

ingediend op **15** (2021-2022) – Nr. 6-K
7 december 2021 (2021-2022)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Joke Schauvliege, Manuela Van Werde,
Vera Jans en Allessia Claes
aan de Commissie voor Algemeen Beleid,
Financiën, Begroting en Justitie

over het ontwerp van decreet

houdende de uitgavenbegroting
van de Vlaamse Gemeenschap
voor het begrotingsjaar 2022

Documenten in het dossier:

- 15** (2021-2022) – Nr. 1: Ontwerp van decreet + Bijlagen
 - Nr. 2 t.e.m. 5: Amendementen
 - Nr. 6-A t.e.m. J: Verslagen aan de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie
- 14** (2021-2022) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
 - Nr. 2: Amendementen
- 13** (2021-2022) – Nr. 1: Algemene toelichting
- 13-R en S** (2021-2022) – Nr. 1: Beleids- en begrotingstoelichtingen
- 12-A** (2020-2021) – Nr. 1: Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen over de begroting
- 16** (2021-2022) – Nr. 1: Verslag van het Rekenhof over de begroting
- 21** (2021-2022) – Nr. 1: Meerjarenraming
- 986** (2021-2022) – Nr. 1: Ontwerp van programmadecreet

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

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

Plaatsvervangers:

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

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Toelichting door de minister over het onderdeel Onroerend Erfgoed op 18 november 2021	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Verschil begrotingsaanpassing 2021 en begrotingsopmaak 2022 voor ISE Kwaliteit van onroerenderfgoedzorg	4
1.3. Verschil begrotingsaanpassing 2021 en begrotingsopmaak 2022 voor ISE Partnerschappen onroerenderfgoedzorg	5
1.4. Verschil begrotingsaanpassing 2021 en begrotingsopmaak 2022 voor ISE Themaoverschrijdend instrumentarium onroerend erfgoed	6
1.5. Apparaatskredieten	7
2. Bespreking van het onderdeel Onroerend Erfgoed op 18 november 2021	7
2.1. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege	7
2.2. Antwoorden van de minister	8
3. Toelichting door de minister over het onderdeel Wonen op 18 november 2021	8
3.1. ISE Woningkwaliteit.....	8
3.2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.....	8
3.3. ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	9
3.4. ISE Themaoverschrijdend instrumentarium	9
4. Bespreking van het onderdeel Wonen op 18 november 2021	9
4.1. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	9
4.2. Vragen en opmerkingen van Alessia Claes	12
5. Bespreking van het onderdeel Onroerend Erfgoed op 25 november 2021	14
6. Bespreking van het onderdeel Wonen op 25 november 2021	14
6.1. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout.....	14
6.2. Vragen en opmerkingen van Vera Jans	16
6.3. Vragen en opmerkingen van Adeline Blancquaert	17
6.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	18
6.5. Antwoorden van de minister	19
6.6. Reactie van Maxim Veys.....	25
6.7. Reactie van An Moerenhout	26
6.8. Reactie van Adeline Blancquaert	27
6.9. Repliek van de minister.....	28
6.10. Slotreactie van Maxim Veys.....	29
7. Indicatieve stemming over het onderdeel Onroerend Erfgoed	30
8. Indicatieve stemming over het onderdeel Wonen	30
Gebruikte afkortingen.....	31
Bijlage: Schriftelijk antwoord van minister Matthias Diependaele op de vragen van Maxim Veys betreffende gemeenten die slecht scoren in de voortgangstoets van het BSO.....	33

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 18 en 25 november 2021 de aan de commissie toegewezen bepalingen van het ontwerp van decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022, samen met de beleids- en begrotingstoelichting Onroerend Erfgoed (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 13-R/1) en de beleids- en begrotingstoelichting Wonen (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 13-S/1).

Tegelijkertijd werden de aan de commissie toegewezen bepalingen van het ontwerp van programmadecreet bij de begroting 2022 besproken (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 986/1). Daarover wordt een apart verslag uitgebracht.

(De vergadering van 18 november 2021 werd als hybride vergadering georganiseerd, de vergadering van 25 november 2021 als videoconferentie.)

Het schriftelijk antwoord van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, op een deel van de mondelinge vraagstelling van Maxim Veys op 25 november 2021 werd op 2 december 2021 bezorgd aan de commissie en is opgenomen als bijlage bij dit verslag.

De commissie nam de aan haar toegewezen bepalingen van het ontwerp van decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022, betreffende de beleidsvelden Onroerend Erfgoed en Wonen, indicatief aan.

1. Toelichting door de minister over het onderdeel Onroerend Erfgoed op 18 november 2021

1.1. Inleiding

Minister *Matthias Diependaele* licht toe dat de begroting van Onroerend Erfgoed aan drie 'kapstokken' is opgehangen. Dat zijn de inhoudelijke structuurelementen, die zorgen voor een stabiele link tussen beleidskredieten en beleidsdoelstellingen en dit voor lange termijn. Hij belicht per ISE de meest significante verschillen van de begroting voor 2022 vergeleken met de begroting voor 2021.

1.2. Verschil begrotingsaanpassing 2021 en begrotingsopmaak 2022 voor ISE Kwaliteit van onroerenderfgoedzorg

1.2.1. Geaggregeerd verschil

Binnen dit ISE neemt het vastleggingskrediet toe met ongeveer 11,6 miljoen euro. Het vereffeningskrediet verhoogt met afgerond 2 miljoen euro.

1.2.2. Verschil voor premiekredieten

Het begrotingsartikel met veruit het hoogste budget is dat voor de premies (QG0-1QGG2CB-WT). Het vastleggingskrediet van dit artikel neemt toe met maar liefst 12,4 miljoen euro. Daarvan is 2 miljoen euro de terugvloeiing van het bedrag vanuit Cultuur dat Onroerend Erfgoed in 2021 mee financiert voor de opera in Gent. In 2022 is er geen bijdrage nodig vanuit Onroerend Erfgoed. Later is dat wel weer het geval. Voorts is er afgerond 400.000 euro extra marge voor premies door compensaties binnen de begroting van Onroerend Erfgoed. Ten slotte is er de in het regeerakkoord afgesproken, bijkomende opstap van 10 miljoen euro om de wachtlijst verder af te bouwen.

In 2022 kan in constant beleid voor ongeveer 43 miljoen euro vastleggingskrediet aan dossiers van de wachtlijst worden afgebouwd.

Verder zal vanuit de relanceprovisie het nog niet benutte vastleggingskrediet worden aangewend.

Het vereffeningskrediet van het begrotingsartikel voor de premies neemt toe met meer dan 2,6 miljoen euro.

1.2.3. Verschil voor begrotingsartikel voor overige investeringen

Op het begrotingsartikel QG0-1QGG2CA-WT rekent Onroerend Erfgoed investerings-subsidies aan met een andere rechtsgrond dan het Onroerenderfgoeddecreet, en ook andere investeringsuitgaven.

Binnen dit artikel neemt het vastleggingskrediet af met 747.000 euro. Het vereffeningskrediet verlaagt met 897.000 euro.

In 2020 kende Onroerend Erfgoed een (eenmalige) facultatieve, meerjarige investerings-subsidie toe aan Herita voor de restauratie van de eigen open erfgoedsites Kasteel van Horst, Fort Napoleon en Kasteel van Beauvoorde. In 2022 bedraagt de impact op de vastleggings- en vereffeningskredieten 600.000 euro. De minderuitgave tegenover 2021 wordt gebruikt als compensatie binnen de begroting van Onroerend Erfgoed.

De Vlaamse overheid is in mei 2021 eigenaar geworden van het kasteel van Heers. Sowieso zal de restauratie vele miljoenen kosten. Dat is het waard, volgens de minister, die het kasteel een prachtig stuk erfgoed noemt. Er werd begonnen met de meest dringende instandhoudingswerken in 2021. Die lopen door in 2022. Binnen de reguliere kredieten wordt voorzien in 150.000 euro vastleggingskrediet in 2022 om snel kleinere werken te kunnen aanbesteden. Dat bedrag zal wellicht snel moeten worden verhoogd begin 2022 om grotere instandhoudingswerken te kunnen financieren. Voor de cascorestauratie wordt 10 miljoen euro gereserveerd binnen de relancemiddelen.

1.2.4. Status quo voor kredieten erfgoedleningen

Voor de toekenning van erfgoedleningen blijft het maximum plafond 7 miljoen euro.

1.3. Verschil begrotingsaanpassing 2021 en begrotingsopmaak 2022 voor ISE Partnerschappen onroerenderfgoedzorg

Het vastleggingskrediet neemt toe met 87.000 euro tegenover 2021. Dat is een minieme toename. Ze is een gevolg van de volgende drie wijzigingen ten opzichte van 2021.

Ten eerste is er een beperkte toename van de beheerskosten van de erfgoedleningen voor de opvolging van de portefeuille. Het is logisch dat de beheerskosten toenemen vermits de op te volgen portefeuille jaar na jaar groter wordt. Hierdoor neemt het vastleggingskrediet van het begrotingsartikel QG0-1QGG2BA-WT toe met 16.000 euro.

Ten tweede is er een beperkte minderuitgave voor de subsidie aan verenigingen met ex-DAC-personeel. Enerzijds is er een vermindering met 13.000 euro omdat die verenigingen medewerkers die op pensioen gaan niet mogen vervangen, en anderzijds is er een verhoging met 3000 euro als gevolg van de indexering van de loonkost. Dat resulteert in een nettoverlaging met 10.000 euro binnen het begrotingsartikel QG0-1QGG2BC-WT. Op dit artikel worden subsidies aangerekend voor prioritaire partners.

Ten derde resulteert een extra erkenning voor één onroerendergoeddepot, met name GAZO, in één extra subsidie tegenover 2021. Hierdoor neemt het vastleggingskrediet van het begrotingsartikel QG0-1QGG2BD-WT toe met 81.000 euro. Op dat artikel worden subsidies aangerekend voor onder meer de ondersteuning van de algemene werking van erkende intergemeentelijke onroerendergoeddiensten en van erkende onroerendergoeddepots.

1.4. Verschil begrotingsaanpassing 2021 en begrotingsopmaak 2022 voor ISE Themaoverschrijdend instrumentarium onroerend erfgoed

1.4.1. *Verschil begrotingsartikel QG0-1QGG2AA-WT*

Het begrotingsartikel QG0-1QGG2AA-WT dient voor de aanrekening van de volgende uitgaven: werkingsuitgaven specifiek voor Onroerend Erfgoed, zoals depotkosten, advertentiekosten voor openbare onderzoeken, kosten voor externe communicatie, juridische kosten inzake beleidsdossiers, informatiedrukwerk ten behoeve van derden, kosten van infosessies voor derden, UNESCO-dossiers, netwerkmomenten voor derden enzovoort; ICT-toepassingen voor externe gebruikers; externe studies betreffende onroerend erfgoed.

Er wordt voorzien in 155.000 euro extra vastleggingskrediet, dat dient voor nieuwe initiatieven en voor de procesgebonden werking. Elk jaar zijn de behoeften voor dit begrotingsartikel anders; de meervraag is dus niet recurrent.

Nieuw is de organisatie en de vergoeding van externe juryleden voor open oproepen. De minister kan trouwens nu al meedelen dat de eerste vier oproepen voor de erfgoedpremie een succes zijn, meer bepaald impulsdossiers, herbestemming en structurele nevenbestemming van kerken, erfgoed en wonen en erfgoed en toerisme.

1.4.2. *Begrotingsartikel QG0-1QGG4AB-WT*

a) Aanpassing aanrekening handhaving

Op het uitgavenartikel QG0-1QGG4AB-WT worden de middelen aangerekend van het Fonds Onroerend Erfgoed. Het gaat over het dekken van uitgaven voor allerlei initiatieven van het agentschap Onroerend Erfgoed; het verlenen van subsidies en premies op basis van hoofdstuk 10 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (voorlopig nog niet in de praktijk gebracht); het dekken van uitgaven op de overdracht bij de begrotingsaanpassing 2020 van het saldo van de DAB VIOE (2.515.000 euro).

Het dekken van uitgaven voor handhaving gebeurt tot en met eind 2021 op het uitgavenartikel QG0-1QGG4AB-WT. Met ingang van 2022 zal de aanrekening van uitgaven voor handhaving gebeuren op het nieuwe begrotingsfonds Fonds Handhaving Onroerend Erfgoed binnen de begrotingsstructuur van het Departement Omgeving. Concreet zal de aanrekening plaatshebben op het nieuwe uitgavenartikel QB0-1QGG4AB-WT. Daardoor zitten de middelen (en het beheer ervan) bij de entiteit die de handhavingdossiers beheert. De minister van Onroerend Erfgoed blijft bevoegd voor de handhaving inzake onroerend erfgoed.

b) Verschil begrotingsartikel QG0-1QGG4AB-WT

In globo is er een afname met ongeveer 2,8 miljoen euro vastleggingskrediet en vereffeningskrediet. De minister overloopt de grootste verschillen in vergelijking met 2021.

