

vergadering **C9**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 6 oktober 2022



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onteigeningsprocedure voor sociale woningbouw – 3732 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het beleid rond studentenhuysvesting – 3766 (2021-2022)	6
VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de rookmeldersverplichting in woningen en het sensibiliseren om daaraan gevolg te geven – 3683 (2021-2022)	10

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onteigeningsprocedure voor sociale woningbouw – 3732 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, collega's, minister, eind augustus raakte bekend dat de Gentse huisvestingsmaatschappij WoninGent overweegt om een terrein van de NMBS in Gentbrugge te onteigenen voor de bouw van sociale en betaalbare woningen. Het terrein wordt door de NMBS per opbod verkocht en de instelprijs is 2,95 miljoen euro. WoninGent is geïnteresseerd in het terrein om er sociale woningen te bouwen, maar is niet bereid om het terrein aan te kopen per opbod. De verkoop per opbod zou de prijs vermoedelijk fors de hoogte in jagen. Om die reden publiceerde WoninGent een bekendmaking van de voorgenomen onteigening, het startschot van de formele onteigeningsprocedure. Via de onteigeningsprocedure zou de werkelijke waarde van het perceel betaald moeten worden, die vermoedelijk een pak lager is. Het Onteigeningsdecreet laat onteigening voor sociale woningbouw uitdrukkelijk toe. Om effectief tot onteigening te kunnen overgaan, heeft de huisvestingsmaatschappij wel de machtiging van de minister van Ruimtelijke Ordening, mevrouw Demir, nodig.

Het dossier van de oude werkplaats in Gentbrugge is geen alleenstaand geval. Het Gentse stadsbestuur wou eerder al het Arsenaal, een terrein van 13 hectare, rechtstreeks van de NMBS kopen aan de schattingsprijs. Uiteindelijk werd de grond verkocht aan een private ontwikkelaar die een hoger bod uitbracht. Ook in Jette besliste de NMBS om voor het hoogste bod te gaan en een terrein te verkopen aan een projectontwikkelaar, in plaats van rekening te houden met maatschappelijke meerwaarde en de rol van de NMBS als publieke maatschappij.

Met de onteigeningsprocedure zou WoninGent de terreinen kunnen verwerven aan een faire prijs, die onafhankelijk is bepaald, zonder te moeten meegaan in een opbod. Het zou dus op die manier maatschappelijke winst kunnen opleveren.

Minister, hoe evalueert u de onteigeningsprocedure voor sociale woningbouw? Beschouwt u dit als een nuttig instrument voor huisvestingsmaatschappijen om de schaarste aan gronden voor sociale woningbouw op te vangen? Ik denk dat ik toch wel mag zeggen dat de sociale woningbouw slabakt in Vlaanderen en dat de nood aan meer projecten heel hoog is.

Vindt u het verdedigbaar dat lokale besturen en huisvestingsmaatschappijen dit instrument gebruiken om niet te moeten meegaan in een verkoop per opbod door andere publieke actoren? Bent u van oordeel dat de huidige regelgeving op dat vlak toereikend is?

Hoe stelt u zich gewoonlijk op wanneer een huisvestingsmaatschappij om een machtiging tot onteigening voor sociale woningbouw verzoekt? Bent u bereid om hiervoor te pleiten bij minister Demir, wetende dat de sociale woningbouw toch wel enkele impulsen en wat vooruitgang verdient in Vlaanderen.

Alvast bedankt voor uw antwoorden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, collega's, overeenkomstig artikel 4.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 8, eerste lid, van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 kan de Vlaamse Regering de

sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) machtigen om onroerende goederen te onteigenen in de gevallen waarin zij oordeelt dat de verkrijging van de betrokken goederen noodzakelijk is in het algemeen belang. De leden van de Vlaamse Regering hebben, op basis van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 25 juli 2014, delegatie om onteigeningsmachtigingen te verlenen aan instellingen of rechtspersonen die onder hun bevoegdheid vallen.

Onteigening vormt slechts één instrument binnen het woonbeleid om de grond-schaarste op te vangen en wordt de laatste jaren nog vrij beperkt ingezet. Het gaat over vier dossiers van 2017 tot heden. Dit gebeurt nog nagenoeg uitsluitend in die gevallen waar de eigenaar zelf niet kan instaan voor de realisatie van de (ruimere) planologische bestemming waarin zijn perceel gelegen is. Een aanvraag van een machtiging tot onteigening dient sowieso degelijk gemotiveerd te zijn naar doel, middel en voorwerp en wordt onderworpen aan een strikt beoordelingskader. Ik kom hier straks op terug.

