

vergadering **C20**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 13 oktober 2022

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende energiekosten voor het onroerend erfgoed – 3914 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over erfgoed en energiezuinigheid – 94 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijkheden en hinderpalen bij de verhoging van de energiezuinigheid van beschermd erfgoed – 116 (2022-2023)	5
VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de problemen rond de modernisering van historische liften – 65 (2022-2023)	13
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opschorting van huursubsidies en -premies als gevolg van de extreme huurindexeringen – 3836 (2021-2022)	16
VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het integratietraject naar een eengemaakte Limburgse woonmaatschappij – 3840 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tijdelijke erkenning van verschillende woonmaatschappijen en de gevolgen ervan voor de bouw van sociale woningen – 3859 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de eenmaking van de sociale huisvestingmaatschappijen, en de kostprijs en de administratieve lasten van notariële verrichtingen met het oog op eigendomsoverdracht – 7 (2022-2023)	18
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de Franse maatregelen voor de betaalbaarheid en woonkwaliteit van de private huurmarkt – 36 (2022-2023)	23
VRAAG OM UITLEG van Imade Annouri aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de slachtoffers van onethische praktijken van een immokantoor – 62 (2022-2023)	27
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het sociaal tarief voor aardgas voor huurders van een sociale woning – 91 (2022-2023)	31

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het betaalbaarheidsplan van het Vlaams Huurdersplatform
– 111 (2022-2023)

33

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende energiekosten voor het onroerend erfgoed – 3914 (2021-2022)

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over erfgoed en energiezuinigheid – 94 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de mogelijkheden en hinderpalen bij de verhoging van de energiezuinigheid van beschermd erfgoed – 116 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Voorzitter, minister, de stijgende energiekosten zijn voelbaar in heel onze maatschappij. Iedereen kijkt naar de overheid voor structurele oplossingen en voor eventuele steunmaatregelen. We komen van de ene crisis in de andere terecht. De hoop om opnieuw in een normale samenleving te ontwaken na corona, begon al snel te verdwijnen door de inflatie en de sterke stijgingen in de energiefacturen.

Kastelen, monumentale bouwwerken en de talrijke kerken die we in Vlaanderen rijk zijn, zien hun stijgende energiefacturen met lede ogen aan. Een voorbeeld hiervan is de abdijkerk in Ninove, een van de grootste barokkerken in Vlaanderen. De energiefactuur verdrievoudigde en men verwacht zelfs een verviervoudiging dit jaar.

Vele van deze erfgoedgebouwen hebben topstukken in hun collectie, waaronder orgels, schilderijen, beeldhouwwerken en andere kunstwerken van grote waarde. In het kader van het erfgoedbeheer wordt er verwacht dat deze collecties op een correcte manier onderhouden en bewaard worden, zoals onder andere op het vlak van temperatuur en vochtigheidsgraad. Om aan deze voorschriften te kunnen voldoen en de hoge energiekosten te kunnen blijven financieren, worden vaak andere noodzakelijke onderhoudswerken en herstellingen uitgesteld.

Minister, in welke mate zal de Vlaamse overheid middelen voorzien om deze stijgende energiekosten voor ons erfgoed te milderen? Of wordt in de nieuwe visie dat lokale besturen verantwoordelijk zijn voor hun lokaal erfgoed, verwacht dat deze besturen deze extra kosten helpen financieren? Hebt u al overleg gepleegd met het agentschap Onroerend Erfgoed over wat de eventuele mogelijke gevolgen kunnen zijn van deze stijgende energiefacturen in ons onroerend erfgoed en de nakende onbetaalbaarheid ervan? Welke maatregelen stelt het agentschap eventueel voor om de mogelijke aantasting van topstukken in de verschillende collecties te vermijden?

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): De stijgende energiekosten baren tegenwoordig iedereen zorgen, ook eigenaars van woningen of gebouwen met erfgoedwaarde. Voor hen is er een extra uitdaging: hoe verlagen ze hun energierekening en verbeteren ze het comfort met respect voor de erfgoedwaarden van hun pand? Het isoleren van vloeren of gevels, het plaatsen van dubbel glas of het leggen van zonnepanelen is bijvoorbeeld niet vanzelfsprekend bij monumenten. Ze vragen om een specifieke aanpak.

De erfgoedsector krijgt al jaren steeds meer de vraag om erfgoedgebouwen energiezuinig en comfortabeler te maken. Die vraag wordt in het licht van de huidige energiecrisis alleen maar prangender.

Minister, plant u op korte termijn extra initiatieven binnen Onroerend Erfgoed om eigenaars van onroerend erfgoed te helpen met het energiezuiniger maken van hun monumenten? Voor het zomerreces vroeg ik u om meer uitleg over het nieuwe erfgoedenergieadvies. Zit de ontwikkeling van het erfgoedenergieadvies nog steeds op koers? Is er al een concrete datum van inwerkingtreding?

Het agentschap doet bij beslissingen een beroep op verschillende afwegingskaders, bijvoorbeeld voor dakisolatie, historisch schrijnwerk, zonne-energie, technische installaties en voor de isolatie van gevels en vloeren. Materialen en technische mogelijkheden evolueren snel, zodat er tegenwoordig misschien wel vaker oplossingen kunnen worden gevonden in een erfgoedcontext. U kondigde reeds aan dat het afwegingskader voor zonnepanelen aangepast zal worden. Kunt u dat toelichten? Zijn er nog afwegingskaders die aan herziening toe zijn?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, de vraag van collega Slagmulder heeft een iets andere insteek dan de vragen van collega Van Werde en mezelf, maar natuurlijk niet minder belangrijk. Waar hij het heeft over de kosten – wat een terechte vraag is en waarvan ik ook benieuwd ben naar het antwoord – gaan de vragen van collega Van Werde en mezelf over het combineren van het beschermen van de erfgoedwaarde en het energiezuinig maken van de gebouwen. Daar zit vaak een spanning.

We hebben recent een voorbeeld gezien. Het is wel niet uit Vlaanderen, maar het heeft in Vlaanderen wel voor beroering gezorgd. Het gaat over het feit dat bewoners van een tuinwijk in Watermaal-Bosvoorde die enkel glas hadden vervangen door dubbel glas, dat niet mochten doen en dat opnieuw moesten vervangen door enkel glas omdat het een aantasting zou zijn van de erfgoedwaarde. Dit ligt in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, maar de gewezen Vlaamse bouwmeester Leo Van Broeck heeft zich daar ook over uitgesproken. Hij zei dat het agentschap Onroerend Erfgoed veel meegaander zou moeten zijn en veel meer out of the box moet durven te denken over hoe men de beschermde gebouwen energiezuinig kan maken.

Collega Van Werde heeft dit inderdaad in mei ook al aangekaart in deze commissie, maar ik heb toch nog een aantal vragen voor u, minister.

Hebt u bijkomende initiatieven genomen om op basis van de energiecrisis die er nu is, de problematiek van de energiezuinigheid van beschermde gebouwen aan te pakken en daartoe meer mogelijkheden te creëren? Zeker op dit moment moet er toch een en ander bewegen.

In welke mate houdt het agentschap Onroerend Erfgoed bij het verlenen van adviezen over energiezuinige investeringen rekening met de huidige energiecrisis? Hoe kijkt u aan tegen de uitspraken van de gewezen Vlaamse bouwmeester Van Broeck die ik daarnet heb geformuleerd? Wat is de stand van zaken met betrekking tot de uitwerking van de erfgoedenergieadviezen? Zullen die tegen het einde van het jaar werkelijk afgerond zijn?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Slagmulder, mevrouw Van Werde en mevrouw Schauvliege, jullie stellen terechte vragen. Zij betreffen uitdagingen waarmee wij op elk domein van de samenleving geconfronteerd worden en dus ook bij Erfgoed. Iedereen wordt geconfronteerd met de impact van de energiecrisis en de sterk stijgende prijzen. Ik begrijp de grote bekommernis voor dit onderwerp,

zeker ook in de context van erfgoed, waar nog vaak de veronderstelling leeft dat er niet veel kan en mag als het over energiezuinige maatregelen gaat. De vele vragen van eigenaars die ik ontvang, hun ongerustheid over de toekomst van het erfgoed maar ook van hun portemonnee, maken dat ik dit onderwerp als een absolute prioriteit met hoge urgentie beschouw. Omdat sommige vragen terugkwamen in de voorliggende vragen om uitleg, heb ik ze gegroepeerd in mijn antwoord.

Eerst zal ik ingaan op de vragen over bijkomende initiatieven en middelen, daarna geef ik een stand van zaken van het project 'ontwikkelen van een erfgoedenergieadvies'. Vervolgens geef ik jullie meer informatie over de huidige afwegingskaders en of er versoepeling gewenst is, om af te sluiten met een specifiek aandachtspunt: de topstukken die zich in beschermd erfgoed bevinden, waar de heer Slagmulder naar verwijst.

Ik bespreek eerst de extra initiatieven. De voorbije jaren realiseerden we het erfgoedenergieloket, voerden we verschillende studies uit, ontwikkelden we de verschillende afwegingskaders voor energiezuinigheid en startten we met het project 'ontwikkelen van een energieprestatiecertificaat (EPC) voor erfgoed', dat ondertussen geëvolueerd is naar het 'ontwikkelen van het erfgoedenergieadvies'. Laat het dus duidelijk zijn dat er de voorbije jaren al veel veranderd en in positieve zin geëvolueerd is in het energiezuiniger maken van erfgoed. Het verduurzamen van het erfgoed is immers belangrijk om de toekomst en het gebruik van het erfgoed te garanderen, maar beslissingen rond energiezuinigheid moeten doordacht genomen worden, want hun impact op het erfgoed kan groot en onherroepelijk zijn.

Naast al de lopende initiatieven besliste ik dan ook de voorbije weken om twee extra initiatieven op korte termijn op te nemen: de herziening van het afwegingskader zonne-energie in een erfgoedcontext en het aanwenden van de erfgoedlening voor energiezuinige werken. Voor de herziening van het afwegingskader zonne-energie nemen we vanaf vandaag een drastische beslissing waarmee we talrijke eigenaars van erfgoed hopen te helpen: zonnepanelen kunnen vanaf vandaag op ieder beschermd pand geïnstalleerd worden. Er zal een visuele impact zijn op het erfgoed, maar die zal vermoedelijk tijdelijk en reversibel zijn. Dat is ook de belangrijkste reden van deze radicale wijziging in beleid. Ik vraag het agentschap deze aangepaste advisering uiterlijk over drie jaar te evalueren. Die evaluatie komt er vooral vanwege de snel evoluerende technologie. Het gaat hier om het visuele aspect en je hebt nu al heel wat nieuwe soorten zonnepanelen. Op een bepaald moment zou het wel kunnen dat wij vragen een bepaald type panelen met een mindere visuele impact te gebruiken. In de commissie Algemeen Beleid heb ik het er dikwijls over: ik ben absoluut voorstander van meer evalueren.

Mensen begrijpen niet meer waarom ze in deze tijden geen zonnepanelen kunnen leggen. Ook willen we dat erfgoed zijn gebruiks- en hiermee samenhangende marktwaarde behoudt. Eigenaars van onroerend erfgoed zijn niet altijd kasteelheren of -dames, zoals soms wordt voorgesteld. Het zijn Vlamingen die in een beschermd dorp- of stadsgezicht wonen en het ook moeilijk hebben om die energierekening te betalen. Het zijn eigenaars van een beschermd beluikhuisje die willen inzetten op groene energie. Met deze maatregel kunnen we heel veel Vlamingen helpen de komende weken, maanden en jaren.

