

vergadering **C183**  
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

## **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 24 februari 2022

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



**Vlaams  
Parlement**

## INHOUD

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over cohousingprojecten voor ouderen<br>– 1721 (2021-2022)                                                                         | 3  |
| VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over betaalbaar wonen in de stadsranden<br>– 1826 (2021-2022)                                                                              | 8  |
| VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de oprichting van een taskforce voor studentenhuisvesting<br>– 1878 (2021-2022)                                                       | 11 |
| VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opvolging van de taalkennisvereiste in de sociale huisvesting en de resultaten van het controleproject<br>– 1916 (2021-2022) | 12 |
| VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanwending van het ongebruikte budget dat voor sociale huisvesting was uitgetrokken<br>– 1924 (2021-2022)                    | 18 |

**VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over cohousingprojecten voor ouderen – 1721 (2021-2022)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Schryvers heeft het woord.

**Katrien Schryvers (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, in Geraardsbergen werden een aantal weken geleden zeventien bewoners geëvacueerd uit een voormalige groep van assistentiewoningen. In juni 2020 werd de erkenning van de assistentiewoningen ingetrokken en moest de betrokken residentie, de groep van assistentiewoningen (GAW) Beauprez sluiten op bevel van het agentschap Zorg en Gezondheid (AZG). De inspecteurs hadden immers heel wat structurele tekortkomingen genoteerd en de ouderen kregen er niet de zorg die ze nodig hadden.

Blijkbaar werd het complex na de intrekking van de erkenning omgevormd tot een cohousingproject onder de naam Alegria Cohousing. De bewoners hadden een gewoon huurcontract en kregen dus een kamer, maar zorgverlening was er blijkbaar minder bij. Dat terwijl het merendeel van hen zeer hulpbehoevend was en er ook mensen verbleven die lijden aan dementie, zo konden we lezen.

Op de website werd het project mooi voorgesteld. Ik citeer wat je daar vond: "Alegria Cohousing is DE oplossing voor jong en oud. Zowel valide en mindervalide personen kunnen wij aangepast huisvesten met de nodige omkadering en woonbegeleiding. Daarnaast kan u gebruik maken van alle gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw, alsook auto- en fietsdelen zijn mogelijk naast tal van andere diensten."

Na een inval van de gerechtelijke politie op 3 februari bleek de situatie zeer ernstig en werden de kamers ontruimd en de bewoners elders opgevangen. Blijkbaar wist niemand dat er zorgbehoevende ouderen woonden in het cohousingproject.

Minister, natuurlijk moeten we openstaan voor nieuwe woonvormen. We zien ter zake zeer veel evoluties, ook voor ouderen. Cohousing is daar een van. Cohousing is echter een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. Als het echter gaat om een kwetsbare groep en er worden door derden beloftes van dienst- en zorgverlening gemaakt, kan de vraag worden gesteld in hoeverre het nog gaat om cohousing en of er misschien toch een aantal randvoorwaarden vervuld zouden moeten worden. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat mensen die er wonen goed geïnformeerd worden en geen verdere verwachtingen krijgen, bijvoorbeeld over de geboden ondersteuning en zorg. In het verleden werd al werk gemaakt van een leidraad en een website rond assistentiewoningen zodat mensen zouden weten wat ze wel mogen verwachten in een assistentiewoning en wat niet.

In 2019 werden enkele wijzigingen aangebracht aan het Woonzorgdecreet, zoals de verplichting voor initiatiefnemers van een woonzorginitiatief om altijd een erkenning te hebben.

Minister, in antwoord op een vraag van collega Saeys van oktober 2020 sprak u over de knelpunten die naar boven kwamen bij de projecten in de proefomgeving experimentele woonvormen. Bijzonder bij de projecten die zich concentreren op de doelgroep ouderen, is onder meer de doorstroom naar een meer residentiële setting wanneer de zorgbehoevendheid toeneemt. U stelde toen dat de knelpunten zouden worden opgelijst en dat samen met andere beleidsvelden zal worden getracht om deze maximaal weg te werken.

Minister, aan welke voorwaarden moet een project voldoen om zich naar buiten uit voor te stellen als cohousing? In hoeverre kan een woonvorm waarbij derden een aanbod doen van zorg- en dienstverlening zonder te werken met de erkenning van een assistentiewoning, beschouwd worden als cohousing? Hoe kunnen mensen, zeker kwetsbare mensen, die willen instappen in een project van cohousing, op een correcte manier worden geïnformeerd? Hoe kan er worden opgetreden tegen initiatiefnemers die de term 'cohousing' onrechtmatig gebruiken? Hoe kan er, ook bij private cohousingprojecten voor ouderen waarbij zorg- en dienstverlening wordt aangeboden door derden, de nodige controle worden uitgewerkt om na te gaan dat enerzijds de verwachtingen die bij de bewoners werden gecreëerd ook worden nagekomen, en anderzijds dat de bewoners de ondersteuning en begeleiding krijgen die zij nodig hebben? Welke knelpunten werden in de proefomgeving nog genoteerd bij cohousingprojecten die zich specifiek richten op oudere bewoners? Welke stappen werden al gezet om deze knelpunten aan te pakken? Op welke manier wordt het beleidsdomein Welzijn hierbij betrokken? Zijn er elementen in de proefomgeving experimentele woonvormen die kunnen bijdragen aan de creatie van duurzame vormen van cohousing voor zorgbehoevenden met een dienstverleningscomponent?

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Schryvers, ik dank u voor uw vragen. Ik heb de beelden en de getuigenissen ook gezien. Ik deel uw verontwaardiging. Het is bovendien vlak bij waar de voorzitter en ik wonen. Maar goed, ik deel uw verontwaardiging.

Gemeenschappelijk wonen wordt in de Vlaamse Codex Wonen gedefinieerd als een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. Om de definitie goed te hebben: het gaat over minimaal twee huishoudens die vrijwillig minimaal één leefruimte delen en daarnaast ook minimaal over één private leefruimte beschikken. Ze staan samen in voor het beheer. Dat is zowat de technische definitie.

Cohousing is een woonvorm die onder de koepelterm gemeenschappelijk wonen valt. De term cohousing wordt gebruikt voor woonprojecten waarin elke bewoner dus zijn eigen unit heeft met een eigen slaapkamer, woonkamer, keukentje en badkamer. Het zijn dus steeds zelfstandige woningen volgens de Vlaamse Codex Wonen. Daarnaast is er minimaal één gemeenschappelijke leefruimte zoals een gemeenschappelijke woonkamer, keuken of eetzaal, die vrijwillig gedeeld wordt en door de inwoners zelf beheerd wordt. Naast de aanwezigheid van gemeenschappelijke leefruimtes, het vrijwillig karakter en het gezamenlijk instaan voor het beheer, zijn er geen formele decretale voorwaarden uitgewerkt voor cohousingprojecten.

Er kan alleen sprake zijn van gemeenschappelijk wonen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen, als het over de gewestelijke bevoegdheid Huisvesting gaat. De aard van de huisvestingsvorm bepaalt onder welke bevoegdheid de huisvestingsvorm valt. Als een bepaalde partij huisvesting én zorg aan ouderen biedt, valt dit onder de gemeenschapsbevoegdheid Bejaardenbeleid, ongeacht of die aanbieder is erkend of niet. Als een bepaalde partij huisvesting aanbiedt en de bewoners regelen zelf hun zorg, ofwel individueel ofwel gemeenschappelijk, valt dit onder de gewestelijke bevoegdheid Huisvesting. Ook wanneer ouderen zelf het wonen en hun zorg regelen, valt dit onder de gewestelijke bevoegdheid Huisvesting.

Er dient steeds een zwaartepuntanalyse te worden uitgevoerd om uit te kunnen maken of de huisvestingsvorm onder de gewestelijke bevoegdheid Huisvesting of

onder de gemeenschapsbevoegdheid Bejaardenbeleid valt. Het is een beetje een technische inkadering, maar ze is wel relevant om het totaalplaatje te begrijpen.

Ik neem uw volgende twee vragen samen. Zoals al meermaals besproken in de commissie, werkt mijn administratie aan een gefaseerd juridisch onderzoek naar knelpunten voor nieuwe woonvormen, waaronder cohousing. De eerste fase onderzoekt de knelpunten binnen het woonbeleid, fase 2 binnen de Vlaamse beleidsdomeinen en fase 3 binnen de federale beleidsdomeinen. Voor fase 2 werd een ambtelijk projectteam opgericht en het beleidsdomein Welzijn wordt hierin vertegenwoordigd. Een duidelijk punt dat in deze inventarisatiefase al naar boven is gekomen, is dat bepaalde projecten zich op het snijpunt tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn bevinden.

Nadat de inventarisatiefase wordt afgerond, zullen samen met het agentschap Zorg en Gezondheid beleidsvoorstellen worden geformuleerd om zulke praktijken van ouderenverwaarlozing tegen te gaan, in het bijzonder voor de gevallen waar de erkenning als groep van assistentiewoning, omwille van wanpraktijken, wordt ingetrokken. Wanneer het agentschap Wonen-Vlaanderen op het terrein vaststelt dat er problemen zijn in een huisvestingsvorm die niet onder de bevoegdheid Huisvesting valt en waar het agentschap dus niet kan optreden, wordt dit gemeld aan het departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. We hebben afspraken gemaakt om aan elkaar door te spelen als er problemen zijn. Ik heb in het vorige gedeelte van mijn antwoord de bevoegdheden geschetst aan de hand van de definities.