Een onteigening van een ander openbaar bestuur dient in principe om een minnelijke verkoop aan de onteigenende overheid mogelijk te maken. Via de onteigening wordt verantwoord ten overstaan van potentiële andere bidders waarom er geen mededinging georganiseerd wordt. Het onteigeningsbesluit strekt er dan enkel toe te bevestigen dat de verwerving gebeurt in het openbaar belang en daarmee tegelijkertijd de concurrentie met particuliere gegadigden uitsluit. Zodoende wordt prijsopbod tegengegaan en worden de belangen van de overheid maximaal gevrijwaard.

Het belang van een degelijke motivatie van een machtigingsaanvraag tot onteigening mag of kan hierbij niet worden onderschat. Lokale besturen en huisvestingsmaatschappijen spelen rechtstreeks in op het lokaal sociaal woonbeleid en beogen een optimale invulling te geven aan actuele en/of dringende woonbehoeften, waardoor de belangen van de overheid en het lokale bestuur maximaal ingevuld kunnen worden.

Voorkomende aanvragen worden door de administratie getoetst aan een beoordelingskader en mij ter advies voorgelegd. Concreet komen de volgende elementen aan bod: de volledigheid van het verzoek tot machtiging tot onteigening; de noodzakelijkheid van de onteigening in het kader van het algemeen belang; het doel van de onteigening; de onteigening als middel; het voorwerp van de onteigening: over welk onroerend goed gaat het?

Ik neem de motivatie en de specifieke doelstellingen van de initiatiefnemer door, weeg het voorstel van beoordeling van de administratie af en lever een ministerieel besluit af waarbij het verzoek tot onteigening gunstig of ongunstig wordt beoordeeld naargelang het beoordelingskader en eventueel bijkomende bevindingen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoorden.

Het gaat inderdaad over een middel, maar wat we in deze commissie wekelijks moeten doen, is ons afvragen hoe we ervoor kunnen zorgen dat we maatschappelijke winst kunnen boeken, dat we zorgen voor meer betaalbaar wonen. Hoe zorgen we ervoor dat de sociale woningbouw opnieuw kan aantrekken? We weten dat – en verschillende collega's wijzen daar ook op in deze commissie – de beschikbaarheid van grond in Vlaanderen heel beperkt is. Als we vandaag kijken naar de stijging van de woningprijzen, dan speelt de prijs van de grond er een ongelooflijk grote rol in. In die zin kan het wel handig zijn om met zulke instrumenten de huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen die ook uw beleid uitvoeren en het beleid van de woonregisseurs, zijnde het lokaal bestuur.

Ik zou de vier dossiers sinds 2017 graag wat meer in detail bekijken. Het mag beknopt zijn: gewoon de locatie en over welke site het gaat – dat zou voldoende moeten zijn – en wat het resultaat is. Is er in die vier dossiers al effectief overgegaan tot onteigening? Is dat middel succesvol geweest om meer sociale woningbouw te kunnen realiseren?

U antwoordt op mijn derde vraag dat u de zaken op basis van een overwegingskader doorneemt en dan een gunstig of ongunstig advies geeft in een ministerieel besluit. Is dat hier al gebeurd? Loopt die procedure? Wat is de stand van zaken in dit dossier of bent u tot op vandaag nog niet gecontacteerd? Is er nog geen aanzet van dossier?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Ik denk dat deze vraag nog eens aantoont hoe belangrijk het is om vanuit Wonen, maar ook vanuit Omgeving, nauw samen te werken en na te gaan hoe ze elkaar kunnen versterken. Je kunt het woonbeleid niet op zich zien; er zijn ook instrumenten vanuit Omgeving nodig. Er is ook zoiets als het Instrumentendecreet, dat er binnenkort, zoals ik in de wandelgangen verneem, zou aankomen en dat tal van mogelijkheden zal bevatten om in te zetten voor Wonen. Mijn eerste oproep is dus om de lijnen tussen Wonen en Omgeving kort te houden. Je kunt ze niet los zien van elkaar.

Er bestaan al heel veel mogelijkheden en instrumenten die kunnen worden ingezet op verschillende niveaus, ook op het lokale niveau. Ik merk dat dit vaak nog niet geweten of gekend is. Minister, hoe kunnen we ervoor zorgen dat alle instrumenten die nu al bestaan, voldoende bekend zijn op de verschillende niveaus, bij de lokale besturen, maar bijvoorbeeld ook bij de sociale huisvestingsmaatschappijen? Hoe kunnen we daar meer op inzetten?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Mijnheer Veys, ik spreek me niet uitdrukkelijk uit over het voorbeeld waar u naar verwijst, want het is nog niet op onze bureau beland. Daarom kan ik er concreet geen uitspraken over doen, maar dat begrijpt u wel.

U vraagt een overzicht van die vier dossiers. Doe dat het liefst met een schriftelijke vraag en dan geven wij u graag alle informatie. Dat is geen enkel probleem.