Ten eerste is er een vermindering met 2,5 miljoen euro vastleggingskrediet en vereffeningskrediet inzake het Vlaams Klimaatfonds: in 2021 was er een eenmalige

overdracht van 2,5 miljoen euro vastleggingskrediet en vereffeningskrediet gepland vanuit het Vlaams Klimaatfonds op het IO-artikel van het Fonds Onroerend Erfgoed. Die overdracht zou sowieso eenmalig zijn. Vandaar de negatieve bijstelling van 2,5 miljoen euro vastleggingskrediet en vereffeningskrediet. In de praktijk zal de transfer overigens niet plaatshebben vanuit het Vlaams Klimaatfonds naar het Fonds Onroerend Erfgoed maar naar de VMSW. Binnen Onroerend Erfgoed bleek het niet mogelijk de middelen te besteden volgens de richtlijnen van het Vlaams Klimaatfonds, die werden bijgestuurd.

Ten tweede is er een verlaging met 250.000 euro vastleggingskrediet en vereffeningskrediet inzake aanrekening van uitgaven handhaving binnen de begroting van het Departement Omgeving: de verlaging op dit artikel is verbonden aan handhavingsactiviteiten inzake onroerend erfgoed. Die zal het Departement Omgeving vanaf 2022 aanrekenen op het uitgavenartikel QB0-1QGG4AB-WT van een nieuw begrotingsfonds voor handhaving onroerend erfgoed. Het is dus geen echte verlaging maar een verschuiving naar het nieuwe begrotingsfonds binnen de begroting van het Departement Omgeving.

1.5. Apparaatskredieten

1.5.1. *Geaggregeerd verschil begrotingsaanpassing 2021 en begrotingsopmaak 2022*

Binnen de apparaatskredieten is er een geaggregeerde toename van het vastleggingskrediet met 333.000 euro.

1.5.2. *Vershil voor loonkrediet*

Voor de personeelskredieten gelden de generieke besparingen voor de Vlaamse overheid; ze nemen af met 104.000 euro. De verwachte overschrijding van de spilindex resulteert in een bijkomend bedrag van 346.000 euro voor de index.

1.5.3. *Vershil voor apparaatsgebonden werking*

Via het begrotingsartikel QG0-1QAG2ZZ-WT financiert het agentschap Onroerend Erfgoed haar apparaatsgebonden werking. Het betreft uitgaven voor algemene werking, waaronder hr, logistiek, dienstverplaatsingen en interne communicatie, en voor ICT voor interne toepassingen.

Als gevolg van de voortzetting van de generieke besparingen voor apparaatsgebonden werking voor de Vlaamse overheid nemen het vastleggingskrediet en het vereffeningskrediet af met 19.000 euro.

De coronacrisis had impact op de apparaatsgebonden werking: door de restricties waren er onder meer minder dienstverplaatsingen, minder vormingsuitgaven en minder logistieke uitgaven. Daarom werd het vastleggingskrediet bij de begrotingsaanpassing 2021 met 110.000 euro verlaagd. Vanaf 2022 verwacht de administratie dat er voor de apparaatsgebonden werking terug meer krediet nodig zal zijn. Bijgevolg wordt de vermindering van 110.000 euro in 2021 geneutraliseerd in 2022.

2. **Bespreking van het onderdeel Onroerend Erfgoed op 18 november 2021**

2.1. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege vindt het een goede zaak dat er in een flink budget voor relance wordt voorzien. Heeft de minister al een idee hoe hij die middelen concreet zal besteden?

Voorts maakt zij zich wat zorgen over de middelen uit het Klimaatfonds. De minister verklaarde dat het niet mogelijk bleek die middelen te besteden voor onroerend erfgoed. Anderzijds leest zij in de BBT wel dat er de ambitie is om beschermde monumenten energiezuiniger te maken en ervoor te zorgen dat er daartoe consultants aan de slag gaan. De spreker kan dat niet goed met elkaar in verband brengen. Hoe komt het dat die middelen niet werden aangewend? Vindt men dat men geen klimaatbeleid kan voeren voor het onroerend erfgoed, of wil men er wel op inzetten maar heeft men op korte termijn gewoon niets concreets gevonden? Kan de minister dat nuanceren?

2.2. Antwoorden van de minister

Wat de relance betreft, antwoordt de *minister* dat het deels gaat om de afbouw van de wachtlijst. Er werden enkel die dossiers geselecteerd die effectief een hefboom zijn omwille van hetzij de economische finaliteit van het erfgoed zelf, hetzij de nood aan ondersteuning van vakmanschap, ambachten en dergelijke. Het betreft ook nog enkele grote dossiers, waaronder het al vermelde kasteel van Heers.

Wat de klimaatmiddelen betreft, heeft dat voor een deel te maken met de timing van de besteding, die zeer snel moest worden vastgelegd. Klimaatmiddelen moeten worden besteed op een manier die de meeste return geeft voor het klimaat. Er is een bijsturing gebeurd voor het gebruik van de middelen uit het Klimaatfonds. Die middelen mogen alleen worden gebruikt als er voldoende klimaatwinst kan worden geboekt en die winst is groter in andere sectoren dan in Onroerend Erfgoed. Dat moet men voor ogen houden, maar dat betekent zeker niet dat in de middelen voor Onroerend Erfgoed geen aandacht zou worden besteed aan klimaatmaatregelen. Als er middelen uit de reguliere kredieten worden besteed voor een restauratie is het evident dat die wordt gecombineerd met klimaatingrepen, maar voor de besteding van extra middelen uit het Klimaatfonds wordt bekeken waar de grootste klimaatwinst kan worden bereikt.

3. Toelichting door de minister over het onderdeel Wonen op 18 november 2021

De grote kapstukken binnen de begrotingsopmaak en de BBT van het beleidsveld Wonen zijn de vier ISE's Woningkwaliteit, Ondersteuning vraagzijde woningmarkt, Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt en Themaoverschrijdend instrumentarium. De *minister* overloopt per ISE de belangrijkste budgettaire krachtlijnen.

3.1. ISE Woningkwaliteit

Binnen dit ISE vertegenwoordigen de overkoepelende renovatiepremie en de aanpassingspremie het grootste aandeel van het budget, namelijk 81 miljoen euro. In 2022 treedt de nieuwe Mijn VerbouwPremie in werking en het is de bedoeling om al zo veel mogelijk nieuwe premies aan te rekenen op begrotingsjaar 2022.

Het budget omvat ook een bedrag van 8 miljoen euro voor een nieuwe open oproep noodwoningen, waarin lokale besturen investeringssubsidies kunnen aanvragen waarmee ze door middel van cofinanciering het aanbod aan noodwoningen kunnen vergroten.

3.2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Bij dit ISE gaat het grootste aandeel van de middelen naar het huursubsidie- en huurpremiestelsel. Het gezamenlijke budget bedraagt 105.084.000 euro. De bijstelling ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard door een indexatie van de budgetten.

Voor de verzekering Gewaarborgd wonen wordt net zoals voorgaande jaren voorzien in een budget van 9 miljoen euro. In het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen wordt het uitgavenniveau teruggebracht naar 6,4 miljoen euro, de eenmalige corona-impact van 2021 ten bedrage van 2,5 miljoen euro wordt uit de uitgavenkredieten gehaald.

Ook de activiteiten van het Vlaams Woningfonds kunnen grotendeels ondergebracht worden onder dit ISE. Er is voorzien in een machtiging aan het VWF om bijzondere sociale leningen te verstrekken (1002 miljoen euro), om huurwaarborgleningen te verstrekken (20 miljoen euro) en, nieuw bij de begrotingsopmaak 2022, om provincieleningen te verstrekken (13,3 miljoen euro). De werkings- en financieringstoelage aan het VWF daalt opnieuw ten opzichte van vorig jaar omdat de financieringskosten van het VWF stelselmatig dalen sinds zij renteloze leningen kunnen opnemen bij het Vlaamse Gewest.

3.3. ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Een grote uitgavenpost binnen dit ISE is de subsidie voor personeels- en werkingskosten aan SVK's, namelijk 27,2 miljoen euro.

Maar het grootste aandeel van de kredieten binnen dit ISE zijn de interne stromen. Het gaat voornamelijk om de toelagen en machtigingen aan de VMSW. Het betreft bijvoorbeeld middelen voor de gewestelijke sociale correctie, projectfinanciering en de subsidie van 5 miljoen euro voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland. De relancemaatregel, met name de eenmalige verhoging in 2021 van het FS3-budget met 250 miljoen euro, wordt teruggedraaid. Op het SSI-budget wordt in 2022 een besparing gerealiseerd van 11 miljoen euro, zoals voorgesteld in het rapport over de Vlaamse Brede Heroverweging.

3.4. ISE Themaoverschrijdend instrumentarium

Bij dit ISE vertegenwoordigt de IGS-subsidie met 8,3 miljoen euro het grootste aandeel in het budget. Dit ISE bevat onder andere ook de provisie van Wonen van waaruit en waar naartoe er bij deze begrotingsronde een aantal compensaties werden doorgevoerd. Zo wordt bijvoorbeeld de jaarlijkse opstap van 4 miljoen euro ter compensatie van de lagere rentekosten bij het VWF en de VMSW, naar aanleiding van hun consolidatie, ingezet voor hogere uitgaven op de GSC.

Voor de volledigheid geeft de minister nog mee dat zowel de VMSW als het agentschap Wonen-Vlaanderen hun duit in het zakje doen voor wat betreft de besparingen op loon en werking: beide entiteiten leveren 156.000 euro in op hun loonkrediet, en 47.000 euro (Wonen-Vlaanderen) en 9000 euro (VMSW) op hun werkingskredieten.

4. Bespreking van het onderdeel Wonen op 18 november 2021

4.1. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys benadert de bespreking vanuit de thematiek van de drie grootste problemen op het Vlaamse woonlandschap, namelijk het gebrek aan sociale woningen, de wooncrisis op de private huurmarkt met de slechte kwaliteit van veel private huurwoningen, en de blijvend stijgende huurprijzen en breder ook woningprijzen die een impact hebben op de verschillende deelmarkten. De spreker heeft de BBT uitgepluisd en gezocht naar maatregelen om die drie grote uitdagingen in 2022 aan te gaan.

4.1.1. *Gebrek aan sociale woningen*

Wat het gebrek aan sociale woningen betreft, ziet Maxim Veys enkele positieve dingen, zoals de nieuwe oproep sociale woonbeleidsconvenanten, de compensatie binnen de GSC voor de kosten waarmee SHM's worden geconfronteerd bij de realisatie van sociale woonprojecten, de compensatie binnen de simulatietabel als gevolg van de stijgende bouwprijzen, de nieuwe procedures Design and Build en CBO, de verlenging van de coronamaatregel van de impulssubsidie voor een prospectie-medewerker binnen de SVK-sector en, allerbelangrijkst, de start van de voorbereiding van het nieuw bindend sociaal objectief 2026-2035.

Er zijn ook dingen die de spreker minder kan smaken. De BBT vermeldt 250 miljoen euro extra voor bouw en renovatie die in 2021 werd vrijgemaakt in het kader van de relance. Daar wordt meteen bij vermeld dat er ook in 2022 nog projecten van kunnen gebruikmaken. Dat is echter net het hele probleem, dat geld raakt te weinig besteed. De spreker verwijst naar de eerste negen maanden van 2021. Er wordt te weinig en te traag gebouwd en gerenoveerd. De spreker ziet daarvoor niet meteen de grote oplossing in de BBT. Met meer middelen realiseert de minister minder sociale woningen. De spreker ziet geen noodprogramma of maatregelen om daar verandering in te brengen.

In de BBT wordt bij operationele doelstelling 5.4. 'Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod' gesteld dat in 2021 nog een aantal aanpassingen zal worden voorgesteld met het oog op minder administratieve last, kortere procedures en efficiëntiewinsten. Wanneer mogen die aanpassingen worden verwacht?

Hoe wil de minister in 2022 de bouw en renovatie van sociale woningen versnellen?

De BBT vermeldt nieuwe procedures als CBO+ en Design & Renovate. Kan de minister die even toelichten?

Als de spreker het goed heeft begrepen, zit er in de taskforce die werd opgericht om uit te zoeken welke maatregelen bijkomend kunnen worden ontwikkeld om de onderbenutting van de budgetten tegen te gaan, geen vertegenwoordigers van de VVSG of de gemeenten. In zijn kritiek op de trage bouw, heeft Maxim Veys al vaak aangehaald dat de minister wel de stok gebruikt voor de gemeenten maar niet de wortel. Zullen de gemeenten nog worden betrokken in die taskforce? Gemeenten hebben wel zicht op hoe de lage benutting van het bouwbudget zou kunnen worden verbeterd, meent de spreker.

4.1.2. *Slechte kwaliteit van private huurwoningen*

Hierbij ziet Maxim Veys ook positieve maatregelen, zoals de nieuwe projectoproep voor noodwoningen, de invoering van een erkenningssysteem voor woningcontroleurs en de uitwerking van de opleiding, en de mogelijkheid om een bestuurlijke boete te geven in het kader van de strafrechtelijke procedure voor de controle door de Wooninspectie. Dat laatste betekent immers meer controle en handhaving en meer opvang voor wie een woning moet verlaten. De spreker is ervan overtuigd dat dat goede stappen zijn om de private huurmarkt te verbeteren.