Met een heldere sensibiliseringscampagne zullen we richtlijnen geven om de visuele impact op het erfgoed te milderen. Hierbij geven we aan dat nog steeds de voorkeur uitgaat naar zonnepanelen uit het zicht. Dat is jammer genoeg niet altijd mogelijk. Daarom zullen aspecten aan bod komen zoals een zorgvuldig ontwerp, met een goede integratie en plaatsing van de zonnepanelen op het dakvlak en het afstemmen van de kleur en reflectie van de zonnepanelen op de bestaande dakmaterialen. Op bijzondere daken zoals daken met een patroon, daken met talrijke dakkapellen, daken met een speciale vorm, enzovoort zal het plaatsen van zonnepanelen nog steeds

afgeraden maar niet langer verboden worden. Het bevestigingssysteem moet ook reversibel zijn en mag geen schade aanbrengen aan de historische dakconstructie en materialen. Brandveiligheid wordt ook onder de aandacht gebracht.

Samen met onze afwegingskaders rond energiezuinigheid staat dit voor een vooruitstrevend erfgoedbeleid waarmee we het erfgoed wensen te verduurzamen en te laten mee-evolueren met de huidige en toekomstige uitdagingen rond klimaatverandering.

Als tweede maatregel wil ik de erfgoedlening uitbreiden. Ik ben er mij van bewust dat de energiezuinige ingrepen aan erfgoed de eigenaars op hogere kosten jagen. Zij moeten immers vaak hun keuzes voor bepaalde materialen, uitvoeringswijzen en afwerkingen afstemmen op de voorwaarden die wij in het belang van het behoud van de erfgoedwaarden opleggen. Daarom wens ik in de nabije toekomst de erfgoedlening ook voor energiezuinige werken aan erfgoed te kunnen aanwenden. De ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) werkt de verruiming van de erfgoedlening momenteel uit. Ik zal u hierover verder op de hoogte houden.

Het tweede onderdeel van de vragen betreft de middelen. Mijnheer Slagmulder, u stelde de vraag of er extra middelen voorzien worden vanuit de Vlaamse overheid om de stijgende energiekosten voor ons erfgoed te milderen en of lokale besturen deze extra kosten moeten helpen financieren. Ik focus mijn beleid liever op structurele oplossingen waar iedereen beter van wordt en die betaalbaarheid en een vermindering van de energiekosten op lange termijn garanderen. Dat is eigenlijk een algemene lijn die wij volgen in de maatregelen die wij als Vlaamse overheid nemen. Denk aan de VerbouwPremie en de VerbouwLening. De bedoeling is om op langere termijn de energiefactuur naar beneden te krijgen door het verbruik en de afhankelijkheid van de energie te verminderen.

Ik wens de middelen van Erfgoed, die ook eindig zijn, hiervoor te gebruiken, en niet te spenderen in compensaties of in energietoelages en -cheques. Ik zet dus volop in op de voorbeelden die ik in de vorige vraag heb gegeven.

U verwijst naar de visienota Lokaal Onroerenderfgoedbeleid. Wel, die visienota beleeft zich niet op het terrein van de financiering van de instandhouding van beschermd erfgoed zelf. Er verandert dus niets aan de toekenning van erfgoedpremies – dat blijft een Vlaamse bevoegdheid – of aan het toepassingsgebied van deze premies.

Wat is nu de stand van zaken van het erfgoedenergieadvies? Voor het zomerreces gaf ik jullie een gedetailleerd overzicht van de ontwikkeling en de stand van zaken van het erfgoedenergieadvies. Ik kan vandaag bevestigen dat de ontwikkeling volledig op schema zit en de lancering in het najaar van 2023 wordt voorzien. Ik begrijp dat dit voor sommigen nog lang lijkt, maar de ontwikkeling van zo'n nieuw instrument lukt niet van vandaag op morgen. Daar gaat veel voorbereiding aan vooraf, werk dat absoluut nodig is om een goed eindproduct af te leveren.

Over de versoepeling in advisering door de energiecrisis zijn er heel wat vragen gesteld. Dan kom ik nu tot de vragen over de mate waarin mijn administratie in haar adviezen rekening houdt met de huidige energiecrisis en of er hier een verdere versoepeling nodig is.

Zoals ik aan het begin van mijn antwoord aangaf, is het belangrijk om een evenwicht te vinden tussen het nemen van energiezuinige maatregelen en het overdragen van erfgoedwaarde aan toekomstige generaties. Dat is ook hetgeen vooropstaat in de verschillende afwegingskaders dakisolatie, historisch schrijnwerk, vloerisolatie en gevelisolatie die het agentschap hanteert: het verzoenen van hedendaagse comfort- en gebruikerseisen met het behoud van de erfgoedwaarde. En ik kan hier stellen dat we daarin slagen. Deze afwegingskaders zijn een grote stap voorwaarts geweest en laten in de afweging ook voldoende ruimte voor innovatieve oplossingen.

En om even heel specifiek op de case van de tuinwijk Logis-Floréal, een voorbeeld uit het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, in te gaan: ons afwegingskader historisch schrijnwerk zet bij reconstructie aan tot comfortprestatieverhogende aanpassingen. Met de huidige technieken, zoals dun dubbel glas en vacuümglas, is er veel mogelijk, niet altijd volledig beantwoordend aan de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat), maar toch met een opmerkelijke verbetering van de isolatiegraad.

Voor alle duidelijkheid: we praten hier ook over het meest waardevolle erfgoed, dat beschermd is op Vlaams niveau. We moeten dus ook waken over de erfgoedwaarden en de grenzen van de mogelijkheden aftasten. Bij nog aanwezig historisch waardevol schrijnwerk zullen we behoud nastreven. Slechts in uitzonderlijke gevallen zullen isolerende maatregelen aan schrijnwerk niet mogelijk zijn, maar die zijn dan ook te verantwoorden vanuit de erfgoedwaarde.

En dat geldt ook zo voor de andere afwegingskaders: zoeken naar een evenwicht, maar ook aanvaarden dat voor sommige erfgoedgebouwen de vraag naar energie vanwege de beperking op energiezuinige maatregelen hoger zal liggen. Vandaar dat het belangrijk is om ook bij erfgoed in te zetten op het gebruik van hernieuwbare energie. En dan kom ik terug bij de zonnepanelen. Zij zullen worden toegelaten op erfgoed omdat dit een reversibele en tijdelijke ingreep is. Van de andere isolerende maatregelen is de impact op de erfgoedwaarde minder te verantwoorden. Dat heeft dikwijls een grotere impact op het erfgoed zelf. Dat begrijpt u ook wel.

Hoe zit het met de aantasting van de topstukken door de energiecrisis? Mijnheer Slagmulder, u vraagt zich af of het agentschap maatregelen neemt om de mogelijke aantasting van topstukken als gevolg van deze energiecrisis te vermijden.

Een van de lopende projecten die het agentschap samen met Cultuur voorbereidt, betreft het project 'behoudsondersteuning topstukken'. Hierbij wordt het huidige beleid over de behoudsondersteuning van bewaaromstandigheden van topstukken bij erfgoedbewaarders die behoud en beheer niet als kerntaak hebben, geëvalueerd en wordt er een herwerkt kader gecreëerd voor het in goede staat bewaren van topstukken in monumenten, kerken en kloosters.

Ik wil graag een en ander verduidelijken over hetgeen u in uw vraag aanhaalt omtrent voorschriften bij bewaring van collecties. De voorschriften voor minimale temperaturen en vochtigheidsgraad waarnaar wordt verwezen, gaan terug op een omzendbrief uit 2002 over kerkverwarming. Bij de inwerkingtreding van het Onroerenderfgoeddecreet in 2014 verviel deze omzendbrief. Op het terrein wordt echter nog regelmatig verwezen naar deze richtlijn. Daarom bereidt het agentschap Onroerend Erfgoed samen met zijn partners een nieuw document voor om sommige achterhaalde inzichten van deze omzendbrief bij te sturen.

Zo blijkt uit onderzoek dat luchtvochtigheid een grotere invloed heeft op de conditie van waardevolle stukken dan temperatuur. Afhankelijk van het gebouw, de collectie of waardevolle stukken en het gebruik zullen de minimumtemperatuur en luchtvochtigheid anders zijn. Maatwerk is dus opnieuw de boodschap. Met de huidige energiecrisis bestaat de kans dat kerken niet of minder verwarmd zullen worden. De daling van de temperatuur is hierbij niet dramatisch, zolang de relatieve luchtvochtigheid stabiel blijft. Ook is gebleken dat ventilatie een belangrijk middel is om de relatieve vochtigheid bij te sturen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed voorziet al in een onderzoekspremie voor het uitvoeren van een energieaudit onroerend erfgoed, zodat de meest geschikte energetische maatregelen op maat voor zowel het gebouw, de waardevolle stukken als de gebruiker, en zijn portemonnee, gekozen kunnen worden. Bij Monumentenwacht Vlaanderen kunnen beheerders, indien zij lid zijn, terecht voor het monitoren van het binnenklimaat.

Bij het Departement Cultuur, Jeugd en Media kunnen kloosters, abdijen of gebedshuizen, religieuze organisaties en organisaties die erkend zijn maar geen werkings-subsidies ontvangen via het Cultureelerfgoeddecreet en een topstuk beheren, een subsidie aanvragen voor ingrepen die een aantoonbaar positief effect hebben op het behoud en beheer van een topstuk. Deze subsidie kan onder andere worden aangevraagd om de directe klimaatomstandigheden van een topstuk te verbeteren.

Ik denk dat het verder inzetten op deze vormen van ondersteuning van groter en waardevoller belang is, zowel voor de eigenaars, beheerders als het erfgoed en op langere termijn meer vruchten afwerpt.

Daarmee heb ik alle vragen beantwoord. Samenvattend hebben we altijd een evenwicht moeten vinden tussen enerzijds het behoud van het erfgoed in de best mogelijke omstandigheden, en anderzijds maatregelen, energetische of andere zoals comfort, voor erfgoedeigenaars. We zijn altijd geholpen door innovatie. De nieuwe technologieën helpen ons daarbij wel degelijk verder. Nu veranderen die verhoudingen wel een beetje. De energiecrisis wordt door de oplopende kosten steeds belangrijker. Daarom is dit een herijking van het evenwicht tussen die twee. We blijven wel gaan voor een gezond evenwicht. Dat komt er in elk geval altijd op neer dat we in alle omstandigheden zullen moeten kijken naar de uniciteit van het erfgoed en naar het maatwerk dat nodig is. We kunnen heel moeilijk algemene regels uitwerken voor elk stuk onroerend erfgoed in Vlaanderen. Los van de zonnepanelen kan daarover een algemene stelling worden ingenomen. Maar zelfs daar zijn er uitzonderingen. Dat is het evenwicht dat we herijken.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Minister, dank u wel voor uw uitgebreide antwoord. Ik vind het goed dat u zeker een aantal initiatieven zult nemen. De zorg voor ons erfgoed is een gedeelde verantwoordelijkheid. Ik begrijp ook dat de financiële middelen niet oneindig zijn, maar er moet toch te allen tijde vermeden worden dat bepaalde erfgoedcollecties beschadigd dreigen te geraken omdat ze niet meer onder de juiste omstandigheden kunnen worden bewaard wegens de energiecrisis. Het is goed dat dat momenteel wordt herbekeken. In verband met de subsidies waar u naar verwees, vraag ik me af of dat allemaal voldoende bekend is.