De analyse die u maakt, deel ik. De grondschaarste is natuurlijk een probleem in heel Vlaanderen, niet alleen voor sociale woningbouw, maar het is een ruimer probleem. Alle beetjes helpen natuurlijk, maar of dit systeem een groot verschil gaat maken, dat betwijfel ik. Dat dit instrument hier een oplossing voor gaat zijn, betwijfel ik.

Mevrouw Schauvliege, dit is natuurlijk bekend bij diegenen die het moeten weten. Het is geen thema of instrument waarover we een grote communicatiecampagne moeten opzetten. Lokale besturen en zeker sociale huisvestingsmaatschappijen kennen het instrument wel. Die kwaliteit hebben ze wel; daar ben ik van overtuigd. Mocht dat niet het geval zijn, zou het me ten sterkste verwonderen. Ik neem aan dat de hervorming die we nu doorvoeren – een deel daarvan is ook de professionalisering van de sector –, dit kan verhelpen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u voor de bijkomende antwoorden.

Ik denk dat het raakt aan een ander fundamenteel debat, namelijk wat de rol is van overheden, semi-overheden, overheidsagentschappen en hoe we publieke gronden inzetten. Ik heb in mijn vraag ook verwezen naar twee andere voorbeelden. Als we kijken naar hoe de NMBS zich opstelt, zijn er nog mogelijkheden: gronden kunnen maatschappelijk worden ingezet en er moet niet enkel naar de hoogste bieder worden gekeken. Er is een koopkrachtcrisis, het is dus ergens wel logisch te begrijpen dat ook overheidsinstellingen inkomsten willen maximaliseren, maar er is natuurlijk wel een maatschappelijke impact.

Ik zal het dossier verder opvolgen en ik kom nog wel eens opnieuw bij u. Ik denk dat er ook aan Vlaamse zijde nog wat rek is: ook de Vlaamse overheden en agentschappen en departementen bezitten gronden. Hoe worden die ingezet? Het valt natuurlijk strikt genomen niet onder uw bevoegdheid, maar u bent wel minister van Wonen. Heel veel van uw collega's zijn bevoegd voor verschillende agentschappen. Het zou dus wel een goede zaak zijn om in de regering eens te bekijken hoe die gronden kunnen worden ingezet. We moeten er ons over buigen hoe we meer gronden kunnen activeren voor betaalbare en sociale woningbouw. Het gaat om bouwrechten, maar het gaat vooral over hoe we de eigen grond van de overheid inzetten voor een maatschappelijke doelstelling. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

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 beleid rond studentenhuysvesting – 3766 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Voorzitter, collega's, minister, vorige maand berichtten Knack en VRT NWS dat Erasmusstudenten hun komst naar België annuleren door een gebrek aan studentenhuysvesting. Volgens de woordvoerders van de universiteiten zijn de studenten in orde op het vlak van inschrijving en onderwijs, maar is het tekort aan studentenhuysvesting dat hen doet beslissen af te zien van hun onderwijsplannen aan onze Vlaamse onderwijsinstellingen.

Het aantal studenten met een niet-Belgische nationaliteit is heel erg toegenomen. We mogen fier zijn dat internationale studenten in Vlaanderen komen studeren. Het wijst niet alleen op de hoge kwaliteit van ons hoger onderwijs, maar versterkt ook de kennisuitwisseling. Vlaanderen voorziet in een speciaal beurzenprogramma zodat onze studenten ook in het buitenland kunnen studeren. De internationalisering van onze hogescholen en universiteiten is een trend die we moeten koesteren.

Niet alleen buitenlandse studenten worden geconfronteerd met het tekort aan betaalbare studentenhuysvesting, ook Vlaamse studenten krijgen het steeds moeilijker om een geschikte en betaalbare kamer te vinden. Ouders en studenten en hun verenigingen trekken al langer aan de alarmbel. Door het steeds grotere tekort aan studentenhuysvesting in combinatie met oplopende energieprijzen en huurprijzen komen studenten, in het bijzonder studenten in een sociaaleconomisch zwakkere situatie, in de problemen.

De onderwijsinstellingen zien dan ook hun wachtlijsten voor betaalbare studentenhuysvesting aangroeien. We kennen allemaal voorbeelden van hoe universiteiten en hogescholen daarmee omgaan. De UGent bijvoorbeeld heeft in Brugge studentenkamers. Elke studentenstad probeert maatregelen te nemen, zonder de reguliere woonmarkt uit het oog te verliezen. Daar is het matchmakinginitiatief van

de Stad Gent – we hebben het er hier al eerder over gehad – een sprekend voorbeeld van.

Het probleem is prangend. Ik ben ervan overtuigd dat onderwijsinstellingen en lokale besturen zich hiervan bewust zijn en hun steentje bijdragen, maar er is meer nodig, zodat we kunnen werken aan een meer diverse en betaalbare studenten-huisvesting.

Minister, hoe reageert u op het nieuwsbericht dat buitenlandse studenten afhaken vanwege het tekort aan studentenhuysvesting?