Er zijn echter ook negatieve aspecten volgens Maxim Veys. De minister zet in op controle en handhaving van de woningkwaliteit, maar de spreker ziet weinig maatregelen om die kwaliteit van de huurwoningen effectief te verbeteren door private verhuurders aan te zetten tot renovatie. Die strijd tegen de split incentive, waarbij de verhuurder investeert maar de baten vooral voor de huurder zullen zijn, moet echt worden gevoerd. Maxim Veys heeft al gepleit voor een renovatiepremie voor verhuurders, zoals die al bestaat in verschillende centrumsteden, waar men tevreden is over de werking ervan. De meerderheid kiest voor een systeem van renteloze

leningen. Een lening aangaan heft echter het probleem niet op voor de verhuurders. Dat vindt de spreker een gemiste kans.

De minister rekent via de nieuwe eengemaakte woningrenovatiepremie, de Mijn VerbouwPremie, op meer renovaties. Binnen de huursector spreekt de minister echter alleen over de hoogste premie voor SVK-verhuur en 'niet-particuliere SVK-verhuurders', en dus niet voor private verhuurders die niet werken via het SVK-systeem. Waarom staat de minister ook private verhuurders die niet via een SVK werken niet toe om de hoogste verbouwpremie te bekomen in ruil voor een verlaging van de huurprijs? Dat systeem van geconventioneerde huur, waarvan verschillende fracties in het verleden al hebben verklaard dat ze er voorstander van zijn en waarover ook de vorige minister van Wonen heeft verklaard dat het een goede piste zou zijn, kan ongetwijfeld verhuurders die zelf willen bepalen wie in hun woning komt wonen, over de streep trekken. Zodoende zou men zorgen voor een betere betaalbaarheid, want in het systeem van geconventioneerde huur wordt er een garantie gevraagd aan de verhuurder om de huurprijs niet te verhogen.

Denkt de minister via de renteloze leningen uit het Klimaatplan verhuurders te kunnen overtuigen om te renoveren?

De minister wil een 'privaat verhuurdersplatform' uitbouwen om de risico's van verhuring te spreiden onder de verschillende aangesloten verhuurders. Kan de minister dit initiatief even toelichten? Kan dat een positief effect hebben op de kwaliteit van de huurwoningen? Een van de besparingsvoorstellen uit de Vlaamse Brede Heroverweging betreft de projectoproepen voor de verhuurdersorganisaties. Overweegt de minister dan om die middelen in te zetten voor een privaat verhuurdersplatform?

4.1.3. *Stijgende huurprijzen*

De huurprijzen stijgen al jaren boven de inflatie, waardoor huurders het aan het eind van de maand steeds moeilijker krijgen om rond te komen. Het betreft immers vaak mensen die recht hebben op een sociale woning maar die privaat moeten huren door het grote tekort aan sociale woningen.

Positieve zaken voor Maxim Veys zijn dat de digitale aanvraag van huursubsidies en huurpremie wordt mogelijk gemaakt en dat begin 2022 de evaluatie van het FBUH start. Men weet dat dat instrument er momenteel onvoldoende in slaagt uithuiszettingen te vermijden. De spreker kijkt er dan ook naar uit dat het wordt bijgestuurd en beter zou werken. Men hoort vaak dat de OCMW's nog niet mee zijn met het FBUH. Wordt er samen met de VVSG en de OCMW's bekeken hoe die middelen beter terechtkomen bij de kwetsbare huurders op de private huurmarkt die er nood aan hebben?

De spreker ziet hier ook weer negatieve zaken. Het budget voor huursubsidies en huurpremies stijgt mee met de aanvragen, maar hij ziet geen maatregelen die erop gericht zijn om de stijgende prijzen te dempen. Hij heeft al gealludeerd op zijn voorstel voor een renovatiepremie voor verhuurders. Hij vermeldt ook opnieuw de geconventioneerde huur. In andere regio's wordt daar wel van gebruikgemaakt. In Brussel is men bezig met het opstellen van richthuurprijzen. Met gemengde commissies gaat men daar aan de slag om te bekijken hoe de stijgingen van de huurprijzen op de private markt kunnen worden getemperd.

Waarom wil de minister niet ingrijpen op de stijging van de huurprijzen? De minister neemt daartoe geen initiatief. Is er een specifieke reden waarom hij daartoe niet bereid is?

Hoe zal de evaluatie van het FBUH concreet verlopen?

Wat de aanvullende woonleningen door provincies betreft, gaf de minister aan dat sommige provincies, in het meervoud, dat niet meer hun taak vinden. Er is met name voor Oost-Vlaanderen een overname van die leningen. Moet dat ook in andere provincies worden verwacht? Welke zullen dat nog doen en welke niet? Hoe zal dat evolueren volgens de minister?

4.2. Vragen en opmerkingen van Alessia Claes

Alessia Claes bedankt de minister voor de toelichting van de BBT. Zij beseft dat de begrotingsopmaak elk jaar veel werk en concrete beslissingen vraagt.

De coronacrisis heeft een grote impact gehad op de Vlaamse samenleving in al haar aspecten, zo ook op het beleid van de Vlaamse Regering. Met het relanceplan Vlaamse Veerkracht heeft de regering het meest ambitieuze investeringsplan dat een Vlaamse Regering ooit in de steigers heeft gezet, gelanceerd. Het is een ongeziene investering van 4,3 miljard euro om ons economisch en maatschappelijk weefsel te herstellen, van cultuur tot sport, van onderwijs tot de zorgsector, maar zeker ook in het woonbeleid.

Er worden historisch hoge investeringen gedaan in de sociale huisvesting. Het aanbod wordt vergroot dankzij een hele rist, al dan niet nieuwe instrumenten, denk maar aan CBO, de raamcontracten, SVK Pro en de permanente beoordelingscommissie, die hopelijk nog meer versnelling kunnen realiseren. De focus wordt gelegd op de relance door nieuwe woningen te bouwen, maar ook op renovatie en op het klimaat, met onder meer de Mijn VerbouwPremie.

Het Vlaamse woonbeleid zal de grootste hervorming ooit ondergaan, met de eengemaakte woonactor en de fusie van het agentschap Wonen Vlaanderen en de VMSV, en er wordt ook gekeken naar de kerntaken, met bijvoorbeeld het VWF dat de unieke verstrekker wordt van bijzondere sociale leningen.

In 2022 zal Vlaanderen ook enorme stappen vooruitzetten op het vlak van woningkwaliteit. Het nieuwe kader met daarin de waarschuwingsprocedure, de belangrijke rol die het conformiteitsattest zal spelen, de verdere professionalisering van de woningcontroleurs enzovoort zal op kruissnelheid komen. 2022 wordt ook een belangrijk jaar in de uitvoering van het wijzigingsdecreet met het toewijzingsbeleid, het taalniveau A2, de verplichte inschrijving bij VDAB enzovoort.

In de 21e eeuw speelt digitalisering een rol in de maatschappij waarvan het belang niet te ontkennen is, in elk beleidsdomein. Op verschillende vlakken gebeuren er belangrijke zaken. Tot nu waren die misschien minder zichtbaar, maar die veranderingen zullen voor ingrijpende verbeteringen zorgen voor de werking van de sector. Er worden stappen gezet op het vlak van bijvoorbeeld het inschrijvingsregister, de renovatieplanner, projectopvolging, de berekening van de sociale huurprijs enzovoort.

Voor de N-VA-fractie is het heel belangrijk dat er een goed beleid wordt gevoerd als een bonus pater familias. Dat ziet men ook terugkomen in de begrotingscijfers, met beleid dat ergens op steunt, dat goed onderbouwd is op onderzoek en waarin niet aan steekvlampolitiek wordt gedaan. Er lopen heel wat onderzoeken rond de meest uiteenlopende aspecten. Die onderzoeken zullen een goed onderbouwd beleid in de toekomst garanderen.

Ook de middelentoets wordt in het vooruitzicht gesteld, net als een regeling voor wonen in eigen streek. De N-VA-fractie is erg benieuwd naar, maar ook heel verheugd over die initiatieven.

De verschillende horizontale en transversale actieplannen zijn een positief punt. De minister werkt al samen met verschillende beleidsdomeinen. Het woonbeleid

raakt vele andere beleidsdomeinen en samenwerking is cruciaal. Men mag echter niet de vergissing maken dat problemen die elders geen oplossing vinden, enkel in het beleidsveld Wonen dan wel zullen kunnen opgelost worden.

De minister stelt in de BBT dat hij aandacht zal blijven besteden aan de ondersteuning van de lokale besturen bij hun lokaal woonbeleid voor de positie van kinderen en jongeren op de woningmarkt en hun recht op menswaardig wonen, bijvoorbeeld via het lokale woonoverleg, maar ook tijdens vormingsinitiatieven. Welke mogelijkheden ziet de minister daar? Wat gebeurt er vandaag reeds? Welke initiatieven staan er nog op stapel?

Het belang van het Vlaams Energie- en Klimaatplan is onmiskenbaar. Ook in het beleidsdomein Wonen wordt daar heel sterk op ingezet. Ook daar is digitalisering van uitermate groot belang. Wat is de concrete agenda voor de VMSW in 2022 op dat vlak?

Over de non-take-up van de huursubsidies heeft de commissie het al dikwijls gehad. De huurpremie is een ondersteuning die Vlaanderen biedt voor huurders met een beperkt inkomen en telkens met specifieke voorwaarden. Vlaanderen ondersteunt de mensen die het nodig hebben. Het optrekken van de inkomensgrens en de substantiële verhoging van de maximale huursubsidie- en -premiebedragen in 2019 heeft ervoor gezorgd dat meer Vlamingen kunnen gebruikmaken van dat systeem. De N-VA-fractie kijkt dan ook uit naar de studie naar de oorzaken van de non-take-up. Die studie is zeer betekenisvol om te kunnen spreken over dit onderwerp. Gemeenten of OCMW's kunnen intekenen op een verwerkersovereenkomst waardoor het agentschap Wonen-Vlaanderen de gegevens kan bezorgen van de kandidaat-huurders die een invulformulier ontvingen om een huurpremie aan te vragen, maar dat nog niet terugstuurden. Heeft de minister zicht op de intekencijfers van de gemeenten en de OCMW's?

Lokale besturen spelen ook een belangrijke rol op het vlak van studentenhuisvesting. In de commissie ging het al enkele keren over de gemeentelijke kotlabels waarbij de minister verwees naar de lokale initiatieven van verschillende studentensteden. Zullen daarin bredere lijnen getrokken worden?

De minister stelde eerder dat het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting periodiek zou samengeroepen worden in 2022. Ook zouden er verdere onderzoeken gebeuren rond studentenhuisvesting. Welke onderzoeken lopen vandaag rond studentenhuisvesting? Waar en hoe wordt het Overlegplatform voorbereid? Door wie? Hoe gebeurt de agendasetting en de onderbouwing?

Vanaf begin 2022 zullen hypothecaire leningen en fundingleningen niet langer gewaarborgd worden door het Vlaamse Gewest. Daarvoor werd een eventueel uitdoofscenario voor de erkende kredietmaatschappijen, die hun activiteiten niet willen verderzetten, in het leven geroepen. In welke richting gaat dat? In welke mate leeft de overweging naar stopzetting? Werden daarrond al beslissingen genomen?

Ook de nieuwe woonvormen waren een hot topic in de commissie. De lopende proefomgeving experimentele woonvormen gaat het vierde werkjaar in en er wordt meer aandacht besteed aan groepsvorming binnen projecten gemeenschappelijk (sociaal) wonen. Het zal er in 2022 op aan komen om de bestaande regelgeving goed te evalueren en de knelpunten daarin te identificeren. Daarrond wordt ook een projectteam opgericht. Wat is de stand van zaken van de identificatie van die knelpunten? Werd het projectteam al opgericht of wanneer wordt dat gerealiseerd? Wie zetelt daarin?

5. Bespreking van het onderdeel Onroerend Erfgoed op 25 november 2021

Er zijn geen vragen of opmerkingen meer betreffende Onroerend Erfgoed.

6. Bespreking van het onderdeel Wonen op 25 november 2021

6.1. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

6.1.1. *Onderbenutting sociale woningbouw*

An Moerenhout stelt dat het budget voor de bouw en renovatie van sociale woningen niet raakt gespendeerd. Tot nu toe werd slechts een kwart van het geld gebruikt. Dat is het cruciale probleem in het sociaal woonbeleid vandaag. De minister heeft wel van alles in de steigers gezet. Welke initiatieven zal de minister in 2022 nemen om de bouw en renovatie van sociale woningen te versnellen? Er werd een taskforce opgericht om de oorzaken van de vertraging te onderzoeken. De minister noemde er zelf al twee, namelijk de coronacrisis en de nakende fusie van SHM's en SVK's, maar hij wil laten onderzoeken of er nog meer redenen zijn.

An Moerenhout heeft eerder al aangehaald dat de belangrijkste reden is dat de SHM's financieel niet helemaal goed zitten. Zij krijgen heden geen leningen. De historische investering van 4,3 miljard euro klopt niet, in die zin dat het geen investeringen zijn maar leningen. Het probleem is dat een aantal SHM's, zeker in grote steden met veel armoede en lage inkomsten, hun leningen niet afbetaald krijgen en dat er intern in hun begroting te weinig kan rollen om de bouw en renovatie te versnellen. Dat het financieringssysteem van de sociale huursector stakt, is al een aantal jaren in aanloop en heeft niets met het beleid van de minister op zich te maken. Daar moet iets aan gebeuren omdat anders een aantal SHM's kopje-onder gaan. Daardoor vertraagt de bouw en renovatie nu.