U gaat structurele maatregelen nemen. Dat is ook een goede zaak want ik vrees dat de lokale besturen de financiële draagkracht niet hebben om al die extra kosten te kunnen dragen. Zij zien ook hun eigen facturen door de energiecrisis naar boven gaan.

Minister, hebt u al signalen opgevangen dat een bepaald soort erfgoed, zoals kastelen, bepaalde monumenten en zo verder, deze winter niet toegankelijk zullen zijn wegens de hoge energiekosten? Hebt u er weet van dat dat zou worden overwogen? Zo ja, hoe zit het dan met de subsidiëring op de werkingsmiddelen? Die zal toch niet verminderd worden omdat men in principe een heel jaar open moet zijn? Ik dacht dat er een aantal cultuurhuizen deze winter niet open zouden zijn.

Dan is er de uitbreiding van de erfgoedlening, die kan worden aangevraagd om de duurzaamheid en de energieprestatie van erfgoed te verbeteren. Het is een goede zaak dat die uitgebreid wordt. Kunt u zeggen wanneer dat van kracht zal zijn? Ik veronderstel dat daar nog een extra campagne voor zal worden gevoerd.

Ik ben ook van mening dat we ons erfgoed zeker moeten kunnen moderniseren, maar natuurlijk wel enkel wanneer de authenticiteit maximaal bewaard kan blijven en steeds met een respectvolle invulling. Dat zal geval per geval moeten worden bekeken, want het ene erfgoedgebouw is het andere niet.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, dank u voor uw uitgebreide antwoord. De uitdaging voor het nemen van energiebesparende maatregelen is natuurlijk groter bij erfgoed dan bij andere gebouwen. Die gebouwen zijn per definitie ouder en dus moeilijker energiezuinig te krijgen. Men zal ze nooit zo energiezuinig kunnen krijgen als nieuwbouw, maar het was ook onhoudbaar om eigenaars van dergelijke gebouwen te beletten om zonnepanelen te leggen. Ik denk dat het een heel normale evolutie is.

U sprak over 'irreversibel' en 'tijdelijke maatregelen'. Ik heb u op de uitreiking van de Erfgoedprijs horen zeggen dat de technologie ons wel zal helpen in de toekomst. U bent op het dak van een gebouw in Mechelen geweest. Ik herinner me niet meer welk gebouw het precies was. Daar waren die zonnepanelen perfect ingewerkt in het dak. Ze waren bijna niet meer te zien. Dat zijn allemaal positieve zaken. Over een paar jaar zullen die zonnepanelen ook letterlijk zichtbaar zijn op al die daken. Dat zal natuurlijk een zeer boeiend maatschappelijk debat opleveren.

Positief vind ik ook de uitbreiding van de erfgoedlening voor energie-ingrepen. Collega Slagmulder heeft dit ook al gevraagd: kunt u een idee geven van de timing? Is dat voor dit jaar of is dat eerder voor volgend jaar?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, bedankt voor uw uitvoerige antwoord. Er zijn een aantal positieve zaken al van kracht of in de running. Dat is een goede zaak. Ik denk aan de lening en aan de zonnepanelen. Wel zou ik willen vragen om blijvend in te zetten op goede communicatie en informatie voor de eigenaars en ook het ontzorgen. Er komt immers heel wat bij kijken om te weten wat men kan en wat men niet kan. Dat is heel specifiek.

U bent begonnen met te zeggen dat er een nieuw afwegingskader is en dat u het eigenlijk zeer goed doet: het is veel beter dan vroeger op het vlak van energiezuinigheid. Als u dat beweert, hebt u daar dan stukken van, hebt u daar cijfers van? Hoe kunt u het staven dat het nu allemaal zoveel beter is en dat er volop op wordt ingezet? Ik vraag me af of we voldoende informatie hebben om het echt te monitoren en er zicht op te hebben.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Slagmulder, we zijn het absoluut eens. Het vermijden van schade aan erfgoed is uiteraard onze doelstelling. De opmerking of die instrumenten voldoende bekend zijn, is ook heel terecht. Daarover werken we een communicatiecampagne uit, zeer gericht om erfgoedeigenaars te bereiken.

We hebben op zich geen indicatie of worden niet op de hoogte gehouden van erfgoed dat zijn openingsuren wat anders gaat invullen en dergelijke meer. Wij sturen dat zeker niet aan. Ik weet wel dat lokale besturen dat soms doen. Ik vind dat ook niet onverstandig. In mijn gemeente bijvoorbeeld zijn er elf kerken, waarvan een deel beschermd is. Er zijn ook ontmoetingscentra en dergelijke. Men heeft nu bekeken welke men niet meer gaat gebruiken voor vergaderingen, en dan wordt de temperatuur iets lager gehouden en moet men niet plotseling gaan stoken wanneer er een vergadering is. Dat lijkt mij ook verstandig. Als het decanaat zegt dat men de zondagsmis nu in die ene kerk gaat doen en dat men daar de verwarming iets hoger op peil moet houden en ze in de andere kerken laten zakken, vind ik dat niet onverstandig. Doet dat afbreuk aan het feit dat het erfgoed open moet zijn? Eventueel wel, maar daar zullen lokaal oplossingen voor worden gevonden als er bezoek aan die kerken nodig zou zijn of wat dan ook. Wij hebben daar echter niet rechtstreeks zicht op, en het is zeker niet zo dat heel belangrijk erfgoed plotseling de deuren gaat sluiten. Dat is niet wat wij te horen krijgen.

Vertraging van werken komt wel degelijk voor, zeker door de stijgende bouwkosten op dit moment. Gemeenten zeggen dat ze die wat meer gaan spreiden in de tijd of wat dan ook. Dat lijkt mij ook niet onverstandig te zijn met de stijging van de bouwindex die we de laatste maanden hebben gezien.

Mevrouw Van Werde, het ging om de Predikherenkerk in Mechelen, die men nog altijd aan het renoveren is. Het is een zinken, gerimpeld dak, met een boog en een plat stuk. De zonnepanelen liggen mooi in dat plat stuk. Men ziet dat helemaal niet vanop de grond. Wel zijn die nu nog een pak duurder dan andere zonnepanelen, en daarom moeten we die technologie nog een beetje laten evolueren. Die evolutie zal zich wel doorzetten. Vandaar het idee dat we binnen drie jaar moeten gaan nadenken of het op dat moment niet mogelijk zou moeten zijn voor het agentschap om een bepaald type zonnepaneel verplichtend te gaan gebruiken. Dat zouden we bijvoorbeeld kunnen doen. Maar we moeten op het moment dat we evalueren, bekijken of dat een maatregel is die we kunnen nemen. Het is ondertussen al twee of drie jaar geleden, nog voor corona denk ik, dat ik op bezoek ben geweest in een oud treinstation dat omgebouwd was en beschermd erfgoed is. Het was in Hoogstraten, als ik me niet vergis. Er was een koepel waar zonnecellen in verwerkt zaten. Die technologie bestaat wel degelijk al.

De PMV-energielening zou er voor eind dit jaar moeten zijn. Waarom duurt het iets langer? Ik zou natuurlijk graag hebben dat het allemaal zo snel mogelijk gaat, maar we moeten daarover in overleg met de Financial Services and Market Authority (FSMA), want dat is een financieel product.

Mevrouw Schauvliege, dat we die maatregelen nemen, is natuurlijk zo. Natuurlijk zien wij dat er energieleningen worden opgenomen. We krijgen die vragen binnen. We krijgen ook de aanmelding. Toevallig ben ik in onze gemeente de laatste twee weken al twee keer aangesproken door mensen die concreet zonnepanelen willen leggen in een beschermd dorpsgezicht. Dus ja, we merken wel degelijk dat die dingen komen. Een overzicht van de EPC's hebben we niet. Ik heb net uitgelegd dat dat voor de komende jaren uitgewerkt wordt.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, dank u wel. Als u in uw antwoord zegt dat het afwegingskader beter is en dat u veel meer kunt doen maar dat u daar geen zicht op hebt of geen indicatoren, vind ik dat een beetje moeilijk. Ik denk dat wij zeker werk moeten maken van een afwegingskader. Mensen van het departement gaan daarmee aan de slag. Ik zal nog eens herhalen dat het heel belangrijk is dat we daar een goed zicht op hebben: hoe zit het nu en welke investeringen gebeuren er?

U verwijst weer naar de zonnepanelen, maar bij mij gaat het ruimer: het gaat ook over isolatie. Dat mogen we zeker niet vergeten. Het zal niet alleen aan de zonnepanelen liggen dat wij mensen een lagere energiefactuur kunnen bezorgen bij beschermd erfgoed. Maar daarnaast – ik zal het nog eens herhalen – is informatie en ontzorging van de eigenaars nodig zodat ze effectief die investeringen kunnen doen. Het is leuk om alles te focussen op leningen en zonnepanelen, maar er is veel meer nodig dan dat. Ik wil u daar zeker nog eens extra attent op maken.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de problemen rond de modernisering van historische liften – 65 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Het koninklijk besluit (KB) van 9 maart 2003 regelt de veiligheid van liften, in navolging van een Europese aanbeveling om maatregelen te nemen om de veiligheid van onderhoudspersoneel en gebruikers van liften te waarborgen. Liften die voor 1 januari 1958 in gebruik zijn genomen, moeten gemoderniseerd worden voor 31 december 2022. Dit betekent dat ze vanaf die datum moeten voldoen aan de nieuwe veiligheidsvoorschriften. De bewuste veiligheidsvoorschriften kunnen bij historische liften niet toegepast worden zonder te raken aan de erfgoedwaarden van de lift. De bezorgdheden over deze modernisering of liever technische aanpassingen aan historische liften zijn al meer aan bod gekomen in deze commissie. Ik erken dat uw administratie al herhaaldelijk inspanningen gedaan heeft om de bezorgdheden van eigenaars of beheerders van deze liften te verzachten of weg te nemen.

Federaal minister van Economie en Werk, Pierre-Yves Dermagne, kondigde al geruime tijd geleden aan dat hij de wettelijke termijn voor oude liften zonder historische waarde zou verlengen. Ook zijn er al voorstellen vanuit uw administratie overgemaakt aan de FOD Economie voor een KB voor de historische liften onder meer. De FOD Economie werd geacht dit verder uit te werken tot een geïntegreerd nieuw voorstel en duidelijkheid te verschaffen over de vervolgstappen en de timing.

In hun Eigenaarsmagazine van september 2022 maken de Verenigde Eigenaars zich zorgen over het feit dat er nog steeds geen verlenging van de deadline is en er ook geen verduidelijking is van wat er nu te gebeuren staat. Aangezien tot op heden de wettelijke deadline nog steeds ongewijzigd is, bevinden eigenaars of beheerders van deze liften zich binnen enkele maanden in de illegaliteit. Zij roepen dan ook op tot een snelle verduidelijking en het officialiseren van de aangekondigde verlenging van de termijnen.

In Brussel hebben de gewestelijke erfgoeddiensten de historische liften veiliggesteld door een inventaris op te maken en de mogelijkheid te scheppen om een certificaat van 'historische waarde' aan te vragen. De lift hoeft dan niet tegen het einde van dit jaar aangepast te worden, maar moet tegen eind 2027 in overeenstemming zijn met een nieuwe standaard die speciaal voor deze liften is ontworpen. Het doel is om de veiligheid te garanderen zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde van de lift. Hiervoor worden alternatieve technologieën toegestaan, zoals bijvoorbeeld elektronische veiligheidssystemen.

Ik heb volgende vragen.

Kunt u een stand van zaken geven over deze problematiek en wat meer duiding geven over eventuele bijkomende informatie die u hebt over de deadlines?

