duidelijk gestegen. Programma's zoals ERP2020 (energieerenovatieprogramma) en de ondersteuning door de VMSW hebben daar zeker bij geholpen. Er is wel een groot verschil tussen SHM's: sommige hebben al grote stappen gezet en andere zullen nog veel stappen moeten zetten. Dat is te merken aan de resultaten van het ERP2020.

Voor het grote klimaatplan 2050 zal worden gewerkt via de globale renovatie van sociale huurwoningen, te beginnen met de woningen in de laagste categorie: de F-labels ofwel een EPC-score (energieprestatiecertificaat) groter dan 500 kilowattuur per vierkante meter per jaar. De opvolging hiervan zal gebeuren via een specifieke renovatieplanningstool die in opmaak is binnen de VMSW.

Het is belangrijk dat de renovatie van sociale huurwoningen grondig en efficiënt gebeurt. De SHM's bereiden zulke renovaties dan ook grondig voor, zeker voor grote renovatiewerken, en laten zich hiervoor bijstaan door deskundigen zoals ontwerpers en ingenieurs. Dat is heel belangrijk om te vermijden dat er verkeerde investeringen gebeuren. Zo moet een grondige renovatie altijd gepaard gaan met aandacht voor ventilatie, zo niet riskeren we dat er bijvoorbeeld schimmelvorming optreedt. De meeste SHM's zijn dus bezig met renovatiewerken of de voorbereiding ervan en er zijn op dit moment zeker voldoende investeringsmiddelen voorhanden om elke aanvraag voor renovatie of vervangingsbouw te honoreren.

De plotse stijging van de energieprijzen is natuurlijk een ernstige zaak en benadrukt het belang van grondige energetische renovaties aan het sociaal patrimonium op het vlak van de betaalbaarheid. Het is evident dat sociale huurwoningen zo energiezuinig mogelijk moeten zijn. Dat is niet alleen goed voor het klimaat maar ook voor de sociale huurders met een te hoge energiefactuur.

Voor een versnelling in het energetisch renoveren reken ik op de groepsaanbestedingen 'design & insulate' voor de isolatie en renovatie van daken waarop SHM's ondertussen al beroep kunnen doen, en 'design & insulate+' met de isolatie en renovatie van de gebouwschil die de VMSW volgend jaar zal lanceren.

Dan kom ik tot uw vierde vraag. In december 2020 kregen 28.023 huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen een energiecorrectie. Dat komt neer op ongeveer 1 op de 5 huurders, een kleine 20 procent. Dit forfait wordt berekend door de energiebesparing van de woning ten opzichte van het referentieniveau, gelijk aan het energiepeil van nieuwbouwwoningen anno 2006, aan te rekenen. Dat is dus heel ruim gerekend. Daarbij wordt voor de referentie uitgegaan van een situatie op gas en wordt het sociaal tarief gehanteerd. Voor de jaarlijkse actualisatie van de energiecorrectie wordt het tarief van 1 september van het voorgaande jaar gebruikt.

De recente stijgingen van de energieprijzen zullen dus niet direct doervloeiën naar de energiecorrectie van 2022. Het gebruikte sociaal tarief is immers dat van het derde kwartaal. Het tarief voor de energiecorrectie van 2022 zal 16 procent lager liggen dan dat aangerekend in de energiecorrectie van 2020, maar het is wel aanzienlijk hoger dan dat van de energiecorrectie dit jaar. Toen was het tarief sterk gedaald door de coronacrisis. Zo ziet u maar.

Ook binnen de bepaling van het sociaal tarief zelf is een beschermingsmechanisme tegen forse stijgingen opgenomen. Zo plafonneert de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas (CREG) het tarief op maximaal 10 à 15 procent, voor elektriciteit en voor gas, meer dan de voorgaande periode en maximaal 20 à 25 procent meer dan het gemiddelde van de sociale tarieven van de vier voorgaande kwartalen. Dat is dus ook beperkt. Ik zal de prijsevoluties dus zeker verder van nabij opvolgen, maar rekening houdend met de toegelichte mechanismes, zien we voorlopig niet de nood om in te grijpen in de energiecorrectie voor 2022.

