

vergadering **C260**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 5 mei 2022



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onzekerheid in de bouwsector en de impact op de sociale huisvesting – 2685 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de discriminatie van rolstoelgebruikers op de huurmarkt – 2667 (2021-2022)	5
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het bindend sociaal objectief – 2691 (2021-2022)	8
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de doelgroep voor sociale woonleningen – 2686 (2021-2022)	12
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een kwalitatief toetsingskader voor levensloopbestendig wonen – 2699 (2021-2022)	16

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onzekerheid in de bouwsector en de impact op de sociale huisvesting – 2685 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, uit de bouwsector bereiken ons de laatste weken en maanden geen al te goede signalen. De bouwbarometer, waarmee het ondernemersvertrouwen in de bouwsector wordt uitgedrukt, is het afgelopen kwartaal fors gedaald. Dat is geen verrassing. U weet dat ook. U staat in het veld.

In het eerste kwartaal kwam het cijfer uit op 98,5. Daarmee is het grootste deel van het postpandemische herstel weer verdwenen. Het aantal ondernemers dat de toekomst somber tegemoetziet, overtreft dat van de meer optimistische collega's. Bouwbedrijven maken zich vooral zorgen over de stijgende prijzen, die druk zetten op hun rendement. Aan de ene kant heeft men veel werk als gevolg van de relance en de overheidsmaatregelen, maar aan de andere kant zijn er de stijgende kosten van de lonen en het materiaal. Dat zet de rentabiliteit onder druk. Met andere woorden: het wordt steeds moeilijker om een gezonde marge te handhaven.

Vier op de tien bouwbedrijven hebben hun rentabiliteit achteruit zien gaan. Een kwart meldt een verslechterd betaalgedrag bij klanten en maar liefst 85 procent van de bouwbedrijven klaagt over stijgende prijzen door het conflict in Oekraïne. Zo maakt de oorlog de bouwmaterialen maar liefst 30 procent duurder. En om het plaatje compleet te maken, is er het wegglijdende consumentenvertrouwen, het feit dat veel materialen moeilijk verkrijgbaar zijn en een nijpend personeelstekort. Dat alles zorgt ervoor dat veel aannemers met de handen in het haar zitten.

Als geen ander weet u hoe het er in de bouwsector aan toegaat. U bent zoon van een aannemer. Bovendien weet iedereen dat de bouwsector de alfa en omega is van de economie. Men zegt altijd dat als het goed gaat in de bouw, het goed gaat met de rest van de economie. Maar omgekeerd is dat dus ook het geval: als de bouw door een recessie gaat, dan volgt de rest van het economische landschap.

Minister, in hoeverre hebben al die negatieve evoluties ook repercussies op het sociale woninglandschap? Dat zal hand in hand gaan, vrees ik. Zijn er bijvoorbeeld huisvestingsmaatschappijen die projecten moeten opgeven of uitstellen, met betalingsproblemen kampen enzovoort? Welke maatregelen zijn er voorzien of kunt u voorzien om eventuele schokken op te vangen? Op welke wijze wilt u anticiperen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vraag, mevrouw Smeyers. Ik wil eerst een algemene opmerking maken over de opmerking die u maakt dat als het slecht gaat in de bouw, de rest volgt. Ik denk eigenlijk dat de redenering is dat de bouw in de cyclus altijd een paar maanden achterloopt op de reële economie. Dat is omdat bedrijven investeren als het goed gaat en ze dus bouwbedrijven aan het werk zetten een paar maanden of een jaar nadat zij goed gepresteerd hebben. Bedrijven hebben ook zeer veel mensen aangeworven als het goed gaat. En die mensen kunnen dan bouwen of verbouwingen doen. De bouwsector volgt dus altijd een paar maanden tot een jaar later op de reële economie. Maar in die zin is het dus wel een goede graadmeter.

Betaal- en financieringsmoeilijkheden hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) niet. Het is dus niet zo dat SHM's projecten opzeggen of uitstellen wegens onvoldoende financiële middelen. Hetzelfde geldt voor de betalingen: alle

facturen worden betaald. Dat neemt niet weg dat ook de sociale huisvestingssector evenzeer de gevolgen ervaart van de onzekerheid in de bouwsector. Meer en meer krijgen SHM's minder offertes binnen op hun openbare aanbestedingen, omdat aannemers zich niet willen vastzetten op prijzen over een periode van enkele maanden tot enkele jaren. Dat is natuurlijk afhankelijk van welk project het is. Maar dat is wel een evolutie die we zien.

Met de goedkeuring van het uitvoeringsbesluit voor de wijziging van de richtlijnen en simulatietabel heeft de Vlaamse Regering al initiatief genomen om de prijsstijgingen het hoofd te bieden. Voor de projecten die met ingang vanaf 1 mei 2021 tot en met 8 mei 2022 werden toegewezen op het jaarbudget, wordt het prijsplafond met 15 procent verhoogd. In die zin kunnen ze al weer mee.

Voor de projecten die nog niet zijn toegewezen op het jaarbudget voor 9 mei 2022, wordt het subsidiabele FS3-bedrag (financieringssysteem 3) herberekend met de nieuwe FS3-simulatietabel en wordt voorzien in een extra verhoging van het prijsplafond met 7 procent. Op die manier willen we de SHM's maximaal blijven ondersteunen in functie van het maximaal op peil houden van het bouw- en investeringsritme.

We hebben daar in het verleden ook al verschillende keren terechte vragen over gekregen. En dat hebben we dus aangepast, in die zin dat we met die plafonds sneller kunnen volgen als er wijzigingen zijn op de markt.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, u speelt kort op de bal wat betreft de sociale woningbouw. De projecten die al toegewezen zijn, kunnen dus, met het snel aanpassen van dat plafond, blijven bouwen. We weten allemaal dat we sowieso altijd achterophinken wat de realisatie van sociale woningbouw betreft, maar u doet daar wat u moet doen. U doet uw best, zodat we daar toch niet te veel vertraging oplopen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, ik heb een bijkomende vraag. Eind vorig jaar is die taskforce samengesteld en beginnen samenkomsten rond de vraag hoe de FS3-middelen tout court beter kunnen worden besteed. De kortere verhoging van het prijsplafond is een van de zaken die er ook besproken is geweest. Is de taskforce de afgelopen maanden nog samengekomen? Zijn daar nog nieuwe ideeën naar voren gekomen of ideeën die u ook overweegt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat blijft een aandachtspunt. Het feit dat de FS3-leningen niet 'buiten geraken' is een groeiend probleem. Je zit daar ook altijd met een vertragend effect. Ik heb gezegd dat het effect dat we vorig jaar zagen, werd toegewezen aan de hervorming binnen de sociale huisvestingssector waar we mee bezig waren. Maar ik denk dat dat toen eigenlijk nog beperkt was. Als er vandaag een extra vertraging op zit, zal dat al iets meer daaraan kunnen worden geweten, omdat je natuurlijk altijd een uitgesteld effect hebt. Vorig jaar lag het volgens mij meer aan corona, en dat effect werkt gedeeltelijk ook dit jaar nog door. Al die projecten – en dat weet u uit ervaring beter – hebben drie, vier, vijf, soms zelfs zeven jaar doorlooptijd nodig.