Hoe staat het Agentschap Onroerend Erfgoed tegenover het talmen van de federale overheid in dit dossier?

Zal er nogmaals overleg komen met minister Dermagne om hem hieromtrent aan te sporen tot actie?

Ziet u nog mogelijke stappen die u kunt nemen om de eigenaars of beheerders gerust te stellen, zoals in het Brussels model?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voor alle duidelijkheid: ik steek mij niet graag weg, maar zoals ik al heb aangegeven in mijn eerdere antwoorden op de vele terechte vragen over de liftenproblematiek, zijn we voor een doorbraak in dit dossier volledig afhankelijk van het initiatief van de federale overheid, die weinig communicatief is over de vorderingen. Die afhankelijkheid is een lastige positie. Ik kan met mijn administratie alleen maar vaststellen dat de zaken traag maar gestaag evolueren.

De eerste noodzakelijke stap was het aanpassen van het KB over de beveiliging van liften, om onder meer de verlenging van de moderniseringsdeadline voor historische liften te regelen. De FOD Economie heeft samen met de gewestelijke onroerenderfgoedadministraties een aanpassings-KB voorbereid. De gesprekken daarover zijn begin dit jaar afgerond. In de zomer informeerde mijn administratie bij de FOD naar de stand van zaken. De FOD liet weten dat de goedkeuringsprocedure voor het Koninklijk Besluit intussen in een eindstadium zit. Deze maand werd onder meer het advies van de Raad van State verwacht, en moest ook de aanmeldingsprocedure bij de Europese Commissie zijn afgerond. Daarna zou het KB definitief kunnen worden goedgekeurd. Ik zal minister Dermagne nog eens anschrijven, met het verzoek om ons formeel over de definitieve beslissing in te lichten en ook afspraken te maken over de communicatie. Zoals u zelf aanhaalt, is het inderdaad belangrijk dat er nu eindelijk duidelijkheid wordt geboden aan de lift-eigenaren, zodat zij ook weten dat ze meer tijd krijgen voor aanpassingen. De oude deadline nadert immers, en communicatie is van belang om te vermijden dat er overhaaste beslissingen worden genomen ten koste van het erfgoed.

Het is in afwachting van de definitieve goedkeuring van het KB moeilijk om dieper in te gaan op de inhoud ervan, maar afgezien van de verlengde deadline voor de modernisering van het oudste liftensegment, blijft het de bedoeling dat voor liften waarvan de erfgoedwaarde door de bevoegde administraties wordt erkend, oplossingen op maat worden gezocht. De FOD heeft intussen werkgroepen opgericht die zich verdiepen in de manier waarop voor bepaalde waardevolle liftonderdelen kan worden afgeweken van de standaardveiligheidsoplossingen. De werkgroepen, waarin ook de erfgoedadministraties vertegenwoordigd zijn, leggen de focus op de karakteristieke kenmerken van een lift met erfgoedwaarde: open schachten met traliwerk, vouwdeuren met openingen, liftcabines met glazen daken.

In tegenstelling tot de Brusselse collega's hebben we in Vlaanderen niet gekozen voor een gerichte inventarisatie van historische liften. Om in aanmerking te komen voor een uitzonderingsregime, blijft het inderdaad belangrijk dat liften met erfgoedwaarde als dusdanig worden erkend. Eigenaars van liften die vóór 1 januari 1958 in gebruik zijn genomen, konden al en kunnen nog steeds een attest 'lift met historische waarde' aanvragen bij de erfgoedadministraties. In deze attesten lijsten de administraties dan de erfgoedkenmerken en -elementen op die van belang zijn voor de lift. Dat principe blijft overeind en levert op zijn minst voor Vlaanderen bevredigende resultaten op: er zijn in totaal al 98 attesten 'liften met historische waarde' uitgereikt, waarvan 34 vorig jaar en 27 dit jaar. De regelmaat van aanvragen toont aan dat de procedure intussen duidelijk gekend is bij veel eigenaars van liften en syndici.

Zoals aangehaald, wordt het wel hoog tijd dat eigenaren op de hoogte worden gebracht van de verlengde moderniseringsdeadline. Voor het oudste liftensegment verstrijkt die normaal gezien eind dit jaar. Federaal minister Pierre-Yves Dermagne gaf al aan dat de deadline voor liften die vóór 1 januari 1958 in gebruik zijn genomen en erfgoedwaarde hebben, wordt verlengd met vijf jaar, of met andere woorden tot 31 december 2027. De termijn voor modernisering van liften die vóór 1 januari 1958 in gebruik zijn genomen maar niet over erfgoedwaarde beschikken, werd met één jaar verlengd, tot 31 december 2023. Zodra het KB formeel is goedgekeurd, kunnen en zullen we dus opnieuw gericht communiceren.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Vooreerst: het veiligheidsaspect moet zeker primeren. Historische liften moeten zeker gemoderniseerd worden, zodat zij op een veilige manier gebruikt kunnen worden. Maar daarbij moet de erfgoedwaarde maximaal bewaard kunnen worden. Een paar jaar geleden is er eens een dodelijk ongeval gebeurd met een dergelijke lift. Hebt u weet van recentere gevallen? Er is nog altijd geen wettelijke deadline. Dat blijft vaststeken op het federale niveau. Ik denk dat net het federale niveau op veel vlakken het probleem is. Als er tegen eind 2022 geen duidelijkheid kan komen, gaat u dan toch nog bepaalde stappen ondernemen zoals bijvoorbeeld in Brussel? Daar moeten die liften pas in 2027 in orde zijn. Maar kunt u dat nu nog? Had u daar niet veel vroeger moeten mee beginnen?

Ik kan mij inbeelden dat er eigenaars zijn die door de onzekerheid in alle stilte hun historische liften willen laten vervangen. Hebt u zicht op het aantal gevallen van liften met enige gekende erfgoedwaarde die toch al vervangen zijn? Is er in Vlaanderen wel een inventaris van historische liften? Zo niet, waarom wordt daar geen werk van gemaakt? Ik weet dat dit in het verleden een keuze was. In de meerderheid kon je vorig jaar al horen dat de lokale besturen moesten worden aangemoedigd en ondersteund om zelf een inventaris op te stellen. Zo stond het in een resolutie. In hoeverre is dat uiteindelijk dan gebeurd? In diezelfde resolutie werd gevraagd om uit te zoeken hoe de werking van die subcommissie verbeterd kon worden. Wat is daarvan de stand van zaken?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Het is inderdaad vervelend dat er nog altijd geen duidelijkheid is over het uitstel. Er staat formeel op de website van de FOD Economie dat er uitstel zal komen, maar dat dit moet komen van een wetgevend initiatief. Dat is bijzonder vervelend. Bedankt, minister, dat u zult blijven aandringen. Ik heb begrepen dat er vooral contacten zijn geweest op het niveau van de administratie. Maar ik wil er toch op aandringen dat u zelf, persoonlijk, uw federale collega Dermagne daarover aanspreekt.

Wij hebben daarover een resolutie goedgekeurd in het Vlaams Parlement. Wat is de stand van zaken van de uitvoering daarvan, minister?

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik heb hier ook al vragen over gesteld én over het uitblijven van een spoedige oplossing die inderdaad door de federale overheid geboden moet worden. Ik herinner mij ook dat ongeval van enkele jaren geleden waar collega Slagmulder naar verwijst. Dat was een ongeval met een lift uit de jaren 70. Dat was geen historische lift. In mijn eerdere vragen heb ik er al op gewezen dat het probleem bij die dubbele lift was dat kinderen ze alleen namen. Dat was het veiligheidsaspect in dat geval. Veiligheid kan nooit voor 100 procent worden gegarandeerd. Maar in elk geval duurt de regeling te lang.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat het te lang duurt, daar ben ik het natuurlijk mee eens. Anderzijds is het evenwicht tussen erfgoed en veiligheid wel belangrijk. Ik ga minister Dermagne een brief sturen om hem tot enige spoed aan te zetten. Er is wel degelijk onderlegd op kabinetsniveau en dus niet alleen tussen de administraties. Zelf heb ik daarover niet met mijnheer Dermagne overlegd. Ik weet ook niet of dat echt zoveel zoden aan de dijk zou brengen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opschorting van huursubsidies en -premies als gevolg van de extreme huurindexeringen
– 3836 (2021-2022)**

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Er bereiken mij meerdere verhalen van huurders die in de voorbije maanden hun huursubsidie of huurpremie zijn kwijtgespeeld. De reden daarvoor is de heel hoge inflatie en de indexering van de huur die vanaf 1 oktober gelimiteerd is door de nieuwe regeringsmaatregelen. Wonen-Vlaanderen controleert eenmaal per jaar het recht op huursubsidie en past daarbij per definitie een indexering toe, ook al past de verhuurder die zelf niet toe. Mevrouw Jans heeft het daarover ook al gehad. Er is al een maatregel genomen om de grensbedragen sneller te indexeren.

Ik wil hier graag een specifieke casus uitlichten. De huurder wordt gecontroleerd, de verhuurder heeft niet geïndexeerd. We hebben het in deze commissie vaak gehad over het feit dat we het moeten doen met de goede verhuurders die rekening houden met de huurder in tijden van een koopkrachtcrisis. Dat debat werd gevoerd nog voor de regering maatregelen heeft getroffen. De controle gebeurt, hij krijgt een brief in mei dat er een stopzetting is omdat hij het grensbedrag overschrijdt door die indexering. Daarvan krijgt hij pas een brief in augustus en moet dan zelf in beroep gaan. Nu zou hij nog twee maanden moeten wachten. Het komt erop neer dat die persoon, die nog steeds recht heeft op de huursubsidie, door het feit dat de administratie zelf per definitie indexeert, ondertussen vijf maanden geen huursubsidie meer ontvangt. In deze tijden zijn dat drie stappen achteruit. We hebben vaak gediscussieerd over het systeem van de huursubsidie en de huurpremie. Ik denk dat daar nog wat verbetering mogelijk is.

Minister, u hebt al ingegrepen. Sinds 1 juli wordt er een extra indexeringsformule toegepast op de grenswaarden die van toepassing zijn. Klopt het dat nog niet alle huurders opnieuw hun huursubsidie of huurpremie hebben ontvangen na opschorting vanwege een hoge indexering van de huurprijs? Hebt u zicht op hoeveel mensen in die situatie zitten? Waarom duurt het zo lang om, op basis van de nieuwe indexeringsformule die van toepassing is vanaf 1 juli, alle huurders opnieuw hun recht op de huursubsidie of huurpremie toe te kennen en de misgelopen bedragen over te maken? Wanneer verwacht u alle onterechte opschortingen ongedaan te hebben gemaakt en alle compensaties te hebben toegekend?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Zoals u aangaf in uw terechte vraagstelling, heb ik inderdaad zo snel mogelijk een maatregel genomen. De huurders die onterecht hun toelage zijn verloren, halen we hiermee terug aan boord en zij worden gecompenseerd voor de ondersteuning die ze onterecht verloren. Dat is een retroactieve werking. Dit trad inderdaad in werking op 1 juli 2022. Het was ook in deze commissie dat mevrouw Jans daarnaar had gevraagd, maar dat systeem was op dat moment al in werking.

Het is correct dat nog niet alle dossiers met een opschorting tussen 1 augustus 2021 en 30 juni 2022 wegens een te hoge huurprijs al een 'hercontrole' hebben gehad. Deze 'hercontroles' vinden gespreid plaats tussen 1 juli 2022 en 31 oktober 2022 – eind deze maand moet dat afgerond zijn –, maar de betalingen zijn met terugwerkende kracht tot 1 juli 2022 indien het resultaat positief is. In die zin worden al die gevallen opgelost. Dat loopt nog tot eind deze maand.