Wat is het vervolgtraject voor het beleid rond studentenhuysvesting? En meer in het bijzonder, hoe zullen de bezorgdheden over de studiekansen van sociaaleconomisch zwakkere studenten hierin worden meegenomen?

Hoe bieden we vanuit de Vlaamse overheid zoveel mogelijk ondersteuning aan onderwijsinstellingen en studentensteden rond visievorming?

Welk verder wetenschappelijk onderzoek plant u rond studentenhuysvesting?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank voor uw vragen. Ik ga ze alle vier samen beantwoorden.

Zoals u terecht aangeeft, mogen we in de eerste plaats fier zijn dat internationale studenten in Vlaanderen willen komen studeren. Tegelijk is het jammer te moeten vaststellen dat ze alsnog afhaken omdat ze gewoon geen studentenverblijf vinden.

De problematiek speelt echter niet alleen voor internationale studenten, maar geldt in het algemeen voor elke student. Om dieper in te gaan op deze problematiek, organiseerde ik op 22 juni 2022 een open dialoog met studentensteden, hoger-onderwijsinstellingen, studentenvertegenwoordigers en private spelers.

De bespreking bracht een aantal aandachtspunten en knelpunten naar voren, maar vooral de intentie om samen met relevante instanties en actoren een vervolgtraject uit te werken, om te komen tot een uniform en gedragen plan van aanpak.

Het traject is toegespitst op drie thematische werksporen, namelijk aanbod, kwaliteit en monitoring. Mijn kabinet en administratie zullen het plan van aanpak coördineren, in samenspraak met het bestaande Overlegplatform Private Huur-Studentenhuysvesting. Afhankelijk van het werkspoor, zal de samenstelling van het platform uitgebreid worden met relevante actoren en instanties.

Voor het werkspoor 'aanbod' wordt een focusgroep opgericht en zullen er verschillende initiatieven genomen worden. In samenwerking met het Overlegplatform Private Huur-Studentenhuysvesting organiseert mijn administratie twee denkdagen, op 26 september 2022 en 11 oktober 2022 – de andere dagen denken ze ook, maar op die dagen gaan ze specifiek daarover nadenken – over het aanbodbeleid van studentenhuysvesting met de relevante actoren. Het is enerzijds de bedoeling dat lokale besturen en hogeronderwijsinstellingen zo van elkaar kunnen leren en op basis van die kennis hun eigen beleid verder kunnen uitstippelen.

Tegelijk is het de bedoeling om knelpunten in kaart te brengen en concrete beleidsaanbevelingen te doen om de aanboduitbreiding te faciliteren.

Daarnaast voert het Steunpunt Wonen momenteel een onderzoek naar het aanbodbeleid rond studentenhuysvesting. Het steunpunt onderzoekt welke instrumenten en partnerschappen ingezet kunnen worden om het aanbod in kwantiteit, kwaliteit én prijs beter af te stemmen op de vraag. Het onderzoeksrapport zal in

december 2022 worden opgeleverd. Ik had uitdrukkelijk gevraagd om dat voor het einde van het jaar te doen. Het onderzoek moet een overzicht bieden van het bestaand instrumentarium, een analyse van de knelpunten en een verkenning van mogelijke aanpassingen of nieuwe instrumenten.

De focusgroep rond aanbod zal de inzichten en knelpunten vanuit het onderzoek en de denkdagen meenemen voor werkzaamheden en voeding geven aan de concrete beleidsaanbevelingen inzake aanboduitbreiding.

Binnen het werkspoor 'kwaliteit' worden er twee trajecten opgestart. In de eerste plaats wordt onderzocht of er een generiek kwaliteitskader voor kamers en studentenkamers kan worden ingevoerd. Momenteel hebben de lokale besturen nog de mogelijkheid om zelf eigen accenten te leggen. Daarnaast wordt bekeken of de bestaande kotlabels vervangen kunnen worden tot één uniform kotlabel. Eén label maakt het voor studenten duidelijker en transparanter op welke vlakken een studentenverblijf goed scoort. Beide trajecten worden volgende maand opgestart en zouden in het voorjaar van 2023 moeten landen.

Via het derde werkspoor 'monitoring' willen we tot slot duidelijkheid scheppen over welke data verzameld dienen te worden en op welke manier die data in kaart moeten worden gebracht om te komen tot een gedegen monitoringssysteem. Het gebrek aan een degelijk monitoringssysteem werd op het gesprek van 22 juni dan ook meermaals aangehaald.

De resultaten van dit traject moeten ervoor zorgen dat er zicht komt op het bestaande aanbod aan studentenhuysvesting, maar ook op de vraag ernaar, zodat concreet kan worden becijferd met hoeveel het aanbod moet toenemen. De monitoring zal met andere woorden het startpunt vormen om de beleidsvisie verder uit te bouwen.