Ten tweede, het blijft een voortdurende uitdaging om naar te kijken. We zijn er dus wel degelijk nog mee bezig. Ik kan u niet zeggen wanneer de taskforce nog formeel is samengekomen. Daar moet u dan misschien eens een vraag over indienen. Maar het blijft een voortdurend aandachtspunt. We blijven werken op

allerlei initiatieven die we toen genomen hebben. Sommige daarvan zijn al in uitvoering, onder andere wat we juist besproken hebben. Maar er zijn er ook nog andere. We blijven ook doorpraten om te kijken of er nog nieuwe zaken zijn die we kunnen doen. Daar letten we wel degelijk op.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): De vraag die de heer Veys nog stelde in verband met de taskforce van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) is terecht. Die is opgericht om dat inderdaad nauw op te volgen. Maar ik denk dat we mogen concluderen dat jullie vanuit het kabinet ook wel op tijd bijsturen, zodat we daar niet al te dramatisch in de problemen komen.

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 discriminatie van rolstoelgebruikers op de huurmarkt – 2667 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, vorige week hebben we kennis kunnen nemen van een onderzoek van de VUB. Uit een nieuwe reeks van correspondentietesten blijkt dat er minder discriminatie plaatsvindt op basis van etnische herkomst op de Antwerpse huurwoningmarkt. Concreet gaat dat over mensen met vreemde achternamen. Ten opzichte van de nulmeting in 2020 daalde het aantal mensen met een niet Vlaams klinkende naam die niet werden uitgenodigd met maar liefst 7 procentpunten tot 10 procent. Ik vond dat toch een opmerkelijke daling die daar werd vastgesteld. 10 procent blijft zeker nog altijd te veel, maar we kunnen wel spreken over een indrukwekkende daling op een jaar tijd.

Wat me echter ook heel erg opviel, was dat er wat betreft de groep van mensen die zich met een rolstoel bewegen, heel weinig beweging zit in de cijfers. In 2020 werd 36 procent niet uitgenodigd, in de vervolgstudie was dat 34 procent. Er is dus weinig verbetering te merken. De stad Antwerpen, waartoe dit onderzoek zich beperkt, heeft al aangegeven te zullen starten met een campagne rond redelijke aanpassingen. Dat lijkt mij positief.

Minister, hoe evalueert u deze resultaten vanuit de beleidsdoelstelling rond een toegankelijke huurmarkt? In het Woonbeleidsplan Vlaanderen, dat we vorige legislatuur hebben opgemaakt, worden bij het luik 'toegankelijkheid van de woningmarkt' enkel doelstellingen geformuleerd met betrekking tot afkomst, inkomen, OCMW-waarborg of niet, en alleenstaande ouders. Moet dat in het licht van deze cijfers niet herbekeken worden en explicieter als beleidsdoelstelling geformuleerd worden met de daaraan gekoppelde nodige operationalisering?

We hebben in deze commissie en in uw beleid al veel aandacht gehad voor aangepast wonen. Plant u specifiek ten aanzien van de private huurmarkt maatregelen om het aanbod aangepaste woningen – want ik ga ervan uit dat dat het grote probleem is bij deze doelgroep – en de bereidheid tot redelijke aanpassingen vanwege de verhuurder te verhogen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vragen, mevrouw Jans. Ik stel met u vast dat de daling van mensen met een rolstoel die niet uitgenodigd

worden door verhuurders, minder sterk is dan die van personen van etnische herkomst. Voor die personen speelt natuurlijk ook het gegeven mee dat zij een rolstoelaangepaste of minstens een rolstoeltoegankelijke woning nodig hebben. Als zij niet worden uitgenodigd, zal het mogelijk ook vaak gaan om woningen die onvoldoende aangepast zijn. In sommige gevallen zal de verhuurder geen redelijke aanpassingen aan de woning kunnen doen om die toegankelijk of aangepast te maken. Er kan dan ook niet automatisch geconcludeerd worden dat als deze kandidaat-huurders niet uitgenodigd worden, we te maken hebben met discriminatie.

Ik wil daarbij verwijzen naar het Gelijkekansendecreet. Daarin wordt bepaald dat het weigeren van redelijke aanpassingen aan de woning voor een persoon met een handicap een specifieke vorm van discriminatie vormt. Als aanpassing wordt beschouwd: elke concrete maatregel, van materiële of immateriële aard, die de beperkende invloed van een onaangepaste omgeving op de participatie van een persoon met een handicap neutraliseert. De verhuurder kan dus een kandidaat-huurder weigeren vanwege een handicap, indien de verhuurder kan aantonen dat er geen redelijke aanpassingen mogelijk zijn.

Er zijn geen nieuwe maatregelen gepland om het aanbod aan aangepaste woningen en de bereidheid tot redelijke aanpassingen vanwege de verhuurder te verhogen. Om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning voor eenieder zo veel mogelijk te realiseren, zijn er een aantal instrumenten binnen het woonbeleid, die huurders op de private huurmarkt ondersteunen. De belangrijkste maatregel in het kader van aangepast wonen is de huursubsidie, die een huurder kan aanvragen bij het verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning op de private huurmarkt. Een onaangepaste woning is een woning die niet is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap. Personen ouder dan 65 jaar en personen met een handicap kunnen die huursubsidie voor onbepaalde tijd krijgen en hoeven zich niet in te schrijven op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Daarnaast wil ik ook verwijzen naar de aanpassingspremie, een verbouwingspremie om de woning veiliger en toegankelijker te maken voor 65-plussers, door bijvoorbeeld een traplift te plaatsen. De premie kan worden aangevraagd door de bewoner of de verhuurder van een woning.

Ook het actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt wordt verder opgevolgd. In dat plan is een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen. Uit het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking volgt de verplichting om een lokaal meldpunt te installeren waar inwoners terecht kunnen voor meldingen inzake discriminatie op de private huurmarkt. Naast inspanningen van de lokale besturen vormt zelfregulering een tweede pijler van het actieplan. Met de betrokken koepelorganisaties werd een convenant ondertekend waarin hun engagementen om hun leden te informeren, te sensibiliseren en te empoweren, werd opgenomen.

Naast de instrumenten binnen het woonbeleid, zijn er uiteraard ook instrumenten binnen het beleidsdomein Welzijn. Zo kan men bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) een tegemoetkoming voor hulpmiddelen en aanpassingen aanvragen. Ook woningaanpassingen in functie van het gebruik van een rolstoel zijn inbegrepen in de lijst waarvoor men een tegemoetkoming kan vragen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik dank u, minister, voor uw antwoord. Ik deel inderdaad uw eerste vaststelling, wanneer het gaat over mensen in een rolstoel. Ik kon uit uw antwoord niet helemaal opmaken of deze mensen nu niet werden uitgenodigd en geen enkele reactie kregen, of dat ze bijvoorbeeld een mail kregen waarin stond:

het appartement ligt op de tweede verdieping, het is een oud appartement met smalle deuren en we hebben geen lift. Hiermee wordt eigenlijk gezegd: u hoeft niet te komen, want het heeft geen zin. Dat vond ik wat moeilijk uit te maken, maar ik deel uw mening dat wanneer je vanwege logische redenen aangeeft dat een bezoek niet zo zinvol is, dit geen discriminatie is. Daar moeten we dus wel wat rekening mee houden.