De tussentijdse controle is geen volledig geautomatiseerd proces maar vereist nog de tussenkomst van dossierbehandelaars. Het agentschap neemt deze bijkomende controle op naast de reguliere dossierbehandeling, en dat is ook de reden van de gespreide 'hercontrole'. Daarom duurt het iets langer.

Alle betrokken dossiers zullen tegen eind oktober nagekeken zijn. De betaling wordt bij een positief resultaat zo spoedig mogelijk opnieuw opgestart. Het is ook retroactief.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, het is een goede zaak dat dit retroactief in orde wordt gebracht. Ik heb nog enkele bijkomende vragen. Hebt u een idee hoeveel mensen door de uitzonderlijke inflatie in die situatie zitten? Dat heeft een impact op hoe het systeem is georganiseerd. Zijn ze allemaal verwittigd? U had het over een tamelijk lange periode, van ergens in 2021 tot en met augustus 22. Verwacht u dat de huurders zelf initiatief nemen? Hoe is men daar proactief mee omgegaan? Hoe gaat het in zijn werk?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, dit is inderdaad een pertinente vraag. Ik heb er u eerder een vraag over gesteld in de plenaire vergadering. Daarop hebt u geantwoord dat u er zeker voor openstaat om dat aan te passen, en dat u daar ook al mee bezig was.

De retroactiviteit is zonder meer belangrijk. Dat spreekt voor zich. Het is ook van belang dat er goed wordt gecommuniceerd. We weten dat er een probleem is met de benutting of de ondermaatse pick-up van de huurondersteuning. Mensen die daarvan gebruikmaken, moeten geen zotte dingen doen. Ze moeten niet in paniek geraken. Ze moeten vooral weten dat er een regeling in de maak is en dat die regeling ook met terugwerkende kracht in werking zal treden.

Minister, op welke manier wordt hierover gecommuniceerd, zodat iedereen die het dient te weten, ook op de hoogte is van wat hij al dan niet moet ondernemen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, ik kan u niet zeggen hoeveel het er precies zijn. Het is een relevante vraag, maar dat weet ik niet juist. Het punt is natuurlijk dat we alle dossiers die daar recht op hebben, nakijken om na te gaan of ze door de indexering al dan niet een subsidie hebben verloren. Dat loopt nog tot eind deze maand. Het zal tot dan duren om aan te geven hoeveel het er precies zijn.

In die zin was het ook niet mogelijk om proactief te communiceren. Het gaat nu nog over twee à drie weken om ervoor te zorgen dat iedereen die er effectief onder valt, dat niet alleen te horen krijgt, maar ook wordt gecompenseerd. Het is toch op tamelijk korte termijn dat we heel dat probleem van de baan zullen krijgen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, het is allereerst een goede zaak dat deze situatie wordt rechtgezet. Dat is natuurlijk het minste. De mensen hebben daar recht op.

Hiermee zien we ook wel waar de lacunes zitten in het Vlaams woonbeleid. Hebben we er zicht op of een huurcontract wordt geïndexeerd of niet? Blijkbaar is daar iets misgelopen.

Minister, ik roep u op om bij de monitoring van de huurmarkt goed te bekijken hoe dat systeem echt in elkaar zit. Ik zal het geen quick win noemen, het vraagt wel

wat om zo'n systeem op te zetten, maar bij de monitoring van de huurmarkt is het beter ervoor te zorgen dat zulke zaken worden vermeden om er uw beleid beter op te kunnen enten. Die hoge inflatie is natuurlijk een uitzonderlijke situatie, maar ze heeft wel een impact.

We praten hier elke week over hoe moeilijk huurders aan de onderkant van de private huurmarkt het hebben, hoe moeilijk het is om ze hun rechten te laten opnemen. De Vlaamse overheid kan zichzelf versterken door die monitoring aan te passen. We zullen in de komende maanden hiervoor nog enkele voorstellen indienen.

Ik ben toch tevreden dat de zaken in orde komen. Maar opnieuw, vijf maanden is voor mensen met een laag inkomen een lange periode om te overbruggen, zeker in tijden van uit de pan rijzende voorschotfacturen voor energie.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De cijfers die we hebben, spreken tegen dat we niet monitoren. De cijfers waren niet gevraagd, maar ik heb ze nu gekregen: 1731 van de premies en 165 zijn er opgeschort. We krijgen sowieso nog meer informatie met de woonsurvey die volgend jaar loopt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het integratietraject naar een eengemaakte Limburgse woonmaatschappij
– 3840 (2021-2022)

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de tijdelijke erkenning van verschillende woonmaatschappijen en de gevolgen ervan voor de bouw van sociale woningen
– 3859 (2021-2022)

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de eenmaking van de sociale huisvestingmaatschappijen, en de kostprijs en de administratieve lasten van notariële verrichtingen met het oog op eigendomsoverdracht
– 7 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (Vooruit): Met de Vlaamse Regering hebt u beslist dat alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor moeten vormen met één speler per gemeente, de zogenaamde woonmaatschappij. In Limburg kozen de politieke partijen ervoor om één woonmaatschappij te vormen die het hele gebied van de provincie zal bestrijken. Met deze eenmaking van negentien organisaties komt heel wat administratieve rompslomp kijken, mogelijk met verstrekkende gevolgen. Vandaar volgende vragen, minister.

In welke mate monitort u de eenmaking van verschillende Vlaamse woonmaatschappijen en specifiek de eenmaking van de Limburgse spelers in de sociale huisvesting? Wat de eenmaking van de Limburgse maatschappijen betreft, liggen er twee mogelijke scenario's op tafel: een fusie door oprichting of een fusie door opslorping. In Limburg zou er geopteerd worden voor een fusie door opslorping, omdat

dit de administratieve handelingen vermindert, maar vooral ook omdat dit de notariskosten voor de overdracht van eigendommen flink vermindert. Een fusie door oprichting zou volgens Deloitte, dat het fusietraject in Limburg begeleidt, ongeveer 6 miljoen euro aan notariskosten met zich meebrengen. Deloitte gaf aan dat de Vlaamse Regering een decreetwijziging voorbereidt om de administratie bij de overdracht van patrimonium te vergemakkelijken. Klopt het dat er een wijziging van decreet hieromtrent wordt voorbereid? Zo ja, in welke fase zit dat proces en wanneer verwacht u de inwerkingtreding van het aangepaste decreet? Wat houdt deze wijziging precies in? Wat zijn de specifieke gevolgen voor de Limburgse casus?

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd, bepaalt dat de Vlaamse Regering een tijdelijke erkenning kan toekennen aan sociale woonactoren tot 30 juni 2023. Zij moeten wel kunnen aantonen dat ze ofwel zullen voldoen aan erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij ofwel de voor sociale huisvesting bestemde vermogensbestanddelen en personeel aan een of meerdere woonmaatschappijen zullen overdragen.

In het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, wordt bepaald dat in deze procedure het advies van de lokale overheid een verplichte bijlage is bij het indienen van de vraag tot tijdelijke erkenning. In steeds meer gemeenten wordt dit punt op de gemeenteraad ter stemming voorgelegd. Gent en Antwerpen zijn de bekendste voorbeelden daarvan, maar ook in andere gemeenten en steden, zoals Ninove, Geraardsbergen, Herne, enzovoort wordt dit op de agenda gezet. Als ik het goed heb, is er in heel de provincie Antwerpen nog maar één fusie rond. De verschillende stakeholders hadden al van bij de start van dit project tot hervorming van de sociale huisvestingssector aangegeven dat de termijn bijzonder scherp was. Dat blijkt nu uit het steeds vaker gevraagde uitstel.

U hebt herhaaldelijk, zowel in de plenaire vergadering als in de commissie, aangegeven dat deze hervorming noodzakelijk was om nadien een versnelling te kunnen inzetten in het renoveren en vooral de bouw van extra sociale woningen. Ik heb daarover volgende vragen. Kunt u meer duiding geven welke omvang het aantal aangevraagde tijdelijke erkenningen zal aannemen? Zijn het vooral centrumsteden of grotere fusiegemeenten waar deze tijdelijke erkenningen en het bijkomend uitstel op tafel ligt? Waar liggen de voornaamste pijnpunten?

Wat zijn de gevolgen als de Vlaamse Regering de tijdelijke erkenning niet toekent? Welke garanties kunt u geven dat het uitstel tot 30 juni 2023 voldoende zal zijn? Verwacht u dat er nog extra uitstel gegeven zal moeten worden? Welke invloed zal deze procedure hebben op de bouw van extra sociale woningen? Mogen we ervan uitgaan dat 2023 nog een extra verloren jaar zal zijn voor de broodnodige renovaties en de bouw van extra sociale woningen?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik beperk mij tot de vragen. Mijn hele inleiding laat ik vallen, want iedereen weet nu al wel wat de maatregel inhoudt. Kunt u een algemene stand van zaken geven over de grote fusieoefeningen die momenteel in Vlaanderen lopende zijn? Hoe evalueert u deze stand van zaken? Hoeveel woonmaatschappijen hebben er al een verlenging van erkenning aangevraagd? Is het volgens u opportuun om een regeling uit te werken om de kosten en de administratieve last voor de vele notariële handelingen tot een absoluut minimum te beperken, onder meer rekening houdend met het feit dat er voor de fusie van de Limburgse woonmaatschappij alleen al bijna 290 hectare aan landreserves en meer

dan 23.000 sociale woningen aan de overnemende entiteit dienen te worden overgedragen? Zijn er nog administratieve en notariële handelingen die volgens u een bijzondere regeling vergen? Ik denk daarbij concreet aan de overdracht van de bestaande huurovereenkomsten aan de nieuwe woonmaatschappij.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ga jullie vragen gebundeld beantwoorden. Ik geef eerst een algemene stand van zaken. Bij alle SHM's en SVK's in Vlaanderen zijn de voorbereidingen voor de herstructurering richting woonmaatschappij volop aan de gang, zowel op juridisch, boekhoudkundig als organisatorisch vlak. Dat blijkt niet alleen uit mijn contacten en die van mijn administratie met het werkveld, maar bijvoorbeeld ook uit de al ontvangen aanvragen tot erkenning als woonmaatschappij en uit de aanvragen om de erkenning als SHM tijdelijk te verlengen. Straks vertel ik u daar meer over.

In de eerste helft van 2022 spitste men zich vooral toe op de voorbereiding van de juridische kant van de noodzakelijke fusies en andere vormen van herstructurering. Daarnaast heeft men nagenoeg overal een externe partner voor organisatieontwikkeling aangesteld om de betrokken SHM's en SVK's op zo kort mogelijke tijd ook effectief samen te brengen in een geïntegreerde werking. In dat traject stellen we vast dat er rond deze periode veel aandacht gaat naar het inlichten van en het maken van afspraken met het personeel.

Wat betreft de situatie in Limburg, kan ik u geruststellen dat mijn administratie op wekelijkse basis contact heeft met zowel de directeurs van de maatschappijen, die het traject trekken, als de experts van de firma Deloitte, die hen daarin begeleiden. Gezien de omvang van het project Limburg en de complexiteit die dit soms veroorzaakt, proberen mijn diensten de vragen zo snel en zo grondig mogelijk te beantwoorden. Dat alles samen maakt dat ik er vertrouwen in heb dat de hervorming tijdig zal kunnen worden afgerond.

