vergadering **C106**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 23 december 2021

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

Vlaams Parlement

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van de raamovereenkomst voor onderzoek naar buitenlandse eigendommen van sociale huurders
– 954 (2021-2022) 3

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de forse toename van het aantal ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen
– 991 (2021-2022) 8

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van de raamovereenkomst voor onderzoek naar buitenlandse eigendommen van sociale huurders
– 954 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Op 27 september 2021 stelde ik u een schriftelijke vraag betreffende het gebruik van het sinds 15 maart 2021 beschikbare raamcontract van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ter controle van buitenlandse eigendommen bij sociale huurders. Uit uw antwoord op mijn schriftelijke vraag bleek dat tot oktober dit jaar slechts 10 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) een vergoeding voor dergelijk onderzoek via de raamovereenkomst hadden aangevraagd. Dat komt neer op 114 onderzoeken in totaal. Verder bleek ook bij de aanvragen die werden goedgekeurd voor uitbetaling, dat bij ongeveer 1 op de 4 wel degelijk onroerende goederen in het buitenland werden aangetroffen. Opvallend is dat de onderzoeken vooral in Marokko en Turkije plaatsvinden. Samen zijn deze landen goed voor maar liefst 86 procent van de onderzoeken.

Dat er zo weinig SHM's een beroep doen op de raamovereenkomst, blijft betreurenswaardig. Wat controle en handhaving betreft van de voorwaarden die bepaald zijn in de Vlaamse Codex Wonen en de uitvoerende besluiten, is er nog ontzettend veel werk voor de boeg. De resultaten van een degelijke controle werpen in ieder geval hun vruchten af, toch als we zien dat 25 procent van de gevallen positief is.

Bijzonder jammer is dat het voorziene budget op deze manier amper aangewend wordt. In de eerste zeven maanden werd amper 95.289 euro uitbetaald aan de SHM's. Dat was in oktober, dus ik veronderstel dat het bestede bedrag ondertussen wat opgelopen zal zijn, maar ik kan me moeilijk inbeelden dat er opeens een stormloop heeft plaatsgevonden op dat raamcomtract.

Uit uw antwoord op mijn schriftelijke vraag heb ik ook kunnen opmaken dat u geen globaal zicht hebt op de terugvorderingen van de sociale korting. Dat is toch wel belangrijk. U hebt altijd als een van de argumenten aangehaald dat er een terug-verdieneffect is. Als antwoord op mijn schriftelijke vraag stelde u dat de woon-actoren hierover niet rapporteren.

Hoe evalueert u de voorlopig magere resultaten met betrekking tot het gebruik van de raamovereenkomst ter controle van buitenlandse eigendommen bij sociale huurders? Beschikt u inmiddels over recentere cijfers?

Zult u initiatieven nemen om SHM's meer aan te sporen om gebruik te maken van de raamovereenkomst?

Acht u het opportuun om ook een zicht te krijgen op de effectieve terugvorderingen die worden uitgevoerd door de SHM's?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mijnheer D'haeseleer, voor uw vraag.

We hebben wel degelijk nieuwe cijfers en ik zal u die straks meegeven, maar er is inderdaad geen stormloop geweest.

Met het invoeren van de raamovereenkomst ter controle van de buitenlandse eigendommen hebben we dit werkjaar een belangrijke stap gezet richting meer rechtvaardigheid in sociale huur. Dat is het belangrijkste wat we willen bereiken en dat is iets wat je niet altijd kunt meten: we willen het signaal geven dat sociale huur een dienst is vanuit de samenleving die enkel en alleen terecht mag komen bij diegene die daar recht op heeft en er ook nood aan heeft. Fraude kunnen we in geen enkel geval tolereren. Sociale huurwoningen moeten er zijn voor hen die er echt nood aan hebben. Dat is dus wat ik daarnet zei.

Ik ben dus bijzonder opgetogen wat de raamovereenkomst betreft, om een aantal redenen. We zijn er, in navolging van het pionierswerk van onder andere de stad Antwerpen, voor het eerst in geslaagd om een methodiek beschikbaar te maken voor heel Vlaanderen. Sociale verhuurders hebben nu de mogelijkheid om zwart op wit te laten controleren of iemand al dan niet bezittingen heeft in het buitenland. We merken ook dat de steun voor het nieuwe systeem ook over heel Vlaanderen veralgemeend aanwezig is. In de raden van bestuur van alle SHM's – ik denk dat er zo'n zeventig of tachtig zijn – is expliciet de steun voor de raamovereenkomst uitgesproken, op vier uitzonderingen na. Van die vier is het niet duidelijk of ze instappen of niet.