Ik heb nog een bijkomende vraag, minister. Vanuit Wonen en Welzijn bestaan er inderdaad een aantal zaken, waaronder premies en huursubsidies. Als ik zie dat de stad Antwerpen zal starten met een campagne rond redelijke aanpassingen, vraag ik me soms af of bij verhuurders en huurders voldoende bekend is wat er allemaal bestaat. Welke rol zien we daar weggelegd voor de lokale besturen? Kunnen wij vanuit Vlaanderen nog wat meer opnemen? Er bestaat heel wat, maar ik stel toch vast dat het niet altijd bij de mensen zelf terechtkomt. Er is echt nog wel marge om te werken rond toegankelijkheid, bij nieuwbouw, maar ook in bestaande woningen.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik las het ook in de vraag van collega Jans, maar ik weet niet of we zo ver moeten gaan om nieuwe toegankelijkheidsnormen op te leggen voor reeds bestaande woningen op de private huurmarkt. Er bestaan daarvoor meerdere redenen. Eén ervan is omdat wij geen zicht hebben op hoe groot de reële vraag is. Wat wil zeggen dat, als we toch een algemene toegankelijkheidsvereiste zouden invoeren of opleggen, die kosten gewoon doorgerekend zullen worden in de huurprijs.

Waar we misschien wel over kunnen nadenken, is om voor grote en nieuwe projecten van grote bouwpromotoren een bepaald minimum aan aangepaste woningen op te leggen. Als ik me niet vergis, vereisen lokale verplichtingen binnen de omgevingsvergunningen voor nieuwe projecten vandaag al dat een aandeel van het project uit sociale woningen bestaat. Voor alle duidelijkheid, ik zeg dat we daar misschien over moeten nadenken, omdat ik er zelf nog niet uit ben. Mijn vraag aan u, minister, is dan ook: hoe ziet u dat zelf, om dat op te leggen aan grote bouwpromotoren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt. Eerst en vooral, mevrouw Jans, ik kan altijd meer inzetten op communicatie. Maar uit ervaring en uit wat ik van mensen verneem, weet ik dat de grote projectontwikkelaars alle ondersteuningsmechanismen kennen. Die zijn natuurlijk op de hoogte. Het merendeel van de particuliere verhuurders kent ze ook wel, dikwijls omdat ze zich laten bijstaan door een immokantoor, dat ervan op de hoogte is. Mijn ervaring leert me dat ook anderen heel goed op de hoogte zijn, zowel van wat wettelijk mogelijk is als van premies en dergelijke waarop ze een beroep kunnen doen. De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS'en) sensibiliseren daarrond. Ook de lokale besturen hebben er altijd wel een aanspreekpunt voor. Ik denk dat er dus wel al op ingezet wordt.

Het opleggen van een minimum aan aangepaste woningen is natuurlijk voor een stuk de bevoegdheid van de lokale besturen, die bevoegd zijn voor ruimtelijke ordening en stedenbouw. Maar ik denk ook dat je moet opletten, want wat is de vraag precies voor aangepaste woningen en dergelijke? Ik ben ervan overtuigd dat men er in het kader van stedenbouw in de algemene regelgeving binnen de lokale besturen al rekening mee houdt. Maar om nog dingen te gaan opleggen, daar heb ik mijn twijfels over.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Ik dank u, minister, voor de bijkomende antwoorden. Ik denk dat het goed is dat we goed blijven nadenken over hoe we onze huurmarkt, onze woningmarkt op alle vlakken zo toegankelijk mogelijk maken.

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 het bindend sociaal objectief – 2691 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Minister, dit jaar zal opnieuw een voortgangstoets plaatsvinden van het bindend sociaal objectief (BSO). Het zal de voorlaatste tussentijdse voortgangstoets zijn voor de uiteindelijke deadline van 2025. In de vorige voortgangstoets van 2020 bleken 180 gemeenten het groeipad te volgen. Zij werden bijgevolg in categorie 1 ingedeeld. 107 gemeenten volgden het groeipad niet, maar leverden volgens de ranking voldoende inspanningen om aan te sluiten bij het groeipad, wat een indeling in categorie 2a betekent. 13 gemeenten werden ten slotte ingedeeld in categorie 2b omdat ze onvoldoende inspanningen leverden om het BSO te halen.

Daarmee ligt er nog behoorlijk wat werk op de plank in de laatste jaren van het BSO-traject dat in 2009 begon op basis van de nulmeting in 2007. De gemeenten die in categorie 2b ingedeeld werden, moeten dan een overeenkomst sluiten met een of meerdere sociale woonactoren voor een duurtijd van drie jaar. In het regeerakkoord werd bovendien afgesproken dat in gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren voor het bereiken van het bindend sociaal objectief, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) het initiatief kan nemen om in overleg met die lokale besturen projecten te lanceren.

Eerder gaf u aan dat u een vereenvoudiging zou doorvoeren op het vlak van administratieve verplichtingen en procedures voor de voortgangstoets 2022. Is dat doorgevoerd? Hoe ziet die vereenvoudiging er concreet uit?

Hoeveel gemeenten uit categorie 2b hebben zo'n overeenkomst gesloten? Wat zijn de voorlopige resultaten van deze en vorige overeenkomsten?

Op welke manier is al invulling gegeven aan het initiatiefrecht van de VMSW om projecten te lanceren in overleg met lokale besturen? Is dat al toegepast in het verleden of zitten er toepassingen aan te komen?

Welke lessen uit het traject sinds 2009 trekt u alvast om in de opvolger van het BSO toe te passen?

Ziet u een meerwaarde in een aanpak die de beleidsdomeinen meer overstijgt, zodat een sociaal woonproject gecombineerd kan worden met andere beleidsdoelstellingen die het lokale bestuur meer kunnen overtuigen?

Ziet u andere manieren om gemeenten te stimuleren tot de bouw van sociale woonprojecten en tot meer ambitie in het behalen van het BSO?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: In 2021 werd een procesevaluatie uitgevoerd van de procedure van de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod en de

tweejaarlijkse voortgangstoetsen met het oog op minder administratieve last, kortere procedures en efficiëntiewinsten.

Ik heb de bedoeling om de voortgangstoets 2024 te schrappen. Het heeft immers weinig nut om nog zo'n toets door te voeren, een jaar voor het einde van de planningsperiode. Deze schrapping wordt meegenomen in een decretaal initiatief dat binnenkort wordt opgestart. Daarnaast bereidt mijn administratie diverse voorstellen tot operationele verbeteringen voor om zo de administratieve last voor de gemeenten te verlagen.

Alle dertien gemeenten uit categorie 2b hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met één of meerdere sociale woonactoren op hun grondgebied in functie van het realiseren van een bijkomend sociaal woonaanbod. Wonen Vlaanderen verzocht de gemeenten om alle acties, initiatieven en engagementen die ze nemen in het kader van de realisatie van hun BSO op te nemen in de overeenkomst. Op deze manier wensen we de gemeenten aan te moedigen om te blijven zoeken naar mogelijkheden voor sociale woningbouw. De samenwerkingsovereenkomst vormt op zich geen resultaats- maar wel een inspanningsverbintenis.