Uit de proefomgeving komen enkele knelpunten naar boven voor wat betreft cohousingprojecten voor ouderen. Bijvoorbeeld het ontbreken van een erkend model voor 'residentieel samenwonen 60-plus' waar men zelfredzaam privé én participatief en autonoom samenwoont en zich maandelijks organiseert via een bewonersraad, wordt als knelpunt geformuleerd. Voor sociale verhuurders is de nodige opvolging uitgewerkt. Het probleem situeert zich echter op de private huurmarkt, waarbij het overzicht op de projecten, die zich op het snijpunt tussen wonen en zorg bevinden, ontbreekt en er niet kan worden ingegrepen bij eventuele wanpraktijken op vlak van zorg.

Zoals gezegd worden de knelpunten in de Vlaamse regelgeving momenteel geïnventariseerd. Nadat de inventarisatieronde is afgerond, wordt in samenwerking met de bevoegde administratie de stap gezet naar het formuleren van beleidsvoorstellen. Hierbij herhaal ik dat voor fase 2 een ambtelijk projectteam werd opgericht, waarin het beleidsdomein welzijn al sinds de opstart is vertegenwoordigd. Daarnaast wordt het beleidsdomein welzijn geïnformeerd over de voortgang in het gehele plan van aanpak rond nieuwe woonvormen.

Mijn antwoord op uw laatste vraag: er zijn projecten in de proefomgeving die zich bevinden op het snijpunt tussen Zorg en Wonen. Op dit moment worden deze projecten reeds door beide administraties samen bekeken, zoals ik u het net heb geschetst. Zoals aangehaald in mijn antwoord op de eerste vraag, dient er voor zulke projecten steeds een zwaartepuntanalyse uitgevoerd te worden. Enkel de knelpunten van huisvestingsvormen die onder de gewestelijke bevoegdheid Huisvesting vallen, zullen vanuit het beleidsdomein Wonen kunnen worden aangepakt.

**De voorzitter:** Mevrouw Schryvers heeft het woord.

**Katrien Schryvers (CD&V):** Minister, ik denk dat wij allen dezelfde bekommernis delen. Wij willen enerzijds dat ouderen of mensen met een zorgnood in het algemeen een keuze kunnen maken over hun manier van wonen. Cohousing, samenwonen, kan daar een van de vormen van zijn. Het kan een manier van wonen zijn die maakt dat zij zich veiliger voelen, dat zij zich minder eenzaam voelen of daar minder risico voor is. Maar wij zien er ook de gevaren van in. Als

het gaat over heel kwetsbare mensen kunnen die onder de naam van die woonvorm de nodige zorg ontberen en niet de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Dat is wat er gebeurd is. Ik vind het goed, minister, dat u zegt ook wel de knipperlichten in de gaten te houden. Dat is wat er moet gebeuren. Als er bijvoorbeeld iemand al zijn erkenning als groep van assistentiewoningen is kwijtgespeeld en die gaat nadien onder een andere benaming zoals cohousing verder, dan moeten wij daar heel alert voor zijn.

Ondertussen is gisteren in het Vlaams Parlement een resolutie goedgekeurd, onder meer naar aanleiding van de feiten in Geraardsbergen. Daarin wordt onder andere gevraagd dat voor de beleidsdomeinen Welzijn, Wonen en Omgeving een regelgevend kader wordt uitgewerkt voor gemeenschappelijke woonprojecten die gericht zijn op mensen met een zorgnood. Daarbij wordt enerzijds gevraagd dat de vrije keuze en zelfbeschikking van zorgbehoevenden ten volle wordt gerespecteerd. Anderzijds worden ook de nodige bescherming en garanties gevraagd en daarbij moet rekening gehouden worden met de ervaringen van de proefprojecten. Die resolutie is gisteravond unaniem goedgekeurd. Ik denk dat de gebeurtenissen in onder meer Geraardsbergen hebben aangetoond dat daar ook wel echt nood aan is. Er is al een heel voorbereidend traject gebeurd. U stelt nu, minister, dat de knelpunten worden geïnventariseerd en dat er dan beleidsvoorstellen zullen komen. Wanneer kunnen wij die verwachten? Ik stel die vraag ook in het kader van de uitvoering van de resolutie die gisteren is goedgekeurd.

**De voorzitter:** Mevrouw Verheyen heeft het woord.

**Katja Verheyen (N-VA):** Ik ga mij over de concrete casus niet uitlaten. Daarover loopt een gerechtelijk onderzoek en ik wacht daarvan liever de resultaten af. Ik wil wel ingaan op een heel interessant punt dat u aanhaalt, minister, waarbij u en wij als parlement moeten opletten geen fout te maken. U zegt dat er altijd een zwaartepuntanalyse uitgevoerd dient te worden om uit te kunnen maken of huisvestingsvormen onder de gewestelijke, dus uw bevoegdheden vallen, ofwel onder de gemeenschapsbevoegdheid Ouderenbeleid. Dat laatste is de bevoegdheid van minister Beke. Bepaalde projecten liggen op het snijpunt van de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn. Het is niet altijd direct duidelijk wie nu uiteindelijk de finale verantwoordelijkheid draagt. Hoe wilt u garanderen dat er voldoende afstemming is met uw collega, minister Beke? Komt er een soort afsprakenkader? In uw antwoord bevestigt u al dat er afspraken gemaakt worden. Dat is zeker goed. Het is niet altijd even gemakkelijk. Maar een dergelijk afsprakenkader is broodnodig, zeker in de context van kwetsbare personen zoals ouderen die extra aandacht verdienen. Er is niets zo erg als twee ministers die naar elkaar kijken en denken dat de andere verantwoordelijk is. Ik zeg niet dat dit hier is gebeurd, maar ik wil er zeker voor waarschuwen.

**De voorzitter:** Mevrouw De Vroe heeft het woord.

**Gweny De Vroe (Open Vld):** Minister, dank u wel. Collega Schryvers, ook dank aan u voor de vraagstelling. Ik zou dit graag wat willen opentrekken, naar cohousing in het algemeen, niet alleen voor ouderen. U weet dat ik in 2014 of 2015 – ik weet het niet meer precies – de initiatiefnemer was van het voorstel van resolutie over het faciliteren van woonvormen, dat uiteindelijk kamerbreed werd goedgekeurd. Van daaruit is dan ook de proefomgeving gestart. Minister, op mijn vraag daarover hebben we het antwoord mogen ontvangen, waarvoor dank. We hebben namelijk de tussentijdse evaluatie mogen ontvangen van die proefomgeving experimentele woonvormen die naar aanleiding van de resolutie van toen werd opgestart. Het is zeer interessant om die door te nemen. Ik heb ook de knelpunten doorgenomen die momenteel al werden vastgesteld. Misschien zullen er in de toekomst nog knelpunten komen, aangezien het een tussentijdse evaluatie is en er nog verder werk zal moeten geschieden. Het lijkt me belangrijk dat er nog nieuwe proefomgevingen

worden opgestart. U weet dat ik er een voorstander van ben om dit in de toekomst nog wat meer open te trekken, naar andere woonvormen. In het kader van de betaalbaarheid is het belangrijk dat we wat dat betreft toch nog verder evolueren.

Minister, ik zou u in eerste instantie willen vragen om samen met uw collega-ministers werk te maken van het zo snel mogelijk wegwerken van de knelpunten die nu al werden vastgesteld. Ik wil u er ook heel graag op wijzen dat ik een nieuw initiatief heb genomen en dat daarover binnenkort ook een hoorzitting zal plaatsvinden in de commissie Ruimtelijke Ordening. Dat gaat over woningdelen. Ik zal u daar in de toekomst zeker ook nog over ondervragen, maar in eerste instantie heb ik me gericht tot uw collega van Ruimtelijke Ordening. Ik heb deze opmerking ook gemaakt afgelopen dinsdag tijdens de hoorzitting die we hebben gehouden naar aanleiding van het eindrapport van de taskforce bouwshift: ik vind dat zeker ook in het kader van die bouwshift innovatief wonen, nieuwe woonvormen, alternatieve woonvormen te weinig werden meegenomen. Ik roep er dus toe op om de knelpunten die nu werden vastgesteld bij de tussentijdse evaluatie zo snel mogelijk weg te werken, en om in het kader van de bouwshift meer aandacht te geven aan die nieuwe, innovatieve, alternatieve woonvormen waarover we het nu onder meer ook hebben. Ik hoop u in de toekomst toch nog te kunnen ondervragen met betrekking tot mijn vraag om nieuwe experimentele proefomgevingen op te zetten in het kader van tiny houses en andere alternatieve woonvormen qua klein wonen, om daar ook nog verder uit te leren.

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel voor alle bijkomende vragen en opmerkingen. We delen inderdaad die bezorgdheid. Mevrouw Schryvers, de resolutie zal waarschijnlijk nu onze kant uitkomen als die nog maar gisterenavond werd goedgekeurd. Ik heb die nog niet gezien. We zullen dus bekijken wat daar precies in staat. Wel wil ik het volgende benadrukken, dat duidelijk moet zijn. Uiteraard moet er worden samengewerkt door Welzijn en Wonen. Dat is evident. Dat doen we voortdurend. Als er echter een zorgelement aan verbonden is, dan hoort dat thuis bij Welzijn. Daar moeten we wel van uitgaan. De verdeling is zeer duidelijk, op het vlak van de administratie, op het vlak van de bevoegdheden en politiek. Wij zijn niet voorzien op een zorgnood. Er is een heel dunne grijze zone wat dat betreft. Bij sociale huur zit er ook een deel zorg, maar dat is een andere zorg dan die waarover we het nu hebben. Je hebt verschillende soorten kwetsbaarheid, om het zo uit te drukken. Daarom is die zwaartepuntanalyse, waarnaar mevrouw Verheyen ook verwees, zeer belangrijk, zodat we zeer goed kunnen uitmaken waar dat precies ligt, wie bevoegd is en wie ertoe is uitgerust, zowel regelgevend als qua capaciteit, om daarmee om te gaan. Ik denk dat iedereen het erover eens is – ik heb niemand ook iets anders horen beweren – dat dat dan thuishoort bij Welzijn. Wij zorgen vanuit Wonen dat we daar op een correcte manier op inspelen, door te ondersteunen op woongebied, als dat nodig is, maar ook door eventuele problemen ter zake te signaleren.