Momenteel heb ik al negen aanvragen ontvangen om erkend te worden als woonmaatschappij. Het gaat om in totaal veertien SHM's die zich wensen te herstructureren tot negen woonmaatschappijen. Daarnaast kan ik u bevestigen dat de andere SHM's een verlenging van hun erkenning hebben aangevraagd. De meeste van die aanvragen zijn binnengekomen op 30 september, wat ervoor zorgt dat ze nog onderzocht worden door mijn administratie. Die documenten betreffen vaak honderden pagina's en de verwerking vraagt tijd. Op basis van wat ik u al verteld heb over wat er zich allemaal afspeelt op het terrein, heb ik er veel vertrouwen in dat de voorgelegde stappenplannen effectief zullen aantonen dat de SHM's zich tijdig tot een woonmaatschappij kunnen omvormen.

Wat indien geen verlenging van erkenning als SHM wordt toegekend? Als de tijdelijke verlenging niet wordt toegekend, dan eindigt de erkenning van de SHM van rechtswege op 31 december 2022. Dat heeft dan tot gevolg dat de Vlaamse Regering een vereffenaar zal aanstellen, die de activa en passiva van de SHM zal onderbrengen in een of meerdere woonmaatschappijen. Dat is toch een heel helder antwoord, zo lijkt het mij.

Wat is de impact op de bouw van sociale huurwoningen? Ik ben me ervan bewust dat de juridische reorganisatie een impact heeft op de bouw- en renovatieactiviteit. Dat is een van de redenen waarom ik vasthoud aan een zo kort mogelijke maar haalbare overgangsperiode. Zodra de nieuwe structuur van de woonmaatschappij duidelijk is, kan men zich op de operationalisering van de nieuwe werking storten en de renovatie- en nieuwbouwactiviteiten weer opkrikken. Dat de meeste SHM's en SVK's onmiddellijk na de bekendmaking van de werkingsgebieden op 4 februari 2022 zijn gestart met de aanstelling van externe experts in organisatieontwikkeling, zal

ervoor zorgen dat er bij vele actoren heel snel opnieuw voldoende aandacht kan gaan naar toekomstige bouw- en renovatieprojecten.

Zijn er nog bijkomende bijzondere regelingen nodig voor overdrachten? Om de vorming van woonmaatschappijen mogelijk te maken, in het bijzonder de overdracht van sociaal huurpatrimonium en sociale huurcontracten, zijn alle noodzakelijke regelingen getroffen in het decreet en de besluiten. Er wordt wel momenteel nog gewerkt aan een bijkomende decretale mogelijkheid om patrimoniumoverdrachten in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsen verder te faciliteren. Ik kan daarover op dit ogenblik nog niet in detail treden, maar daaromtrent zal snel meer info volgen.

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (Vooruit): Het is goed dat de verschillende projecten vanuit Vlaanderen opgevolgd worden. Dat geldt uiteraard zeker voor Limburg, aangezien het er tot één fusie komt.

Wat mijn tweede vraag betreft, belooft u snel nieuws. Kan ik ervan uitgaan dat de timing zal sporen met het gegeven dat voor de overdracht van de woningen door de individuele maatschappijen de voordeligste oplossing gekozen zal worden? Zullen de notaris- en andere kosten zoveel mogelijk beperkt worden? De overdracht moet zo goedkoop mogelijk zijn.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, ik heb een dubbel gevoel bij uw antwoord. U laat het uitschijnen alsof het vlot verloopt. Maar ik hoor dat vandaag nog maar negen aanvragen zijn ingediend voor de vorming van een woonmaatschappij. Als ik mij niet vergis, heeft al de rest een verlenging aangevraagd. Dan kan ik toch alleen maar concluderen dat op het terrein de problemen heel wat groter zijn dan gedacht. U zegt ook dat als er geen verlenging wordt toegekend, op 31 december 2022 een vereffenaar wordt aangesteld die dan het verdere proces op zich zal nemen. Het is misschien een gevoelige vraag, maar hebt u er al zicht op waar dat het geval zou kunnen zijn? Ik neem aan dat u die ontwikkelingen op de voet volgt. Misschien is het nu al duidelijk in welke gemeenten er grote problemen te verwachten zijn.

De aanslepende hervormingen binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen ongetwijfeld ook hun weerslag hebben op hun kerntaken: de bouw en renovatie van sociale woningen. Ik stel vast dat, aangezien er nog maar negen aanvragen zijn, al die andere maatschappijen druk in de weer zijn met de fusieoperatie. Ik vrees een beetje dat het jaar 2023 niet veel zal verschillen van 2022, namelijk dat er weinig vorderingen gemaakt zullen worden in het vervullen van de kerntaken.

Een laatste vraag: in welke mate zal die vertraging een invloed hebben op de implementatie van de nieuwe regels voor de invulling van de lokale binding, de taalvereiste, de inschrijving bij VDAB, enzovoort? Wordt dat op de voet gevolgd, of wordt de implementatie van die regels door de sociale huisvestingsmaatschappijen in volle fusieoperatie even uitgesteld? Volgt de administratie dat op?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik ben blij dat de operatie ondanks de weerstand in het begin toch is doorgezet. Ik verneem dat uw kabinet en uw administratie heel bereikbaar zijn en heel constructief meewerken. Ik hoor u ook zeggen dat er volop gewerkt wordt aan het beperken van de administratieve last en de kosten van de woningoverdrachten. Dat is echt wel nodig. Iedere euro die wij zo kunnen uitsparen,

kan besteed worden aan sociale huisvesting. Mijn bijkomende vraag is of u contact hebt met de vertegenwoordigers van het personeel.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik sluit mij aan bij de oproep van collega Vandenhove om bijzondere aandacht te vragen voor de Limburgse situatie. Het is vrij opvallend wat er in die provincie gebeurt. Wij hebben daar de bedoeling van de negentien maatschappijen één grote slagkrachtige organisatie voor sociaal wonen te maken, met als opzet een goede dienstverlening te bieden die wel degelijk heel nabij en sterk is. In dat proces is er heel veel aandacht om de mensen erbij te betrekken. Er zijn overlegvergaderingen en informatieavonden met medewerkers, maar ook de lokale besturen, schepenen van Wonen en mensen uit het brede welzijnsveld. Ik denk dat dit zeer goed is. De mensen moeten mee zijn met deze grote hervorming en de operatie moet tegelijk tot resultaat hebben dat er een inhaalbeweging kan gebeuren.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ben het helemaal eens met mevrouw Jans. Heel wat elementen hebben daar effect op. Maar na de operatie zal de gerealiseerde versterking van de sector daartoe bijdragen.

Mijnheer Vandenhove, ik ben het eens met uw opmerkingen over de timing. Het is een zoeken naar evenwicht om een zo snel mogelijke uitbreiding van de bouwcapaciteit te realiseren, en professionalisering van de sector. De dienstverlening aan de sociale huurders moet zo snel mogelijk verbeteren. Zo snel mogelijk moeten de lokale besturen aan het stuur van het sociale woonbeleid worden gezet. Wij zijn het er allen over eens dat de doelstellingen van de hervorming zo snel mogelijk moeten worden bereikt.

Daarnaast heb ik altijd beklemtoond dat ik alle begrip heb voor de bijzonder zware inspanningen die deze hervorming vergt. Wat wij van de mensen op het terrein vragen, is geen evidentie. Daar heb ik begrip voor. Met het oog op de timing moeten wij de betrokkenen wat pushen om de operatie zo snel mogelijk te laten verlopen. Maar anderzijds moeten wij er toch ook begrip voor hebben dat het gaat om een historische hervorming van de sector.

Mijnheer D'haeseleer, wat die vereffenaar betreft: dat zal zich normaal gezien niet voordoen. Ik kan het niet helemaal uitsluiten, maar naast de genoemde negen hebben de andere een verlenging aangevraagd, waarbij nog moet worden nagegaan of zij voldoen aan alle voorwaarden. Op 1 januari 2023 zal de inschakeling van een vereffenaar waarschijnlijk niet nodig zijn.

Wat uw vraag betreft over de toewijzingsregels: de invoering ervan verloopt parallel. De regels over de taalkennis en VDAB gaan al op 1 januari 2023 in. Maar de eigenlijke toewijzingsregels, met hun verschillende pijlers, worden samen ingevoerd met het centraal toewijzingsregister. Dat zal in oktober 2023 zijn. Dat is iets later vanwege informaticavereisten.

Mevrouw Verheyen vraagt naar het protocol dat afgesloten wordt met het personeel. Dat wordt binnenkort gefinaliseerd. Dat brengt gerustheid onder het personeel. Zij verdienen dat, gezien de extra inspanningen die de hervorming van hen vergt.

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (Vooruit): Ik vind het belangrijk dat die regeling voor het personeel zo snel mogelijk gebeurt. De kosten van de operatie moeten zo laag mogelijk worden gehouden.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Ik hoop dat die fusieoperatie niet tot meer vertraging zal leiden in de bouw en renovatie van sociale woningen. Wij kunnen het ons niet permitteren dat in 2023 slechts evenveel nieuwe woningen worden gebouwd als in 2022. De toestand in het lopende jaar is dramatisch. Het wordt hoog tijd dat al die maatschappijen vorm krijgen, zodat ze effectief een versnelling hoger kunnen schakelen. Wat betreft de implementatie van de nieuwe regels die op 1 januari 2023 zouden ingaan, stel ik vast dat enkele ervan nu al worden uitgesteld tot oktober 2023. U wijt dat aan informaticaproblemen. Ik hoop toch dat die regels zo vlug mogelijk kunnen ingaan en dat de administratie de implementatie ervan door de sociale woonactoren controleert.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Ik vind het belangrijk dat de minister en zijn kabinet heel erg meedenken en ondersteunend optreden in de Limburgse megafusie, zeker ook als het erom gaat de administratieve lasten en de kosten zo laag mogelijk te houden.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de Franse maatregelen voor de betaalbaarheid en woonkwaliteit van de private huurmarkt – 36 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Mijn vraag is een beetje ingehaald door de actualiteit, zijnde de maatregel die intussen is genomen door de regering met betrekking tot de huurindexering. Het is een goede zaak dat de regering al een maatregel in de juiste richting heeft genomen. Dat heeft op zich al redelijk lang geduurd. Ik heb een vraag ingediend om onder meer te peilen naar hoe men staat tegenover het principe. Ondertussen is er een soortgelijke maatregel ingevoerd. Ik stel bij dezen vast dat mijn oorspronkelijke eerste en tweede vraag wegvallen.

Waar komt het op neer? In Frankrijk heeft men ook een beperking op de indexering van de huurprijzen voor een jaar toegepast. Dat is ook verbonden aan de energiescore van de woningen. Maar ik heb vooral nog wat vragen naar de maatregel die door de Vlaamse Regering is genomen en meer specifiek naar de beleidsuitvoering daarvan. We hebben er inderdaad in de plenaire vergadering al het debat over gevoerd, maar we hebben er ofwel nog geen antwoord op ofwel is dat nog hoogst onduidelijk, niet alleen voor ons maar ook voor veel lokale besturen en mensen die met de huurmarkt bezig zijn.