Eind 2020 werd vastgesteld dat er twee gemeenten waren die naar aanleiding van de voortgangstoets 2018 geen samenwerkingsovereenkomst hadden afgesloten, dat waren Kraainem en Sint-Genesius-Rode. Deze gemeenten werden op de hoogte gebracht van de mogelijkheid dat de VMSW een initiatief kan nemen tot de realisatie van een sociaal woonproject. Simultaan werd hen ook de kans geboden om alsnog een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten én werd de begeleiding van die lokale besturen door Wonen Vlaanderen versterkt. Beide gemeenten hebben vervolgens een overeenkomst afgesloten. Het initiatiefrecht van de VMSW om projecten te lanceren in overleg met lokale besturen kende dus nog geen toepassing, aangezien tot nu toe alle gemeenten steeds bereid werden gevonden om een samenwerkingsovereenkomst op te maken. Dreigen met zo'n initiatief heeft blijkbaar een effect gehad.

Welke lessen we trekken, welke aandachtspunten we meenemen naar de opvolger van het huidige BSO, vormt onderwerp van het bredere traject dat zich richt op het bepalen van de uitgangspunten, principes van het nieuwe BSO. Aangezien dit traject nog volop bezig is, en verdere aftoetsing noodzakelijk is, kan ik hierop nog niet vooruitlopen. Een van de aandachtspunten die ik wel kan aanstippen, is dat een goede monitoring cruciaal is en bijgevolg de nodige aandacht zal vergen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Dank u wel, minister. Het is alleszins positief dat alle dertien gemeenten op die meer dan vriendelijke uitnodiging zijn ingegaan en aan de slag zijn gegaan. Het is voor ons wel van belang om na te gaan hoe we ervoor kunnen zorgen dat heel wat lokale besturen, steden en gemeenten, daadwerkelijk inspanningen leveren om dat BSO te halen. Op dit moment zien we dat er heel wat inspanningen worden geleverd, maar dat er ook nog heel wat gemeenten zijn die echt nog wat werk aan de winkel hebben. We zijn aan het nadenken in hoeverre we incentives kunnen geven aan de gemeentebesturen om ervoor te zorgen dat dat meer gebeurt.

U hebt nog niet zo veel kunnen vertellen over de administratieve verplichtingen. En ook met mijn laatste vragen ben ik nog iets te vroeg, begrijp ik. U zit nog volop in de voorbereidingsfase. Maar ik kom daar dan zeker later nog op terug om er met u over van gedachten te wisselen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Het is een zeer interessante vraag die collega Jans stelt. We hebben er in het verleden met onze fractie al heel vaak op gewezen dat het

BSO in zijn huidige vorm nogal mank loopt. We zien in essentie drie grote problemen. In de loop der jaren is het minimum dat het BSO vooropstelt voor heel veel gemeenten een maximum geworden. We merken dat in heel veel gemeenteraden: men heeft het BSO gehaald, dus het is goed. Quod non, natuurlijk. Er is nog steeds een wachtlijst. Dat zijn nog altijd mensen die recht hebben op een sociale woning, op basis van de regels die Vlaanderen zelf heeft opgelegd en vastgesteld.

Het bindend sociaal objectief is ook niet bindend. We zullen dan best een nieuwe naam kiezen, denk ik. Er zijn heel veel slechte leerlingen in de klas. Dat bleek ook uit de cijfers in de vraag van mevrouw Jans. En die komen er wel mee weg. We hebben al heel vaak naar u gekeken, minister. U bent lid van de N-VA. Dat is een partij die er niet voor terugschrikt om af en toe eens streng te zijn. Maar hier bent u voor de gemeenten niet streng.

De noemer is gebaseerd op een nulmeting uit 2007. De noemer, dat is het totale aantal gezinnen. Die is gedateerd. Er is heel veel bevolkingsgroei geweest in sommige gemeenten. Dus het minimum dat nodig was op basis van het aantal gezinnen in 2007, klopt vandaag de dag niet meer. Dat zien we al genoeg aan de toenemende wachtlijst.

Ik heb twee vragen. Gaat u minstens proberen om dat meer bindend te maken? U verwees naar de dynamische monitoring. Ik denk dat dat nodig zal zijn. De nieuwe voortgangstoets loopt nu, in 2022, terwijl de laatste van de slechte leerlingen nu pas een plan van aanpak hebben afgesloten. We gaan dus nu kijken wat ze in de voorbije twee jaar hebben gedaan. Ze hebben een plan van aanpak afgesloten. Daar zullen, vrees ik, weinig spades de grond ingegaan zijn.

Er is één opportuniteit die wij met de Vooruitfractie toch zien. Ik verwijs even naar de laatste vraag, over andere manieren om gemeenten te stimuleren tot de bouw van sociale woonprojecten. Ik denk dat daar een opportuniteit ligt in de overdrachten die moeten gebeuren in het kader van de woonmaatschappij, waar een herinvesteringsplicht op zit. Ik heb het nieuwe decreet eens bekeken. De opbrengsten van de verkopen moeten in eerste instantie aangewend worden voor de vervroegde terugbetaling van de nog openstaande leningen op de verkochte woningen. Daarna moet het saldo worden aangewend voor de vervroegde terugbetalingen van FS3-leningen (financieringssysteem 3), waarbij de langstlopende FS3-leningen het eerst vervroegd moeten worden terugbetaald. Indien er daarna nog een saldo rest, dus een saldo van de verkoop die de woonmaatschappij binnenkrijgt die woningen verkoopt, dat ze moeten herinvesteren, moet dat bedrag binnen de vijf jaar worden geherinvesteerd in verrichtingen die binnen de subsidiabele FS3-plafonds vallen. 50 procent van die verrichtingen moeten bouw en renovatie zijn. Dus in derde instantie moeten de middelen gaan naar de prioriteit, die toch meer en sneller sociale woningen bouwen is. Klopt het dat dat de volgorde is voor de bedragen die kunnen worden gebruikt voor herinvestering? Is dat de voorwaarde waarvoor die moeten worden aangewend? Met andere woorden, klopt het dat we woningen zullen verkopen nadat de middelen daarvan eerst moeten worden gebruikt om Vlaanderen terug te betalen? Dus bestaande woningen worden verkocht, en met de opbrengst daarvan moet eerst Vlaanderen worden vergoed.

Er werd ons eerder altijd voorgespiegeld dat die opbrengsten uit de verkoop van woningen van de ene woonmaatschappij aan de andere volledig zouden worden gebruikt voor bijkomende renovaties en nieuwbouw. Het lijkt allemaal wat complexer te liggen. Ik zie dat u heel vaak verwijst naar het vereenvoudigen van administratieve procedures. Ik heb niet het gevoel dat daar maximaal gebruik van wordt gemaakt en dat u daarnaartoe werkt. Hoeveel extra budget voor bouw en renovatie verwacht u als gevolg van die herinvesteringsverplichting? Er wordt 437

miljoen euro vooropgesteld in de nota. Welk deel daarvan zou dan effectief kunnen gaan naar de bouw, naar het verschil maken op het terrein?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Akkoord, ik denk dat het belangrijk is dat wij ons focussen op de toekomst. Vooral omdat uit die voortgangsrapportage blijkt dat 98 procent van de Vlaamse steden en gemeenten hun BSO gerealiseerd heeft of ingepland heeft om op koers te blijven om dat nog te realiseren. Ik denk dat we dat goed moeten opvolgen en dat we in dialoog moeten blijven gaan met de achterblijvers, om zeker 100 procent te halen.