Wat moet er gebeuren? De VVH had net voor de laatste verkiezingen een lijst met wensen bezorgd aan de minister, met daarop een aantal mogelijkheden om de financiering terug gezonder te krijgen, bijvoorbeeld door de termijn voor leningen te verlengen. Voor *An Moerenhout* lijkt het het meest logisch dat het niet alleen over leningen zou gaan maar dat er ook echte investeringen worden gedaan door de Vlaamse Regering, dat er geld wordt overgedragen naar de sociale huursector zodat die financieel gezond is en de bouw en renovatie terug kan versnellen.

Welke piste is de minister genegen? De problematiek is al bij het begin van de zittingsperiode op zijn bord gekomen. Kan hij meer informatie geven over de timing van de taskforce? Wanneer komen de eerste resultaten en conclusies, zodat alle actoren een zicht krijgen op het traject dat zal worden doorlopen voor de financiering?

6.1.2. *Nieuw BSO*

De voorbereiding van het nieuwe BSO start in 2022. Dat is positief, want het is nodig. Die oefening zal minder eenvoudig zijn, gezien de fusies die er aankomen. Zal het nieuwe BSO op gemeenteniveau worden bepaald of op dat van de woonregio's? Dat laatste zou logisch zijn omdat de hefbomen bij de woonregio zitten. Gaat de minister differentiëren binnen de regio's? De vorige keer werd ervoor gekozen hetzelfde percentage voor alle gemeenten te nemen. Daar valt wat voor te zeggen, maar zelf vindt de spreker dat wat bizar. In de huidige situatie, met 170.000 mensen op de wachtlijsten, zou het logisch zijn te differentiëren zodat de doelen van het nieuwe BSO meer per regio kunnen worden afgestemd op de reële noden op de sociale huurmarkt. Als de minister daarop nog geen antwoord heeft omdat er nog een intern project aan voorafgaat, kan hij dan meer informatie geven over de timing en met welke actoren en hoe hij in gesprek zal gaan om tot de contouren van de

principes achter het nieuwe BSO te komen? Dat wordt heel belangrijk voor de sociale huurmarkt de komende jaren.

6.1.3. *Wooncrisis en armoede op private huurmarkt*

Veel huurders op de private huurmarkt, die in principe recht hebben op een sociale woning, kunnen de private huurprijzen eigenlijk niet betalen. De huurpremie is een heel goed instrument om die armoede tegen te gaan. Daar knelt volgens de spreker het schoentje omdat de voorwaarden te beperkend zijn: de maximumhuurprijs ligt te laag en kandidaat-sociale huurders moeten eerst jaren wachten voor ze een aanvraag kunnen doen. Recent werden er cijfers bekendgemaakt. Amper 13.000 van de 170.000 wachtenden ontvangen heden een huurpremie. Dat is veel te laag. Bij de mensen die er wel recht op hebben, is er een grote non-take-up. In 2020 waren er bijna 19.000 mensen die een formulier hebben ontvangen om een huurpremie aan te vragen, van wie er amper 9000 het formulier invulden. Dat is heel weinig aangezien die 19.000 al maar een fractie zijn van alle wachtenden.

In de BBT worden geen voorstellen gedaan om de altijd hoger wordende huurprijzen te dempen, zoals bijvoorbeeld door middel van geconventioneerde huur. In de vorige zittingsperiode was er daarover een consensus. Het is heel jammer dat die werd losgelaten. Het zou te betreuren zijn als dat niet terug werd opgenomen.

Een tijdje terug beloofde de minister de non-take-up van de huurpremie terug te draaien. Hij wil meer informatie doorgeven aan de gemeenten, zodat zij zelf mensen op de lijst kunnen contacteren om hen de juiste richting te wijzen. Dat is op zich een goede piste. Persoonlijk contact kan helpen om de non-take-up tegen te gaan. Als de spreker het zich goed herinnert, loopt er daaromtrent een proefproject in Antwerpen. Kan de minister de resultaten daarvan meedelen? Kunnen ondertussen alle gemeenten aan die informatie raken? Het was moeilijk voor gemeenten om die lijst te verkrijgen. Hoeveel gemeenten hebben die informatie intussen al gevraagd? De spreker kijkt uit naar de resultaten voor de non-take-up, waarvan zij vermoedt dat ze positief zullen zijn.

6.1.4. *Fusie van SVK's en SHM's*

Allessia Claes noemde de fusie de grootste hervorming van de sociale huursector. Dat klopt, maar gaat die ook in de goede richting? Een aantal SHM's zijn enkele weken geleden naar het Grondwettelijk Hof gestapt tegen het decreet dat de fusies oplegt. Wat is de impact van die stap op de timing van de fusies? De spreker maakt zich ook zorgen over de overdracht van patrimonium. SHM's denken er voor hun financiële haalbaarheid over na om een deel te verkopen. De minister wil door middel van een ontwerpbesluit van 15 oktober 2021 een moratorium instellen op de vrijwillige verkoop van sociale woningen buiten de sociale huursector. Wanneer wordt dat moratorium concreet ingevoerd? Zal dat tijdig gebeuren? De verkoop van stukken patrimonium zou dramatisch zijn.

6.1.5. *Wonen in eigen streek*

In de BBT staat dat er een nieuwe regeling voor wonen in eigen streek aankomt. De laatste regeling daartoe, enkele jaren geleden, werd neergesabeld door alle mogelijke experts in hoorzittingen in het Vlaams Parlement. De belangrijkste reden was dat men op zo'n klein gewestelijk niveau moeilijk kan ingrijpen op de woonmarkt, zonder ongewenste neveneffecten qua prijszetting en sociale samenstelling. An Moerenhout staat open voor een deftig voorstel voor wonen in eigen streek, maar is benieuwd of de minister al een uitweg heeft gevonden voor de bezwaren van de voormelde experts. Heeft de minister al een exacte timing voor de nieuwe regeling? Welk traject werd of wordt gevolgd om daartoe te komen? Concreet: werden al die experts vooraf

betrokken? Het zou heel sneu zijn dat er een herhaling komt van de vorige keer. Valse hoop geven, zou geen goede beurt voor de politiek zijn.

6.2. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is een belangrijk beleidsdoel voor de CD&V-fractie, stelt *Vera Jans*. In deze BBT vindt men opnieuw een batterij aan instrumenten terug die het moeten mogelijk maken om voor elke Vlaming het recht op wonen te garanderen. Hoewel het niet voldoende is om enkel en alleen in voldoende budget te voorzien, is het wel een evidente noodzakelijke voorwaarde.

Bij een aantal van die maatregelen heeft Vera Jans vragen. Er wordt in het nieuwe BSO rekening gehouden met de theoretische doelgroep die op basis van de Woon-survey 2018 volgens de budgetmethode is vastgesteld: die parameter betekent dat ongeveer 31 procent van de private huurders en 34 procent van de sociale huurders te weinig resterend inkomen overhoudt na het betalen van de huurprijs. Wat bedoelt de minister juist als hij zegt dat het BSO daar "rekening mee zal houden"?

FS3 zal geëvalueerd worden en de financiering van de nieuwe woonmaatschappijen zal onderzocht worden. Is dat één globale oefening of staan die los van elkaar? En wordt daar dan het volledige financieringspakket (FS3, GSC, huurprijzen, infrastructuur-subsidies enzovoort) in opgenomen of niet?

Rond SVK Pro heeft de VMSW midden juli 2021 een tweede algemene oproep bij SVK's en gemeenten gelanceerd. Op 16 november 2021 werd de oproep gelanceerd richting de bouwsector, dus vermoedt de spreker dat al bekend is hoeveel behoefte de SVK's en gemeenten hebben aangegeven: kan de minister dat meegeven?

Naast betaalbaarheid en kwaliteit in strikte zin, is er die andere enorme uitdaging om ons patrimonium ook energetisch te renoveren om onze impact op het klimaat (en de energiefactuur) te beperken. Naast de relancemiddelen voor energetische renovatie van het sociaal woonpatrimonium (15 miljoen euro) of de hervorming naar de Mijn VerbouwPremie die al in de BBT verwerkt zitten, is er natuurlijk ook het recente klimaatactieplan. Dat laatste is logischerwijze nog niet opgenomen in de BBT 2022. Aankondigingen van wijzigingen aan het woonbeleid kunnen ook al gedragsveranderingen teweegbrengen op de huur-, koop- en bouwmarkt vooraleer die wijzigingen effectief in werking treden. In het geval van de renovatieverplichting na verkoop hoopt men er eigenlijk zelfs op dat mensen meer beginnen te renoveren omdat ze inzien dat daarop meer moet worden ingezet in de toekomst. Verwacht de minister al impact van het klimaatactieplan en de grote maatschappelijke urgentie daarrond op de begroting van 2022, bijvoorbeeld dat er meer energieleningen worden aangegaan of meer premies worden gevraagd?

Wonen staat bovendien niet op zichzelf als beleidsdomein. De relatie tussen wonen en ruimte is bijvoorbeeld ook enorm belangrijk, niet alleen op het vlak van klimaat-impact maar ook bijvoorbeeld wat betreft de mogelijkheden om extra aanbod te creëren. In een visienota Wonen-Ruimte wil de minister met zijn collega van Omgeving een visie hieromtrent uitwerken, de thema's verbinden en een gezamenlijk standpunt uitwerken. In de BBT staat dat eraan gewerkt wordt in 2022: is het de bedoeling dat in 2022 te finaliseren of welke timing voorziet de minister daarvoor? Hoe verhoudt die visienota zich tot het BRV, het Woonbeleidsplan Vlaanderen en de startnota 'Slim leven en wonen in Vlaanderen' die kadert in de visie voor 2050? Wordt het iets apart ernaast of zullen de bestaande visienota's en plannen erin worden opgenomen?

6.3. Vragen en opmerkingen van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert noemt enkele thema's, die de volgende jaren nog vaak zullen terugkeren, een hele kluif, met name de sociale huisvesting, de woningkwaliteit, het duurzaam wonen en de prijzen op de woningmarkt.

Het verbeteren van de woningkwaliteit en duurzaam wonen kan zij alleen maar onderschrijven, maar zij heeft wel enkele kanttekeningen bij de wijze waarop. Er zijn positieve evoluties in het beleid. De spreker kijkt uit naar de visienota Woonkwaliteit. Zullen de wooninspecteurs worden opgenomen in de cel Algemeen Handhavingsbeleid van het Agentschap Justitie en Handhaving dat minister Zuhal Demir zal oprichten? In welke mate zal dat zich budgettair vertalen en welke invloed zal dat hebben op de begroting voor Wonen?

Voor herhuisvesting bij ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen zijn 2500 extra noodwoningen nodig. In 2020 wordt er een derde project voor noodwoningen opgezet. Hoeveel woningen verwacht de minister daarmee te realiseren? Zal dat voldoende zijn om aan het tekort aan noodwoningen te verhelpen?

De spreker begrijpt volledig dat het onontkoombaar is dat iedereen duurzaam moet gaan wonen. Zij kan zich echter minder vinden in de manier waarop. De klimaatplannen van de Vlaamse Regering zullen een zware dobber zijn voor jonge gezinnen en mensen die zich na de verlaging van de registratierechten gesterkt zagen in hun hoop op een eigen woning. In september 2021 werd de verlaging van de registratierechten nog aangekondigd als de volledige vervanging van de woonbonus. De spreker was tevreden dat jonge gezinnen terug konden hopen op de aanschaf van een eigen woning, maar een goede maand later werd die hoop tenietgedaan door alle verplichtingen die ingevolge het klimaatbeleid werden voorgesteld. Renteloze leningen en verbouwpremies klinken allemaal heel mooi, maar in de realiteit zullen mensen heel wat meer moeten betalen voor hun woning. Het klopt dat zij daar op het einde voordeel uit halen, maar ze moeten wel eerst veel investeren, de tijdspanne is te kort en de druk te hoog. Door de hoge energieprijzen en de reeds immense woningprijzen zal dat het doel voorbij schieten. De spreker vindt dat mensen de tijd moeten krijgen en niet van in het begin op kosten moeten worden gejaagd. De verplichte renovatie en installatie van een warmtepomp zullen andere inspanningen tenietdoen bij het verwerven van een eigen woning.

Heeft de minister een idee in welke mate de waarschuwingsprocedure inzake de renovatie van private huurwoningen, die sinds 1 januari 2021 bestaat, wordt gebruikt? Om resultaten te boeken met de woningrenovatiepremie zou de minister de hoogste premies moeten toekennen aan alle private verhuurders en niet enkel diegenen die via een SVK verhuren, om te vermijden dat zij renovaties zouden doorrekenen in de huurprijs.

De minister voorziet in hogere budgetten voor de renovatie van het sociaal huurpatrimonium. Hoe zal de minister verzekeren dat dat geld nu wel degelijk kan worden besteed? Er zal een voorbeeldrol zijn weggelegd voor de sociale woonactoren.