Mevrouw Schryvers, u vroeg naar fase 2. Die zou dit jaar afgerond moeten zijn. Dat zou moeten rond geraken.

Mevrouw De Vroe, het is absoluut ook onze doelstelling om die knelpunten weg te werken. Dat is waarom die hele oefening begonnen is. Het punt is wel dat je daar een voortdurende evolutie hebt. In de politiek durven we weleens te denken 'als we deze stap nu zetten, zijn we rond en dan is het gedaan', maar het werk is nooit gedaan. En er komen altijd nieuwe zaken bij. We moeten dat dus sowieso in de gaten houden. Het grote verhaal waar ik achter sta, en ik begrijp dat jullie daar ook achter staan, is dat mensen nog altijd zelf moeten kunnen kiezen hoe, waar en met wie ze wonen. Dat is een individuele keuzevrijheid. Het enige waar we voor moeten zorgen is dat die woonvormen die aanvaardbaar zijn voor de

samenleving – ik ken er nu geen die niet aanvaardbaar zijn, maar goed, om een beetje de slag om de arm te houden – juridisch ook mogelijk moeten zijn en niet belemmerd worden. Dat proberen we te doen. We proberen om alle juridische drempels weg te werken, zeker inzake ruimtelijke ordening is dat niet zo evident. We moeten dat voortdurend in de gaten houden, want er zijn voortdurend nieuwe innovatieve woonvormen. Dan gaan we opnieuw moeten bijsturen. Dat is nu eenmaal zo. Dat is het grote verhaal dat we nu aan het vertellen zijn.

**De voorzitter:** Mevrouw Schryvers heeft het woord.

**Katrien Schryvers (CD&V):** Minister, dank u wel. Er ontwikkelen zich natuurlijk continu nieuwe woonvormen en mensen moeten inderdaad vrij kunnen kiezen in welke van die woonvormen ze gaan wonen en ook op welke manier ze zorg krijgen. Maar er zit natuurlijk een groot snijvlak op een bepaald moment wanneer mensen ergens gaan wonen waar er ook een uitbater een bepaalde dienstverlening in het kader van zorg en ondersteuning aanbiedt. U hebt gelijk, dan moet er een zwaartepuntanalyse gemaakt worden. Mijn grote bekommernis is dat dat niet altijd duidelijk is voor de mensen. We moeten dus ook het juridisch kader daarin heel duidelijk stellen: wat kun je verwachten wanneer je in een bepaalde vorm stapt? En wanneer ligt het zwaartepunt niet meer bij wonen, maar is er ook die welzijns-component waardoor een groter toezicht van toepassing moet kunnen zijn dat die zorg op een goede manier gebeurt? Dat is een moeilijke evenwichtsoefening die er gemaakt moet worden, ook bij de uitwerking van dat juridisch kader.

Dat is mijn oproep en ook de oproep in de resolutie die gisteren in de plenaire vergadering werd goedgekeurd. We hopen dat daar volgende periode op een goede manier werk van gemaakt kan worden. Want we voelen allemaal dat er enerzijds de vraag is naar de nieuwe woonvormen. Maar anderzijds loeren er gevaren om de hoek, dat mensen in zo'n woonvorm gaan wonen en denken dat ze daar de zorg en ondersteuning krijgen, terwijl Welzijn er helemaal niet van op de hoogte is en er geen sprake is van erkenningen, enzovoort. Daar zit natuurlijk het gevaar in. Dat moeten we bewaken.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over betaalbaar wonen in de stadsranden – 1826 (2021-2022)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Jans heeft het woord.

**Vera Jans (CD&V):** Ik heb inderdaad een vraag over een belangrijk thema in deze commissie: de betaalbaarheid van wonen. We weten allemaal dat de gemiddelde huurprijs intussen boven de 800 euro per maand ligt. 803 euro is het cijfer dat genoemd werd door de CIB-huurbarometer (Confederatie van Immobiliënbereopen). Niet alleen de immosector, ook de Federatie van Notarissen toont aan dat de woningprijzen stijgen.

Voor deze vraag wil ik heel specifiek verwijzen naar de woningprijzen in de stadsranden van onze provinciale hoofdsteden. In de binnenstad is de stijging sowieso al hoger dan in de rest van Vlaanderen, namelijk 8,4 procent en 7,6 procent voor woonhuizen en 6,2 procent en 5,7 procent voor appartementen. Maar in de rand rond die binnensteden is de stijging nog een stuk hoger. Bijvoorbeeld in Heverlee is er een stijging van maar liefst 16 procent, in Kuringen, hier in Limburg, van 15 procent, in Berchem van 14 procent en ook in Drongen is er een stijging. Dat is een veel grotere sprong dan in de steden Leuven, Hasselt, Antwerpen en Gent zelf.

Eerder al werd er gezocht naar manieren om betaalbaar wonen in de stadsrand mogelijk te maken. Specifiek voor de Vlaamse Rand rond Brussel is er Vlabinvest. Zij bieden betaalbare kavels, huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse Rand rond Brussel zodat mensen met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. Vlabinvest heeft een dubbele taak, namelijk ze moeten ook zorgachterstand wegwerken. De woningen die Vlabinvest financiert, worden verkocht of verhuurd onder de marktprijs, aan mensen met een bescheiden tot middeninkomen en met voorrang aan mensen die een band met de streek kunnen aantonen. Op die manier slaagt Vlabinvest erin om een hefboom te zijn voor het aanbieden van betaalbare kavels en betaalbare woningen en huurwoningen.

Vlabinvest is regionaal en bestaat in Vlaams-Brabant, in de Vlaamse Rand rond Brussel. Andere provincies en regio's kennen dit niet. Heel wat steden hebben wel stedelijke ontwikkelingsbedrijven die ook actief zijn op de woonmarkt. Hun opdracht op de woonmarkt is echter zeker niet altijd gekoppeld aan betaalbaarheid, en bovendien heeft niet elke stad zo'n vehikel.

Minister, is het een piste om de Vlabinvestmethode, gelet op de uitdagingen in de groot- en centrumsteden en hun deel- of randgemeenten, uit te breiden naar andere provincies om zo een hefboomeffect te creëren? Zo niet, welke belemmeringen ziet u daarvoor?

Ziet u manieren om de stedelijke ontwikkelingsbedrijven mee in te schakelen in meer betaalbare ontwikkelingen?

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Jans, ik dank u voor uw vraag. We hebben het er in het verleden ook al over gehad: ik deel uw mening dat de stijgende woningprijzen op de koop- en huurmarkt algemeen bijzondere aandacht vergt. Zoals de cijfers aantonen, is dat zeker in de steden en de stadsrand een uitdaging.

Uw suggestie inzake de Vlabinvestmethode is vanuit verschillende perspectieven interessant. Dit sluit namelijk heel nauw aan bij het initiatief dat ik wil nemen rond geconventioneerde verhuur.

Om de vergelijking te maken: Vlabinvest financiert immers de realisatie van woningen die verhuurd worden aan ongeveer 80 procent van de markthuursprijs. Dit is dus een heel stuk boven de huurtarieven van de sociale huur. Het doelpubliek zijn inwoners met een bescheiden tot middeninkomen. Er wordt gewerkt met inkomensgrenzen die namelijk een heel stuk hoger dan die van de sociale huur, in concreto inkomensgrenzen die iets hoger liggen dan die van de sociale koop. Zo ondersteunen we de betaalbaarheid van het wonen in de Vlaamse Rand voor een ruimer segment dan enkel het sociale woningaanbod.

We hadden voor de Vlaamse private huurmarkt graag inderdaad ook een gelijkwaardig initiatief van bijkomend betaalbaar huuraanbod genomen. De krijtlijnen hiervan kent u. We bieden een bepaalde financiële stimulans om bijkomende huurwoningen te realiseren en als tegenprestatie vragen we een huurprijs die significant onder de markthuurwaarde ligt. Anders zouden we er ook geen financiële stimulans tegenover zetten. Het is een beetje vergelijkbaar met een sociaal verhuurkantoor (SVK) dat ook een paar voordelen krijgt om in dat stelsel te verhuren. Het is dezelfde logica. We mikken hiervoor op een doelgroep die ruimer is dan de sociale huur. De Vlabinvestinkomensgrenzen kunnen hiervoor potentieel inspiratie bieden.

Uw suggestie om hier ook de stadsontwikkelingsbedrijven een mogelijke rol in te geven, wil ik zeker bekijken. Mocht dat systeem er komen, moeten we het zo ruim mogelijk doen en dan kunnen ze zeker instappen.

Belangrijk is ten slotte om te onderstrepen dat een uitrol van dit stelsel van de geconventioneerde verhuur hoegenaamd geen afbreuk doet aan de ambities inzake sociale woningbouw. Dat blijft de primaire ambitie en ook daar willen we een versnelling realiseren. We hebben het er al verschillende keren over gehad en straks komt er nog een vraag daarover.