Ik had een aantal vragen over het nieuwe BSO, maar ik merk dat het daarvoor misschien nog wat te vroeg is. Ik ga vol ongeduld afwachten en u daar in de toekomst nog over bevragen.

Ik wil wel nog een bezorgdheid meegeven die ik ook in mijn eigen gemeente opmerk. Wij hebben ons BSO al een tijdje behaald; we zitten er ruimschoots over. Maar ik merk dat mensen, zeker zij die het niet zo voor sociale woningen hebben, zeker niet in hun achtertuin, het BSO als excuus aanhalen. Ze zeggen: de gemeente heeft het BSO toch gehaald, dus er moeten geen sociale woningen meer komen. Wij proberen dat wel te kaderen en uit te leggen dat dat niet zo is. Maar misschien kan in de toekomst met het nieuwe BSO rekening gehouden worden met hoe dat vertaald wordt. Dat is een bezorgdheid die ik zeker wil meegeven.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor de bijkomende vragen. Eerst en vooral denk ik dat het klopt dat, zoals de heer Veys en mevrouw Verheyen zeiden, het BSO op een of andere manier remmend werkt. Het is bij heel wat lokale besturen een streefdoel in plaats van een minimum. Maar ik kom daar straks nog op terug.

Eerst wil ik nog wat concrete antwoorden geven. Er zijn er dertien, mijnheer Veys, die zeer slecht zijn; ik heb het lijstje trouwens bij. Daarmee zijn een tijdje geleden al die overeenkomsten gesloten. Ik denk dat dat nog behoorlijk meevalt. Die actualisatie waarover u praat, zal uiteraard kaderen in het volledige onderzoek voor het instellen van een nieuw BSO.

Wat uw punt over die overdrachten of die herinvesteringsverplichting betreft, is de opsomming die u maakt juist. Maar u vergeet wel te vermelden dat we daarvoor de regeling hebben waarbij we zo weinig mogelijk mikken op het vervreemden van die sociale woningen. We gebruiken de vennootschapsrechtelijke instrumenten om die overdracht te regelen, en niet de koop-verkoop onder elkaar. Het is ook om dat te ontmoedigen, dat we die systemen daar ingezet hebben. Als je weet dat dat het laatste redmiddel is, vind ik het perfect verdedigbaar om te zeggen dat dat de volgorde is van die herinvesteringsverplichtingen. Er moet dus eerst terugbetaald worden aan Vlaanderen.

Dan, het punt waarop ik wilde terugkomen. Er is natuurlijk een ruimere discussie over waar de verantwoordelijkheid van de lokale besturen ligt. De lokale besturen worden vandaag met betrekking tot woonbeleid – dus niet enkel wat betreft de sociale woningen – geconfronteerd met heel wat problemen, waarvan ruimtelijke ordening het belangrijkste is. Vooral in de Brusselse Rand, maar ook op andere plaatsen in Vlaanderen, probeert men de 'appartementisering' van het platteland stop te zetten en een rem te zetten op het aantal woningen dat erbij mag komen. Het gaat dan niet enkel over sociale woningen. Ook vanuit Vlaanderen nemen wij heel veel initiatieven om daar de open ruimte te bewaren. Als ik dat hoor, dan heb ik ook wel begrip voor de worsteling en de moeilijke afweging waar de lokale

besturen mee geconfronteerd worden, om dat allemaal in elkaar te laten passen. We hebben tot 2050 ongeveer 405.000 extra woningen nodig, maar de grote uitdaging is waar we die zullen zetten.

Er is natuurlijk ergens druk nodig vanuit Vlaanderen om de lokale besturen te wijzen op hun verplichting om te voldoen aan de sociale woningen, om daaraan bij te dragen. Maar als je dat wilt opleggen, moet je de afweging maken hoe zich dat verhoudt tot de lokale autonomie. De lokale besturen hebben bovendien nog andere bevoegdheden met betrekking tot stedenbouw en ruimtelijke ordening, waaraan we niet willen raken. Ik heb er nog niemand voor horen pleiten om de vleugels van de lokale besturen op dat vlak te kortwieken. Hoe combineer je dat allemaal tot een geheel? Dus ik heb heel veel begrip voor de lokale besturen omdat dat een zeer moeilijke afweging is die gemaakt moet worden, en dat niet alleen ten aanzien van sociale woningen, maar ten aanzien van het woonbeleid in zijn geheel. Maar goed, ik denk dat dat een ruimer debat is dat zeker gevoerd moet worden.

Ik denk dat ik alles beantwoord heb.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (CD&V): Bedankt, collega's en minister, voor de bijkomende vragen en het delen van de bekommernis. Ik denk dat het inderdaad kadert binnen een ruimer debat dat we graag willen aangaan, ook omdat we vaststellen dat veel steden en gemeenten het zien als een streefdoel, dat het te weinig dwingend is. We moeten gaan nadenken over hoe we de betrokken partners – in eerste instantie de steden en gemeenten, maar straks ook onze woonmaatschappijen – zo goed mogelijk uitrusten, en alle randvoorwaarden voorzien, zodat iedereen die ook maar denkt aan bouwen, kan gaan bouwen en daarin wordt gestimuleerd in plaats van obstakels tegen te komen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de doelgroep voor sociale woonleningen – 2686 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, wie een woning wil verwerven, maar daarvoor bij reguliere banken niet in aanmerking komt, kan bij het Vlaams Woningfonds een bijzondere sociale lening afsluiten. De inkomensgrenzen van de doelgroep worden bepaald in artikel 5.123 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Deze inkomensgrenzen liggen hoger dan de inkomensgrenzen voor de sociale huur, en bovendien wordt er een minimuminkomen opgelegd.

De maximale inkomensgrenzen voor sociale huur liggen nog altijd hoger dan het minimum voor de bijzondere sociale lening. In principe komt het merendeel van de sociale huurders dus ook in aanmerking voor een bijzondere sociale lening. Natuurlijk heeft een grote groep onder hen – wellicht een ruime meerderheid – niet de nodige middelen om effectief tot eigendomsverwerving over te gaan. Maar voor degenen die tegen de bovenkant van de inkomensgrenzen zitten of zelfs tot 125 procent van het maximale inkomen verdienen als ze al in de woning verblijven, is het misschien een alternatief waar ze minder van op de hoogte zijn.

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen als kredietbemiddelaars aangeduid worden als zij aan bepaalde voorwaarden voldoen. De belangrijkste

actor in het verhaal van de bijzondere sociale leningen is sinds januari 2021 echter het Vlaams Woningfonds (VWF). In de beleids- en begrotingstoelichting (BBT) staat dat vanaf 2021 in de mogelijkheid werd voorzien om SHM's als kredietbemiddelaar voor het VWF te laten optreden. Hiervoor kregen ze in 2021 via een subsidiebesluit een bemiddelingsvergoeding toegekend.