Het is goed dat de non-take-up van de huurpremie in kaart wordt gebracht en dat rechthebbenden via gemeenten en OCMW's mee zullen worden ondersteund. Toch blijft de spreker vinden dat een uitbreiding van de huurpremie nodig is, zeker gezien de steeds langere wachttijden en de hogere huurprijzen in de private sector, om te vermijden dat er nog meer mensen in armoede terechtkomen. Welke maatregelen voorziet de minister als de huurprijzen en de woningprijzen blijven stijgen? Is het een optie om eventueel de prijzen te plafonneren? Zullen de bijzondere sociale leningen worden uitgebreid als steeds meer mensen zich in de onmogelijkheid bevinden om te gaan lenen bij reguliere kredietverstrekkers?

Kan de minister het ontwerp van decreet inzake wonen in eigen streek, dat hij wil indienen met minister Ben Weyts, al toelichten?

De evaluatie van het FBUH is gepland in het voorjaar van 2022. De spreker kijkt uit naar de resultaten. Hoever staat men met het gebruik van het FBUH, hoe kan het beter worden bekendgemaakt en hoe kan men er meer van laten gebruikmaken?

Hoe zal de minister het misbruik in de sociale huursector (buitenlandse eigendommen, vandalisme) verder aanpakken? Is de minister tevreden over de voorlopige resultaten en hoe zal hij de controle via de SHM's en de latere woonmaatschappijen verder aanmoedigen?

Heeft de minister in het kader van de taalkennisvereiste plannen om de druk op de sociale huisvesting en het wonen in het algemeen ingevolge migratie aan te pakken?

Hoe zal de minister verzekeren dat het nog nooit zo grote budget voor nieuwe sociale woningen en renovaties wordt besteed, zodat de centen in stenen worden omgezet? De minister rekent daarvoor vooral op SVK Pro, CBO enzovoort. Wat verwacht de minister van de nieuwe convenanten?

De werkingsgebieden voor de vorming van de woonmaatschappijen zijn uitgetekend. Wat zijn de eerste bevindingen en wat zijn de uitdagingen die de eerste jaren moeten worden aangegaan?

Wat zal het zwaartepunt zijn van de voorbereiding van het nieuwe BSO 2026-2035? Zullen gemeenten een hoger aantal sociale woningen op hun grondgebied kunnen realiseren? De druk zal moeten worden opgevoerd als men de wachtlijsten ooit significant wil zien dalen.

6.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys haalt aan dat de voorbereiding van het nieuwe BSO binnenkort start, rekening houdend met de theoretische doelgroep die op basis van de Woonsurvey 2018 volgens de budgetmethode is vastgesteld. De Vooruitfractie heeft grote verwachtingen daarover.

Het nieuwe BSO moet niet enkel ambitieus zijn, maar ook een responsabilisering van de gemeenten inhouden. De kritiek van de spreker, die hij al vaak heeft herhaald, is dat de stok ontbreekt, met alle gevolgen van dien. Dat is een van de redenen dat de ene gemeente het gat van de andere moet opvullen. De gemeenten die niet hun best doen, zijn niet collegiaal met de gemeenten die dat wel doen. De spreker vraagt al een tijd naar een soort stok. Hij begrijpt niet dat die er nog niet is. Hij vraagt zich af of in het nieuwe BSO wordt onderzocht of er stappen kunnen worden gezet om het BSO wel degelijk bindend te maken. Vandaag is dat niet het geval.

Het huidige BSO is ook nog niet tot een goed einde gebracht. De minister zal alle zeilen moeten bijzetten om de beoogde 50.000 sociale huurwoningen te halen. Bij de laatste meting op 31 december 2020 bleek de nettotoename 30.014 woningen te zijn, dus nog 20.000 te kort. Als men kijkt naar alle projecten die in uitvoering zijn of op de kortetermijn- of meerjarenplanning staan, komt men nog altijd maar aan 43.806, dus nog zo'n 6200 woningen om de doelstelling te halen en die nog niet in de planning staan.

De minister heeft aangekondigd dat hij binnenkort een nieuwe oproep doet voor woonbeleidsconvenanten, maar dat is opnieuw rekenen op gemeenten die hun BSO al gehaald hebben. Het is goed dat die meer doen en in zekere mate is dat ook nog

mogelijk, maar de spreker vindt het belangrijk dat ook gemeenten worden aangepakt die te weinig doen en waar het blijft slabakken. In het kader van de voortgangstoets van 2020 zijn er indelingen in categorieën 1, 2a en 2b gebeurd. Werd er intussen een samenwerkingsovereenkomst met de lokale woonactor gesloten door de dertien gemeenten die onvoldoende inspanningen leverden? Welke hebben dat gedaan en welke niet? De VMSW kan in dat geval ook een initiatief nemen. Zijn er daarvoor plannen? Hoe worden de 107 gemeenten gevolgd die hun groeipad niet volgen?

In de BBT van 2021 gaf de minister aan dat hij in het voorjaar van 2021 de procedure van de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod en de tweejaarlijkse voortgangstoetsen zal evalueren met het oog op minder administratieve lasten, kortere procedures en efficiëntiewinsten. Is dat intussen gebeurd? In de BBT van 2022 staat een vreemde vermelding over het BSO: de minister zal in 2021 de procedure van de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod en de tweejaarlijkse voortgangstoetsen evalueren met het oog op minder administratieve lasten, kortere procedures en efficiëntiewinsten. Misschien is dat een tikfout en moet het 2022 zijn. De spreker wil graag verduidelijking. Mogen er nog aanpassingen worden verwacht voor het kerstreces eind 2021, of is dat verschoven naar 2022? Zijn de evaluaties gebeurd en wat zijn de plannen daarrond?

6.5. Antwoorden van de minister

6.5.1. *Antwoorden op de vragen van Maxim Veys*

De *minister* beantwoordt eerst de laatst gestelde vraag van Maxim Veys. De minister kijkt voortdurend naar de procedures en hoe die kunnen worden bijgeschaafd, zeker omdat men de laatste maanden dingen ziet wijzigen op de wereldmarkt, waarop niemand impact heeft, met name de bouwprizen. Het is zijn intentie, waaraan hard wordt gewerkt, om de procedures sneller bij te stellen. Men kan altijd blijven studeren en op sommige punten gebeurt dat misschien te veel, maar in de huidige wereld moet men sneller stappen durven zetten. De procedures moeten voortdurend in vraag worden gesteld en als men die kan verbeteren, mag men er niet mee wachten tot de zoveelste evaluatie op lange termijn. Hetzelfde geldt voor prijstabelen en dergelijke.

Vervolgens beantwoordt de minister de vragen die Maxim Veys op 18 november 2021 heeft gesteld.

OD 5.4 – BSO en voortgangstoets stelt: "Ik zal in 2021 een aantal aanpassingen voorstellen met het oog op minder administratieve last, kortere procedures en efficiëntiewinsten." De vraag was wanneer men die mag verwachten. De minister heeft inderdaad aan de administratie gevraagd om de procedure van de voortgangstoets te optimaliseren. De acties concentreren zich op twee sporen. De VMSW werkt momenteel aan een systeem van permanente monitoring van het sociaal woonaanbod van sociale woonactoren. Dat verloopt in twee fasen: in een eerste fase wordt een eengemaakte centrale woningendatabank gecreëerd en wordt de unieke Woning-id bij alle SHM's geïntroduceerd. Die fase is momenteel in ontwikkeling. In een tweede fase, in 2022, zullen data over het gebruik van de woningen live worden gecapteerd. Dat zal een permanente opvolging van het sociaal woonaanbod bij SHM's mogelijk maken. De gegevens over het sociaal woonaanbod van de gemeenten worden bij elke voortgangstoets per mail opgevraagd. De administratie bekijkt of die dataverzameling digitaal kan worden georganiseerd met minder administratieve last voor de gemeenten.

Hoe de minister de bouw en renovatie van sociale woningen in 2022 wil versnellen, werd ook door zowat alle interveniënten gevraagd en werd al meermaals in deze commissie beantwoord door de minister, die kort herhaalt: naast de bestaande

groepsaanbestedingen worden er bijkomende groepsaanbestedingen ontwikkeld; de beoordelingscommissie werd continu gemaakt; samen met de SHM's wordt bekeken waar hun projecten op de langetermijnplanning vastzitten en hoe ze eventueel kunnen worden bespoedigd; de minister herbekijkt de regelgeving als gevolg van de gestegen prijzen bij aanbestedingen, zoals in deze vergadering ook al werd geantwoord; de minister heeft ook een taskforce projecten opgericht en plant een oproep voor innovatieve proefprojecten. Dat laatste is een van de dingen waar men de laatste maanden op is gestoten. Er lopen zeer vooruitstrevende bouwprojecten of -experimenten bij verschillende ondernemingen, waarvan de minister er een drietal al heeft gezien, die een gamechanger met betrekking tot snellere renovaties kunnen worden als men die op tijd kan implementeren. Er is veel te weinig ruimte in de regelgeving om dat toe te laten en dat probeert de minister nu open te wrikken.

Bij OD 5.5 – Nieuwe groepsaanbestedingen vroeg Maxim Veys meer toelichting bij CBO+ en Design and Renovate. Bij de huidige CBO gaan private initiatiefnemers sociale woningen ontwikkelen op gronden die zij ter beschikking hebben. Omdat de gronden schaarser worden, voorzien we in CBO+ in de mogelijkheid om ook gebouwen in te brengen die door private initiatiefnemers worden gerenoveerd tot sociale woningen. Design and Renovate is een groepsaanbesteding waarbij wordt gepland om te renoveren bestaande sociale woningen ter beschikking te stellen, waarna de aanbieders voor de renovatie een offerte kunnen maken.

De gemeenten zijn momenteel niet betrokken bij de taskforce, maar de minister is wel met hen in gesprek, want zij hebben inderdaad een unieke kennis en zij zullen zoveel mogelijk worden betrokken.

Er werd gevraagd waarom de hoogste MijnVerbouwpremie niet toegankelijk wordt gemaakt voor private verhuurders die niet via een SVK verhuren, in ruil voor een verlaging van de huurprijs. De minister begrijpt de vraag en wil de private verhuurders absoluut op de verhuurmarkt houden, maar voor hen gaat het om een belegging, wat begrijpelijk en verstandig is volgens de minister. Het zou zeer vreemd zijn dat de overheid veel zou toesteken aan een belegging. Een beursbelegging wordt ook niet gecompenseerd door de overheid als het slechter gaat. Er wordt wel gevraagd dat private huurwoningen in orde blijven, maar de overheid is redelijk soepel in de verstrenging van de woningkwaliteitsnormen. Die verstrenging gebeurt langzaam, op een ruime termijn, omdat men wil dat die verhuurders op de huurmarkt blijven. De SVK-sector is eigenlijk een voorbeeld van geconventioneerde huur. De verhuurder krijgt een voordeel als hij in ruil via een SVK verhuurt. Er zijn nog tussenoplossingen mogelijk, maar de minister meent niet dat ze hier moeten worden gezocht. Hij blijft dat wel bekijken.

Er werd gevraagd of men via de renteloze leningen uit het klimaatplan verhuurders kan overtuigen om te renoveren. De minister is daar wel degelijk van overtuigd. Adeline Blancquaert slaagt erin om in één zin te zeggen dat een renovatie zeer veel geld kost en dat de energieprijzen zo hoog staan. Daarom wordt net gevraagd om te renoveren. Het is in het voordeel van eigenaars, zowel nieuwkopers als zittende eigenaars met een slecht energielabel, om te renoveren, om hun energiekosten naar omlaag te krijgen. Die twee heffen elkaar op. Eigenaars worden ondersteund met zowel allerlei premies als renteloze leningen.

Voor het privaat verhuurderplatform voorziet de minister jaarlijks in een budget voor projectoproepen. De lancering van een privaat verhuurdersplatform kan mogelijks een thema zijn voor een volgende projectoproep. Ruw geschetst is het een platform waarbij private verhuurders zich kunnen aansluiten, waardoor de risico's verbonden aan de verhuring gespreid worden onder de verschillende aangesloten verhuurders. Het zou dus niet zozeer gericht zijn op de renovatie van huurwoningen. We moeten echter nog met de verhuurdersorganisaties bekijken welke invulling men hieraan precies kan geven.

Voor de evaluatie van het FBUH verwijst de minister naar de toelichting van de Vlaamse Brede Heroverweging door Helmer Rooze, administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen, in de commissie op 18 november 2021 (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 1032/1). De evaluatie werd in november 2021 opgestart door het Steunpunt Wonen en zal worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 2022.

