vergadering **C79**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 2 december 2021

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

Vlaams Parlement

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de voordracht van Doel als bedreigd erfgoed door de Nederlandse erfgoedvereniging Heemschut
– 686 (2021-2022) 3

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijkheid om in sociale studentenhuisvesting te voorzien
– 719 (2021-2022) 5

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de voordracht van Doel als bedreigd erfgoed door de Nederlandse erfgoedvereniging Heemschut
– 686 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Vorige week lazen we in de pers dat de Nederlandse erfgoedvereniging Heemschut het Vlaamse dorp Doel voordraagt als meest bedreigd erfgoed voor de lijst van het '7 Most Endangered Programme' van Europa Nostra. Als je op de lijst van die Europese organisatie belandt, getuigt dat niet van goed beheer van erfgoed. Het is dus niet zo prettig om genomineerd te worden. Stel dat Doel over een paar maanden aan die lijst toegevoegd wordt, dan zou dat betekenen dat Europa Nostra een toekomstperspectief uitwerkt en financiële middelen voor het project zoekt.

Op 1 april van dit jaar zei u naar aanleiding van een vraag van collega Verheyen en mezelf dat u in overleg bent met verschillende actoren om een duurzaam, coherent, haalbaar en toekomstbestendig plan uit te werken, waarin iedereen zich kan terugvinden. Uw focus ligt vooral op het centrum van Doel zelf en niet zozeer op de omliggende polder.

Doel is een heel complex gegeven. Het dorp heeft jaren van strijd, tegenstrijdige berichten en onzekerheid achter de rug. Het zou me dan ook verbazen dat er ineens een deus ex machina uit de lucht komt vallen als Europa Nostra zich met de kwestie zou inlaten. Bovendien hoor ik dat er intussen veel overleg is geweest tussen de overheid en alle betrokkenen en dat er grote vooruitgang geboekt is.

Mijn vraag is dan ook: hoe staat u tegenover deze plotse inmenging van erfgoed-vereniging Heemschut? Wist u van hun intentie om Doel voor te dragen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: *(Slechte geluidskwaliteit)*

Ik heb een heel kort antwoord, want we zijn nog in gesprek hierover.

Zoals ik al in april aanhaalde in mijn antwoord op de toenmalige vraag om uitleg, is de oplossing in het dossier Doel een afweging tussen de belangen van de meest uiteenlopende partners – we zitten op dit moment met heel veel mensen rond de tafel. Daarom heb ik de dialoog en de toekomststudie voor Doel heropgestart. Dat proces loopt en verloopt naar mijn overtuiging constructief. Uiteraard moeten ook erfgoed en erfgoedverenigingen daarin een plaats krijgen. Zij zitten mee aan tafel.

Het is geen bezwaar dat het erfgoedbetoog wordt ondersteund vanuit het buitenland. Dat vinden wij altijd een goede zaak. De erfgoedargumenten blijven uiteindelijk dezelfde. Het is natuurlijk wel van belang dat het proces verder in sereniteit kan verlopen en dat alle belangen in aanmerking worden genomen. In dit dossier is dat echt van belang.

Het overleg verloopt heel constructief, maar ik geef toe dat het voor mij wel wat sneller zou mogen gaan. Het gaat redelijk traag. Dat is ook deels mijn verantwoordelijkheid: we hebben redelijk lang gezocht naar de richting die we zouden uitgaan. Dat is niet onmiddellijk duidelijk geweest, de aanpak. Ik heb er dus ook zeker mijn verantwoordelijkheid in. Anderzijds is er bij verschillende partijen wantrouwen en we steken er dus veel tijd in om iedereen mee te krijgen.

Nu, ik ben er wel van overtuigd dat iedereen beseft dat als we deze kans niet grijpen, we op langere termijn met een dorp zullen zitten dat alleen maar meer zal verloederen. Daar kan niemand blij mee zijn, dus ik hoop dat alle partijen de kans aangrijpen om tot een compromis te komen waar iedereen zich in kan vinden. Meestal betekent dat ook dat iedereen een bijdrage zal moeten leveren, in het belang van het dorp zelf en ook in het belang van wat Doel nog kan betekenen, op erfgoedvlak, voor Vlaanderen.

Zoals te lezen valt op de eigen website van de organisatie, bindt Heemschut de kat de bel aan in tal van erfgoeddossiers en breidt ze hoogst uitzonderlijk haar actieterrein naar het Vlaams-Nederlandse grensgebied uit. Ze doet dat in partnerschap met de Erfgoedgemeenschap Doel & Polder, die al sinds 2006 bestaat en dus geen nieuw gezicht is. Hoewel ik niet op de hoogte was van hun intentie, zie ik hier eerlijk gezegd geen graten in, want de erfgoedargumenten in de lopende dialoog zullen hierdoor alleen maar worden verfijnd.