Wat de betaalbaarheid op de koopmarkt betreft, zijn we ook actief. Zo verlaagden we de registratierechten met ingang van 1 januari 2022. Het moet zo'n goede maatregel zijn want ik heb gisteren gehoord dat zelfs andere regeringen claimen dat zij dat hebben doorgevoerd. Goed, dat is een ander verhaal.

We werken momenteel ook, in nauwe samenwerking met collega-minister Weyts, aan een decretaal initiatief rond Wonen in Eigen Streek (WIES). Dat moet een nieuw kader bieden ter ondersteuning van eigendomsverwerving van inwoners met lokale binding in steden en gemeenten waar de prijsdruk het hoogst is.

Met al deze initiatieven wil ik stappen zetten in de bekommernis die we allen delen: ervoor zorgen dat er zoveel mogelijk betaalbaar aanbod is op onze Vlaamse woningmarkt, in de verschillende segmenten: koop, huur, sociale huur. Dat is ons aller ambitie.

**De voorzitter:** Mevrouw Jans heeft het woord.

**Vera Jans (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Het is inderdaad zoeken naar manieren om ervoor te zorgen dat meer mensen dan vandaag terechtkunnen op de woningmarkt en een betaalbare woning kunnen vinden in overeenstemming met hun inkomen.

Geconventioneerde verhuur is inderdaad een model waar absoluut muziek in kan zitten. Het heeft gelijkenissen met Vlabinvest dat zich heel specifiek richt naar een regio. Het is interessant om te weten dat u samen met collega Weyts regionale oplossingen zoekt voor wonen in eigen streek.

Het klopt dat de verlaging van de registratierechten – ik heb het niet gelezen – een pluim is die u op uw hoed mag steken.

Ik heb geen bijkomende vragen.

**De voorzitter:** Mevrouw Sminate heeft het woord.

**Nadia Sminate (N-VA):** Ik wil eerst en vooral collega Jans bedanken voor deze interessante vraag. Het is een thema dat in mijn regio, de ruimere rand rond Brussel, zowat elke inwoner bezighoudt door de hoge woningprijzen en het heel beperkt aantal vrije percelen.

Minister, in uw beleidsnota hebt u specifieke aandacht geschonken aan deze problematiek waarbij u het verwerven van een eigen woning wilt stimuleren voor iedereen die het nodig heeft en daarbij ook het belang van de lokale binding als prioriteit naar voren schuift. U hebt het net ook aangehaald. Voor mij is dat een passage waar ik heel veel belang aan hecht, en samen met mij ook heel wat jonge mensen die hun hoop daarop hebben gesteld.

Minister, u hebt vandaag geantwoord dat u effectief een aantal mogelijke pistes onderzoekt, samen met collega Weyts, om het wonen in eigen streek verder uit te rollen. Wij hopen dat we hierover snel meer zullen kunnen vernemen. Ik zal u daarover, hopelijk binnenkort, verder ondervragen. Op dit moment heb ik er ook geen verdere vragen over.

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Tenzij ik me vergis, zijn er niet echt vragen gesteld. Ik denk dat we allemaal op dezelfde lijn zitten.

**De voorzitter:** Mevrouw Jans heeft het woord.

**Vera Jans (CD&V):** Minister, ik vind het een interessante oefening om te kijken en te zoeken naar manieren om betaalbaar wonen voor meer mensen mogelijk te maken. Vlabinvest is een vehikel, als ik het zo mag zeggen, dat al enige tijd bestaat en vaak dient als een hefboom voor sociale woonprojecten. Er zijn echt wel oplossingen te vinden.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de oprichting van een taskforce voor studentenhuisvesting – 1878 (2021-2022)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Jans heeft het woord.

**Vera Jans (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, op 20 oktober 2021 deed de rector van de Universiteit Gent, Rik Van de Walle, een oproep om een Vlaams toekomstplan voor studentenhuisvesting te creëren. Hij deed dat naar aanleiding van het feit dat een aantal internationale studenten op hotel zaten omdat er te weinig koten voor hen waren. Ook in andere steden gaat men voor internationalisering op de rem staan omdat de huisvestingsproblematiek steeds meer speelt. Niet alleen internationale studenten vinden geen kot, ook de Vlaamse studenten hebben het bijzonder moeilijk om een betaalbaar en kwalitatieve studentenkamer te vinden. 95.000 extra studentenkoten zijn er in de toekomst nodig in Vlaanderen.

Het is belangrijk dat dit aanbod divers is en groot genoeg blijft. Als men kijkt naar het type studentenkamers in Leuven bijvoorbeeld, dan is 44 procent een comfortkamer. Comfortkamers zijn kamers waarvan de huurprijs al snel 500 euro per maand of meer is. Dat zijn dan kamers die een soort studio zijn met eigen sanitair op de kamer. Het probleem is dat alle bijkomende kamers van die comfortkamers zullen zijn en dat zij ook in die prijscategorie zullen vallen.

Er zullen dus wel concrete en creatieve oplossingen gezocht moeten worden om dit nijpend tekort op te lossen. Daarvoor moet in dialoog worden gegaan met de onderwijsinstellingen, de lokale besturen en de verschillende bevoegde ministers. U antwoordde in een eerdere commissie dat u positief staat tegenover een ambitieus plan waarbij "de overheden, investeerders, de bouwsector en hoger onderwijsinstellingen elkaar vinden". U verwees naar het nieuw Overlegplatform Private Huur Studentenhuusvesting dat zou starten op 9 november jongstleden. Op die vergadering zou u de problematiek agenderen. Ook uw partijgenoot en collega-minister Ben Weyts gaf in zijn antwoord op een vraag om uitleg in de commissie Onderwijs aan dat er nood is aan samenwerking. Ik verneem dat de verschillende partners positief hebben gereageerd en aan de slag willen gaan met de oprichting van een taskforce. Ook de Vlaamse Interuniversitaire Raad (VLIR) maakte zijn instemming met een dergelijke taskforce bekend in de vorm van een open brief die aan u werd gericht.

Ik stel graag de volgende vragen. Hebt u sinds de oproep om samen te werken al samengezeten met de verschillende partners om een taskforce op te richten? Wanneer zijn de volgende vergaderingen gepland? Hebt u ondertussen al nieuwe adviezen of conclusies van hen ontvangen? Zo ja, wat zijn uw reacties hierop?

Welke andere initiatieven wilt u nemen om de krapte op de markt van studenten-huisvesting aan te pakken?

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Dank voor uw vragen. Ik ga ze samen beantwoorden. Alvast mijn excuses als ik in herhaling val, maar ik blijf van oordeel dat het aanbodbeleid voor studentenhuysvesting een zaak is van de studentensteden en de instellingen van hoger onderwijs. Zij hebben het beste zicht op de lokale situatie en kunnen daar ook het beste op inspelen. De ene studentenstad is de andere studentenstad niet. Algemene maatregelen op Vlaams niveau zullen daarom niet altijd de beste oplossingen bieden.

Wel is het zo – en dat heb ik ook steeds benadrukt – dat we de studentensteden en de instellingen van hoger onderwijs daarbij zo veel mogelijk willen ondersteunen. Dat doen we al langere tijd met het Overlegplatform Private Huur Studentenhuisvesting en ook recenter met wetenschappelijk onderzoek door het Steunpunt Wonen. Ik heb altijd een vervolgonderzoek op het eerste algemene verkennend onderzoek over studentenhuysvesting aangekondigd en dat zal er ook komen. Daarvoor heb ik het licht, bij de verdeling van de budgetten voor ad hoc onderzoek in 2022, op groen gezet. Het Steunpunt Wonen bereidt nu samen met mijn administratie een concreet onderzoeksvoorstel voor inzake het aanbodbeleid op het vlak van studentenhuysvesting.

Ik deel dan ook uw bekommernis om de diversiteit en het aanbod van de studentenhuysvesting te kunnen garanderen en tegelijk ervoor te zorgen dat de meeste kamers voor een zo groot mogelijk aantal studenten toegankelijk en betaalbaar blijven. Die aspecten zullen worden meegenomen tijdens het onderzoek. Met de overlegmomenten van het overlegplatform en met de resultaten van het wetenschappelijk onderzoek is het de bedoeling dat studentensteden en instellingen van hoger onderwijs zelf aan de slag gaan, rekening houdend met de lokale context. Ik heb recent wel in een brief aan de VLIR het engagement genomen om het topic opnieuw ter bespreking te agenderen op het overlegplatform. Op korte termijn zal het onderzoek van het Steunpunt Wonen dus worden gestart en zal het overlegplatform samenkomen om het aanbodbeleid op het vlak van studentenhuysvesting te bespreken.