Er werd gevraagd of er een reden is dat de minister niet wil ingrijpen op de stijging van de huurprijzen. Ingrijpen op de stijgende huurprijs doet de minister door het aanbod sociale huisvesting zo veel mogelijk uit te breiden. Hij begrijpt de vraag, maar het is een *fausse bonne idée*. Op korte termijn is het een oplossing, maar op lange termijn zou men veel ergere situaties meemaken. Als men nu aan private verhuurders zou zeggen aan welke prijs ze maar mogen verhuren, zullen ze zeer snel kijken waar hun centen een grotere opbrengst hebben. Dat is nu eenmaal de realiteit. Dat betekent dat zij geen woning meer gaan aanbieden en zeker niet geneigd zijn om er nog in te investeren om aan de woningkwaliteitsnormen te voldoen. Op die manier zal men ook minder nieuwbouw hebben. Daar zit het grote probleem: we hebben extra woningen nodig op de woningmarkt. De woningprijzen zijn zo hoog omdat het aanbod aan woningen te laag is ten opzichte van de vraag, die zo hoog is om twee redenen: gezinsverdunding en migratie. Ofwel grijp je in op die redenen, ofwel op het aanbod. Dat laatste probeert het beleid door bij te bouwen. Als private verhuurders niet meer zoveel aan hun verhuurd pand kunnen verdienen als gedacht, zal het aanbod net worden afgebouwd. Op lange termijn zou men dus een tegengesteld effect krijgen. De minister kent voorbeelden als Berlijn, die ook in de gaten worden gehouden. Op dit moment hebben die nog niet bijzonder veel goede effecten, want ondertussen heeft de overheid in Berlijn heel wat woningen op de markt moeten overnemen omdat private verhuurders weg-trokken. Dat moet men vermijden. Men moet blijven inzetten op extra sociale woningen. Dat blijft nog altijd dé manier om ervoor te zorgen dat het aanbod op de woningmarkt voldoende groot blijft, er aan de vraag wordt voldaan en de prijzen terug stabiel worden.

Er werd gevraagd welke provincies nog aanvullende woonleningen verstrekken. Momenteel bieden enkel Limburg en Vlaams-Brabant onder bepaalde voorwaarden aanvullende woonleningen aan. Andere provincies bieden geen aanvullend woonkrediet (meer) aan. De provincie Oost-Vlaanderen besliste in 2019 om geen aanvullende leningen meer toe te kennen na een opmerking van het Rekenhof, en om een overnemer te zoeken om de bestaande leningenportefeuille verder af te wikkelen. Er werd een principiële akkoord gesloten tussen Oost-Vlaanderen en het VWF voor de overname van de portefeuille, onder voorbehoud van goedkeuring van het ontwerp van programmadecreet 2022. Voorlopig zijn er geen signalen dat ook andere provincies plannen in deze richting hebben.

6.5.2. *Antwoorden op de vragen van Allessia Claes*

De *minister* beantwoordt vervolgens de vragen die Allessia Claes op 18 november 2021 heeft gesteld.

Wat betreft de ondersteuning van lokale besturen met de focus op kinderen en jongeren en hun recht op wonen via lokaal woonoverleg en vormingsinitiatieven, organiseerde het agentschap Wonen-Vlaanderen in juni 2021 een (digitale) inspiratiesessie 'kinderen en jongeren in het lokale woonbeleid'. 162 personen, veelal vertegenwoordigers van lokale besturen en IGS'en, namen daaraan deel. Tijdens die sessie werden plenair en in diverse workshops heel wat ideeën en goede voorbeelden gegeven van hoe men in het lokale woonbeleid de aandacht voor kinderen en jongeren kan verscherpen en welke instrumenten men concreet voor deze doelgroep kan inzetten. De inspiratiesessie werd erg goed geëvalueerd door de deelnemers. Het zijn dergelijke initiatieven die de minister ook in de toekomst verder wil ontwikkelen. Bijvoorbeeld

tijdens de dag van het lokale woonbeleid in 2022 kan dat thema verder onder de aandacht worden gebracht.

Wat betreft de concrete agenda van de VMSW in 2022 op vlak van digitalisering, zijn de belangrijkste digitaliseringsinitiatieven waaraan de VMSW in 2022 zal werken, de volgende: het realiseren van het Centraal Inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders; de verdere implementatie en uitrol van het Centraal Woningregister; de start van de integratie van percelenbeheer in het Centraal Woningregister; het verder uitbouwen van het nieuwe projectportaal voor sociale woonactoren; het uitrollen en verder laten evolueren van een renovatieplanner-tool voor de sociale woonactoren in het kader van het Vlaams Klimaatplan; de eenmaking van de ICT-omgeving en -platformen van de VMSW en Wonen-Vlaanderen, uiteraard in het kader van hun fusie, en de ondersteuning van de sector bij de (ICT-aspecten van de) vorming van woonmaatschappijen.

Wat betreft studentenhuisvesting, meer bepaald of er bredere lijnen zullen getrokken worden op het vlak van gemeentelijke kotlabels, werd er op 26 oktober 2021 al een schriftelijke vraag gesteld door Katrien Schryvers (*Schriftelijke vraag* VI.Parl. 2021-22, nr. 44, Studentenkamers – Uniform kwaliteitslabel). De minister verwijst hiervoor naar zijn antwoord dat hij binnenkort zal bezorgen.

Wat betreft de onderzoeken die vandaag lopen rond studentenhuisvesting, heeft het Steunpunt Wonen een verkennend onderzoek uitgevoerd rond interessante praktijken van studentenhuisvesting in het buitenland. Dat onderzoek wordt eerst-daags vrijgegeven en hierover wordt een webinar georganiseerd op 7 december 2021. Er wordt nog vervolgonderzoek gepland. Het onderwerp daarvan zal samen met de actoren worden ingevuld. De minister verwees eerder al naar een onderzoek over studentenhuurrecht dat de Faculteit Rechten van de Universiteit Antwerpen op eigen initiatief voert. Volgens informatie van de minister wordt dat ten laatste begin 2022 afgerond en zal daarover een boek verschijnen waarin de stelsels van studentenhuur in verschillende Europese landen worden vergeleken. Aangezien de Vlaamse overheid geen opdrachtgever is, kan de minister daarover niet meer informatie verstrekken.

Er werd gevraagd waar en hoe en door wie de agendasetting en de onderbouwing van het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting wordt voorbereid. Het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting is een samenwerking tussen de Vlaamse overheid, de studentensteden en de onderwijsinstellingen. De praktische organisatie wordt opgenomen door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Inhoudelijk is er een stuurgroep waarin de Vlaamse overheid, de VLIR, de VLHORA en de studentensteden Antwerpen, Gent en Leuven zijn vertegenwoordigd. Zij bereiden de agenda voor. Aan het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting zelf kan elke studentenstad en elke onderwijsinstelling deelnemen. De agenda wordt op voorhand rondgestuurd en alle deelnemers kunnen ook zelf agendapunten aanbrengen. Op basis van de afspraken die op het Overlegplatform worden gemaakt, doet het agentschap Wonen-Vlaanderen de verdere uitwerking.

Wat betreft het voorstel voor uitdoofscenario's voor EKM's die hun activiteiten niet willen verderzetten, is er momenteel een BVR in voorbereiding tot wijziging van de EKM-besluiten, waarin de krijtlijnen van een uitdoofscenario worden beschreven. De minister heeft zelf overleg gehad met enkele EKM's om dat in goede verstandhouding te kunnen laten verlopen. Het is zijn bedoeling dit BVR in december 2021 of januari 2022 principieel te laten goedkeuren door de Vlaamse Regering.

Wat de nieuwe woonvormen betreft, zit de analyse van de knelpunten binnen het beleidsdomein Wonen in een eindfase en hierover vond de voorbije maanden ruim overleg plaats met een brede groep van betrokken actoren; als volgende stap wordt op korte termijn het traject van beleidsvertaling binnen de administratie

opgestart. De analyse van knelpunten binnen de andere Vlaamse bevoegdheden loopt momenteel volop. Hiervoor werd in maart 2021 een projectteam opgericht. De analyse van knelpunten in federale regelgeving zal pas in 2022 kunnen opstarten.

Er was ook een vraag over het projectteam. Het projectteam heeft betrekking op de analyse in fase 2 van het plan van aanpak (bevoegdheden op Vlaams niveau) en werd in maart 2021 opgericht. Het bestaat uit vertegenwoordigers van de beleidsvelden Ruimtelijke Ordening, Welzijn, Financiën en Begroting en Onroerend Erfgoed.

6.5.3. *Antwoorden op de vragen van An Moerenhout*

Over het effectief besteden van de budgetten voor sociaal wonen, heeft de *minister* in deze vergadering al geantwoord wat er wordt gedaan. Er wordt uitgegaan van tot nu toe 650 miljoen euro, niet een kwart miljoen. Dat is voor alle duidelijkheid nog te weinig, geeft de minister toe. An Moerenhout zei dat het geen investeringen maar leningen zijn. Dat begrijpt de minister niet. Investerings kunnen natuurlijk ook betaald worden met leningen. Die leningen zijn aan min 1 procent, er gaat dus wel degelijk een financiering naar de SHM's. Bovendien is er nog de GSC die ook zorgt voor extra centen voor de SHM's. Desalniettemin is de minister zich ervan bewust dat er uitdagingen zijn, waaraan al voor een deel werd tegemoetgekomen, onder andere door de herziening van de huurprijsberekening, ook op vraag van de sector in de nota 'Het hellend vlak' van 2017. Daarin werd aangegeven dat de SHM's op langere termijn een probleem hadden met hun financiering. Een van de oplossingen daarvoor was de nieuwe huurprijsberekening, die begin 2020 werd ingevoerd.

Het feit dat er te weinig gebouwd wordt, ligt op geen enkele manier aan de financiering. Daar zijn andere redenen voor: er worden problemen gemeld met vergunningen en met lokale besturen die almaar terughoudender zijn om sociale woningen te bouwen, een signaal dat de minister de laatste tijd meer en meer krijgt, los van de politieke samenstelling trouwens. Maxim Veys vroeg of de minister geen stok kon gebruiken. De minister betwijfelt of dat een goede manier van werken is. Men moet dat eerder via overleg doen. Er is een zekere lokale autonomie en gemeenten hebben ook nog bepaalde bevoegdheden op het vlak van vergunningen. De minister pleit er sowieso niet voor om dat naar zich toe te trekken. Dat zou de lokale autonomie aantasten en onderuithalen en dat mag niet de bedoeling zijn. Er zijn ook problemen met de bouwrijzen en met de procedures. Dat wordt voortdurend bekeken. Ook met de hervorming zijn er problemen, geeft de minister toe, en hij betreurt dat. Hij verwijst naar het debat naar aanleiding van de vragen om uitleg van Maxim Veys, over de onderbenutting van het budget voor sociaal wonen, en van Vera Jans, over de beperkte toekenning van de budgetten waarin wordt voorzien voor sociale woningbouw, in de commissie op 18 november 2021. De minister heeft toen gezegd wat hij moest zeggen en hij staat absoluut achter de uitspraken.

Er wordt vaak naar het BSO gevraagd, maar van in het begin van de zittingsperiode heeft de minister aangekondigd dat die oefening wordt opgestart in de tweede helft van de zittingsperiode. Daar wordt aan begonnen in de tweede helft van 2022. Het nieuwe BSO gaat pas op 2026 in. De minister begrijpt dat iedereen wil weten wat er de juiste contouren van zijn, maar daaraan moet nog worden begonnen. De vraag of dat per gemeente of per regio wordt bepaald, is zeer terecht, maar dat hangt samen met de vraag van Maxim Veys over al dan niet een stok achter de deur houden. Hoe kan men dat opleggen? Als het per regio is en een woonmaatschappij in meerdere gemeenten actief is, loopt men het risico dat die gemeenten allemaal naar elkaar wijzen om het in een andere gemeente te laten gebeuren. Blijkbaar slinkt, met de nodige nuances, de wil om sociale woningen te bouwen in sommige gemeenten. Als het per gemeente is, dan is elke gemeente wel verantwoordelijk, wat misschien gemakkelijker is om het te laten samengaan met een meer dwingend karakter. Dat moet nog worden uitgemaakt.

De resultaten van de non-take-up van de huurpremie krijgt de minister begin 2022.

Dat woonactoren naar het Grondwettelijk Hof zijn gestapt tegen de fusies heeft geen impact op de timing van de fusies. Dat is hun recht en de minister moet daar geen uitspraken over doen. Het hangt voor de minister voor een deel wel samen met het voormelde debat in de commissie van 18 november 2021, over waar men het meeste belang aan hecht: het economische belang van de eigen vennootschap, dat zeker in de gaten moet worden gehouden, of het sociale doel dat men heeft als SHM. Het valt af te wachten wat het Grondwettelijk Hof oordeelt, maar op dit moment heeft die procedure geen impact.

De minister verwijst opnieuw naar de discussie met Maxim Veys op 18 november 2021 bij de vraag van An Moerenhout over de cascade die werd opgesteld. De minister is het ermee eens dat de pure overdracht (koop-verkoop) van patrimonium zoveel mogelijk moet worden vermeden. De minister geeft de voorkeur aan afsplitsing, opsplitsing en dan fusie. Dat is het eenvoudigste, het eerlijkste en het vlotste en het meest in het belang van de sociale huurder.

De vraag over wonen in eigen streek is terecht. De ironie wil dat de minister daarover deze week een afspraak had met zijn collega Ben Weyts, maar die is voorlopig niet kunnen doorgaan omdat de minister nu thuis moet blijven. Er werd al een nieuw overleg vastgelegd binnenkort. Hij is het met An Moerenhout eens dat het juridisch zeer uitdagend is om daarvoor een oplossing te vinden. De minister heeft nog geen exacte timing, maar er liggen al wel enkele zaken op tafel.

6.5.4. *Antwoorden op de vragen van Vera Jans*

De evaluatie van FS3 en de financiering van de woonmaatschappijen zal zo breed mogelijk worden bekeken. Het zou weinig meerwaarde hebben dat afzonderlijk te doen. Daar worden alle elementen bij betrokken.