Ik ben er ook gerust in dat het huiswerk dat we nu aan het maken zijn, ook het soort oefening is dat Europa Nostra begeleidt voor de sites die het als 'most endangered' aanwijst. Ik hoop dus dat ons werk een argument zal zijn voor Europa Nostra om Doel niet te selecteren. We zullen de organisatie uiteraard op de hoogte brengen van het lopende proces.

We zijn ervan overtuigd dat het erfgoedverhaal onderdeel is van de gesprekken die we op dit moment aan het voeren zijn. Dat is de zorg die Heemschut hier naar voren brengt, en we beantwoorden die ook. De argumenten inzake erfgoed blijven dezelfde en we nemen die ter harte. Hopelijk kunnen we die oplossen in het grotere geheel van het compromis.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, dank voor uw antwoord. Een selectie of, in dit geval, een voordracht tot bedreigd Europees erfgoed lijkt op het eerste gezicht eerder iets negatiefs, maar dat hoeft het niet te zijn. Het is, zoals u zegt, ook een kans om het erfgoed in Doel nog eens in de kijker te zetten en om de mensen misschien nog eens aan tafel te brengen en daar een positief verhaal van te maken. Het eigenlijke doel is uiteindelijk het redden van het erfgoed. Ik hoor dat u dat van plan bent. Dat is natuurlijk heel positief.

Ik keek er echt wel van op, van die voordracht door Heemschut. Is dat nu voor u de aanleiding tot extra overleg met Heemschut of met de erfgoedgemeenschappen in en rond Doel, om de zaken wat te versnellen?

Mijn vorige vraag over Doel, in het voorjaar, stelde ik naar aanleiding van een studie die zou worden uitgevoerd over de woonmogelijkheden in en over een toekomst voor Doel. Daarmee wilde u de dialoog hervatten. Dat is intussen gebeurd, hoor ik. U wilde een positieve doorstart maken voor Doel. Zijn er al resultaten van die studie? Is de uitkomst van die studie even positief als u had gehoopt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De toekomstvisie is pas afgelopen maandag voorgesteld in de werkgroep Doel. Dat is positief verlopen. Daar zal nu verder op gewerkt worden. Dat moet nog gebeuren.

Wij zullen aan Heemschut toelichten welke oefeningen we precies aan het maken zijn. Dan denk ik dat we iedereen kunnen geruststellen dat dat erfgoed wel degelijk een belangrijk onderdeel is van de ruimere planning. Het gaat niet alleen om erfgoed, er zijn ook heel wat andere zaken die aan bod gekomen. Wij kunnen hen

geruststellen dat we, binnen dat compromis waarnaar we op zoek zijn, erfgoed de nodige ruimte zullen geven, de juiste plaats zullen geven. Dan zijn we ervan overtuigd dat we hen kunnen geruststellen.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik heb de directeur van Heemschut een paar keer ontmoet. Hij is de vorige legislatuur ook in de commissie geweest, op een hoorzitting. Hij is een zeer gedreven man. Ik denk dat u er veel steun aan zult hebben, eerlijk gezegd.

De vorige keer dat Doel ter sprake kwam, zei u ook dat het schip Ortelius naar Doel zou gaan. Intussen is dat gebeurd, dat hebben we gelezen in de krant. Die eigenaar zei: 'Met dit project willen we het ramptoerisme in Doel omschakelen naar cultuurtoerisme.' Dat is een mooie 'Doel-stelling'. Ik wens u alle succes met uw onderhandelingen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijkheid om in sociale studentenhuisvesting te voorzien – 719 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, we hebben in deze commissie al een aantal keren van gedachten gewisseld over de problematiek of het thema van de studentenhuisvesting. Dat is maar logisch ook. We kennen de cijfers en het gegeven dat er krapte is. Dat maakt het voor steeds meer studenten jammer genoeg moeilijker om een kot te vinden en om verder te studeren. Zeker voor studenten met beperkte financiële middelen of hun ouders is dat geen evidentie. We weten dat de gemiddelde huurprijzen voor een kot in de verschillende studentensteden tussen de 350 en 400 euro per maand liggen.

Heel wat instellingen hoger onderwijs nemen daarom ook initiatieven om het voor die studenten toch mogelijk te maken om op kot te gaan. Sommige bieden eigen koten aan, andere hebben samenwerkingen met private verhuurders of werken met huurtoelages. Dat zijn de verschillende manieren waarop die instellingen aan hun doelstellingen tegemoetkomen.