**De voorzitter:** Mevrouw Jans heeft het woord.

**Vera Jans (CD&V):** Ik dank u, minister, voor uw antwoord. Ik heb geen bijkomende vragen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opvolging van de taalkennisvereiste in de sociale huysvesting en de resultaten van het controleproject – 1916 (2021-2022)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Begin februari 2021 hebt u beslist om een toezichthouder een onderzoek te laten voeren bij alle sociale woonactoren over de procedures voor de opvolging van de taalkennisvereiste. Tevens had u beslist om dit bij de volgende ronde van de globale onderzoeken bij de sociale woonactoren eveneens op te nemen. Op 1 december 2021 was het eindverslag van het

'Controleproject Taalkennisvereiste 2021' van de aangewezen toezichthouder bij het agentschap Wonen Vlaanderen klaar.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt overduidelijk dat mijn vermoedens dat er amper gecontroleerd wordt op het voldoen aan de taalkennisvereiste bij sociale woonactoren, terecht waren. Bij de start van het controleproject werd vastgesteld dat bij meer dan de helft van de actoren geen procedure 'taalkennisvereiste' aanwezig was of dat de procedure onvoldoende was. Nochtans is er een model-procedure bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) beschikbaar. Eveneens werd vastgesteld dat de opvolging te wensen overliet. Dat een betere controle door de toezichthouder op de aanwezigheid van een procedure en de opvolging hiervan effect heeft, blijkt uit de cijfers. In 2019 en 2020 werden respectievelijk slechts 41 en 42 dossiers van huurders die volgens de actoren niet voldeden aan de taalkennisvereiste aan de afdeling Toezicht van Wonen Vlaanderen bezorgd; in 2021 zijn er 288 dossiers bezorgd.

Ik heb de resultaten bij mij en ik wil er toch enkele citeren. Op de vraag aan de sociale woonactoren of er een procedure taalkennisvereiste in voege is bij de actor en of die voldoende is uitgeschreven, is gebleken dat er bij slechts 74 van de 126 sociale woonactoren een procedure is. Dat is maar 59 percent. Van de 74 bezorgde procedures waren er maar 55 voldoende uitgeschreven. Wat betreft de vraag of de vermelding bij inschrijving volledig en correct was, blijkt dat dit slechts bij 88 van de 126 sociale woonactoren zo was; dat is 70 percent. Wat betreft het inschrijvingsformulier werd bij de start van het onderzoeksproject bij 57 van de 126 sociale woonactoren, of slechts 45 percent, vastgesteld dat de vermelding op het inschrijvingsbewijs volledig en correct was. Bij de aanvang van het onderzoeksproject, zegt het verslag, bezorgden 96 van de 126 sociale woonactoren een lijst met huurders die niet voldeden aan de taalkennisvereiste. Zo zijn er nog meer opmerkelijke resultaten van dit onderzoek.

Sociale woonactoren haalden verschillende redenen aan voor hun gebrekkige opvolging. Zo wijzen ze op een gebrek aan financiële middelen. Ze vinden het geen kerntaak van de sociale verhuurder. Ze beschouwen dit als een inbreuk op hun vertrouwensrelatie met de sociale huurders. Uit het onderzoek bleek ook dat de medische attesten voor een permanente vrijstelling van de taalkennisvereiste soms onterecht aanvaard worden door de sociale woonactoren en dat er vaak te veel uitstel gegeven wordt om aan de vereisten te voldoen. Ook bestaan er drempels bij de afdeling Toezicht om huurders in gebreke te stellen.

In de conclusies geeft de toezichthouder een aantal aanbevelingen voor de medische attesten en duidelijkere informatie rond welke opleidingen en welke deelattesten volstaan of vereist zijn om te voldoen aan de taalkennisvereiste. Ook vindt de toezichthouder dat de sociale woonactoren toegang moeten hebben tot de correcte informatie in de databanken. De basis is dus gelegd voor een betere opvolging van de taalkennisvereiste in het kader dat u hebt uitgetekend. Onze visie staat voor een nog strengere benadering. Maar voorlopig moeten wij het doen met wat u hebt uitgedokterd. Maar het mag duidelijk zijn dat de aandacht voor de correcte opvolging van de taalkennisvereiste bij de sociale woonactoren moet opgevoerd worden.

Minister, welke conclusies trekt u uit het rapport over het controleproject inzake taalkennisvereiste? Op welke manier zult u samen met de VMSW zorgen voor een intensievere controle op die taalkennisvereiste? Zal dat enkel via de globale onderzoeken gebeuren of worden er specifieke controlemomenten gepland voor de opvolging? Op welke manier zult u gevolg geven aan de aanbevelingen die in het rapport zijn opgenomen? Kunt u schetsen welke stappen zullen worden gezet of al zijn gezet?

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Mijnheer D'haeseleer, dank u wel voor uw vragen. U weet dat het controleren van die taalkennisvereiste ook voor mij een grote bezorgdheid is, omdat ik ervan overtuigd ben dat de kennis van de Nederlandse taal absoluut noodzakelijk is in onze samenleving, voor individuen om vooruit te komen en voor de collectiviteit om te kunnen samenleven. Dat woordje 'samen' gaat net over het feit dat je dingen met elkaar kunt delen. Ik vind dat dus bijzonder belangrijk.

U bent iets ruimer gegaan in uw vraagstelling. Sommige dingen komen in mijn antwoord ook aan bod. U hebt echter één ding niet gedaan. In het rapport en ook in het antwoord op de schriftelijke vraag die u ons hebt gesteld, stond wel degelijk dat het ondertussen niet 59 procent, maar 95 procent is. Ik deel uw bekommernis. Daar moet aan worden gewerkt. We blijven dat doen. Ik vind het eerlijk gezegd echter jammer dat u er dat dan niet bij zet in uw externe communicatie, want zo bezorgt u natuurlijk slechts halve informatie aan de mensen die u volgen. Ik had eigenlijk beter verwacht van u. Eigenlijk is dat gewoon een beetje voorliegen. Dat vind ik toch te betreuren en niet correct.

Maar goed, ik kom tot uw eerste vraag. Zoals u zelf in uw vraagstelling aangeeft, toont het controleproject inderdaad aan dat niet alle sociale verhuurders de taalkennisvereiste nauwgezet controleerden en opvolgden. Dat toont voor mij dan ook het belang aan van dit controleproject. Meten is weten, en enkel op die manier kunnen we ook effectief bijsturen. Met het controleproject werd dan ook een basis gelegd om de bewustwording in de sector van het belang van een correcte opvolging van de taalkennisvereiste te bewerkstelligen en die te verhogen. Het verheugt mij dan ook, en dat vermeldt u er natuurlijk niet bij, dat vandaag meer dan 95 procent van de sociale woonactoren wél beschikt over een volwaardige procedure, inclusief een aangepast inschrijvingsformulier, een inschrijvingsbewijs en een monitoringinstrument. Dat is dus waar we vandaag staan, en dat zat ook in de informatie op basis waarvan u uw vraag hebt gesteld. Dat wist u dus al. Dit blijkt ook duidelijk uit de cijfers. De afdeling Toezicht stelt vast dat er sinds de toezichtronde veel meer dossiers worden overgemaakt. Het rapport sprak inderdaad over 288 dossiers in 2021. Dat is nog gestegen, tot 305 dossiers. Het rapport was immers begin december al afgesloten. Voor 2022 werden op een goede anderhalve maand tijd al 71 dossiers aan Toezicht bezorgd.

Dan uw tweede vraag. Ik zal dit aspect verder nauwgezet laten opvolgen door de toezichthouder binnen het uitgeoefende basistoezicht, en zo nodig via een verhoogd toezicht. Het ontstaan van de woonmaatschappijen vanaf 2023 biedt in deze materie ook opportuniteiten voor een correcte en meer nauwgezette opvolging van de taalkennisvereiste door de sociale woonactoren. De controle en aanpak van de taalkennisvereiste zal dan ook zeker worden opgenomen in de scope van de globale onderzoeken. In de huidige overgangsfase, waarbij de actoren zullen moeten focussen op de vorming en uitbouw van de woonmaatschappijen, werd ervoor geopteerd om de globale onderzoeken tijdelijk af te slanken tot onderzoeken van de woonrechten sociale huur en koop.

Dan uw derde vraag. Ik zal in eerste instantie de VMSW verzoeken om via een nieuwsflits de verhoogde en vooral blijvende aandacht van de sector te vragen voor de correcte opvolging van deze huurdersverplichting. Zoals u zelf aanhaalt, heeft de VMSW een leidraad/modelprocedure opvolging taalkennisvereiste ter beschikking gesteld van de actoren via haar beveiligde websites. Ik zal de VMSW verzoeken die informatie uit te breiden met de opleidingen en daaraan gekoppelde attesten die vereist zijn om te voldoen aan de taalkennisvereiste, aangezien daar nog wat onduidelijkheid over bestaat in de sector. Een sjabloon medisch attest dat leidt tot een permanente vrijstelling kan worden uitgewerkt en aan die informatie

worden toegevoegd. Het is van primordiaal belang dat de sociale woonactoren toegang hebben tot correcte informatie in de beschikbare databanken, zoals de Kruispuntbank Inburgering (KBI). Dit is essentieel om de wetgeving correct te kunnen toepassen, en ook om tal van frustraties, onrechtvaardigheden en tijdverlies te vermijden.

De VMSW werd door de afdeling Toezicht ingelicht over de vaststelling dat de informatie met betrekking tot de taalkennis in de KBI onvoldoende up-to-date is en vaak niet overeenstemt met de realiteit. Problemen met de uitwisseling en koppeling tussen de diverse softwaresystemen blijkt een mogelijke oorzaak te zijn.

Er wordt momenteel door de VMSW en het Agentschap Integratie en Inburgering gewerkt aan een oplossing. Daarnaast biedt het ontstaan van de woonmaatschappijen en een centraal inschrijvingsregister dé opportuniteit om de taalkennisvereiste meer nauwgezet en objectiever op te volgen. Immers, zoals ik al meermaals heb gezegd en graag nog eens herhaal, een voldoende kennis van het Nederlands is de eerste stap om volwaardig deel te kunnen uitmaken van onze samenleving. We mogen en moeten dat dan ook van onze huurders verwachten, om een vlottere communicatie tussen verhuurders en huurders en huurders onderling te bewerkstelligen, maar ook om de veiligheid en leefbaarheid van de wooncomplexen te verhogen. Het is in dezen dan ook cruciaal dat die huurdersverplichting ook nauwgezet wordt gecontroleerd en opgevolgd. Dat gaan we ook doen, samen met de verhoging van het taalkennisniveau.