De nieuwe oproep voor SVK Pro werd beantwoord door 32 SVK's, wat betekent dat er zich 154 gemeenten hebben ingeschreven, wat de minister positief lijkt.

De vraag over de impact van het klimaatactieplan is heel terecht. Het is moeilijk voor de minister om uitspraken te doen voordat zijn collega's in de regering betrokken werden en hun akkoord hebben gegeven, maar met betrekking tot de renteloze leningen zal natuurlijk moeten worden bekeken of de begrotingsopmaak 2022, waarschijnlijk door middel van amendementen, wordt bijgestuurd.

De visienota Wonen-Ruimte is natuurlijk onlosmakelijk verbonden met het BRV. De minister hoopt dat men met dat laatste zo snel mogelijk verder kan. Daarop wordt dus gewacht.

6.5.5. *Antwoorden op de vragen van Adeline Blancquaert*

De wooninspecteurs blijven bij Wonen. Daarvoor zijn er geen andere plannen en er moet dus niets aan de begroting worden gewijzigd.

Voor noodwoningen werd een derde projectoproep gedaan. De minister heeft er nog geen gegevens over, maar de vorige keren was het een groot succes. Afgaand op de nood die er de vorige keer bestond en de mate waarin lokale besturen erop hebben ingetekend, meent de minister dat het opnieuw een succes zal zijn.

De minister heeft nooit, maar dan ook nooit gezegd dat de verlaging van de registratierechten van 6 naar 3 procent ter compensatie zou zijn van de afschaffing van de woonbonus. Hij daagt Adeline Blancquaert uit om dat ergens te vinden. Hij vindt het niet leuk en niet netjes om het zo te spelen. In 2019, bij de start van de huidige

regering, is dat puur financieel wel het geval geweest. Toen is het bedrag voor de woonbonus dat werd bespaard in deze zittingsperiode gegaan naar de verlaging van de registratierechten met 1 procent. De afschaffing van de woonbonus is dus geen besparing geweest, althans niet deze zittingsperiode maar daarna wel, want daardoor werden de registratierechten met 1 procent verminderd. Hij hoopt dat Adeline Blancquaert zich daar niet meer in vergist. De minister heeft nooit gezegd dat de verlaging van de registratierechten van 6 naar 3 procent die nu gebeurt een vervanging voor de afgeschafte woonbonus zou zijn. Dat is totaal niet juist omdat de finaliteiten van beide instrumenten totaal verschillend zijn. De woonbonus was er in 2005 op gericht om een duurzame ondersteuning te geven aan mensen om het deel rente van hun lening af te betalen. Op dat moment stond de rente gemiddeld tussen 4 en 6 procent. Op 250.000 euro lening betaalde men toen zo'n 140.000 euro op twintig jaar tijd. Vandaag betaalt men daarvoor nog maar 35.000 à 40.000 euro omdat de rente zo laag staat. Daarom is die ondersteuning niet meer nodig. Alle studies hebben ook aangetoond dat de woonbonus totaal irrelevant, of beter contraproductief was en daarom werd die stopgezet. De verlaging van de registratierechten vandaag komt er om in te grijpen op het nieuwe probleem dat is ontstaan voor mensen die een enige en eigen woning willen kopen, namelijk het grote bedrag dat men op tafel moet leggen op het moment van de aankoop, door de verstrengde regels voor banken en door de registratierechten. Daaraan wil de regering verhelpen door de verlaging van de registratierechten.

Wat de verplichte renovatie betreft, begrijpt de minister vanuit politiek oogpunt dat Adeline Blancquaert de bevolking wil doen voelen dat er een schandalige maatregel zou genomen worden. Zij moet er dan wel bij vertellen dat de bevolking daardoor wel tien of twintig jaar minder voor energie zal moeten betalen. Dat is toch goed? Ze mag dat vooral niet vergeten uit te leggen als ze met mensen praat. De kans is immers bitter klein dat de energiefactuur de komende jaren weer zal dalen. Als er dus een moment is om die investeringen te doen, is het nu, om te zorgen dat men zo snel mogelijk van een lage energiefactuur geniet en er op lange termijn van kan blijven genieten en de investering vlot terugverdienen. Zij mag dat dus zeker niet vergeten te vertellen, mocht ze zo eerlijk willen zijn.

De minister begrijpt dat iedereen nieuwsgierig is naar de woonmaatschappijen. De eerste lijnen daarvoor zijn getrokken, maar dat moet nu nog naar de Vlaamse Regering. De minister kan er nu nog geen zicht op geven. Er zijn nog een paar knelpunten die niet zijn weggewerkt, maar dat lijkt de minister wel haalbaar. De minister meent dat we in enige mate trots mogen zijn op onze lokale besturen voor hun input.

6.6. Reactie van Maxim Veys

Maxim Veys geeft de minister graag een pluim voor diens grondige antwoorden en zijn respect voor de oppositie. De spreker stelt dat op prijs, want dat is niet bij alle ministers het geval.

Kan, met het oog op het versnellen van de sociale woningbouw, de herziening van het prijsplafond niet meerdere keren per jaar gebeuren? De spreker vraagt dat ook uit eigenbelang om in zijn SHM een project, waarmee wordt gewacht wegens de bouwprizen die effectief de zaken bemoeilijken, sneller vooruit te laten gaan.

De visie op de private huurmarkt is het grootste verschil tussen de Vooruitfractie en de meerderheid. De minister zegt dat een private huurwoning een belegging is voor de verhuurders. De spreker vindt de vergelijking met een belegging jammer, want in een aandeel op de beurs of in een belegging kan men niet wonen. Een woning heeft als functie het recht op wonen te realiseren. Dat staat in alle teksten op basis waarvan het beleid wordt gevoerd. Het recht op wonen staat in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het is de taak van de overheid om ervoor te zorgen dat

huurwoningen niet enkel een beleggingsproduct zijn. Dat is net het probleem. De minister verwees zelf naar Berlijn, waar woningen als een puur beleggingsproduct worden gezien door grote financiële groepen, met alle gevolgen van dien. Vanuit de SVK's wordt wel een beroep gedaan op eigenaars-verhuurders, die hun verhuurde eigendom ook als een belegging zien. Daar wordt door de overheid een inspanning gedaan omdat men meer sociaal huuraanbod wil.

De spreker vindt het jammer dat de minister enkel de markt wil laten spelen, want die zorgt niet voor betaalbaar wonen, zo merkt men dagelijks. Wat de verhuurders-premie betreft, zegt de minister dat de overheid de eigenaars niet moet overtuigen, ze moeten het zelf zien. Als men kijkt naar de situatie van de huurmarkt en het te lage renovatieritme, meent de spreker echter dat de minister toch wat zal moeten doen. Heel veel gemeenten werken daar wel rond. Er zijn marktverhuurkantoren die samen met de verhuurders aan de slag gaan. De spreker meent dat de minister daar in gebreke blijft en dat de overheid meer kan doen op de huurmarkt.

De minister verwees naar het huurplafond in Berlijn, dat door het Duitse grondwettelijk hof werd vernietigd. Dat is natuurlijk een specifiek Berlijnse wetgeving. Het nieuwe Duitse regeerakkoord voorziet de oprichting van een nieuw ministerie voor de bouw. Dat getuigt echt van daadkracht. De huurrem, de Mietpreisbremse, is nationaal Duits beleid waarop gemeenten en regio's in huurmarkten die onbetaalbaar worden maatregelen kunnen nemen om de huurprijsstijging tegen te gaan. Dat is wat anders dan zeggen dat men aan 'niet meer dan zoveel' mag verhuren. Dat is de markt monitoren. Daarvoor zal men in Vlaanderen meer inspanningen moeten doen want men beschikt hier over zeer weinig cijfers betreffende de private huurmarkt. Voor Vooruit is het belangrijk dat er meer wordt gedaan op de private huurmarkt. De verhuurderspremie bestaat in veel centrumsteden waar de partij van de minister mee bestuurt. De spreker roept nog eens op om dat nog eens te bekijken. Dat zou echt een verschil kunnen maken.

Zijn er al aanpassingen gebeurd aan het BSO in 2021? De minister gaf aan in de BBT 2021 dat hij in 2021 een aantal aanpassingen zou voorstellen met het oog op minder administratieve last, kortere procedures en efficiëntiewinsten. Komen er nog wijzigingen aan het BSO dit jaar? De minister zei ook dat de VMSW naar een permanente monitoring gaat. Dat vindt de spreker mooi werk, waardoor een betere opvolging mogelijk wordt. Hij geeft een pluim voor die twee goede zaken die er aankomen.

De minister wil gemeenten die in gebreke blijven met het BSO, niet sanctioneren of responsabiliseren. Nochtans is het hun taak om het BSO te bereiken. Er is een niet-bindend sociaal objectief dat duidelijk onvoldoende werkt in bepaalde gemeenten. De minister wil vooral met hen in overleg gaan. De spreker wil graag weten hoeveel van de gemeenten die in de voortgangsmeting slecht scoren voor het BSO intussen een plan van aanpak hebben afgesloten. De spreker begrijpt dat de minister daar misschien niet meteen op kan antwoorden. Het antwoord kan later schriftelijk worden bezorgd. De spreker roept de minister op om in overleg te gaan met die gemeenten waar het wat slabakt. Als daar een Vlaams minister van Wonen aan de deur klopt om samen te bekijken hoe het beter kan, zal dat wel de nodige aansporing zijn. De spreker erkent de autoriteit van de minister op het vlak van Wonen. Die moet dan ook de koe bij de horens vatten voor de goede zaak en zorgen voor betaalbaar wonen.

6.7. Reactie van An Moerenhout

An Moerenhout dankt eveneens de minister voor zijn uitgebreide antwoorden. Haar vraag over het moratorium werd echter nog niet beantwoord. In het ontwerpbesluit van 15 oktober 2021 heeft de minister een moratorium tot begin 2028 op de vrijwillige verkoop van sociale woningen buiten de huursector ingesteld. Haar concrete

vraag is of die bepaling vandaag al van kracht is. Is het correct dat SHM's vandaag geen sociale woningen meer kunnen verkopen aan private actoren? Dat zou veel bezorgdheid van de spreker wegnemen.

Wat betreft de gezonde financiering van SHM's op de langere termijn, pakte de minister de spreker op de definitie van investeringen, en terecht. Het klopt uiteraard dat de minister, los van de leningen, een in de ogen van de spreker minimale investering doet in sociale woningbouw. Haar punt, en de reden dat Groen de begroting voor Wonen niet kan steunen, is dat Groen meer middelen zou investeren in sociale woningbouw en de uitbreiding van de huurpremies dan de meerderheid. An Moerenhout is ingegaan op de beleidskwesties waaraan de minister wat wil doen, zoals de non-take-up of de timing van de taskforce, maar als Groen kon kiezen zou het de investeringen in de bouw en renovatie van sociale woningen niet alleen beperken tot leningen met min 1 procent tot de huidige gewestelijke sociale correctie, maar zou Groen er veel meer middelen voor inzetten zodat dat een versnelling van de bouw en renovatie van sociale woningen kan teweegbrengen. An Moerenhout geeft de minister volledig gelijk als hij stelt dat, zolang de vraag op de woningmarkt in haar geheel stijgt, de beste oplossing is ervoor te zorgen dat er meer woningen bijkomen, ook sociale woningen.

De minister zei dat er al werd tegemoetgekomen aan de vraag en de mogelijkheden in het dossier 'Het hellend vlak' van de VVH door de nieuwe sociale huurprijsberekening. Dat is echter niet voldoende voor de spreker. Er werd toen en er wordt nu door de sector gezegd dat de nieuwe huurprijsberekening maar een pauzeknop is, die slechts een paar jaar soelaas brengt voor de financiering van de SHM's. Na een paar jaar is het effect van de nieuwe huurprijsberekening weer weg en dan moet de minister een ander plan voor ogen hebben. Hij kan niet steeds de financiering afwentelen op de sociale huurders door de huur andermaal te verhogen. Groen is daar heel erg tegen gekant. An Moerenhout hoopt dat dat niet het plan is van de meerderheid. Zij begrijpt waarom dat in het begin van de zittingsperiode is gebeurd, als een soort van noodplan wellicht. Er stonden andere voorstellen in 'Het hellend vlak', ook de mogelijkheid die de oppositie voorstelt, namelijk meer middelen investeren in sociale woningbouw. Daar moet de minister over nadenken zodat hij over enkele jaren, op het einde van de zittingsperiode, niet opnieuw voor de situatie staat dat er dringend geld nodig is, dat dan weer bij de sociale huurders moet worden gehaald. Dat zou in tegenspraak zijn met het doel van het sociaal woonbeleid.

6.8. Reactie van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert treedt de vorige sprekers bij in hun waardering voor de antwoorden van de minister. Zij verontschuldigt zich als zij de minister woorden in de mond zou gelegd hebben betreffende de verlaging van de registratierechten en de woonbonus. Zij kan alleen maar vaststellen dat het zo wel werd opgevat door bepaalde belangenorganisaties. Zij zagen de verlaging van de registratierechten wel als een waardige vervanger voor de afgeschafte woonbonus.