Minister, hoeveel sociale huisvestingsmaatschappijen treden op als kredietbemiddelaar in de bijzondere sociale leningen? Welk aandeel in het volume van de kredieten wordt door hen afgesloten?

Kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen – en in de toekomst de woonmaatschappijen – een beleid voeren waarbij ze mensen informeren over de mogelijkheden tot eigendomsverwerving via de bijzondere sociale leningen?

Zo ja, hebt u daar goede voorbeelden van en is het zinvol om dat breder uit te rollen in de sector? Zo neen, zijn er regelgevende beperkingen die u bereid bent weg te nemen, of bent u van mening dat hier niet op ingezet moet worden?

Lijkt het u zinvol om vanuit de Vlaamse overheid en/of het Vlaams Woningfonds initiatieven te nemen om mensen op de wachtlijst sociale huur en/of mensen die reeds bewoner zijn van een sociale woning, te informeren over de mogelijkheden van eigendomsverwerving via de bijzondere sociale leningen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schryvers, dank u voor uw vraag. Het is een interessante vraag, ze vestigt de aandacht op de inzet van de overheid om mensen in de eerste plaats aan te zetten tot eigendomsverwerving. Dat is vanuit sociaal oogpunt naar mijn aanvoelen nog altijd het belangrijkste wat de overheid kan doen op het gebied van woonbeleid.

24 SHM's hebben een erkenning als kredietbemiddelaar voor de bijzondere sociale leningen, waarvoor we sinds enige tijd in alle communicatie de term Vlaamse woonlening gebruiken. In 2021 werden 3452 Vlaamse Woonleningen verstrekt. Hiervan werden er 1028 aangebracht via een sociale huisvestingsmaatschappij.

In principe vind ik dat het informeren van burgers, en dus in het bijzonder sociale huurders en kandidaat-sociale huurders, over de Vlaamse woonlening ook tot de opdrachten van sociale huisvestingsmaatschappijen, en in de toekomst de woonmaatschappijen, behoort.

Hoewel ik eigendomsverwerving wil aanmoedigen bij elke Vlaming, wil ik dat enkel doen op een manier waarbij de zwakkere doelgroepen geen onnodige risico's lopen.

Er zijn mij eigenlijk geen concrete goede voorbeelden bekend bij SHM's. Ik ga er wel van uit dat de SHM's en woonmaatschappijen hun informatie-initiatieven hieromtrent vooral richten naar hun klanten die daarvoor het meest in aanmerking komen. Het lijkt me dus zeker zinvol dat het Vlaams Woningfonds hen vraagt om brochures en posters te afficheren om de huurders en kandidaat-huurders te informeren over zijn aanbod. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en VWF hebben in het verleden ook zelf informatiecampagnes gevoerd, zelfs via televisie. Er werden en worden ook brochures en posters verspreid in gemeentehuizen, bij notarissen en immokantoren.

In het ontworpen prestatiehandboek voor woonmaatschappijen, noch in het huidige draaiboek voor de prestatiebeoordeling, is een generieke opdracht aan SHM's of woonmaatschappijen voorzien omtrent het informeren van huurders en kandidaat-huurders over de Vlaamse woonlening. Dat is enkel vereist voor SHM's

en woonmaatschappijen die zelf sociale koopactiviteiten ontwikkelen, maar niet specifiek gericht op huurders of kandidaat-huurders.

We zullen binnenkort het Prestatiehandboek Woonmaatschappijen vaststellen, dat komt binnen enkele weken op de regering, en daarbij zal ik dit ook expliciet verduidelijken. We zullen dat in die zin nog bijsturen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Uit de cijfers die u geeft, blijkt toch wel dat er via de SHM's meer dan duizend mensen zijn toegeleid naar de Vlaamse woonlening. Dat zijn de eerste cijfers die u hebt genoemd. Het is natuurlijk niet via alle SHM's gelopen. Het is belangrijk dat ze daar allemaal over informeren en proberen toe te leiden.

We hebben het vaak over de wachtlijsten in de huisvestingssector, minister. Die zijn er en daar moet echt heel sterk op worden ingezet. Maar als men ook mensen binnen de sociale huisvestingssector, die er al wonen, of mensen vanuit de wachtlijst kan toeleiden tot eigendomsverwerving heeft dat ook een impact op de wachtlijsten. Als ik uw antwoord goed interpreteer, gaat het over 1028 Vlaamse woonleningen via de SHM's. Dat zijn 1028 sociale huurders of kandidaat-sociale huurders minder op de wachtlijst. Ze verkrijgen een eigen woning. Dat draagt bij aan het wegwerken van de wachtlijst.

Het zou goed zijn, minister, dat er toch meer veralgemeend bij alle SHM's wordt ingezet op het informeren van de huurders. Die informatie blijft altijd heel vrijblijvend. Is het op het vlak van gegevensdeling wellicht een drempel om na te gaan welke huurders op de wachtlijst effectief in aanmerking komen? Dat zou efficiënter zijn dan alleen maar algemene brochures. Ze zouden gericht kunnen worden aangesproken: u komt in aanmerking voor de Vlaamse woonlening.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik vind dat een heel interessante discussie. Ook in de vorige legislatuur heb ik dat eigenlijk al aangehaald. Ik denk dat als iemand in een sociale woning uiteindelijk zijn sociale mobiliteit kan verbeteren, en uiteindelijk toch een eigen woning kan verwerven, dan is dat eigenlijk een superpositieve zaak. Ten eerste heeft de betrokkene op termijn, als de woning is afbetaald, eigenlijk ook een dam tegen armoede, een vierde pensioenpijler. Ten tweede doorbreekt men ook de sociale mobiliteit omdat de betrokkene voor de eerste keer iets verwerft, en die zal dat ook aan zijn kinderen kunnen doorgeven. Dus op die manier kun je eigenlijk ook generatiearmoede doorbreken. Ik vind dat een heel goede opmerking. Ik ben daar eigenlijk ook voor. Het zorgt ook voor meer doorstroming.

Minister, alle mensen van de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen eigenlijk aan de hand van de huurprijsberekening goed zien hoeveel iemand verdient. Ik heb hier vroeger ook reeds voor gepleit. Ze kunnen eigenlijk ook heel goed zien wie de potentiële mensen zijn die het zouden aankunnen om iets te verwerven. Nu, ik weet dat men daar vanuit de sector zelf heel terughoudend over is, omdat men op die manier eigenlijk de goede huurders verliest, en daardoor een stukje de financierbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen onder druk zou zetten. Want de mensen die veel huur betalen zouden dan eigenlijk doorstromen.

Maar ik denk dat het maatschappelijk, vanuit het beleid, zeer belangrijk is dat die doorstroming er komt, en dat we eigenlijk ook die mensen uitzicht moeten kunnen geven op eigendomsverwerving, omdat zij op die manier ook toegang kunnen hebben tot een stukje kapitaalsopbouw, wat eigenlijk ook goed is. Want dan

kunnen ze, net zoals iedereen – die 70 procent mensen die eigenaar zijn of afbetalen voor hun woning – ook een stukje meerwaarde realiseren in hun leven.