Ik verwijs voor dat laatste graag nog eens naar het arrest van het Grondwettelijk Hof. Die taalkennisvereiste werd immers aangevochten voor het Grondwettelijk Hof, maar dat heeft ons volledig gelijk gegeven ter zake. Niet alleen dat, het heeft ook gezegd dat dit van belang is voor de veiligheid en dergelijke meer.

Ik wil daar nog iets aan toevoegen. Ik benadruk dat dit een verantwoordelijkheid is van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de toekomstige woonmaatschappijen. Wij zullen daar dus op blijven hameren. Wat mij echter een beetje frustriert, is dat men dat dikwijls benadert als iets ergs, iets zwaars dat we die mensen opleggen, als weer maar eens een taak die die mensen te dragen hebben. Daar verzet ik mij ten stelligste tegen. Dit is een opportuniteit. Dit is een ondersteuning. Dit is een hulp die we bieden aan kwetsbaren, om vooruit te komen, om volwaardig deel te kunnen uitmaken van onze samenleving. Dit is geen straf. Integendeel, dit is een hulpmiddel dat we opleggen. Het is jammer dat we dat op die manier moeten afdwingen, maar het is wel degelijk iets dat we doen in het voordeel van die huurders zelf. Zowel door diegenen die het als straf willen opleggen als door diegenen die vinden dat we die mensen daar niet toe mogen dwingen, wordt dit benaderd als een straf. Ik verzet mij daartegen. Hiermee helpen we onze samenleving: we helpen de collectiviteit én bieden die individuele mensen ondersteuning.

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, dank u wel. Het is inderdaad zo dat uit het rapport blijkt dat nu 95 procent van de sociale woonactoren een volwaardige procedure heeft. Tussen op papier in orde zijn qua volwaardige procedure en het uitvoeren in de praktijk is er echter natuurlijk dikwijls een groot verschil. Er is dikwijls een heel grote spagaat tussen het regelgevend kader dat is opgesteld en de praktische opvolging bij de sociale woonactoren. Veel sociale woonactoren geven ook aan dat ze dit niet als een kerntaak beschouwen. In principe kan ik dat nog enigszins volgen. Trouwens, het al dan niet opvolgen van die procedures, die al dan niet al zijn uitgewerkt, want, zoals ik zei, het komt erop aan die ook in praktijk te brengen, zal dikwijls ook samenhangen met de politieke constellatie van de betrokken gemeente en sociale huisvestingsmaatschappij. Dat is nogal evident.

Het is inderdaad zo dat dat voor veel mensen een administratieve last is. Ze zeggen dikwijls dat ze daarvoor onvoldoende personeel en tijd hebben. Dat komt natuurlijk omdat ze die controle a posteriori moeten uitvoeren, nadat de betrokkenen hun intrek hebben genomen in een sociale woning. U kent onze mening daarover. Ik weet dat u nu weer zult zeggen dat dat de toets van de Grondwettelijk Hof niet zal doorstaan. Er is al een uitspraak geweest van het Grondwettelijk Hof. Ik zie echter niet in waarom u, als u dat goed motiveert, bijvoorbeeld niet zou kunnen bepalen dat aan die taalkennisvereiste moet worden voldaan in de periode tussen de inschrijving en het betrekken van de sociale woning, dus voor men daar zijn intrekt neemt. Dan vermijdt u natuurlijk dat al die sociale woonactoren zich a posteriori, nadien moeten bezighouden met het opvolgen van die taalkennisvereiste.

Minister, ik heb het al gezegd: het zal er in de toekomst vooral op aankomen om die uitgeschreven volwaardige procedure in praktijk te brengen. Ik denk dat we politiek op dezelfde golflengte zitten, althans op dit vlak, dat we dezelfde bezorgdheden en doelstellingen hebben. Ik ben het er ook mee eens dat het geen straf is, maar een voordeel, om de mensen te helpen. Ik sta daar voor honderd procent achter, maar ik stel alleen maar vast dat er op het terrein toch nog heel wat werk is. Als men bij die onderzoeken vaststelt dat bepaalde sociale woonactoren blijven weigeren om die regelgeving toe te passen, dan vraag ik mij af welke stok achter de deur er nog bestaat om die mensen tot actie aan te zetten.

Ten tweede, nu is eigenlijk de verplichting van de taalkennisvereiste beperkt tot de aanvrager. Ik zou willen voorstellen om die verplichting ook uit te breiden naar iedereen die deel uitmaakt van het gezin of er nadien komt bij wonen, want dat is op dit moment niet het geval. Ook op dat vlak kunnen we nog een aantal decreet-gevende initiatieven nemen om de taalkennisvereiste inderdaad ruimer te maken en uit te breiden naar die personen.

En zoals gezegd moet er ook werk gemaakt worden van een sanctiemechanisme voor sociale woonactoren die permanent weigeren. Dat zal dikwijls afhangen van de politieke samenstelling van de raden van bestuur en van de klemtonen die gelegd worden. Daar moeten we toch zorgen voor een stok achter de deur.

**De voorzitter:** Mevrouw Sminate heeft het woord.

**Nadia Sminate (N-VA):** Mijnheer D'haeseleer, uw vraag hier vandaag maakt duidelijk dat die taalkennis voor ons een absolute prioriteit is. Dat is niet alleen zo bij Wonen. We zien dat over alle beleidsdomeinen heen, ook bij Inburgering en Onderwijs. Dat is dus niet alleen zo bij sociale huisvesting. De vraag om dat A2-niveau te halen is voor mij de evidentie zelf. Dat lijkt me voor iedereen quasi haalbaar, zeker gezien de vele kansen die wij in Vlaanderen bieden om dat te halen. Daar treed ik de minister expliciet in bij. Dit is een opportuniteit voor nieuwkomers en geen bedreiging. Ik ben blij dat u dat ook bevestigd hebt.

Nu, we hebben gezien dat het niet altijd evident is om dat af te dwingen, maar ik heb uit het antwoord begrepen dat de eerste stappen gezet zijn om de bewustwording over het belang van een correcte opvolging in de sector duidelijk te maken. Het is een goede zaak dat de cijfers de goede richting uitgaan. Ik mag ook wel zeggen dat dat nodig is, want ik vrees dat het bij sommigen precies toch nog niet helemaal doorgedrongen is hoe groot het belang van die kennis van het Nederlands is.

Minister, wij vragen om hier blijvend op in te zetten. De basis is gelegd voor een betere opvolging, maar we moeten de SHM's blijvend duidelijk maken dat ze hier in mijn ogen toch nog meer energie in mogen steken.

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel voor de bijkomende opmerkingen en vragen.

Mijnheer D'haeseleer, u zegt dat er nog werk is aan de uitvoering. Ik ga dat zelfs niet ontkennen. Dat is zo. Ik zal daar ook op blijven inzetten. Ik ga voor een deel wel mee in het punt dat u maakt over de politieke samenstelling in de verschillende lokale besturen. Wat ik absoluut wil onderstrepen, mevrouw Sminate doet dat ook, is dat het voor mij zeer belangrijk is om dat te doen. Het feit dat we op anderhalve maand tijd 71 dossiers hebben, is al een verbetering. Dat is al een bewijs dat de aanpak degelijk werkt.

We moeten er inderdaad de sector in meekrijgen. Dat steek ik zeker niet onder stoelen of banken. Aan het einde van mijn tussenkomst wou ik u meegeven dat we daarvan de sector moeten overtuigen. Het is geen bestraffing van mensen. Het is net het stapje dat ze nodig hebben om die sociale mobiliteit te kunnen hebben. In de antwoorden van de SHM's is aangegeven dat zij dat niet als hun kerntaak beschouwen. Ik vind dat wel hun kerntaak. Wonen is de basis van waaruit alles moet vertrekken. Dat moet hand in hand gaan met die taalkennisvereiste, met het kennen van het Nederlands voor de sociale mobiliteit.

Het is trouwens ook van cruciaal belang voor het maatschappelijk draagvlak voor sociaal wonen. Want we moeten ook al die andere mensen die bijdragen aan die solidariteit ervan kunnen overtuigen dat hun bijdrage zorgt voor een duw in de rug, een positieve manier is waarop mensen geholpen worden en dat zij vooruit geraken in onze samenleving. Het argument van het personeelstekort begrijp ik natuurlijk. Het is de bedoeling dat het centraal inschrijvingsregister daaraan moet werken.

Ik snap uw opmerking over het op voorhand verplicht maken. Dat heb ik in het verleden ook altijd gezegd, maar dat krijg je juridisch niet sluitend. Ik begrijp dat u vanuit de oppositie daarvoor zult blijven pleiten, maar dan moet je ook zeggen dat we uit weet ik veel welke mensenrechtenverdragen allemaal moeten stappen. Het recht op wonen kan in het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) niet voorwaardelijk, of toch niet in die mate voorwaardelijk gemaakt worden aan dergelijke zaken. Op dat vlak zijn het juridisch advies en de uitspraken glashelder.