Ze zijn daar trouwens ook enigszins toe verplicht. De instellingen hoger onderwijs worden middels de Codex Hoger Onderwijs verplicht om bepaalde inspanningen op vlak van huisvesting te ondernemen. Dat gaat dan om studenten ondersteunen, adviseren en sensibiliseren, al dan niet door in eigen beheer kamers aan te bieden en ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk studenten een kamer op maat kunnen vinden. De instellingen nemen dit op in hun beleidsplan, dat ze moeten indienen met hun meerjarenbegroting. Indien ze die inspanningen niet kunnen leveren, moeten ze dit motiveren. Anders zijn er consequenties op het vlak van hun subsidiëring.

Tot op heden is het echter niet mogelijk om via de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) sociale studentenkamers te voorzien. We weten nochtans dat discussies over het aanbod op de gewone woningmarkt en de studentenhuisvesting in steden met veel studenten vaak aan elkaar gelinkt zijn. Het lijkt dan ook niet onlogisch dat steden en gemeenten via de toekomstige woonmaatschappijen in staat zouden zijn om een actieve rol te spelen om voldoende aanbod aan

sociale studentenkoten te voorzien. Die denkpiste brengt me tot de volgende vragen.

Hoe staat u tegenover de mogelijkheid om de toekomstige woonmaatschappijen ook sociale studentenhuisvesting te laten voorzien? Wilt u dit idee met een open blik benaderen om de mogelijkheden te bekijken?

Hebt u zicht op de mate waarin de instellingen hoger onderwijs aan hun inspanningen omtrent studentenhuisvesting voldoen? Wordt bijvoorbeeld vanuit uw collega van Onderwijs gemeld wanneer een instelling aangeeft die inspanningen niet te kunnen voldoen?

Werd deze piste in de studie van het Steunpunt Wonen omtrent studenten-huisvesting onderzocht of aangebracht?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor uw vragen, mevrouw Jans. Ik begin bij de eerste.

De beschik- en betaalbaarheid van studentenhuisvesting voor studenten met een beperkt inkomen of van ouders met een beperkt inkomen is inderdaad een belangrijk gegeven. De markt, vooral grote investeerders – sommige zitten zelfs op de beurs –, neemt de bouw en verhuring van studentenhuisvesting wel op, maar de prijzen zijn vaak nog te hoog voor studenten met beperkte inkomens of studenten van ouders met beperkte inkomens.

In de afweging of er een noodzaak is om sociale huisvestingsmaatschappijen ook studentenkamers te laten bouwen en te verbouwen, is het in eerste instantie relevant om erop te wijzen dat een gelijkaardige handelswijze ook nu al in Vlaanderen gebeurt. Dit is weliswaar niet door een SHM of sociaal verhuurkantoor (SVK), maar door onderwijsinstellingen, die in het kader van hun opdrachten rond studentenvoorzieningen van private actoren studentenverblijven inhuren en die onderverhuren aan studenten van de eigen onderwijsinstelling. Het zijn ook de onderwijsinstellingen zelf die het meest geschikt zijn om het aanbodbeleid adequaat vorm te geven, vertrekkend vanuit hun voeling met de lokale situatie. Zij zijn ook geen vragende partij om de coördinatie of aansturing van het aanbodbeleid inzake studentenhuisvesting op Vlaams niveau te brengen.

Hier zitten twee vaststellingen in: onderwijsinstellingen houden dit gegeven bij zich, nemen die rol op, en het wordt eerder lokaal geregeld, niet vanuit Vlaanderen.

Het is ook zo dat sociale verhuurders vandaag al worden geconfronteerd met grote opdrachten op de reguliere huurmarkt, en de vraag moet worden beantwoord of ze zich niet beter concentreren op de uitbreiding van sociale huurwoningen voor hoofdverblijfplaatsen. In alle eerlijkheid denk ik dat dat argument duidelijker is dan ooit. We weten dat er een terugval is. Veel van uw collega's stellen daar vragen over en we bekijken ook wat we daaraan kunnen doen. Dan lijkt het me geen goed idee om op dat moment te gaan kijken of SHM's ook nog eens voor studenten-huisvesting moeten gaan zorgen, zeker als we zien dat een van de redenen van de terugval is dat SHM's op dit moment overbevraagd zijn. Dan wil ik dat zij zich in de eerste plaats kunnen concentreren op de bouw van hoofdverblijfplaatsen, niet op studentenhuisvesting.