Uw zesde vraag: in het algemeen wil ik het vervreemden van sociaal woonpatrimonium dat niet langer voldoet of zal voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen, niet als preferente werkwijze naar voren schuiven, integendeel. Het is immers in eerste instantie de bedoeling om het bestaande sociaal woonpatrimonium op te schalen en energie-efficiënter te maken. Gezien de wachtlijsten zetten we immers alles op alles om zo snel mogelijk het sociaal patrimonium te laten aangroeien.

Er kunnen echter wel economische en financiële redenen zijn waarom SHM's ervoor opteren om dergelijke woningen toch te verkopen. De nieuwe decretale herinvesteringsverplichting zal dan de SHM wel, in de mate van het mogelijke, verplichten om de opbrengst van dergelijke verkopen te herinvesteren in sociale huurwoningen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het is een thematiek die vandaag heel erg speelt. Het doet mij ook plezier dat de mensen die vandaag het minste inkomen hebben, toch beschermd zijn door dat mechanisme. Dat was mij eigenlijk niet bekend. Als ik het goed voorheb en uw antwoord analyseer, denk ik dat de energiecorrectie zich eerder in 2023 zou kunnen voordoen, indien de prijsstijgingen vier kwartalen zouden aanhouden.

Voor het overige ben ik relatief tevreden. U weet – of u weet het niet – dat ik al lang in de commissie Wonen zetel. Destijds in 2009 was er een renovatiebudget van 3 miljard euro nodig voor alle sociale woningen. 25.000 woningen moesten toen een totaalrenovatie ondergaan. Ik zie dat er stappen vooruit zijn gezet. U moet nog ongeveer 3 à 4 procent van dubbelglas en dakisolatie voorzien. Ik wil u dan ook vragen om daar prioritair werk van te maken. Mijn zorg is ook uw zorg.

Ik kijk uit naar de proefprojecten en de evaluatie. Minister, hebt u er enig zicht op wanneer die evaluatie, de uitrol en de quick wins daarop bekend zullen zijn?

De voorzitter: De heer Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat is een zeer concrete vraag. Ik heb daar niet onmiddellijk een antwoord op. Ik denk dat dat van verschillende zaken afhangt. Enerzijds is er de VMSW, anderzijds de aannemer zelf en de sociale huisvestingsmaatschappij die het project doet. Ik weet het niet. Er lopen verschillende projecten, maar ik heb daar geen specifieke timing voor. We volgen dat wel van dichtbij op, ook om te bekijken of het eventueel nodig is om bepaalde regelgeving bij te sturen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, in verband met uw vraag omtrent de verkoop van woningen die grondig moeten worden gerenoveerd, is het zo dat sommige woningen een renovatieverplichting vragen van soms 90.000 euro of 100.000 euro. Dus als u ziet dat de gemiddelde prijs van een sociale woning ongeveer 188.000 euro bedraagt, voor een stukje grond, dan dacht ik dat het misschien een positieve zaak zou zijn indien de mensen een woning konden kopen aan 100.000 euro en die zelf konden renoveren. Dat kan toch een zekere sociale mobiliteit bewerkstelligen.

Op zich is het uitbreiden van het aantal sociale woningen een goede zaak. Maar als mensen levenslang in de oude systemen zitten, dan denk ik dat de verkoop ervan en de middelen die daaruit voortvloeien, tot extra middelen kunnen leiden.

Ik weet dat u het er niet altijd mee eens bent, minister, maar als je als huurder een sociale woning kunt kopen, dan is dat eigenlijk ook positief voor de toekomstige generaties, omdat je op die manier de generatiearmoede kunt doorbreken. Dan zullen de kinderen van de mensen die dat kopen, als hun ouders sterven, voor

de eerste keer sinds generaties lang iets erven. En dat maakt dat zij of hun kinderen dan later misschien ook een eigen woning kunnen kopen.

Ik weet het wel: cijfers zijn cijfers en doelstellingen zijn doelstellingen. Maar de doelstelling om de zwakste mensen ook te kunnen helpen en sociale mobiliteit te bewerkstelligen, vind ik ook een sociale doelstelling. Minister, kunt u met de sociale huisvestingmaatschappijen bespreken of zij dat willen stimuleren nu de rente historisch laag staat?

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.