Minister, is een dergelijke maatregel praktisch uitvoerbaar in Vlaanderen? Heeft de Vlaamse administratie zicht op het exacte aantal private verhuurde woningen en appartementen in Vlaanderen? Heeft de Vlaamse administratie zicht op het aantal private huurwoningen dat een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) heeft? Hoe schat men het percentage private huurwoningen met EPC in ten opzichte van het totaal aantal private huurwoningen? Bestaat er een lijst met een overzicht van de energiescore per verhuurd appartement en verhuurde woning in Vlaanderen? Zo ja, waar zit die lijst? Hebben lokale besturen er zicht op? Hoe monitoren we dat? Hoe gaan we waken over de beleidsuitvoering van die maatregel? Is het bezit van een EPC voor alle private huurwoningen verplicht in Vlaanderen? Zo ja, sinds wanneer? Zo neen, overweegt u dan om dat in te voeren? Wat is de impact daarvan

op de EPC's? We hebben begrepen dat er verschillende versies zijn. Ik heb gezien dat alle commissieleden daarover een mail van een energiedeskundige gekregen hebben, vorige week of twee weken geleden. Hoelang duurt het voor verhuurders om een EPC te verkrijgen na aanvraag? We weten dat men zonder EPC niet mag indexeren. Hoelang doet men daarover, wetende dat minister Demir ondertussen energiedeskundigen probeert op te vorderen om de energiehuizen te versterken. Het initiatief ligt natuurlijk een beetje aan de kant van de huurder indien de verhuurder indexeert en er geen EPC is. We weten dat de verhouding huurder-verhuurder niet altijd evident is. Men spreekt niet toevallig altijd van de 'huisbaas' in plaats van de eigenaar of de verhuurder. Hoe kan de huurder het EPC te weten komen van de woning of het appartement dat hij of zij huurt indien de verhuurder dat niet bij het contract gestoken heeft, wetende dat dat verplicht is? Hoe kan de huurder dat eventueel via een andere weg achterhalen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, mijn antwoord op uw oorspronkelijke eerste twee vragen is een toelichting van de regeling die we op 1 oktober hebben beslist. Ik sla die over.

Over de uitvoerbaarheid stelt u nog enkele subvragen, waarop ik kort kan antwoorden. Het aantal huishoudens dat privaat huurt, bedraagt momenteel ongeveer 560.000. Het gaat om 173.600 huishoudens die een eengezinswoning huren en 386.400 huishoudens die een appartement huren.

Uit een onderzoek door het Steunpunt Wonen weten we – en dat wil ik toch benadrukken – dat het overgrote deel van de private huurwoningen in 2019 al over een EPC beschikte. Het gaat over meer dan 80 procent van alle private huurwoningen.

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) verzamelt ook gegevens over de uitgereikte EPC's, waardoor we bijvoorbeeld kunnen inschatten hoeveel verhuurders een label E of F hebben. Dat zijn er ongeveer 87.000.

Een lijst met energiescores per verhuurde woning die publiek beschikbaar is, bestaat niet.

Al meer dan tien jaar, sinds 2009 dus, moet een EPC beschikbaar zijn vanaf het moment dat een woning te huur wordt aangeboden, althans als die verhuring gebeurt met publieke reclame, bijvoorbeeld een advertentie op een immowebste. Zoals wel blijkt uit het grote aantal private huurwoningen met een EPC, is het voeren van publieke reclame bij verhuren natuurlijk wel de gebruikelijke gang van zaken.

Verhuurders moeten het EPC-attest aanvragen bij een erkend energiedeskundige type A. Hoelang het duurt om een attest te verwerven, zal van geval tot geval verschillen. Maar gemiddeld genomen zou het binnen de drie maanden verkregen kunnen worden.

Zoals gezegd, is het al sinds 2009 een verantwoordelijkheid van de verhuurder om een geldig EPC-attest te hebben bij de verhuring. Voor woningen die via een immokantoor worden verhuurd, weet ik ook dat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in het verleden al controles heeft uitgevoerd op die verplichting.

Wanneer de huurder toch niet op de hoogte is, kan hij het EPC-attest opvragen bij de verhuurder. De verhuurder kan het EPC zelf opvragen via de woningpas. Via de woningpas kan de eigenaar het EPC ook delen met de huurder. De eigenaar kan natuurlijk ook een duplicaat van het EPC opvragen bij de energiedeskundige die het EPC heeft opgemaakt. Indien het EPC niet beschikbaar is via de woningpas, kan de eigenaar contact opnemen met het VEKA.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u voor de antwoorden. Die waren redelijk helder. Er zijn enkele gemeentebesturen die op zich meestal het EPC kennen van het gebouw maar niet noodzakelijk van de afzonderlijke appartementen. Dat zijn lokale besturen die een woonloket ter beschikking willen stellen van de huurders omdat er heel veel mensen met vragen specifiek rond de EPC's zitten. We stellen ook vast dat dat niet altijd wordt meegegeven met de verhuurder. Het is ook niet verplicht bij de registratie om dat mee in te dienen. Dat is natuurlijk een federale maatregel. Ik denk dat we dat misschien nog eens zullen moeten bekijken.

Ik heb nog twee bijkomende vragen. De eerste gaat over de EPC's van voor 2019. Het is nogal een technische vraag. Het gaat over een e-mail van een energiedeskundige die alle leden van de commissie heeft aangeschreven en ook uw kabinet, minister. Ik vroeg mij gewoon af of daarop is geantwoord. Is het probleem reeds opgelost? Neemt u daar nog bijkomende maatregelen voor? Ik citeer even uit de correspondentie: "Voor de verkoop van een wooneenheid met een EPC dat voor 1 januari 2019 werd opgemaakt, is de verkoper verplicht het nieuwe EPC te laten opmaken. Voor de verhuring van wooneenheden werd begin dit jaar door uw regering besloten dat het nieuwe EPC niet nodig was voor verhuring zolang het oude nog geldig was, tot tien jaar na opmaak. Dat betekent dus dat een kandidaat-huurder een EPC opgemaakt voor 2019 niet kan vergelijken met een EPC opge maakt na 2019." Is er al op geantwoord? Is dat probleem opgelost?

Een tweede vraag is een beetje een voorafname op mijn volgende vraag om uitleg. Het gaat over het betaalbaarheidsplan van het Vlaams Huurdersplatform. Meer specifiek gaat het erom dat er nog een lacune zit in de maatregelen die u hebt genomen om de huurindexering tijdelijk te beperken. We hebben het er ook al even over gehad in de plenaire vergadering. Er is wel een risico op 'renovaction' of het risico op een uithuiszetting en het zoeken naar een nieuwe huurder en dat op die manier het contract zou worden opgeslagen. Het Huurdersplatform gaf aan dat – ik denk dat het begin 2000 was, bij de invoering van de Vlaamse Wooncodex – er ook een tijdelijk plafond ingesteld werd voor een maximale huurindexering. Daar is toen wel een huurprijsobjectivering aan toegevoegd. U hebt de keuze gemaakt om dat niet te doen, maar er bestaat wel een indicatieve huurprijsobjectivering, zijnde de huurschatter, een instrument van uw administratie. Overweegt u maatregelen te nemen om met een huurprijsobjectivering te werken? Hoe staat u daartegenover? Of doet u daarvoor meteen de deur dicht? Dan denk ik dat we zodra de maatregel afloopt toch eens goed moeten nadenken over hoe we dan kunnen vermijden dat mensen de woning verliezen en de verhuurders op zoek gaan naar een nieuwe huurder. In tijden van een wooncrisis op de private huurmarkt is dat toch iets dat te vermijden is.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, dank u wel voor uw bijkomende vragen. Eerst en vooral, dat probleem met betrekking tot de EPC's van voor 2019 is inderdaad opgelost. Dat is niet zo heel moeilijk, in die zin dat er een omvormingstabel is van het getal dat toen werd meegegeven naar de letter die er nu op van toepassing is. Men kan trouwens nog wat meer informatie terugvinden op de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen, bij de FAQ's. Daar staat dat onder andere in, ook de tabel. Die is redelijk eenvoudig. Dat is A tussen 0 en 100, B tussen 100 en 200, C tussen 200 en 300 enzovoort.

Ik ga in elk geval niet mee in de huurprijsobjectivering. Dat lijkt mij geen goede optie. U draait de zaken in die zin ook een beetje om. De huurschatter is een element dat gebaseerd is op de reëel gevraagde huurprijzen op de markt op dat moment, afhankelijk van de ligging, de kwaliteit, het aantal slaapkamers en ga zo maar door. Dat is eigenlijk een systeem dat op basis van data van de markt zelf aangeeft wat

een prijs is die redelijk is om te vragen. U zegt eigenlijk het omgekeerde: we zouden de huurschatter moeten gebruiken om de reële markt te sturen. Dat heeft er natuurlijk in zekere zin een effect op, maar dat is geen objectieve maatstaf die bestaat. We gaan er nog altijd van uit dat er een contractvrijheid is, en daar wil ik ook niet aan raken, voor alle duidelijkheid. De huurprijzen worden gevormd op de markt. De huurschatter geeft daar een weergave van, niet omgekeerd.

Het belangrijkste is natuurlijk dat men het aanbod in de gaten moet houden. Die redenering hebben we al een paar keer opgebouwd: hoe meer wij gaan ingrijpen op het rendement van verhuurders, hoe meer zij dreigen met de middelen die in hun woning zitten, ergens anders naartoe te gaan en andere middelen te gaan zoeken om rendement te krijgen. Dat is een heel moeilijke afweging, eerlijk waar. We hebben daar ook met betrekking tot de niet-indexatie heel veel reactie op gekregen, ook van verhuurders die daar niet blij mee waren. Ik begrijp dat ook. Dat is de dunne lijn waar we op moeten lopen: enerzijds voor de huurders zorgen dat zij een kwaliteitsvolle woning krijgen tegen een redelijke prijs en anderzijds het voor de verhuurder blijvend aantrekkelijk maken om een woning aan te bieden op de markt. Als die daar niet meer toe bereid is, dan vergroten we het probleem voor de huurder. Dat is een moeilijk evenwicht.

Ik denk dat we daar met het voorstel dat we op 1 oktober hebben goedgekeurd, een correct evenwicht in hebben. Maar goed, we zullen daar ongetwijfeld over kunnen blijven discussiëren.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u voor de bijkomende antwoorden, minister. Ik denk toch dat met uw maatregel het risico op de uithuiszetting bestaat en dat we, zodra die afloopt, ons daar nog eens serieus over moeten buigen. Ik heb het daar net al aangehaald: er is een wooncrisis, en we moeten opletten voor de gevolgen.

Ik draai de zaken om, stelt u. Ik richt me natuurlijk ook op bestaande instrumenten die u zou kunnen aanwenden om naar een huurprijsobjectivering te gaan. U weet dat onze fractie voorstander is van paritaire huurcommissies en dat we echt naar een huurprijsobjectivering gaan, ook vanuit de overweging dat de markt niet zorgt voor betaalbaar wonen en dat die markt vandaag niet goed werkt. Dat komt natuurlijk door een tekort aan aanbod, daar zijn we het allebei over eens. Wie daar vooral verantwoordelijk voor is en dat moet oplossen, daar hebben we een ander idee over. Maar ik denk toch dat dat in de toekomst een realiteit is die we goed in het achterhoofd moeten houden.

Ik stel ook vast dat bij de invoering van de Vlaamse Wooncode, in 1989-1990 – toen kon ik nog niet eens lezen – er wel rekening werd gehouden met het risico op uithuiszetting. We zullen dat de komende weken en maanden goed in de gaten houden.

Ik heb nog een slotopmerking. Ik zal zeker de vaak gestelde vragen doornemen op Wonen-Vlaanderen. Die zijn meestal heel helder en heel duidelijk. Ik wil daarvoor graag nog eens een pluim geven aan de administratie.