Ik snap ook uw vraag over de uitbreiding naar bijwoners. Het feit dat taalkennis een hulpmiddel is en een manier om vooruit te geraken in het leven en deel uit te maken van de samenleving geldt natuurlijk ook voor die mensen. Maar wij hebben niet onmiddellijk een aanknopingspunt om dat vanuit de bevoegdheid Wonen te doen. Mevrouw Sminate verwees er ook naar. In het algemeen is het wel de doelstelling van ons beleid, maar ik heb geen instrumenten om dat vanuit Wonen te doen. Ik begrijp uw vraag wel, maar dat is al een paar stappen verder. We moeten er veeleer blijven op inzetten om de sector te overtuigen dat we mensen hiermee vooruit willen helpen.

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

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

Mevrouw Sminate, u maakte nog eens een allusie op de verhoging van het niveau A1 naar A2. We moeten daar toch eerlijk over zijn: de lat ligt nog steeds erg laag. Daar moeten we correct in zijn. Het is niet dat we daar het onmogelijke vragen van de huurders. Dat is een reden te meer om ten minste aan die laagste vereisten te voldoen.

Nu, ik zei het al, de procedure is één zaak, de praktische naleving is natuurlijk een andere zaak. We zullen uiteraard blijven opvolgen in welke mate dat dat ook in de

praktijk wordt toegepast. U hebt zelf ook al gezegd dat de politieke samenstelling van de raden van bestuur van sociale woonmaatschappijen dikwijls andere klemtonen leggen, al naargelang men tot de linker- of rechterzijde van het politieke spectrum behoort.

U zegt dat het wel een kerntaak is van de sociale woonmaatschappijen. Minister, ik ben eerder van mening dat ik hen daar wel in kan volgen. Er is inderdaad al werk genoeg. Ik zou niet weten wat er in strijd is met het EVRM als we in de plaats van te zeggen: 'Kijk, je moet voldoen aan de taalkennisvereiste of je krijgt boetes vanaf het moment dat je intrekt in een sociale woning.' Als we dat nu gewoon één stap vervroegen. Als we zeggen: 'Je kunt je inschrijven voor een sociale woning, maar vooraleer je je intrek neemt, zul je moeten bewijzen dat je dat lage niveau van taalkennis beheerst.' Als je dat goed motiveert, denk ik dat dat juridisch kans op slagen heeft.

Ik had nog een laatste vraag. U hebt daar niet op geantwoord. Dat zal waarschijnlijk niet bewust zijn. De vraag ging over welke sanctiemogelijkheden er zijn, of er een stok achter de deur bestaat voor sociale woonactoren die weigeren om in de praktijk te brengen wat u vooropgesteld hebt. Welk drukkmiddel hebben we daar? Kunt u daar nog op antwoorden? Anders kom ik er later wel eens op terug.

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Wij kunnen altijd Toezicht laten optreden. We hebben afspraken met de sociale huisvestingssector. Wij dwingen de beleidslijnen af via Toezicht. Dus daar kunnen we wel degelijk laten optreden.

Nu, eigenlijk moet gewoon de regelgeving nageleefd worden. Er zijn natuurlijk sanctiemogelijkheden. Om nu direct erkenningen in te trekken, is natuurlijk heel extreem. Maar wij kunnen wel degelijk Toezicht laten optreden.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanwending van het ongebruikte budget dat voor sociale huisvesting was uitgetrokken – 1924 (2021-2022)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Voorzitter, minister, collega's, op 19 februari 2022 vond in de plenaire vergadering een actualiteitsdebat plaats rond het woonbeleid van de Vlaamse Regering. De aanleiding was de onduidelijkheid die ontstaan was rond het ongebruikte budget van 500 miljoen euro dat oorspronkelijk voorzien was voor sociale woningbouw en renovatie van sociale woningen.

Uw voorstel om dit bedrag via de private sector te investeren om betaalbaar wonen mogelijk te maken voor de middenklasse, werd door uw coalitiepartners in de media met de grond gelijk gemaakt. Ik wijs vooral naar uw coalitiepartner CD&V die het budget binnen de sociale huisvestingssector wou houden.

Tijdens het debat werd duidelijk dat er geen eensgezindheid was binnen de Vlaamse Regering over wat er nu precies met de 500 miljoen euro moest gebeuren. Minister Crevits zei tijdens de plenaire vergadering: "Mijn partij zal het dus nooit eens zijn met het zomaar verschuiven van de doelgroep, of het anders aanwenden

van budgetten.(...) Het standpunt van mijn fractie is dat we respect willen voor het regeerakkoord, zowel wat budgetten betreft, als wat de afspraken betreft rond activering. (...) Kijk, het is inderdaad een dossier waarin het over een aantal zaken ongebruikelijk is dat ministers ook eens verschillen van mening, en dat hier ook publiekelijk zeggen deze namiddag. (...) Dus neen, er is geen eensgezindheid over de vraag wat als de middelen niet op zouden geraken, maar er is wel eensgezindheid dat we alles op alles zullen zetten om ze effectief bestemd te krijgen. (...) Er is er een regeerakkoord, er zijn middelen die moeten worden bestemd en we zullen alles op alles zetten om die ook uit te geven. Alle andere zaken zijn op dit ogenblik pistes die worden gelanceerd. Maar omdat ze nu gelanceerd zijn door ministers, wordt natuurlijk op bepaalde punten ook door ministers gereageerd, maar hierover is geen eensgezindheid. (...) In de vier keer of zo dat ik ben tussengekomen, heb ik gezegd dat het geld voor sociaal wonen naar sociaal wonen moet gaan. Collega Jans was daar ook zeer helder over."

Om maar te zeggen dat het na het plenaire debat toch niet echt duidelijk was welke richting het nu uitging. U hebt ook aangekondigd dat er in de schoot van de regering daarover een debat zou plaatsvinden.

Ik heb ook vernomen dat er een overleg is geweest met de Bouwunie, ook bijgewoond door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM), sociale verhuurkantoren (SVK) en aannemers.

Er werd onder meer onderzocht om de projecten zoals onder andere CBO (constructieve benadering overheidsopdrachten), SVK Pro, raamcontracten inzake Design & Build, verder te verfijnen.

Minister, heeft het aangekondigde overleg over het te besteden bedrag van 500 miljoen euro binnen de ministerraad reeds plaatsgevonden? Zo ja, welke concrete beslissingen werden er genomen? Zo neen, wanneer wordt dit overleg gepland?

Gebeurde het bovenvermelde overleg met onder meer de Bouwunie in het kader van de besteding van de 500 miljoen euro?

Zijn er uit dit overleg nieuwe inzichten naar voor gekomen over de sociale woningbouw?

Hoe kunt u garanderen dat deze budgetten effectief op korte termijn ten goede zullen komen van inkomensgroepen voor wie de huidige huurprijzen op de private markt onbetaalbaar zijn geworden?

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Mijnheer D'haeseleer, ik dank u voor uw vragen.

Zoals daarnet aangegeven loopt het overleg nog binnen de schoot van de Vlaamse Regering. Ik ga dus niet veel toelichting kunnen geven.

Het overleg met onder andere de Bouwunie, maar ook met de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB), HUURpunt, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en een aantal bouwbedrijven, vond plaats op 1 februari 2022, maar dit overleg ging in eerste instantie over het optimaliseren van de bestaande instrumenten inzake sociaal wonen.

Zo is op dat overleg met de verschillende partners bekeken hoe we bestaande groepsprocedures kunnen aanpassen en nieuwe instrumenten kunnen uitwerken met het oog op een betere benutting van de kredieten voor sociaal wonen.

Ik heb die in deze commissie al herhaaldelijk toegelicht zoals CBO, SVK Pro, Design & Build, Design & Renovate, CBO+. Dit was een positief overleg en ik ga met de voorstellen die toen werden gedaan aan de slag.

Hieruit zijn zeker suggesties voortgekomen om bestaande groepsprocedures te verbeteren en toegankelijker te maken. Deze bestudeer ik uiteraard graag. Het was ook de bedoeling van de oefening om ervoor te zorgen dat we concrete punten kregen waarmee men op het terrein wordt geconfronteerd, en die we zouden kunnen aanpakken om het aanbod op de markt te versnellen en de doorlooptijd te verkorten.

Ik heb hier in de commissie al herhaaldelijk uitleg gegeven over de verschillende initiatieven die ik heb genomen om de sociale woningbouw te versnellen en meer projecten te realiseren. Ik verwijst naar verschillende actuele vragen, vragen om uitleg en de interpellatie hieromtrent.

Het blijft evenwel zo dat bij een significante versnelling, het de SHM's niet zal lukken om alle middelen voor dit jaar te kunnen gebruiken. Zelfs als de sector dit jaar meer doet dan in 2015 blijven er leningsmiddelen onbenut. 2015 was een recordjaar met 850 miljoen euro. Vandaag is er 2 miljard euro. Ik kom daar straks nog op terug.

Een saldo zal er dus zijn. Het is nu aan de Vlaamse Regering om te beslissen hoe we daarmee omgaan. Mijn voorstel daarover kennen jullie in elk geval.

Mijnheer D'haeseleer, het is zo voorgesteld, maar het is geen zak geld die daar staat en die we absoluut buiten willen. Het gaat om leningsmachtigingen. We krijgen elk jaar uit de begroting de machtiging om x miljoen euro leningen te geven. Deze legislatuur hebben we dat opgetrokken, en we zitten nu aan 1,1 miljard euro. Laat ons zeggen dat het ieder jaar ongeveer 900 miljoen euro is. Vorig jaar was het iets hoger.