De recente cijfers, tot eind november 2021, tonen aan dat er ondertussen 14 SHM's onderzoeken afgerond hebben in 11 landen en dat er voor 138 aanvragen vergoedingen uitbetaald werden, waarvan er 37 bewijs van onroerend bezit in het buitenland hebben aangetoond. Dat is 27 procent van de gevallen. Er werd tot eind november voor een totaal van 141.587 euro uitbetaald aan de deelnemende SHM's.

Het systeem begint dus ook in de feiten te rollen. Uit de evolutie van de maandelijkse cijfers blijkt dat de uitbetaalde vergoedingen langzaam maar zeker stijgen. Mijnheer D'haeseleer, dat ziet u ook in de vergelijking tussen de cijfers die u hebt en de cijfers van eind november, met een exponentiële stijging. Gezien de context waar de SHM's in zitten, met corona en de omvorming naar de woonmaatschappijen, is dit voor mij een mild succes. Het is in elk geval een goede start en ik denk dan ook dat we het de tijd moeten geven om verder te groeien.

Bij de interpretatie ervan mogen we ook het afradend en afschrikkend karakter van de maatregel niet onderschatten. Zo zullen mensen met een eigendom in het buitenland minder snel geneigd zijn om zich kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning. Ook weten we dat bepaalde zittende huurders hun huurcontract proactief hebben opgezegd na de aankondiging dat de controlemethodiek zou worden aangescherpt. Vooral het signaal dat de sociale toeslag teruggevorderd zou kunnen worden, is van belang. We weten daarvan, al hebben we dat natuurlijk niet op papier, dat het mensen ertoe aanzet hun contracten op te zeggen, net door het afschrikkend karakter.

We blijven het uiteraard ook naar volgend jaar toe opvolgen. We blijven de SHM's ook maximaal aansporen om hier volop op in te zetten. Financieel zijn er in elk geval middelen genoeg. Zoals u ook uitdrukkelijk vraagt, blijf ik de SHM's ook ondersteunen. Dat gaat niet alleen over dit kleine onderdeel. Wij hameren er voortdurend op dat sociale woningen terecht moeten komen bij mensen die er recht op hebben en er ook nood aan hebben. Dat is belangrijk voor twee zaken, zoals ik al verschillende keren gezegd heb. Enerzijds is het belangrijk voor de sociale huurders zelf, vooral de kandidaat-huurders, de mensen op de wachtlijsten. Zij moeten weten dat ze rechtvaardig behandeld worden en dat mensen met minder rechten hen niet voorbijsteken. Anderzijds – het is er gisteren ook even over gegaan toen we het hadden over steden en gemeenten die minder geneigd zijn om sociale woningen te bouwen – is het minstens even belangrijk om te signaleren dat we ons met onze sociale woningen richten op die mensen die er nood aan hebben. We nemen die dingen mee in onze communicatie.

Ik kom tot uw laatste vraag. Het is de SHM-verhuurder zelf die de korting kan terugvorderen. De VMSW beschikt niet over deze informatie. Vanaf het ministerieel besluit Boekhouden 2022 zouden de woonorganisaties de terugvorderingen moeten boeken onder een bepaald rekeningnummer. Dus na afloop van dat boekjaar en neerlegging van de jaarrekeningen kan erover gerapporteerd worden.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): *(Slechte geluidskwaliteit)*

Minister, bedankt voor uw antwoord. U hebt inderdaad nieuwe cijfers gegeven, minister. In oktober waren er 10 SHM's die een beroep deden op de raamovereenkomst, nu zijn het er 14, voor een totaal van zo'n 130 onderzoeken in 11 landen, als ik het goed begrepen heb. Zo spectaculair is dat niet. Het is inderdaad goed dat alle raden van bestuur, op die 4 na, hun steun hebben uitgesproken voor die raamovereenkomst, maar steun uitspreken en er effectief gebruik van maken zijn twee verschillende zaken.

U zegt dat dit ook een afschrikwekkend effect heeft. Dat zou blijken uit het feit dat een aantal mensen hun huurcontract proactief hebben opgezegd. Dat toont toch wel aan dat er een probleem is. Mijn vraag naar u toe is dan ook wat er met die mensen gebeurt. Wordt daar nog onderzoek naar verricht? Als ze hun huurcontract opzeggen, dan duidt dat er toch wel op dat zij over een eigendom beschikken. Volstaat het opzeggen van een huurcontract om de dans te ontspringen of doen de administratie of de SHM's alsnog een onderzoek om sociale kortingen die in het verleden toegekend zijn, terug te vorderen. Ik had daar graag nog wat meer uitleg over. Welke piste bewandelt u daar?