De resultaten van de drie werkgroepen moeten de lokale besturen van de studentensteden mee in staat stellen het aanbodbeleid verder uit te werken.

Zoals ik meermaals herhaald heb hier in deze commissie, zijn het dan ook de lokale actoren die de regie- en actorrol op zich nemen inzake studentenhuysvesting. Ik heb mij als minister van Wonen steeds geëngageerd om hen daarin de ondersteunen en hen op een gestructureerde manier samen te brengen om deze problematiek het hoofd te bieden en te komen tot concrete resultaten. Dat doen we met deze aanpak ook duidelijk.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, ik dank u voor uw antwoord, waarin heel wat informatie zit. Het geeft aan dat u actief met de problematiek aan de slag bent gegaan, samen met alle betrokken actoren. Er is een startdag, open dialoog, er zijn specifieke denkdagen. Het lijkt me dat de sporen die er zijn afgesproken, de juiste zijn om het probleem aan te pakken.

Het is mijn overtuiging dat hoe meer aanbod er komt – dat is de klassieke wet van vraag en aanbod in welk segment dan ook –, dit een positief gevolg heeft op de prijszetting.

Het is daarnaast ook goed dat we ook de kwaliteit bekijken. Via monitoring krijgen we zicht op het aanbod en hebben we specifieke cijfers, want nu is het altijd een beetje sprokkelen en afgaan op documenten die ons worden aangeleverd. Het is goed dat dit het startpunt is.

Voorzitter, op dit moment heb ik geen verdere vragen meer.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Het probleem van de onbetaalbaarheid van studenten-huisvesting en het te kleine aanbod is de afgelopen maanden toch wel vaak besproken in deze commissie, maar ook in de plenaire vergadering. Ik was altijd een beetje teleurgesteld in uw antwoorden, minister. Ik had de indruk dat u uw handen er toch niet te vuil aan wou maken. U zei toen dat het vooral een zaak was van de studentensteden en de hogeronderwijsinstellingen.

Op zich vind ik het niet slecht dat u die mensen samenbrengt in focusgroepen. De eerste denkdag is al doorgegaan. Hoe is die verlopen? Heeft die resultaat opgeleverd? 26 september is al twee weken geleden.

Ik heb nog een bijkomende vraag over de betaalbaarheid. Ik meen dat u vorige maandag in De Ochtend was om de maatregelen rond de huurindexering toe te lichten. U kreeg toen onder meer een vraag over handelshuur waarvoor u naar collega Brouns verwees, maar ook over de studentenhuur. Hij zei dat het kortlopende contracten waren. Ik had niet de indruk dat u van plan was om hierrond beleid te ontwikkelen.

Minister, zult u nog iets doen voor de betaalbaarheid van studentenkoten? Mogen we daarover nog maatregelen verwachten? Is dat al besproken geweest in de regering? Of zegt u dat er niet te beginnen is aan de studentenhuur en dat het nu eenmaal zo is en dat we van u dus niets meer moeten verwachten? Alvast bedankt voor uw antwoord.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Jans, ik ben het helemaal met u eens dat het aanbod de oplossing moet zijn. Ik verwijs dan ook naar de laatste vraag van de heer Veys: om de prijs van studentenkamers betaalbaar te houden, is het aanbod van belang.

We kunnen dit bekijken – en ik begrijp dit helemaal – door de koker van de studentenhuusvesting, maar het grote probleem is dat de studentenhuusvesting op een of andere manier altijd in concurrentie staat met gezinswoningen. Dat is de grote moeilijkheid. Mijnheer Veys, de uiteindelijke verantwoordelijkheid en de invulling van het beleid – en wij begeleiden, ondersteunen en willen zelfs meer doen dan dat – ligt uiteindelijk bij de lokale besturen. Zij zijn het die ook de afweging moeten maken. Zeker de grootste studentensteden in Vlaanderen hebben al een verbod op het omzetten van gezinswoningen naar studentenhuusvesting. Ik begrijp dat ook, omdat er een veel ruimere problematiek is, waarbij men niet alleen kan kijken naar studentenhuusvesting, maar waarbij men het volledige plaatje van het woonaanbod in de gaten moet houden. Dat is een veel moeilijker evenwicht.

We zijn het er allemaal over eens dat er meer studentenhuusvesting nodig is, maar ik denk dat we het er ook allemaal over eens zijn dat dit niet ten koste mag gaan van het aanbod op de reguliere woonmarkt en van gezinswoningen, zowel op de private huurmarkt als koopwoningen. Dat maakt de uitdaging al veel moeilijker en groter.