Zij slaagt er vanzelfsprekend wel in om in één zin de belachelijk hoge energieprijzen en de belachelijk hoge renovatiekosten aan te halen. Veel mensen zitten door de hoge energieprijzen al op hun financieel tandvlees. Dan nog extra inspanningen om te investeren vragen aan mensen die geen reserve kunnen opbouwen, zal niet lukken. De minister mag het riedeltje van premies en renteloze leningen aanhalen zo vaak hij wil, maar dat doet niets af aan het feit dat dergelijke investeringen moeten betaald worden bovenop de vaak al erg dure hypotheek die mensen moeten afsluiten. Het gaat hier over enorme meerkosten, tot 37.000 euro om naar energieniveau D te gaan, tot 100.000 euro om naar niveau A te gaan. De verplichting van een warmtepomp bij nieuwbouw bijvoorbeeld is een van de meest belachelijke maatregelen uit het hele pakket aan klimaatmaatregelen. Iedereen weet dat een

warmtepomp op dit moment gewoon niet te betalen valt voor de meeste mensen, met een kostprijs tussen 7000 en 10.000 euro. Een warmtepomp werkt op elektriciteit en de elektriciteitsfactuur wordt ook nog kunstmatig torenhoog gehouden door de regering. Meer dan 50 procent van de factuur zijn belastingen. De regering gaat dan doodleuk een warmtepomp verplichten. De minister heeft het vaak over politieke eerlijkheid. De spreker vindt dat de minister dan zelf ook politiek eerlijk moet zijn.

6.9. Repliek van de minister

De *minister* verklaart dat hij graag uitgebreid antwoordt en dankt op zijn beurt de leden voor hun inbreng in het debat. Hij vindt het goed dat men van mening kan verschillen, want dat houdt hem ook scherp.

Het voordeel van een warmtepomp is natuurlijk dat die veel minder verbruikt, antwoordt de minister aan Adeline Blancquaert. Die werkt inderdaad op elektriciteit, maar men moet dan minder aardgas, of geen gas meer betalen. Daar zit de winst. Ten tweede krijgt men daar een ferme premie voor van enkele duizenden euro. Ten derde werd er in het klimaatplan een taxshift afgesproken waarbij de lasten van elektriciteit verschuiven naar fossiele brandstoffen. Wat de renteloze leningen betreft, kan men in de praktijk de lening wel degelijk zo afzetten dat het bedrag dat men afbetaalt niet meer bedraagt dan de winst op de energiefactuur. Als men de afbetaling meer rekt in de tijd, kan men er iets aan overhouden. Dat moet men doorrekenen, maar er bestaat daarvoor wel begeleiding bij de Energiehuizen. Men zit dan vooral in zijn eigen woning goed voor de komende jaren en men hoeft zich daarover dan geen zorgen meer te maken. Dat lijkt de minister voor veel mensen een financieel voordeel te zijn. Iedereen moet dat voor zichzelf maar uitmaken.

Aan Maxim Veys antwoordt de minister eerst dat hij zich missproken heeft: het gaat niet over de derde oproep voor noodwoningen maar de tweede.

De bouwprijzen voor sociale woningbouw worden tweemaal per jaar bekeken en dat blijft zo, maar er wordt wel een systeem ingebouwd om sneller in te grijpen als er echt acute situaties zijn. Dat gaat over maatregelen op beperkte termijn voor wat men de laatste maanden heeft meegemaakt: op heel korte termijn waren er stijgingen van 10 of 20 procent op enkele weken. Maxim Veys mag gerust de informatie over het project van zijn SHM doorsturen en dan zal de minister proberen daar concreet mee te helpen.

Met de vergelijking met een belegging wou de minister alleen maar duidelijk maken dat de verhuurder vanuit zijn standpunt wel op opbrengst rekent. Elke private persoon die een woning verhuurt die hij bijvoorbeeld geërfd heeft, want het zijn meestal geen grootgrondbezitters, wil daarvoor een return. Die moet worden gevrijwaard. Als die wordt afgenomen, zal men die woning gewoon niet meer aanbieden, laat staan dat men er nog in zou investeren. Bij sociale huur doet men dat inderdaad niet, daar wordt er integendeel geld bijgelegd.

De minister geeft toe dat hij het vermelde deel van het nieuwe Duitse regeerakkoord nog niet had gelezen, wel dat cannabis zou worden gelegaliseerd. Het is goed dat Maxim Veys het aanhaalt, want over enkele dagen heeft de Vlaamse Regering een digitaal overleg gepland met de regering van Nordrhein-Westfalen. De minister houdt in de rand daarvan ook een onderhoud met de minister van Wonen van Nordrhein-Westfalen en zal dat punt ter sprake brengen, als het overleg doorgaat tenminste.

De minister begrijpt de vraag van Maxim Veys over het BSO. De procedure wordt verlicht omdat er vanuit veel gemeenten signalen komen dat het aan de procedure ligt dat het zo traag gaat. Dat is soms wel zo, maar misschien niet altijd, maar dat is het kader.

Worden de lokale besturen die slecht scoren voor het BSO voor het blok gezet en verplicht? Dat is de afweging die moet worden gemaakt. Hoe sterk is de stok? Daarover kan men discussiëren. De minister meent dat men met de grootste omzichtigheid en terughoudendheid moet omgaan met de lokale autonomie, die men niet zomaar aan de kant kan schuiven.

Aan An Moerenhout antwoordt de minister inzake het moratorium dat het BVR over de woonmaatschappijen nog voor eind 2021 moet worden goedgekeurd en dat het moratorium op dat ogenblik zal ingaan. Het loopt dan tot 2028.

De minister vindt het mooi dat Groen meer geld zou geven voor sociale woningen, maar op de sociale woningmarkt kan men twee dingen doen: ofwel geeft men mensen geld in handen om gemakkelijk iets te huren op de private huurmarkt, ofwel investeert men gigantische bedragen in het bouwen van sociale woningen. De minister is ervan overtuigd dat men moet kiezen tussen een van beide. Als men ze allebei doet, kan men dat maar met mate doen. Als men veel geld wil spenderen, is het veel voordeliger om het aanbod aan woningen te verhogen, dus te bouwen. De minister vindt het dan geen goed idee om ook nog premies te geven omdat dan de huurprijs op de private huurmarkt wordt omhoog geduwd. Het standpunt van Groen is er zeer veel geld aan te geven. De regering voorziet in ongeveer 4,5 miljard euro. Het punt is dat dat geld ook nog besteed moet raken. De commissie heeft het al vaak gehad over de problemen die er zijn om het te besteden. Men kan daarover van mening verschillen, maar als dat geld zou worden gebruikt om premies te geven, wat de minister zeer onverstandig zou vinden, dan vloeit het naar de private verhuurders, die daar heel blij mee zullen zijn, maar verandert het in wezen niets, want daardoor zou men niet meer woningen krijgen.

De geplande evaluatie van de financiering van de SHM's moet grondig gebeuren, beaamt de minister, want de uitdagingen op lange termijn zijn gekend. Dat zal mondjesmaat gebeuren, maar vanaf 2026 zijn niet alle huurcontracten meer eeuwigdurend en vanaf 2027 zullen er dus beginnen aflopen voor mensen die niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden, namelijk de mensen die de hogere huurprijzen betalen. Op die manier vloeien de hoogste huurprijzen uit het systeem, wat volgens de minister absoluut te verantwoorden is. Applaus voor die mensen, want dat betekent dat de sociale woning hen geholpen heeft om op te klimmen in de samenleving en een hoger inkomen te krijgen. Iedereen is het erover eens dat dat alleen maar kan worden ondersteund, maar het betekent wel dat de SHM's de voordeligste huurders verliezen. De evaluatie loopt in elk geval en daarbij moet er veel grondig worden bekeken, daarover is de minister het eens met An Moerenhout.

6.10. Slotreactie van Maxim Veys

Maxim Veys concludeert twee dingen namens Vooruit. De minister vergeleek een verhuurde woning met een belegging. Het klopt dat verhuurders een rendement zoeken voor hun investering, maar dat is net de reden waarom renovaties te weinig gebeuren in huurpanden. De minister weet dat. Men noemt dat de split incentive: de verhuurder investeert en de lasten zijn voor hem, maar de lusten van de verlaagde energiefactuur door bijvoorbeeld isolatie zijn voor de huurder. Daar zit het vast. De kritiek van Vooruit is dat de meerderheid niet meer out of the box kijkt om die dynamiek te doorbreken. Dat kan met een verhuurderspremie zoals verschillende centrumsteden al doen. Maxim Veys roept op om dat te doen. Het zal uiteindelijk nodig zijn en men verliest nu tijd door het niet te doen. De minister heeft echter een andere visie.

Ten tweede stelde de minister dat de verhuurders meestal kleinschalige verhuurders zijn. Daarvoor moet men het echter doen met het Groot Woononderzoek van 2013. We weten niet of het bijna tien jaar later nog altijd overwegend kleinschalige verhuurders zijn. Zijn de gigaverhuurders aan het opkomen in Vlaanderen? Daarover

heeft men eigenlijk te weinig data. De spreker vindt het overleg met Nordrhein-Westfalen goed, omdat de huurrem ook werd ingevoerd door een regering met de conservatieven in Duitsland, de Beierse CSU die een voorbeeld is voor de N-VA. Conservatieven die de markt zoveel mogelijk willen laten spelen, zien daar ook in dat de overheid moet ingrijpen. De minister moet aan zijn collega in Nordrhein-Westfalen ook vragen hoe zij de woningmarkt monitoren. Daar liggen voor Wonen-Vlaanderen nog heel wat mogelijkheden. De VMSW gaat sociaal wonen permanent monitoren en dat moet men zeker ook voor de private huurmarkt doen om op tijd te kunnen ingrijpen.

7. Indicatieve stemming over het onderdeel Onroerend Erfgoed

De aan de commissie toegewezen bepalingen van het ontwerp van decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022, met betrekking tot het beleidsveld Onroerend Erfgoed, worden bij indicatieve stemming aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

8. Indicatieve stemming over het onderdeel Wonen

De aan de commissie toegewezen bepalingen van het ontwerp van decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022, met betrekking tot het beleidsveld Wonen, worden bij indicatieve stemming aangenomen met 7 stemmen tegen 3.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE
Manuela VAN WERDE
Vera JANS
Allessia CLAES,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BBT	beleids- en begrotingstoelichting
BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
BSO	bindend sociaal objectief
BVR	besluit van de Vlaamse Regering
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
DAB	dienst met afzonderlijk beheer
DAC	derde arbeidscircuit
EKM	erkende kredietmaatschappij
FBUH	Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen
FS3	Financieringssysteem 3 (Financieringsbesluit van 21 december 2012)
GSC	gewestelijke sociale correctie
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
ISE	inhoudelijk structuurelement
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OD	operationele doelstelling
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SSI	subsidie sloop en infrastructuur
SVK	sociaal verhuurkantoor
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VIOE	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed
VLHORA	Vlaamse Hogescholenraad
VLIR	Vlaamse Interuniversitaire Raad
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds

BIJLAGE:

Schriftelijk antwoord van minister Matthias Diependaele
op de vragen van Maxim Veys
betreffende gemeenten die slecht scoren in de voortgangstoets van het BSO

1. **Is er intussen een samenwerkingsovereenkomst gesloten door die 13 gemeenten (die onvoldoende inspanning leveren) met een lokale woonactor? Welke 2b gemeenten hebben dit reeds gedaan en welke niet? Wanneer zal de VMSW een initiatief nemen om in die gemeente zelf een sociaal woonproject op te starten? (= sanctiemechanisme)**

De gemeenten moeten de samenwerkingsovereenkomsten die ze afsluiten met één of meerdere lokale woonactoren tegen 30 november bezorgen. Mijn administratie heeft van 9 gemeenten al een samenwerkingsovereenkomst ontvangen. Twee gemeenten hebben laten weten eerstdaags hun samenwerkingsovereenkomst te bezorgen. Blijven er nog twee gemeenten over van wie mijn administratie nog niks heeft ontvangen, Holsbeek en Ardoosie. Deze twee geven we nog even respijt. We sturen ze nu in eerste instantie een reminder. Ik houd er daarbij ook rekening mee dat een dergelijke samenwerkingsovereenkomst een bestuursbeslissing vergt (schepencollege of gemeenteraad). Uw vraag komt dus net iets te vroeg. Mijn administratie heeft alvast geen indicaties dat die gemeenten géén overeenkomst zouden willen afsluiten. Voorlopig is er dus ook geen reden waarom de VMSW het initiatief zou moeten nemen om zelf een sociaal woonproject op te starten.

2. **Hoe volgt u de andere 107 gemeenten op die hun groeipad niet volgen?**

Wonen-Vlaanderen voert tweejaarlijks een voortgangstoets uit, die nagaat welke inspanningen de gemeenten leveren om het BSO te bereiken. De gemeenten die het groeipad niet volgen, worden onderverdeeld in categorie 2. Aan hen wordt gevraagd om plannen van aanpak op te maken. Deze plannen werden door Wonen-Vlaanderen beoordeeld:

- De gemeenten waarvan wordt geoordeeld dat ze voldoende inspanningen leveren, komen terecht in categorie 2a. Hierbij is het aan de gemeente om dit vervolgens ook effectief waar te maken.
- De gemeenten die die onvoldoende inspanningen leveren komen terecht in categorie 2b. Voor de opvolging van de gemeenten in categorie 2b verwijs ik naar het antwoord op vraag 1.