Als ik u goed begrepen heb, dan worden de terugvorderingen vanaf 2022 in een aparte post in de boekhouding geschreven. Waarschijnlijk zullen we vanaf dan een zicht hebben op de globale terugvorderingen vanuit SHM's. Het jaar is natuurlijk bijna voorbij en die 141.000 euro die nu al is uitbetaald, is nog maar een heel klein deel van het budget dat u had voorzien. Mijn vraag is dan ook, minister, of het saldo van het budget wordt overgedragen naar de volgende jaren dan wel of het vervalt. Ik zou er in ieder geval voor willen pleiten om het saldo over te dragen, zodat men, mocht er een boost komen vanuit de SHM's, geen gebrek aan financiële middelen moet gaan inroepen als excuus om *… (onverstaanbaar) …*

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Mijnheer D'haeseleer, het antwoord van de minister was duidelijk. Ik kan daar enkel nog wat praktijkervaring aan toevoegen vanuit mijn schepenambt in Aalst. Gelukkig zie ik nu niet dat mensen misschien met hun ogen rollen en denken: daar is ze weer. Maar ik kan die praktijkervaring wel gebruiken om nu aan u te zeggen dat geduld een zeer mooie deugd is als het gaat om het opsporen van fraude. Wij hebben in het begin van de vorige legislatuur een controlecel ingeroepen om na te gaan of onze leeflonen naar de juiste mensen gingen. Die werking is wat vergelijkbaar. Dan moet je domiciliefraude of zwartwerk opsporen. Meestal is dat dan gewoon binnen Vlaanderen, of Brussel, helaas. Dat vergt heel veel geduld.

Het gaat er hem om dat het beleid een principiële keuze maakt, zoals de minister ook heeft gezegd. Er is enerzijds wat ik het negatieve effect noem, het afschrikeffect dat dit teweeg moet brengen. Eén fraudedossier opsporen zorgt er wel voor dat andere potentieel frauduleuze kandidaat-huurders sneller hun staart intrekken, beseffen dat het de regering menens is en hun kans dus ook niet wagen. Nog veel belangrijker is het effect voor kandidaat-huurders die het goed menen en die niets te verbergen hebben. Voor hen is er het signaal – de wachtlijsten zijn al lang genoeg – dat de mensen die met hen op de wachtlijst staan, daar ook terecht

op staan, en dat mensen die een sociale woning toegekend krijgen, rechtgeaarde mensen zijn.

Ik begrijp ergens wel dat u zegt dat het allemaal wat sneller zou kunnen en dat we meer kunnen doen, maar ik denk dat dat niet klopt. Ik denk dat we al behoorlijk tevreden mogen zijn met het resultaat en met de bereidheid van alle SHM's, op vier na, om er mee in te stappen. We moeten vooral overtuigd zijn van het katalyserend effect dat het opsporen van ook maar één fraudedossier kan hebben.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik ben natuurlijk niet verwonderd dat collega D'haeseleer als een echte moederkloek over dit dossier waakt. Ik hoop alleen dat zijn fractie dat ook doet als het gaat over de trage sociale woningbouw, zoals ook de andere fracties in deze commissie doen, want dat is natuurlijk de beste oplossing voor het probleem van de lange wachtlijsten.

Minister, merkt u op het terrein dat het fusietraject leidt tot een tragere instap of heeft dat geen impact? Ik had graag even van u gehoord wat u op dat vlak opvangt. Ik heb net zelf een stuurgroepvergadering gehad en het was moeilijk om verdere stappen te zetten – u zult wel begrijpen waarom. Het komende jaar zal voor alle sociale woonactoren en de lokale besturen zeer intensief zijn, dus ik kan me inbeelden dat het wel een impact heeft. Hebt u al signalen in die zin gekregen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. Ik zal beginnen met de laatste.