Monitoring wordt vaak vergeten, ik merk dat ook bij sociale huur. We moeten er veel meer op inzetten om meer data te hebben waarover het gaat. We vragen bijvoorbeeld al jaren aan Justitie hoeveel uithuiszettingen er gebeuren, maar we hebben er nog altijd veel te weinig data over. Ik vind dat we daar veel meer informatie over moeten verzamelen. Je hebt ze niet altijd onmiddellijk nodig en het is op zich natuurlijk geen beleid dat je voert, maar je hebt ze wel nodig om goed beleid te voeren. Daar werken we dus aan.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, ik dank u voor de bijkomende informatie. Inderdaad, onze hogescholen en universiteiten liggen op gegeerde plekken in de steden in Vlaanderen. Veel mensen willen er wonen. Voor de lokale besturen is het een worsteling om de specifieke noden aan studentenhuisvesting te rijmen met de andere uitdagingen van het lokale woonbeleid.

Er is ook nog het probleem dat men met het segment goedkopere kamers in concurrentie komt met andere doelgroepen. Men mag zijn studentenkamer ook verhuren aan iemand met een ander statuut. Er is dus concurrentie voor betaalbare woonruimte.

Dat sterkt mij in de overtuiging dat de drie sporen waarop u inzet, waarmee u actief aan de slag gaat en ondersteuning biedt aan de lokale besturen, de juiste zijn.

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 rookmeldersverplichting in woningen en het sensibiliseren om daaraan gevolg te geven – 3683 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (cd&v): Minister, u kent mijn bekommernis omtrent sensibilisering rond rookmelders, en dat gebeurt ook wel, vanzelfsprekend. Maar ik denk dat dat een nagel is waarop je ook altijd moet blijven kloppen. Daarom stel ik ook geregeld de vraag naar cijfers daarrond, en doe ik hier ook nog een oproep naar sensibilisering.

Sinds 1 januari 2020 is het immers verplicht om op elke verdieping van een woning een rookmelder te hebben. Uit de cijfers die ik kreeg in antwoord op mijn schriftelijke vraag nummer 372 kon ik vaststellen dat in 2021 nog 12 procent van de gecontroleerde woningen niet aan die verplichting voldeed. Daarmee wordt de verplichting om rookmelders te plaatsen al wel veel beter opgevolgd dan een jaar voordien, toen het nog ging over 17 procent van alle gecontroleerde woningen die niet of onvoldoende voorzien waren van rookmelders. Maar het blijft natuurlijk nog altijd te veel. Ook in sommige gemeenschappelijke delen van een gebouw met appartementen moet een rookmelder aanwezig zijn.

Elke rookmelder kan levens redden. Het is mijns inziens dan ook heel belangrijk om te blijven inzetten op sensibilisering. Dat is ook altijd de boodschap die vanuit de brandweer wordt meegegeven: besef dat elke rookmelder levens kan redden.

De controles die onder meer de rookmelderverplichting nagaan, zijn vooral toegespitst op woningen en kamers die verhuurd worden. Woningen die bewoond worden door de eigenaars zelf, worden minder gecontroleerd. Het is echter aanmerkelijk dat ook in die categorie heel wat woningen nog niet voldoende zijn uitgerust met een branddetectiesysteem.

Minister, in het verleden zijn er al verschillende campagnes geweest die gericht waren op brandveiligheid en maatregelen om de kans op slachtoffers bij een woningbrand te verkleinen, zoals de campagne rond het sluiten van binnendeuren en de aanwezigheid van rookmelders. In navolging van de campagne in het najaar van 2020 is er ook nog steeds de website doededeurdicht.be. De samenwerking

met Netwerk Brandweer blijft bestaan. De boodschap wordt daarnaast verder verspreid met folders, affiches en een uitgebreid informatieaanbod op de website van Wonen-Vlaanderen.

Minister, in antwoord op mijn vraag om uitleg van 6 mei vorig jaar antwoordde u dat u met betrekking tot dit onderwerp ook heel hard gelooft in herhaling en dat u de intentie had en hebt om erop te blijven inzetten.

Hoe evalueert u de cijfers met betrekking tot het aantal woningen dat wel of niet voldoet aan de rookmeldersverplichting?

Nog altijd een op de acht huurwoningen die gecontroleerd worden is niet voldoende voorzien van een branddetectiesysteem. Welke initiatieven neemt u om verder in te zetten op de bekendmaking van die verplichting en de sensibilisering om daar daadwerkelijk gevolg aan te geven?

Plant u nog brede campagnes met betrekking tot brandveiligheid, teneinde de rookmeldersverplichting ook sterker te laten doordringen bij eigenaars-bewoners? Dat kan mogelijk ook over andere thema's in het kader van brandveiligheid gaan.

Wanneer in een meergezinswoning of appartement meer mensen samenwonen, is de individuele verantwoordelijkheid van ieder van hen voor het plaatsen van rookmelders in de geïndividualiseerde woningen belangrijk. Dit kan immers een impact hebben op de bewoners van de andere woongelegenheden binnen hetzelfde gebouw, naast de plaatsing van rookmelders in de gemeenschappelijke delen. Hoe wordt hier specifiek op ingezet?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt, mevrouw Schryvers. Voor alle duidelijkheid: we delen geheel de analyse die u maakt. Ik ben het daar helemaal mee eens. Het is een thema waar we blijvend aandacht voor moeten hebben.