Op uw tweede vraag heb ik geen zicht. U verwijst ook naar de Codex Hoger Onderwijs. Dat valt natuurlijk onder de bevoegdheid van mijn collega Weyts. Die vraag kan het best aan hem worden gericht. Ik denk dat daar een antwoord kan worden gegeven. Zelf heb ik daar geen onmiddellijk zicht op.

In het verkennend onderzoek van het Steunpunt Wonen rond studentenhuisvesting werden vijf buitenlandse cases onderzocht: Groningen, Manchester, Hamburg, Kopenhagen en Lille. Er zijn verwijzingen naar studentenhuisvesting door sociale verhuurders in de cases Groningen en Kopenhagen, natuurlijk wel met dien verstande dat men daar andere organisaties van sociale huisvesting heeft dan hier. Bijvoorbeeld in Nederland richt men zich niet alleen op de onderkant van de huurmarkt maar ook op bescheiden woningen en dergelijke meer. Dat is een andere invalshoek dan hier in Vlaanderen, waar wij focussen op de onderste, aan inkomensgrenzen verbonden groep op de huurmarkt.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, dank u voor uw antwoord. Ik ben heel blij dat u het erkent als een belangrijk gegeven en dat u erkent dat de prijs vandaag te hoog is om mensen de kans te geven om verder te studeren. De bedragen die u noemde, spreken inderdaad voor zich.

We moeten zoeken naar oplossingen. Vandaag gebeurt dat, zoals u aangaf, door de onderwijsinstellingen, die op verschillende manieren oplossingen zoeken of creatief omgaan met de mogelijkheden en de middelen die hun worden toebedeeld om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk studenten, en zeker diegenen die er echt voor in aanmerking komen, toch op kot kunnen gaan wanneer dat noodzakelijk is voor het voortstuderen.

Ik denk dat het goed is om te erkennen dat men de krapte op de arbeidsmarkt, zoals men dat vanuit Onderwijs aangeeft, ook voelt. De diensten voor studentenvoorzieningen hebben een bijzonder goed zicht op de sociale context van de studenten. Tijdens de eerste golf, vorig jaar, hebben we gezien hoeveel hogeschoolstudenten thuis niet over een stabiele internetverbinding beschikken, hoeveel hogeschoolstudenten niet over een normale thuissituatie beschikken en de bib nodig hebben om te kunnen studeren. We weten dat er nood aan is.

Minister, u zegt dat er een terugval is in de bouw. We hebben het daarover al gehad. De door u voorziene budgetten blijven voor een groot stuk onbenut omdat de sociale huisvestingsmaatschappijen, die er overigens zelf wel voor openstaan, voor dit idee het ritme niet op punt kunnen houden. Misschien moeten we dan eens bekijken op welke manier we ervoor kunnen zorgen dat we de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen versterken, om ervoor te zorgen dat we op een hoger tempo sociale woningen kunnen bouwen, al dan niet met sociale studentenkamers.

Ik leer uit uw antwoord ook dat u geen zicht hebt op de doelstellingen in het kader van de Codex Wonen, of het al dan niet behalen ervan, van de hogeronderwijsinstellingen. Ik wil daar zeker uw collega Ben Weyts verder over bevragen, om te weten hoe die informatie kan worden uitgewisseld. Dat zal zeer relevant zijn om mee op te nemen in onze zoektocht naar een breder en diverser kotenaanbod, om de komende jaren studentenhuisvesting te kunnen voorzien. Dat is nodig. We zullen daarin onze verantwoordelijkheid moeten opnemen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Collega's, los van de terechte vraag van mevrouw Jans denk ik, zoals de minister het ook al heeft gezegd, dat we zeker constructief kunnen nadenken over de manier waarop we het voor studenten betaalbaarder kunnen maken om op kot te zitten, om een studentenkamer te vinden. Maar ik denk dat de minister gelijk heeft als hij zegt dat dit eigenlijk de taak en de opdracht van de toekomstige woonactor overschrijdt. Er is nog een andere doelgroep, die voor de duur van de studies nog acuter nood heeft aan een studentenwoning. Ik weet niet of het de meest performante oplossing is om de toeleiding naar betaalbare studentenkamers via de huisvestingsmaatschappijen te laten verlopen. Dat neemt

inderdaad niet weg dat het misschien een oplossing kan zijn om de huidige werking van de onderwijsinstellingen in hun ondersteuning bij de zoektocht van de studenten naar een betaalbaar kot voort te zetten.

Maar ik denk dat we, los van de terechte problematiek die mevrouw Jans schetst, een andere oplossing moeten zoeken om tegemoet te komen aan dit probleem.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor de aanvullingen.