Mijnheer Veys, heeft de vorming van de woonmaatschappijen een direct effect op dit systeem? Dat weet ik niet, in alle eerlijkheid. Ik weet wel – en dat voelt u ook wel aan – dat die hervorming aandacht en inspanningen vraagt van de SHM's. Dat begrijp ik. Het gaat om een grondige hervorming, dus ik kan wel aannemen dat dat een effect heeft op dit systeem, al kan ik dat niet met zekerheid zeggen. Ik ben er zeer voorzichtig in, want het is niet algemeen – en dat heb ik gisteren ook een beetje laten verstaan –, maar ik geef grif toe dat men heel hard bezig is met de afbakening van de werkingsgebieden. Daar wordt blijkbaar zeer veel belang aan gehecht. We hadden daarvoor input van de lokale besturen gevraagd, maar ook de SHM's zijn daar zeer sterk bij betrokken, begrijpelijkerwijze, maar meer dan ik verwacht had. Het heeft blijkbaar een groter effect op de werking dan ik, als buitenstaander, inschat. Dat is geen veroordeling, en het is zeker ook niet algemeen, maar bij de SHM's waar ik iets meer bij betrokken ben, ben ik geschrokken van het effect dat dit heeft. Het lijkt mij dat het eerder een keuze is om er zoveel belang aan te hechten dan dat het een noodzaak is. Dat is toch enigszins een teleurstelling in sommige gevallen. Maar nogmaals, het is zeker niet overal zo. Ik wil er zeer voorzichtig in zijn. Ik heb er alle begrip voor dat deze hervorming heel groot is, heel hard doorweegt en dus ook zeer veel effect heeft.

Mevrouw Smeyers, dank u wel. Ik denk dat uw verhaal vooral onderstreept wat de noodzaak hiervan is.

Mijnheer Veys, nog dit: ik heb nooit, niet in de verste verte, gezegd dat dit systeem het tekort op de wachtlijsten zou wegwerken, op geen enkele manier. Het is natuurlijk wel zo dat we 37 gezinnen hebben kunnen helpen. Dat is al een goede zaak. Dat is niets vergeleken bij de 170.000 gezinnen – dat getal is te relativeren, maar dat is een andere discussie – die we zouden moeten helpen, maar het zijn er toch 37.

Mijnheer D'haeseleer, ondertussen heb ik het cijfer doorgestuurd gekregen: het gaat om 4 van de 89 SHM's. De steun die die bijna 90 SHM's, op die 4 na,

uitspreken, is wel degelijk een belangrijk signaal. Ik denk dat dat een beetje past in onze communicatie of onze beleidsrichting, waarmee we sociale woningen willen ontdoen van hun slechte reputatie en waarmee we naar een correcte en wettelijke toeleiding willen gaan. In die zin is de steun van de overgrote meerderheid van de SHM's wel degelijk van belang.

Dit systeem heeft een afschrikkend karakter, maar zoals gezegd heb ik dat niet op papier. Wij horen dat van de sector, maar we hebben daar geen onderzoek naar gedaan. We gaan bij die mensen dus ook geen terugvordering kunnen vragen. U vraagt concreet of we bij mensen die jaren illegaal in een woning gezeten hebben, iets kunnen terugvorderen, en het antwoord is neen, want daar is geen onderzoek naar gebeurd. Dat hebben we wel nodig om iets terug te vorderen. Maar goed, het is niet de terugvordering van de sociale toeslag die de hoofdmoot uitmaakt; de kerndoelstelling is het vrijkomen van die sociale woningen.

Wat het saldo betreft, begrijp ik uw punt heel goed, maar vanuit een begrotingsperspectief kunnen we dat echt niet doen. Het is slechts uitzonderlijk dat we bedragen ruiteren om saldo's over te dragen naar andere jaren. Het is wel een recurrent budget, dus volgend jaar hebben we opnieuw 5 miljoen euro ter beschikking hiervoor. In die zin denk ik niet dat er snel een financiële nood zal zijn op dit punt.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Mijnheer Veys, elke minister van Wonen heeft zich de voorbije legislaturen op de borst geklopt dat er tijdens zijn of haar ambtsperiode een recordaantal sociale woningen is gebouwd en dat er een recordbudget voor werd voorzien, maar ik stel ondertussen vast dat de wachtlijsten nooit eerder zo hoog zijn geweest. Als u denkt dat u het tekort aan sociale woningen en de lange wachtlijsten gaat wegwerken door heel Vlaanderen vol te bouwen met sociale woningen, dan vergist u zich. We moeten werken aan het fundamentele probleem, namelijk dat de vraag groter is dan het aanbod, en dat heeft heel veel te maken met de immigratie die maar niet stopt.