Maar ik hoop ook dat we het erover eens kunnen zijn dat de cijfers de laatste jaren wel degelijk al zeer gunstig geëvolueerd zijn. In 2017 spraken we nog over 60 procent van de onderzochte woningen die aan de rookmeldersverplichtingen voldeden. Dat is intussen gestegen: in 2018 was dat 77 procent, in 2019 79 procent en in 2020 82 procent. En het aandeel woningen met voldoende rookmelders is vorig jaar nog verder gestegen, naar 88 procent in 2021. En dit jaar zouden we waarschijnlijk nog iets hoger uitkomen. In die zin ben ik het dus helemaal eens met uw analyse, maar ik denk dat we ook al mogen zeggen dat de inspanningen de voorbije jaren hebben geloond.

Sinds 1 januari 2021 kan een woning zonder voldoende rookmelders bovendien ongeschikt verklaard worden. Voordien werd het conformiteitsattest wel geweigerd, maar was er geen verdere handhaving. Zoals u terecht aangeeft, vinden deze controles bijna uitsluitend plaats in huurwoningen. Dat is logisch, aangezien de woningkwaliteitsbewaking zich toespitst op de huurmarkt. We hebben daardoor vanuit de woningkwaliteitsbewaking weinig zicht op het aandeel rookmelders in eigenaarswoningen. Uit wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen weten we wel dat het aandeel eigenaarswoningen met rookmelders sterk gestegen was tussen 2013 en 2018, namelijk van 26 naar 54 procent.

Voor een nieuwe stand van zaken moeten we de resultaten van het Grote Woononderzoek 2023 afwachten, maar als ik kijk naar de stijging die we hadden van 2017 naar 2022 op de huurmarkt, dan ben ik ervan overtuigd dat dat ook op de eigenaarsmarkt positief geëvolueerd zal zijn. Al is het nog een beetje afwachten hoeveel precies. Ik ben er ook van overtuigd dat dit te danken is aan onze inspanningen van de voorbije jaren, met grootschalige mediacampagnes en

verhoogde handhaving. Dat is trouwens geen goedkope campagne geweest, maar wel een die haar resultaat gehad heeft. Iedereen kent die nog, en dat is zeer belangrijk. Als je je enkele jaren later nog het beeld herinnert van die brandweerman die van het plafond naar beneden zakt, dan weet je dat die campagne aangeslagen heeft.

Elk slachtoffer van een brand blijft er natuurlijk een te veel. We moeten hier dus op blijven inzetten, want rookmelders redden levens. Daar zijn we het over eens.

Uw tweede en derde vraag neem ik samen. Zoals ik daarnet al aangaf in het antwoord op uw eerste vraag, hebben we op 1 januari 2021 de handhaving opgevoerd. Daardoor kan een woning zonder rookmelders ongeschikt verklaard worden, zelfs als die woning verder helemaal in orde is. Dat is een belangrijke hefboom.

De meeste verhuurders die het signaal krijgen dat de burgemeester hun woning ongeschikt zal verklaren omdat er geen rookmelders hangen, schieten in actie en doen het nodige om die ongeschiktheidsverklaring te vermijden. Het verhuren van een woning zonder rookmelders is dan ook strafbaar. Die stokken achter de deur zijn belangrijk en versterken de sensibilisering, zeker als je weet dat het onder-tussen om, denk ik, niet meer dan 20 euro gaat voor één rookmelder. Dan kun je ook niet zeggen dat dat de grote kost is.

Wat die sensibilisering betreft hebben we de voorbije jaren heel wat initiatieven genomen. Na de grootschalige rookmelderscampagne in 2019 hebben we het belang van rookmelders opnieuw benadrukt in de mediacampagne over de woningkwaliteitsnormen in 2020. De folders worden verder verspreid en de webpagina, met onder andere de tv-spot en tips voor het plaatsen van rookmelders, blijft uiteraard online.

Daarnaast werken we samen met het Netwerk Brandweer. Zo ondersteunden we eind 2020 de campagne 'Doe de deur dicht', met de befaamde doe-de-deur-dichters, die ook poëzie brachten. Ik weet niet of u dat gezien hebt? Momenteel wordt een nieuwe socialemediacampagne voorbereid over brandveiligheid. Het belang van rookmelders zal daarbij uiteraard opnieuw aan bod komen. Dat gebeurt dus in samenwerking met het Netwerk Brandweer.