Mevrouw Jans, u zegt dat 'de' sociale huisvestingssectoren daar interesse in hebben. Ik heb ook zeker weet van één die daar interesse in heeft om dat te gaan doen, maar om daaruit te gaan afleiden dat ze allemaal interesse hebben, dat lijkt mij een stap te ver. Er zijn er zeker ook die dat helemaal niet zien zitten, en niet alleen omdat ze misschien niet actief zijn in een studentenstad, maar ook omdat niet iedereen denkt dat het haalbaar is om die opdracht er nog eens bij te nemen.

Ik ben er ook vrij zeker van – en dat heb ik u ook aangegeven – dat onderwijsinstellingen dat zelf in de hand willen houden, dat zij zichzelf als de beste actor op het terrein zien om een antwoord te geven op die problematiek. In die zin denk ik dus dat het verhaal genuanceerd moet worden. Zeker zoals u het brengt, dat de volledige sector dat zou zien zitten, dat is zeker niet waar.

U spreekt over het versterken van de sociale huisvestingsmaatschappijen, en dat is exact wat we nu aan het doen zijn met de woonmaatschappijen. We weten ook dat we daarvoor die pitstop maken waar we nu aan bezig zijn, en die deels medeverantwoordelijk is voor de vertraging in die bouw. Daar zijn we ons heel goed van bewust. Maar we denken wel dat het net de bedoeling is om te zorgen dat die woonmaatschappijen er daardoor sterker uitkomen.

Ik heb zelf – het was voor corona, dus het is al een tijd geleden – Upkot in Gent nog geopend. Dat is het blinkende gebouw dat je ziet langs de E40, langs de Ringvaart. Ik moet eerlijk zeggen dat het ook wel een beetje de magie van het op kot gaan zal wegnemen, want het is echt een building die daar staat. Maar ik weet dat Hogeschool Gent daar mee inzit, zij hebben daaraan meegewerkt. Daar zijn dus onderwijsinstellingen bij betrokken. En het goede aan dat project is dat Gent ervoor gezorgd heeft dat ook voor een stuk hun huizenmarkt in het centrum ontlast. Dat is natuurlijk heel beperkt, want het gaat om 140, 150 koten. Maar in die zin is dat wel een goede zaak.

Er beweegt dus wel heel wat op het terrein dankzij die private markt, en op die manier heeft dat ook een positief effect op de huizenmarkt in het centrum van de stad. Dat is heel beperkt, maar het speelt toch ook mee. Dat zijn zeker zaken die we in de gaten moeten blijven houden, en waar al deels oplossingen voor zijn.

Ik denk dat ik daarmee alle bijkomende vragen beantwoord heb.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik ben blij dat er inderdaad erkend wordt dat we toch oplossingen moeten gaan zoeken voor de betaalbaarheid van de studentenkoten. Prijzen van 350 tot boven de 400 euro voor een kot per maand per kind – je zult er maar meerdere hebben die studeren – is inderdaad moeilijk te dragen voor een heel aantal gezinnen.

Het is inderdaad ook zo dat we nu evolueren naar een nieuwe woonactor, een nieuwe woonmaatschappij, waarbij we samenwerkingsverbanden kunnen afsluiten. De gemeentes en de steden hebben ook graag zicht en vat op hun sociale

huisvestingsbeleid, en ze kunnen ook samenwerken met die woonmaatschappijen. Misschien kan er ook gekeken worden hoe we de belangrijke expertise van die onderwijsinstellingen kunnen verbinden met zo'n woonmaatschappij. Ik denk dat dat interessante pistes zijn; zo kunnen we kijken welke elementen van een oplossing we kunnen meenemen.

Waar ik ook zeker op wil ingaan, minister, zijn inderdaad de sociale huisvestingsmaatschappijen die bijvoorbeeld actief zijn in een studentenstad. Dat is inderdaad een belangrijke nuance. Maar ik denk dat we het daar alleszins over eens zijn, en het lijkt ook dat we daar een belangrijke verantwoordelijkheid in hebben. Ons eigen Steunpunt Wonen heeft momenteel de laatste hand gelegd aan een studie over studentenhuisvesting, dus we hebben daar vanuit dit beleidsdomein een verantwoordelijkheid. Ik ben ook heel benieuwd naar de verdere bevindingen die uit de studie komen die u hebt bevolen of besteld rond studentenhuisvesting, en die we eerstdaags kunnen volgen middels een webinar. Daarbij denk ik toch dat het goed is dat we gaan zoeken naar oplossingen, en dat we creatief durven te denken in de zoektocht naar meer studenten die kunnen verder studeren. Want dat is de enige manier waarop we echt die cirkel van armoede kunnen doorbreken, als u het mij vraagt: kinderen en jongeren laten verder studeren en diploma's laten halen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.