Ik ben een beetje ontgoocheld met uw antwoord, minister, dat er naar mensen die hun huurcontract hebben opgezegd, geen onderzoek wordt gedaan en dat de tekorten dus niet vastgesteld kunnen worden. Ik denk dat het mogelijk moet zijn om die gevallen toch te onderzoeken, in de wetenschap dat er bij die mensen duidelijk – als ik het zo mag zeggen – stront aan de knikker is. De kans op slagen, op een positief resultaat, zal bij hen waarschijnlijk veel hoger zijn dan het gemiddelde van 27 procent. Ik zou er dus toch op willen aandringen dat SHM's die met dit soort gevallen te maken krijgen, daar toch onderzoek naar voeren. Dat is allemaal geld, mijnheer Veys, dat teruggevorderd kan worden *… (het geluid van Guy D'haeseleer valt even weg) …* sociale woningen te bouwen.

Ik sluit af. Minister, wat dat budget betreft, zitten we nog altijd ver van die enveloppe die u jaarlijks ter beschikking stelt. Daar ben ik het mee eens. Voor mij zou het in ieder geval al goed zijn als we het volledige budget volgend jaar zouden opsouperen. Dat zal al betekenen dat de meeste SHM's een beroep doen op die raamovereenkomst. Steun uitspreken voor die overeenkomst is één ding, er ook effectief een beroep op doen is een andere zaak.

Mevrouw Smeyers, u weet ook dat alles staat of valt met de politieke verantwoordelijken en met de politieke constellatie. Gemeenten met een halflinks bestuur zullen, denk ik, minder geneigd zijn om zelf controles zoals bij u in Aalst op te bouwen. Maar het hangt ook af van de individuele politieke verantwoordelijken. In Sint-Niklaas, waar een N-VA'er verantwoordelijk is, heeft de gemeenteraad negatief gestemd over een beroep doen op de raamovereenkomst voor controle op

buitenlandse eigendommen. Veel hangt dus af van de politieke verantwoordelijken. U doet het in Aalst op de manier die u hebt toegelicht. Dat is een pluim voor u, maar ik denk dat u een van de weinigen bent in Vlaanderen die haar bevoegdheden op die manier invult.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

(N.v.d.r.: Tijdens de behandeling van vraag om uitleg 991 van Guy D'haeseleer over de forse toename van het aantal ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen komt minister Matthias Diependaele nog even terug op deze vraag om uitleg.)

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de forse toename van het aantal ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen
– 991 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, in oktober 2021 stelde ik u een schriftelijke vraag betreffende de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Uit uw antwoord blijkt dat het aantal van die woningen met een derde toegenomen was op drie jaar tijd. Eind 2017 stonden er 7237 woningen op de inventaris; eind 2020 was dat aantal met 31 procent gestegen tot 9476.

Er is ook nog wel wat verschil tussen de verschillende provincies. Het gaat van plus 58 procent in Oost-Vlaanderen en plus 51 procent in West-Vlaanderen tot plus 14 procent in Limburg. In Antwerpen is er zelfs een lichte daling van het aantal geïnventariseerde woningen.

Nog een opvallend cijfer was dat er voor vijftien gemeenten in Vlaanderen in 2020 geen enkele ongeschikte of onbewoonbare woning op de inventaris stond. En in de gemeenten Herstappe en Horebeke is er sinds de opstart van de Vlaamse Woon-code zelfs nog nooit een woning op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbe-woonbare woningen gezet. Dat is natuurlijk wel begrijpelijk, daar wonen niet zoveel mensen. Het feit dat dat heel kleine gemeenten zijn verklaart waarschijnlijk alles.

Sinds 1 januari 2021 wordt de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen forfaitair berekend, met een minimum van 2200 euro. De gemeenten kunnen echter zelf een heffing vaststellen, en dan vervalt de Vlaamse heffing. In 76 gemeenten is dat het geval. 49 gemeenten in Vlaanderen opteren ervoor om opcentiemen te vestigen op de Vlaamse heffing.

De toename van het aantal woningen op de inventaris lijkt toch wel te suggereren dat de sancties om verwaarlozing tegen te gaan niet voldoende efficiënt zijn, wat misschien de verhoging van een minimale heffing zou noodzaken. Minister, in uw beleids- en begrotingstoelichting (BBT) geeft u trouwens aan dat u in de loop van 2022 de nodige uitvoeringsbepalingen zult voorbereiden voor de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving, en meer specifiek bij de invoering van de bestuurlijke beboeting.

Minister, welke conclusies trekt u uit deze cijfers? Kunt u het verschil in cijfers voor de Vlaamse provincies verklaren?

Hoe verklaart u dat er in vijftien gemeenten geen ongeschikte of onbewoonbare woningen in het register opgenomen worden?