Dan was er nog uw laatste vraag. Ik denk dat uw bekommernis over rookmelders in appartementsgebouwen terecht is. De rookmelders gelden daar uiteraard ook in de individuele appartementen, maar er is ook een bijkomende verplichting voor de gemeenschappelijke ruimten. Wij gaan samenzitten met de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) om te bekijken of we daar nog specifieke initiatieven kunnen nemen om de rookmeldersverplichtingen voor appartementsgebouwen, meer bepaald in de gemeenschappelijke ruimten, extra onder de aandacht te brengen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (cd&v): Bedankt voor uw uitvoerig antwoord. We hebben inderdaad dezelfde bekommernis. Ik ben er daarstraks mee begonnen, en ik wil het ook graag herhalen, dat de cijfers inderdaad uitwijzen dat er beterschap is, en dat er inderdaad steeds meer huurwoningen – want daar gaan de cijfers over – voldoen aan die rookmeldersverplichting. U hebt ook cijfers gegeven over eigenaars, maar dat zijn dan natuurlijk eerder schattingen.

Maar ik ben er ook wel van overtuigd dat, zeker gezien die campagnes, ook daar de mensen wel beseffen dat dat echt nodig is, dat een rookmelder levens kan redden. Bij nieuwbouw en renovaties hoort dat er nu standaard bij, daar waar alle oudere woningen natuurlijk specifiek uitgerust moeten worden. Dat vraagt bijkomende inspanningen. Ik hoop dus dat die cijfers inderdaad nog verder in de goede richting gaan.

Minister, ik heb nog een paar bijkomende vragen. Mijn vraag is al ingediend in augustus, maar in september was er in de media ook nogal wat te doen over de cijfers vanuit de stad Gent rond de controles van studentenkamers. Er werd gesteld dat bijna de helft van de gecontroleerde koten in het Gentse niet brandveilig zijn. Zet u ook specifiek in op bepaalde doelgroepen? We hebben een aantal jaren geleden het decreet uitgebreid zodat ook alle studentenkamers onder de rookmeldersverplichting zouden vallen, voordat die verplichting helemaal veralgemeend werd. Maar dat is toch ook wel een aandachtspunt, denk ik, zeker nu we weten dat de druk op de studentenkamers zo groot is. Het is er daarjuist al over gegaan. Men huurt dus het kot dat men kan krijgen, als ik het zo mag zeggen.

Ten tweede, neemt u in de campagnes ook mee op dat men ook moet zorgen voor het onderhoud en een werkende rookmelder? Want we zijn op een bepaald moment allemaal bekommerd over de plaatsing, en dan denken mensen misschien dat dat ook voor altijd blijft werken, en dat dat nooit eens gecontroleerd moet worden. Wordt dat ook meegenomen?

Ten derde wil ik ook nog een oproep doen, al weet ik dat dat mee in het segment Welzijn zit. Ik hoor wel eens dat kwetsbare mensen, bijvoorbeeld ouderen, zich wel bewust zijn van die verplichting, en ook wel in hun woning een rookmelder willen plaatsen, maar dat ze niet goed weten hoe. Ze hebben daar soms moeite mee. Kunnen de diensten die bij de mensen thuis komen – ik denk dan ook aan initiatieven zoals Zorgzame Buurten – ook eens bij de kwetsbare mensen kijken of dat in orde is, en vragen of ze daarbij kunnen helpen? Want ook daar is dat natuurlijk belangrijk.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Er waren nog drie vragen. Eerst en vooral, wat de kwaliteit bij studentenhuisvestiging betreft: dat zat eigenlijk een beetje in de vraag van collega Jans van daarnet. Dat uniform kotlabel zal daar onderdeel van uitmaken. Vandaag verschilt dat nog een beetje tussen de verschillende studenten-steden.

Ten tweede, de controle van de batterij van de brand- of rookmelder nemen we wel degelijk mee met die zaken. Het is deel van het ruimere verhaal van het hangen van een rookmelder, dat je dat ook controleert. Dat nemen we mee in de sociale-mediacampagnes en dergelijke meer.

Voor uw laatste vraag kijken we eerder richting de lokale besturen, die dat dikwijls ook wel aangeven. Zij nemen dat mee in hun ruimere verhaal. Ik weet dat in mijn eigen stad de brandweerzone thuis gaat controleren, op vraag van mensen. Als mensen vragen wat ze nog kunnen doen rond brandveiligheid, komt de brandweer dat mee controleren en geven ze tips en tricks over hoe je bepaalde dingen kunt doen. Het gaat dan niet alleen over rookmelders, maar ook over een branddeken dat je in de keuken kunt hangen en dergelijke. Er zijn dus al heel veel initiatieven van lokale besturen om dat te gaan doen.

Ik hoop daarmee op uw drie bijkomende vragen geantwoord te hebben.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (cd&v): Dat hebt u zeker gedaan, minister. En dat laatste vind ik zeker iets om op te volgen. Ik weet niet of dat overal gebeurt, maar dat is toch wel heel erg nodig. Men kan heel goede tips geven aan mensen: hoe kan ik het hier op een eenvoudige manier brandveiliger maken?

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.