Ik ben dus zeker voorstander, en ik hoop eigenlijk dat u de sociale huisvestingsmaatschappijen daar actief toe aanzet, want dat is eigenlijk tot op heden nog nooit gebeurd.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ben het helemaal eens met de beide vraagstellers. En zoals ik bij het begin van mijn antwoord al aangaf, ben ik heel blij dat die aandacht er ook is: dat we nog altijd vooral moeten gaan voor die eigendomsverwerving. Ik moet wel zeggen dat we moeten opletten met dat cijfer van 1028. Mevrouw Van Volcem, je kunt niet per se zeggen dat dat allemaal mensen waren die binnen de inkomensgrenzen voor sociale woningen zitten. Want voor die sociale lening is de inkomensgrens hoger. Dus ze worden wel via een sociale huisvestingsmaatschappij toegeleid, maar daaruit kan ik niet afleiden of dat al dan niet mensen waren die binnen de inkomensgrenzen van sociale huisvestingsmaatschappijen zitten. Er zitten hier mensen met meer ervaring die daar misschien een beter zicht op hebben. Dat kan ik niet zeggen, ik weet het gewoon niet.

Desalniettemin ben ik het er helemaal mee eens om de sociale huisvestingsmaatschappijen aan te sporen om daar meer op te letten. Ik heb ook gezegd dat we dat zullen meenemen in dat handboek. Zij hebben daar inderdaad het beste zicht op, alleen al door het feit dat zij zicht krijgen op het inkomen van die mensen, en bij voorkeur in de toekomst ook meer zicht krijgen op de middelen van die mensen in het algemeen, met de middelentoets. Dus in die zin zijn zij daarvoor geschikt.

Het laatste wat u aanhaalt, die bezorgdheid, is zeker waar. Die sociale huisvestingsmaatschappijen zitten daar. En het gaat trouwens niet alleen over dit punt; ik denk dat dit daar eerder een heel bescheiden rol in speelt. Maar er is het feit dat je vanaf 2026 een controle krijgt van alle contracten die sinds 2017 zijn afgesloten, en die zullen getoetst worden aan de voorwaarden die bepalen of je nog voldoet. Zij die hun inkomen hebben zien stijgen, zullen geen recht meer hebben op die sociale woning als dat contract is afgesloten na 2017. Dat signaal is zeker al gegeven, en men zal dat op dat moment in de gaten moeten houden.

Men verwacht dat dat zeer traag zal gaan, maar dat zal zeker een effect hebben op het feit dat de sterkere profielen doorstromen uit de sociale huisvestingssector. De betaalbaarheid van die sector zal dus onder druk komen te staan. Dat is iets wat we weten. Dat zullen we vanaf dat moment van heel dichtbij in de gaten moeten houden. Ik denk in alle eerlijkheid dat dat hier iets beperkter is. Maar op dat moment, in 2026, zal dat heel langzaam opbouwen, en zal dat effect almaar versterken. Dat is zeker waar.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Als mensen die in een sociale huurwoning wonen, of die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, via die Vlaamse woonlening, een eigen eigendom kunnen verwerven, dan betekent dat minder mensen op de wachtlijst, en dan betekent dat ook uitstroom uit de sociale huisvesting, en dus plek voor andere mensen. Het betekent vooral voor die mensen meer zekerheid, namelijk dat ze een eigen woning kunnen verwerven die ze op termijn vanzelfsprekend ook als eigendom hebben.

Minister, daarom wil ik er echt voor pleiten dat er naar de sociale huisvestingsmaatschappijen toe meer, of nog meer, of zeker genoeg, wordt ingezet op het informeren, ook heel gericht, op gezinsniveau, van mensen die daarvoor in

aanmerking komen. Als inderdaad zou blijken dat er drempels zijn voor sociale huisvestingsmaatschappijen om dat te doen, dan moeten we eens detecteren hoe we daar een oplossing aan kunnen geven, en hoe we hen eventueel positief kunnen motiveren of incentives kunnen geven om daar werk van te maken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een kwalitatief toetsingskader voor levensloopbestendig wonen – 2699 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Een van de elementen in het Vlaams regeerakkoord is het verder inzetten op het zo lang mogelijk thuis of in de buurt kunnen blijven wonen. Dat is toch een van mijn stokpaardjes, minister. Ik denk dat u dat al lang weet.

Daarbinnen past onder meer het initiatief dat recent werd genomen in navolging van een conceptnota die ik een tijd geleden heb ingediend, betreffende de mobiele zorgwoningen. Zo kunnen bijvoorbeeld oudere mensen die wat meer zorgnoden krijgen dicht bij hun kinderen blijven wonen, en zowel een eigen stek behouden als de nabijheid ervaren van hun mantelzorgers. Dat geeft iedereen veel meer gemoedsrust.

Andere initiatieven die bijdragen aan deze ambitie zijn premies voor aanpassingen van woningen en het inzetten op onder andere thuiszorg. We hebben het gisteren in de plenaire nog gehad over het mantelzorgplan dat minister Beke deze week heeft voorgesteld. Opdat mensen zo lang mogelijk comfortabel in de eigen woning zouden kunnen blijven wonen, ook als ze meer zorgbehoevend worden of minder mobiel, loont het bovendien de moeite om aandacht te besteden aan levensloopbestendig wonen.

In de resolutie betreffende het beter op elkaar afstemmen van de aanpassingspremie voor personen met een handicap en de aanpassingspremie voor ouderen, die goedgekeurd werd in de plenaire vergadering op 27 maart 2019, werd onder meer gevraagd om "vanuit het belang van preventie een actieplan uit te werken dat mensen ertoe aanzet om bij de bouw en de renovatie van hun woning het principe van het levenslang wonen of het meegroeiwonen te hanteren; professionelen in de bouw, zoals aannemers of architecten, sensibiliseert rond levenslang wonen en daarbij ook het belang van de toegankelijkheid van de onmiddellijke woonomgeving op te nemen."

Wat daarbij zeker ook van nut kan zijn, is een kwalitatief toetsingskader, met een aantal belangrijke criteria die voortvloeien uit een gezamenlijke visie. Ik denk bijvoorbeeld aan richtlijnen over hoe een woning aan te passen of hoe bij het bouwen of verbouwen van een woning alvast de creatie van een, al dan niet mobiele, zorgwoning te voorzien.

Welke acties werden al ondernomen in navolging van de uitwerking van een actieplan om zowel particulieren als professionelen ertoe aan te zetten om sterker in te zetten op levensloopbestendig wonen?

Welke rol kan Vlaanderen opnemen bij de opmaak van een gedragen visie over levensloopbestendig bouwen en wonen, en vertrekkend daarvan een toetsingskader ter zake?