Wijst de stijging erop dat de sancties een onvoldoende afschrikwekkend effect hebben? Zo ja, welke initiatieven zult u ingevolge deze vaststelling nemen?

Wat mogen we verwachten van verstrenging in de bestuurlijke handhaving en bestuurlijke beboeting naar aanleiding van de uitvoeringsbepalingen die u in de loop van volgend jaar zult nemen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega D'haeseleer, ik wil even rechtzetten dat men dat in Sint-Niklaas ondertussen heeft aangepast. Zij zijn trouwens ook mee ingestapt in die buitenlandse vermogensonderzoeken. Dat is ook zo op de gemeenteraad gekomen.

Wat uw eerste vraag betreft: op 1 januari 2021 zijn de optimalisaties aan de woningkwaliteitsbewaking in werking getreden. Dat betekende onder meer dat we twintig jaar na de start van de woningkwaliteitsbewaking zijn afgestapt van de meetmethode met strafpunten. We hebben immers, op basis van een uitgebreide wetenschappelijke evaluatie van het Steunpunt Wonen, de ernst en de impact van de gebreken centraal gezet. Daartoe hanteren alle woningcontroleurs sinds 1 januari nieuwe modellen van technische verslagen. Een praktisch gevolg van deze wijziging was dat er vanaf 1 januari 2021 geen enkel besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring meer kon worden genomen dat gebaseerd was op een conformiteitsonderzoek uitgevoerd in 2020. Daarom hebben de lokale besturen en Wonen-Vlaanderen eind 2020 al het mogelijke gedaan om alle lopende dossiers af te ronden. Dat heeft gezorgd voor een hoog aantal besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in de maanden november en december en verklaart dus de stijging voor 2020.

De stijging of daling van de cijfers op provincieniveau is vaak terug te brengen tot sterke verschillen in een beperkt aantal steden en gemeenten. Als we bijvoorbeeld 2017 en 2020 met elkaar vergelijken, valt meteen de stijging op van het aantal besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in een aantal steden. In Gent gaat men van 339 naar 816, Leuven gaat van 83 naar 306, Middelkerke gaat van 18 naar 72, Geel gaat van 8 naar 61, en in Mechelen gaat men van 22 naar 55. Anderzijds daalden de cijfers in Antwerpen een klein beetje, van 517 naar 468. Oostende – van 214 naar 263 – en Sint-Niklaas – van 65 naar 82 – stegen dan weer minder sterk.

Verder valt op dat een aantal gemeenten in 2017 weinig tot geen besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring namen en daar nu veel sterker mee bezig zijn. Waasmunster is bijvoorbeeld van 0 naar 45 gegaan, Grimbergen gaat van 6 naar 42, Meise van 2 naar 37 en Torhout van 1 naar 30.

In al die gemeenten, behalve in Waasmunster, subsidiëren we intergemeentelijke samenwerking (IGS) op het vlak van lokaal woonbeleid. Dergelijke IGS'en zijn vaak de motor achter stijgende inspanningen op vlak van woningkwaliteitsbewaking.

Ik kom tot uw tweede vraag. De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt meestal gestart op vraag van de bewoner en werkt dus vooral vraaggestuurd. Als bewoners geen melding doen van woningkwaliteitsproblemen, kan de burgemeester ook zelf initiatief nemen en bijvoorbeeld proactief conformiteitsonderzoeken uitvoeren. Ook Wonen-Vlaanderen kan om een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring vragen, bijvoorbeeld na een conformiteitsonderzoek in het kader van een aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs of na een strafrechtelijke actie van de Vlaamse Wooninspectie. Maar de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is toegespitst op huurwoningen. Dus als een gemeente weinig huurwoningen heeft, is de kans klein dat er besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring genomen moeten worden.

Het antwoord op uw derde vraag is 'neen'. De stijging is, zoals gezegd in mijn antwoord op deelvraag één, vooral het gevolg van de implementatie van de nieuwe meetmethodiek waardoor er eind 2020 op korte tijd veel besluiten genomen zijn. Daarnaast zetten ook alsmaar meer gemeenten in op woningkwaliteitsbewaking, vaak onder impuls van de IGS'en.

De cijfers geven dus vooral een beeld van de gestegen inspanningen van lokale besturen. Het feit dat het jaarlijks aantal schrappingen uit de inventaris hoog blijft – dat is jaarlijks rond de 3000 – toont aan dat het woningkwaliteits-instrumentarium wel werkt. Bovendien zetten we samen met de gemeenten alsmaar meer in op informeren, sensibiliseren, stimuleren en ondersteunen, teneinde woningkwaliteitsproblemen zo snel mogelijk te detecteren en op te lossen. In functie daarvan is er decretaal ook een nieuwe, zachtere handhavingsprocedure voorzien, namelijk de waarschuwingsprocedure.