Je moet rekenen, en dat is het moeilijke punt. Sinds 2013 is er binnen de sector een glazen plafond bereikt en geraakt men niet boven de 750 miljoen euro. Een uitzondering was 2015 waar men aan meer dan 800 miljoen euro zat. Ik heb aan de sector gevraagd wat de reden daarvoor was. Het was blijkbaar een samenloop van omstandigheden die daarvoor heeft gezorgd. Sindsdien is 750 miljoen euro het maximum.

Hoe werkt het systeem? We geven elk jaar x miljoen euro machtigingen, laat ons zeggen 900 miljoen euro. Die blijven maar twee jaar open. Dat gaat in tegen een basisregel in de begroting, de annuïteit van de begroting, die jaarlijks moet zijn. We maken er dus één keer een uitzondering op. Het betekent wel dat je altijd die bedragen meeneemt tot op een punt, als er veel overschot is, dat je de bedragen van twee jaar geleden verliest. Dat is nu het punt waarop we dit jaar zijn gekomen.

Ik ga het u simpel proberen uit te leggen. In 2020 zijn we het jaar begonnen met de middelen van 2019 die nog over waren eerst te gebruiken, en pas dan zijn we begonnen aan de middelen van 2020. In 2021 hebben we hetzelfde gedaan en hebben we dus verdergewerkt met het overschot van 2020. Dat hebben we volledig kunnen gebruiken, maar de middelen die voorzien waren voor 2021, zijn maar voor 0,88 procent gebruikt, ongeveer 9,8 miljoen euro op 1,1 miljard euro. Dat betekent dat van 2021 nagenoeg net niet het volledige bedrag van 1,1 miljard euro is overgegaan naar 2022. In 2022 zijn we dus bezig aan die 1 miljard euro, maar we hebben er dit jaar ook nog eens 900 miljoen euro bij. In totaal is dat 2 miljard euro dit jaar. Als je dan weet dat de sector normaal gezien maximum 750 miljoen euro uitgeeft, dan weet je dat we eind dit jaar met een overschot aan leningsmachtigingen – geen zak geld – worden geconfronteerd.

Het is nuttig om te weten hoe we precies werken, vooraleer er uitspraken over worden gedaan. Dat is waar we nu tegenaan kijken.

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, de belangrijkste vraag die ik had gesteld, was de eerste en die was ook het vlugst beantwoord, namelijk dat het overleg nog loopt binnen de Vlaamse Regering. Dat was nu net waar ik naar uitkeek. U zegt dat u nog niet veel kunt zeggen.

Ik ben het er volledig mee eens dat u op regelmatige tijdstippen met die private maatschappijen samenzit om te zien op welke manier die CBO-, SVK Pro-projecten enzovoort, vlotter kunnen verlopen. Dat is absoluut een goed plan, maar de vraag blijft. Hoe zit het met het overleg binnen de Vlaamse Regering? Ook de timing is belangrijk. Die discussie kan toch niet blijven aanslepen. Ten slotte zijn de 170.000 wachtenden op een sociale woning er het slachtoffer van. Ze verwachten en hebben toch recht op enige vooruitgang.

Ook wij als oppositie, en misschien ook wel enkele leden van de meerderheid en waarschijnlijk ook uzelf, zouden toch wel willen weten welke richting het uitgaat. Ik zou toch wel eens willen weten of er een timing is afgesproken voor de uiteindelijke beslissing. U hebt daarnet op een heel duidelijke manier uitgelegd hoe het werkt met die budgetten. U werkt met het overschot van het jaar voordien en nu zit u op een berg van 2 miljard euro. U moet toch erkennen dat de fusieoperatie een deel van het probleem is. Veel plannen blijven in de schuif liggen. Zij worden uitgesteld zo lang er geen duidelijkheid is over de fusieoperaties en de afronding ervan. Ik ben ervan overtuigd dat zodra er daar duidelijkheid over is, er een inhaalbeweging zal komen. Ik hoop dat er dan toch voldoende middelen zullen worden ter beschikking gesteld. Desnoods moeten de leningsmachtigingen maar begrotingstechnisch overgedragen worden naar het jaar nadien, of er moeten nieuwe budgetten worden voorzien waarbinnen de sociale woonactoren kunnen werken. Ik zou zeker nog wat meer informatie willen krijgen over uw timing om akkoord te geraken over de middelen.

**De voorzitter:** Minister Diependaele heeft het woord.

**Minister Matthias Diependaele:** Ik begrijp, mijnheer D'haeseleer, dat u meer te weten wilt komen over het overleg in de Vlaamse Regering, maar wij moeten daar correct in zijn: dat kan ik u natuurlijk niet vertellen. Maar voor alle duidelijkheid: er is niemand op de wachtlijst die hier slachtoffer van is. Zoals ik al heb gezegd, is het eerste wat ik doe maximaal inzetten op het besteden van die middelen voor sociale huur. Daar zet ik maximaal op in. Er zal op geen enkel moment ook maar 1 euro minder besteed worden aan sociale huurwoningen dan wat de sector op dit moment aankan. Dat blijft primordiaal.

U zegt dat de fusieoperatie daarop impact heeft. Ik heb dat inderdaad zelf al gezegd. Maar u mag dat niet overschatten. Ik heb intussen signalen uit de sector zelf gekregen. Op sommige plaatsen is er wel wat gedraald. Maar de mindere omzet in bakstenen – 660 miljoen euro – in 2021 heeft waarschijnlijk veel meer te maken met corona en de stijging van de bouwstoffenprijzen dan met die hervorming. De sociale huisvestingsmaatschappijen werden immers zelf nog niet van dichtbij betrokken waren bij die hervorming. Het waren vooral de lokale besturen die wij bevraagd hebben. U hoort mij niet zeggen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen er helemaal niet bij betrokken waren. Maar ze waren nog niet bezig met die hervorming. Pas dit jaar wordt ze immers uitgevoerd. Ik heb er trouwens altijd begrip voor getoond dat die hervorming weegt op hun werking. Het is wel degelijk een serieuze opdracht. Maar je mag de impact van die hervorming op de omzetcijfers zeker voor 2021 niet overschatten.

Het is absoluut ook mijn bedoeling dat wij gaan versnellen en vroeg of laat boven de 750 miljoen zullen gaan. Er zijn natuurlijk ook nog wel enkele andere uitdagingen waar ik minder vat op heb. Neem alleen al de ruimtelijke ordening. Het wordt voor de lokale besturen moeilijker terreinen te vinden voor sociale woningbouw. Maar de hervorming die ik nu doorvoer, is wel degelijk gericht op het vergroten van de bouwcapaciteit. We moeten boven het glazen plafond van 750 miljoen euro investeringen voor huisvesting geraken.

U vraagt om de leningsmachtiging langer door te trekken. Dat zou evenwel begrotingstechnisch en om andere redenen ook onverstandig zijn. Wij werken hier met belastinggeld en dat moet niet opgepot worden. Ik wil dat geld onmiddellijk omzetten in beleid. Wij moeten niet meer belastingen innen dan wij nodig hebben. Het aanleggen van een grote spaarpot zou als effect hebben dat er niets gebeurt met geld bedoeld voor beleid. Dat zou onzinnig zijn. Bovendien zou dat voor de beleidsmakers van de volgende legislaturen een aanleiding zijn om de budgetten voor sociale woningbouw niet te veel te verhogen.

Dan is daarmee niemand vooruitgeholpen. Wat ik probeer te doen, is de centen die nu voorzien zijn, nuttig te besteden volgens de voorstellen die vanuit verschillende hoeken zijn gedaan. Als die centen niet gebruikt worden, dan gaan die natuurlijk in de begroting blijven, maar dan gaat die minder bezwaard worden en zal er minder schuldopbouw zijn dan voorzien in de meerjarenraming. Als minister van Begroting vind ik dat ook een goede zaak. Als minister van Wonen vind ik het dan wel jammer dat de centen niet gebruikt worden voor de noden die er vandaag zijn op de woonmarkt.

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, ik heb u niet gevraagd om uit de biecht te klappen over de gesprekken die momenteel gevoerd worden. Maar u zou mij toch de afgesproken timing kunnen meedelen waarbinnen u tot resultaten wilt komen. Als u wacht tot 2022 voorbij is, is het probleem natuurlijk vanzelf opgelost. Als u zegt dat niemand op de wachtlijst het slachtoffer is van het feit dat de voorziene bedragen niet worden uitgegeven, dan ben ik het daar helemaal niet mee eens. Ze zijn er wel degelijk het slachtoffer van. De fusiegesprekken en -operaties leiden inderdaad tot vertragingen en uitstel, en zij hebben wel degelijk een impact op de mensen die kandidaat-huurder van een sociale woning zijn.

U zegt dat de fusieoperatie niet de hoofdoorzaak is van het feit dat er de laatste jaren veel te weinig projecten zijn gerealiseerd. Dan moeten wij ons toch wel eens afvragen of die sociale huisvestingsmaatschappijen en de manier waarop zij werken, wel de ideale instrumenten zijn. Het is misschien een zware uitspraak, maar wij moeten toch wel eens durven onderzoeken of die maatschappijen wel het ideale instrument zijn om onze doelstellingen voor de creatie van extra sociale woningen te realiseren. Ik beseef dat een slotreplik bij een vraag om uitleg niet het geschikte moment is om zoiets te lanceren. Maar wij moeten daarover het debat ooit wel eens durven voeren. Ik kijk in elk geval uit naar het resultaat van uw overleg en van de gesprekken tussen u en CD&V-minister Crevits. Ik zal er dan op terugkomen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.