Minister, bent u bereid werk te maken van een kwalitatief toetsingskader met betrekking tot levensloopbestendig wonen dat dan kan worden gebruikt in toekomstige ontwerpen of renovaties van woonegelegenheden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik zou willen verwijzen naar een antwoord dat ik reeds eerder heb gegeven op een schriftelijke vraag. Dat was schriftelijke vraag 668 van 20 augustus 2021. Daarin ben ik dieper ingegaan op het 'meegroeiwonen'. De publicatie van de ontwerp-gids meegroeiwonen in 2009 was een belangrijke stap in het traject van informeren en sensibiliseren inzake meegroeiwonen, waarin aandacht gaat naar het flexibel kunnen aanpassen van woningen aan wijzigende omstandigheden en woonwensen, ongeacht leeftijd of fysieke beperkingen.

In 2011 verscheen de gelijknamige brochure, met veertig tips voor een levenslange woning. Via de webpagina's www.meegroeiwonen.info en www.inter.vlaanderen wordt deze werking door Inter verdergezet. Inter blijft hiervoor expertise ontwikkelen en werkt samen met deskundige partners. Via deze webpagina worden actuele informatie, veel gestelde vragen, voorbeeldprojecten en een nieuwsbrief verspreid. Deze gids en brochure, in combinatie met de permanente ondersteuning door Inter, biedt nog steeds een goede basis om inzake dit onderwerp laagdrempelig te informeren en te sensibiliseren.

U vroeg welke rol wij kunnen opnemen. Ook in verband met deze vraag zou ik willen verwijzen naar een antwoord op een reeds eerder door u gestelde vraag om uitleg – vraag om uitleg 2023 van 11 maart 2021. U peilde daarin naar de woonomstandigheden van ouderen op de huurmarkt en het kwaliteitsvol ouder worden. Ik heb in mijn antwoord aangegeven dat we de woonsituatie van ouderen ruimer moeten bekijken. Verschillende beleidsdomeinen hebben immers een impact op het kwaliteitsvol ouder worden. Zo besteedt het doelstellingenkader van het ouderenbeleidsplan 2020-2025 aandacht aan een kwaliteitsvolle woonomgeving voor ouderen. Het uitgangspunt dat daarbij wordt nagestreefd, is levensloopbestendig, kwalitatief en betaalbaar wonen in de vertrouwde omgeving, ook wanneer de oudere een zorgnood heeft.

Ik ben van mening dat onze eigen doelstelling om in te zetten op de verdere ontwikkeling van nieuwe woonvormen en inclusieve woonperspectieven voor bijzondere doelgroepen, waaronder ouderen, daartoe kan bijdragen. Zoals ik in het verleden reeds aangaf, gaan we daarvoor in dialoog met alle betrokken beleidsdomeinen, maar wordt eerst de focus gelegd op de knelpunten binnen het beleidsdomein Wonen.

Dan was er uw laatste vraag. Op dit moment zijn geen verdere acties gepland in verband met het uitwerken van een toetsingskader met betrekking tot levensloopbestendig wonen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Dat we een aantal richtlijnen geven, lijkt mij een goede zaak. Maar als je richtlijnen beschikbaar maakt, digitaal bijvoorbeeld, dan moet je daarnaar gaan zoeken. En dat betekent dat wie erin geïnteresseerd is, ernaar op zoek gaat. Die zullen er dan wel rekening mee houden. Maar we moeten natuurlijk de brede groep kandidaat-bouwers, ontwerpers en zo verder echt doordringen van het belang hiervan. En ik denk dat daar nog wel een taakstelling is voor ieder van ons – voor het beleidsdomein Wonen, maar ook voor andere beleidsdomeinen.

Mensen denken vaak pas veel te laat na over wat de implicaties zijn als ze bouwen en als er dan een ongeluk gebeurt waardoor ze minder mobiel worden. Dat kan

ook tijdelijk zijn. Pas dan word je ermee geconfronteerd. Daarover op voorhand nadenken is ongelooflijk belangrijk, en we moeten mensen daarvoor sensibiliseren.

Met betrekking tot het kwalitatief toetsingskader heb ik het niet over een afvinklijst, minister. Dat is vanzelfsprekend niet hetgeen we moeten doen. Maar ik denk wel aan een kwalitatief toetsingskader. Ik hoor soms vanuit de lokale besturen dat men toch een houvast zoekt dat men vandaag niet echt vindt. Ik begrijp dat er momenteel vanzelfsprekend ook heel wat andere zaken nodig zijn om uit te werken, en dat u zegt dat u uw prioriteiten hebt. Maar op termijn zou het misschien toch zinvol zijn om dat verder te bekijken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik begrijp uw punt over die communicatie, maar dat is altijd een beetje een afweging. Breed communiceren naar iedereen kost natuurlijk ook heel veel geld; mensen daarvan doodringen kost heel veel geld. Er zijn wel al wat opmerkingen te maken over sommige communicatie-initiatieven van de Vlaamse overheid, laat het mij zo zeggen. Soms kun je je daar wat vragen over stellen en dan vraag ik mij af of we voor alles zo breed moeten gaan, moeten we daar heel veel tegenaan gooien, soms ettelijke miljoenen euro's.

Omgekeerd denk ik dat het belangrijker is dat die informatie vindbaar is. Want het zijn inderdaad dikwijls mensen die geïnteresseerd zijn en die willen gaan bouwen of verbouwen of wat dan ook, die daarnaar op zoek gaan. Dan moet je zorgen dat die info op dat moment aangereikt kan worden. Heel dikwijls heeft men daar professionelen voor nodig, en die moeten daarvan doorgrond zijn. Maar of je onmiddellijk zeer veel geld moet geven aan heel brede campagnes? Er zijn maar zoveel mensen die op een gegeven moment een bouw- of verbouwproject aanvaatten, en dan weet ik niet of we er heel veel geld aan moeten uitgeven om dat breed te gaan doen.

Maar dat is een afweging die altijd zeer moeilijk is, hoor. Ik denk dat we daar voorzichtig mee moeten zijn als Vlaamse overheid, met informatiecampagnes waarmee we echt iedereen moeten bereiken. Denk bijvoorbeeld aan brandveiligheid. Daar hebben we altijd dure campagnes rond opgezet, maar ook heel effectieve en heel goede. Iedereen herinnert zich nog die brandweerman. Dat vond ik heel goed. Maar andere zaken zijn eerder voor een doelpubliek of voor mensen die geïnteresseerd zijn, en die je heel moeilijk kunt pinpointen. Je kunt heel moeilijk zeggen wie nu iets aan die informatie heeft en dan vind ik het niet nuttig om daar een heel brede en dure campagne over te voeren. Maar dat is een moeilijke afweging, dat is zeker waar.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Het is natuurlijk een evenwichtsoefening. Er is een immens verschil tussen informatie die je alleen maar online vindt en een heel brede campagne die je tot iedereen richt en die heel veel geld kost. Je kunt ook perfect informatie ter beschikking stellen van de lokale besturen, die men bijvoorbeeld in het gemeenteblad kan opnemen, zodat men eraan gaat denken. Je kunt bijvoorbeeld informatie ter beschikking stellen of aanreiken in het kader van omgevingsvergunningen – dat is misschien ook een taakstelling voor uw collega die bevoegd is voor ruimtelijke ordening. Dan kost dat geen geld en nemen we dat gewoon mee op als algemene informatie, zonder dat mensen er heel specifiek naar moeten zoeken. Maar ik erken dat het altijd een evenwichtsoefening is.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.