Dan was er nog uw vierde vraag. Zoals ik in de beleidsnota Wonen schreef, is de invoering van de bestuurlijke beboeting vanaf 1 januari 2023 erop gericht om de slagkracht van de strafrechtelijke procedure op vlak van woningkwaliteit te vergroten en het afschrikkingseffect te verhogen. De beboeting zal immers zijn rol spelen in die dossiers die door het parket geseponeerd worden, wat de reden voor het sepot ook is. Op het niveau van het bestuur kan dan alsnog bekeken worden in welke gevallen een bestraffing aangewezen is. Dat kan bijvoorbeeld een boete zijn of eventueel een verbeurdverklaring van huurgelden. Dit moet ertoe leiden dat er geen gevoel van straffeloosheid ontstaat bij potentiële overtreders.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): U hebt een verklaring gegeven voor de stijgingen voor de maanden november en december, namelijk de nieuwe meetmethodieken en het afsluiten van de dossiers die al in behandeling waren. Nu, u hebt al een aantal cijfers gegeven van grote steden als Gent, Middelkerke, Antwerpen en Oostende, en nog een aantal gemeenten. Ik heb ze niet allemaal kunnen noteren. Maar uit die cijfers blijkt toch dat er in sommige steden en gemeenten een aantal inspanningen worden gedaan. Dus alles hangt ook hier af van de politieke wil van de lokale besturen.

Ik weet dat u daar geen rechtstreeks effect op hebt, maar u kunt op dat vlak toch wel sturend werken, in de strijd tegen onbewoonbare en ongeschikte woningen. Ik denk dat er eind 2020 tienduizend woningen op de lijst stonden, en dat is toch niet min. Dat zijn tienduizend woningen die eigenlijk niet beschikbaar zijn voor de woningmarkt, die nu al zeer verhit is en waar de schaarste aan betaalbare woningen alleen maar zal toenemen.

Het klopt natuurlijk wat u zegt, dat initiatieven tot onbewoonbaar of ongeschiktheid meestal van de huurder zelf moeten komen, en dat is natuurlijk wel een dubbel verhaal. De meeste huurders durven eigenlijk geen klacht in te dienen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren vanwege het simpele feit dat men natuurlijk schrik heeft dat men nergens anders terechtkan. Daarom verkiezen ze om de situatie maar te laten zoals ze is. Trouwens, als de burgemeester een initiatief neemt, is dat ook meestal op vraag van huurders. Dus ik denk toch wel dat dat voor vele huurders een grote drempel is, omdat ze op die manier eigenlijk ook hun eigen toekomst op het vlak van wonen hypothekeren.

U zegt dat het aantal schrappingen de laatste jaren ongeveer hetzelfde blijft, ongeveer drieduizend per jaar. Naarmate er natuurlijk meer op die lijst komen, zou het aantal schrappingen ook evenredig moeten stijgen. Want anders zou dat betekenen dat het percentage woningen dat onbewoonbaar en ongeschikt is, natuurlijk blijft stijgen.

Minister, we zullen in ieder geval zien wat de evolutie is de volgende jaren. Ik denk dat het er vooral op zal aankomen om blijvend druk te zetten op die lokale gemeenten, om de druk op te voeren om mensen inderdaad in een comfortabele woonomgeving te laten leven. En we moeten erop aandringen dat iedere gemeente op dat vlak toch haar verantwoordelijkheid neemt. Maar we zullen in de loop van volgend jaar hierop terugkomen, als er meer cijfers bekend zijn, en als er meer zicht is op de evolutie. Bedankt.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik sluit kort aan. Collega D'haeseleer, met die toename van het aantal woningen op die inventaris van onbewoonbaarheid en ongeschiktheid suggereert u dat de sancties om de verwaarlozing tegen te gaan, niet voldoende efficiënt zijn. De vraag is hier, denk ik, of dat wel de juiste conclusie is. Ik denk, zoals de minister ook al heeft gezegd, dat dit in tegendeel aantoont dat er meer woningen op de radar komen en dat er meer wordt ingegrepen. De minister heeft ook uitgelegd dat heel het systeem van woningkwaliteitsonderzoeken gewijzigd is. Dus het is misschien daar ook wel een vergoelijking, in die zin dat het moeilijk is om appelen met peren te vergelijken, en dat we misschien de evolutie moeten afwachten.

En we mogen toch niet voorbijgaan aan alle inspanningen die de Vlaamse Regering al heeft genomen, en die de minister al heeft laten goedkeuren deze legislatuur om in te zetten op een verbetering van de woonkwaliteit. Ik had een hele lijst opgeschreven om u daarvan te overtuigen, maar u kent het woonbeleid evengoed. Eén aspect daarvan vind ik heel belangrijk, en dat is dat verplichte conformiteitsattest – omdat u gelijk hebt, meneer D'haeseleer, als u zegt dat huurders soms bang zijn om een woningonderzoek aan te vragen uit schrik voor de reactie van de verhuurder. Zodra de woning conform is, zal die verhuurder dan misschien toch een nieuwe huurder zoeken, of kwade telefoons doen naar de huurder. En waar men ook dikwijls bang voor is, is dat de huurprijs van de woning dan zou stijgen. En net daarom is het zo belangrijk dat het beleid proactief dat conformiteitsattest verplicht. Zo zijn we van bij de start zeker dat woningen die op de huurmarkt te huur aangeboden worden, conform zijn. Zodra die hele piste van verplichte conformiteitsattesten op kruissnelheid is, hoop ik samen met u dat die cijfers zich zullen uitvlakken. Bedankt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer D'haeseleer, ik denk dat ik het eens ben met uw analyse. Het gaat natuurlijk over de stijging die je ziet tussen 2017 en 2020. En het klopt, het hangt veel af van de ingesteldheid of de politieke wil, zoals u het noemt. Daar ben ik het mee eens. Ik ben het ook eens met het feit dat we die woningen nodig hebben. We moeten daar werk van blijven maken. En dat heeft twee kanten. Dat heeft de kant dat je natuurlijk woningkwaliteit voorziet voor de huurder, maar ook dat die woningen dan beschikbaar zijn op de markt.

En dan wilde ik ook nog zeggen wat mevrouw Smeyers intussen gezegd heeft: we zetten in op dat verplicht conformiteitsattest, en we roepen alle gemeenten op om daaraan mee te doen. Maar daarnaast zorgen we ook voor dat traject dat we opgezet hebben voor de opleiding en certificering van woningcontroleurs. Dat zullen in de toekomst ook private controleurs kunnen zijn. En het is dan natuurlijk de bedoeling dat, zodra er daarvan voldoende zijn, er de mogelijkheid is om eventueel dat verplichte conformiteitsattest Vlaanderenbreed uit te rollen, en dat dat sowieso een algemene verplichting wordt. Maar dat zal voor een volgende beleidsploeg zijn, denk ik. Daar wil ik nog niet op vooruitlopen. Dat is waarschijnlijk voor een volgende beleidsploeg, zodra er genoeg woningcontroleurs actief zijn.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Mevrouw Smeyers, het is goed dat u uw lijstje niet hebt afgelezen met alle initiatieven die minister Diependaele u heeft doorgestuurd. Maar het is ook niet nodig, want mij zult u nooit horen zeggen, mevrouw Smeyers, dat de Vlaamse Regering geen initiatieven heeft genomen op het vlak van verbetering van de woningkwaliteit. Ik denk dat dat een kwestie is van intellectuele eerlijkheid. Ik zal ook het licht van de zon niet ontkennen. Dus wees gerust, ik had geen aanval op de minister in petto op dit vlak. Ik was alleen geïnteresseerd in de evolutie van de ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Ik verwacht net als u, mevrouw Smeyers, ook veel van dat verplicht conformiteits-attest. Ik denk dat dat een heel goed instrument kan zijn voor de lokale besturen, als ze er een beroep op doen, om iets te doen aan die drieduizend woningen die nu niet beschikbaar zijn voor de huurmarkt. Ik denk dat de krapte op de huurmarkt nijpend is, en dat dat de prijzen omhoog jaagt. Tienduizend woningen meer of minder op de huurmarkt, dat kan in sommige gemeenten toch al een slok op de borrel schelen. Zoals de minister ook zegt, zijn die woningen niet mooi verspreid over heel Vlaanderen, en dat heeft ook dikwijls te maken met de structuur en de aard van de gemeente of de stad.

Ik denk dat het uiteindelijk ons aller bekommernis is om die woningen beschikbaar te maken voor de huurmarkt. Maar goed, we zullen het dossier de komende tijd opvolgen en zien wat het resultaat is van alle initiatieven, die hele lijst van initiatieven die de minister op dit vlak al heeft genomen. Bedankt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.