Ik wil nog even inpikken op het rendement waar u naar verwijst. U hebt uiteraard reactie gekregen van heel wat verhuurders. We hebben daar in het lang en het breed over gediscussieerd. De huurder staat zwakker. Koopkrachtgewijs voelt die de crisis dubbel. Die wordt dubbel gepakt door de inflatie. We moeten het natuurlijk ook doen met de goede verhuurders. U zegt dat mensen dan elders rendement gaan zoeken. Voor de Vooruitfractie is het recht op wonen en de betaalbaarheid ervan ook wel essentieel. Op de private huurmarkt zit men onvermijdelijk met een spanning tussen iemand die een investering doet en daar een zeker rendement voor zoekt en iemand die een betaalbare woning zoekt.

In die zin vind ik het goed dat voor code E en F de indexering volledig verboden is gedurende een jaar, maar weet dat verhuurders bij aankoop van de woning het rendement bepalen en kijken of het een goede belegging is. Ik denk dat gedurende een jaar daar geen buitensporige indexering op kunnen toepassen, echt wel behoorlijk meevalt en in proportie staat met bijvoorbeeld de stijging van de onroerende voorheffing van slechts 2,34 procent die de verhuurders impacteert. Ik denk dat dit echt wel een maatregel was die nodig was. De Vooruitfractie heeft er uiteraard hard op gehamerd. Maar flankerend beleid zal nodig zijn om te vermijden dat de woningen met E en F niet opnieuw op de markt komen, want dat zijn doorgaans wel de woningen die geen EPC hebben, dat zijn degene die al zeer lang verhuurd worden en al zeer lang afbetaald zijn. Dat zijn bij uitstek meestal de types panden waar mensen een heel groot rendement op hebben, net omdat ze geen kapitaalaflossing meer hebben. Dat moeten we toch ook wel in perspectief brengen. Wie de huurmarkt kent, weet dat het in dat segment minder om nieuwbouw gaat. E en F kunnen uiteraard geen nieuwbouw zijn. De kwestie van het rendement en de bezorgdheid over beleggingen speelt daar toch wel wat minder.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Imade Annouri aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de slachtoffers van onethische praktijken van een immokantoor – 62 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Annouri heeft het woord.

Imade Annouri (Groen): Minister, vorige week stond in enkele kranten een affaire over mensen die een appartement of huis hebben gekocht via het immokantoor Made Estate en daarna voor zeer onaangename verrassingen stonden. Ik som ze even op: het gaat over allerlei gebreken zoals vocht in de muren tot paddenstoelen in de gang. Interessant aan deze casus was dat het niet alleen ging over mensen die waren gedupeerd, maar ook over ex-werknemers die getuigden over de bedrijfsstrategie. Ik citeer: "Alles draait om besparen. Er worden bonussen uitgedeeld voor wie zijn panden binnen een bepaalde tijd en budget kan afwerken. Maar de eisen die ze daarbij vooropstellen, maken het onmogelijk om nog kwaliteit af te leveren." Misschien vergis ik me, maar in de krant dacht ik te lezen dat het ging over 400 euro per vierkante meter, waarvan iedereen zei dat men daar onmogelijk kwalitatief werk voor kan leveren. Via een of ander bonussysteem worden mensen tegen elkaar opgezet. Als ze het toch gedaan krijgen binnen dit budget, dan krijgen ze een extra bonus.

Minister, Made Estate is geen kleine garnaal. Het maakt deel uit van de Winvest Holding, een grote vastgoedspeler, die in 2020 nog een omzet draaide van 26 miljoen euro. Allemaal goed en wel, maar het minste dat je kunt verwachten, is dat als je zaken renoveert en op de markt zet, ze kwalitatief zijn. U weet evengoed als ik dat betaalbare en kwalitatieve woningen vinden een grote uitdaging is voor veel jonge gezinnen, zeker in een stad als Antwerpen. De getuigenissen van de getroffen bewoners tonen aan dat het wettelijk kader blijkbaar niet volstaat om structurele wanpraktijken zoals in dit geval te voorkomen.

Ondertussen zijn er twee zaken gebeurd. Staatssecretaris voor Consumentenbescherming Eva De Bleeker gaf de Economische Inspectie de opdracht een onderzoek te starten naar mogelijk oneerlijke handelspraktijken en het niet correct informeren van de consument. Ook het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) startte een onderzoek.

Minister, ik was getriggerd door deze affaire en ik ben benieuwd of u als Vlaams minister van Wonen ook iets kunt doen. Hebt u weet van meer gedupeerden van Made Estate? Zijn er nog verhalen en hebben die uw kabinet bereikt nadat dit de kranten heeft gehaald? Welke stappen kunt en zult u binnen uw bevoegdheden ondernemen in dit dossier? Wat zijn uw mogelijkheden als Vlaams minister van Wonen als dit soort casussen opduikt om daarop in te grijpen? Welke stappen moeten worden genomen om dit soort praktijken in de toekomst te voorkomen, zodat je als koper die bij een immomakelaar een gerenoveerde woning koopt, zeker bent van een kwaliteitslabel en je je daarover achteraf geen zorgen hoeft te maken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat we allemaal in de pers hebben vernomen dat Made Estate in het oog van de storm is terechtgekomen na tal van klachten van misnoegde kopers. Op het eerste gezicht ziet de aangekochte woning er in orde uit, maar al snel worden verborgen gebreken zichtbaar. Dat zijn praktijken die absoluut ontoelaatbaar zijn.

Om op uw eerste vraag te antwoorden: ikzelf of mijn administratie hebben geen kennis van andere gedupeerden. Ik heb in deze materie ook geen bevoegdheid. De regels inzake aan- en verkoop van reguliere woningen vallen onder de federale bevoegdheid, de zogenaamde wet-Breyne. Als er klachten zijn over de handelwijze van de verkoper, kunnen die aan mijn collega, de staatssecretaris voor Consumentenbescherming Eva De Bleeker worden gericht. Uw vraag is helemaal in het kader van consumentenbescherming, waar koop en verkoop centraal staan. Hetgeen hier ook gebeurd is: staatssecretaris De Bleeker heeft, zoals u zelf aangeeft, de Economische Inspectie de opdracht gegeven om een onderzoek te starten naar mogelijk oneerlijke handelspraktijken en het niet correct informeren van de consument. Ook het BIV startte een onderzoek.

Ik kan alleen maar geïnteresseerde kandidaat-kopers aanraden om bij de verkoper voldoende informatie over de staat van de woning in te winnen alvorens te kopen. Dat is trouwens een aanbeveling die we de laatste maanden en jaren heel dikwijls hebben gedaan: aan kopers het signaal geven dat ze zich niet moeten laten opjagen door de markt, dat ze enkele vragen heel duidelijk stellen.

Vooraleer te kopen, moet je jezelf twee concrete vragen duidelijk stellen. Ten eerste: kan ik dit financieel aan? Past het in mijn doelstelling in het leven? Wil ik nog wereldreizen maken of niet? Of gaat voorlopig alles naar de afbetaling van dat huis? Zorg dat je weet waar je aan begint in het kader van je eigen financiële mogelijkheden. Ten tweede: zorg dat je heel goed nagaat wat de intrinsieke waarde is van de woning. Is ze van goede kwaliteit? Zal ze dat ook op lange termijn zijn? Is het een investering die je op een of andere manier behoudt? Die twee vragen worden dikwijls een beetje vergeten, en dan krijg je dergelijke voorvallen. Dat is meer in het algemeen. Hier gaat het wel degelijk over wanpraktijken, en dat is nog iets anders.

Het lijkt in dat opzicht zeker nuttig om de woning meer dan eens te bezichtigen, bij voorkeur met een expert, advies te vragen aan vakmensen, bijvoorbeeld een architect of een aannemer. De website www.vlaanderen.be/een-woning-kopen bevat hierover heel wat nuttige informatie. Het is een leidraad voor mensen die willen kopen om bepaalde zaken in de gaten te houden.

Maar wanpraktijken zoals in het geval van Made Estate zijn natuurlijk ontoelaatbaar en moeten bij de bevoegde federale instanties aangeklaagd worden.

De voorzitter: De heer Annouri heeft het woord.

Imade Annouri (Groen): Minister, mijn vragen waren informatief. Ik was benieuwd naar wat er op het niveau van Vlaanderen mogelijk is. Het is goed dat er

op het federale niveau op dit moment stappen worden gezet. Ik ben ook blij dat u dit duidelijk veroordeelt. Dit kan inderdaad absoluut niet.

Over uw bijkomende opmerking om je te informeren als koper ben ik het met u eens. We verschillen niet zoveel in leeftijd, maar u klinkt als een goede schoonvader of een vader die aan zijn kinderen die gaan kopen, adviseert: zorg dat je je tijd neemt, doe niets overhaast, laat je bijstaan door een expert.

Er is natuurlijk een bijkomend probleem. Ik kan alleen spreken voor een stad als Antwerpen, maar ook voor vrienden die buiten Antwerpen in grootsteden wonen. Als ze gaan kopen, is die realiteit er vandaag niet. De tijd nemen om twee keer te gaan kijken met een expert, rustig uit te zoeken of alles in goede staat is, dat staat in schril contrast met wat ik lees en hoor, namelijk dat mensen iets hebben gekocht enkel en alleen op basis van foto's. Dat is omdat vanaf het moment dat er iets te koop stond, er al 140 mensen waren die wilden gaan kijken. Er zit vandaag zo'n ongelooflijke concurrentiële druk op de koopmarkt dat mensen zich verplicht en opgejaagd voelen, zodat ze meteen kopen. Verkopers hebben het geluk dat er nog veel mensen staan te wachten. Ze zeggen: 'Als je het nu wilt, dan is het voor jou.' Dan vervallen al die logische, verantwoorde zaken die ze moeten doen om te gaan kijken. Minister, uw twee voorstellen staan in schril contrast met de realiteit.

Dit is een informatieve vraag. Als een vastgoedmakelaar die een huis heeft gerenoveerd, afficheert dat hij alles heeft gerenoveerd op die en die manier, dat het instapklaar en volledig correct is, en dat blijkt niet het geval te zijn en niet te voldoen aan de werkelijkheid, kan Vlaanderen dan iets doen tegen vastgoedmakelaars die andere informatie gebruiken? Of valt dat ook onder consumentenbescherming? Kan Vlaanderen daar iets aan doen?

Op welke manier kunt u als Vlaams minister van Wonen in contact komen met de staatssecretaris voor Consumentenbescherming om dit soort zaken op te volgen? Hoe gaat het precies in zijn werk?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Ik vind dit praktijken die niet kunnen. Minister, ik heb uw antwoord beluisterd en u geeft terecht aan dat je niet alles kunt oplossen met specifieke regelgeving van Wonen. Er zijn verschillende mogelijkheden in het recht om daartegen in te gaan en er zelfs voor te zorgen dat de koop kan worden vernietigd als er verborgen gebreken zijn. Dat bestaat vandaag al. Het is niet nodig om andere regelgeving, specifiek voor Wonen te maken. Het zijn praktijken die niet kunnen, het is verschrikkelijk, maar er zijn voldoende juridische mogelijkheden om daartegen op te treden zonder dat er nog eens aparte koterijen moeten worden opgericht vanuit Wonen voor die doelgroep.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): We komen hier bij een essentiële taak van de minister van Wonen. Dat is natuurlijk waken over de woningmarkt, weliswaar binnen uw bevoegdheden. U hebt wel als taak om de cowboys uit de markt te halen.

Collega Annouri stelde een specifieke vraag over koopwoningen, maar ik zie dat Winvest – de naam zegt al veel over de intenties van de firma – ook panden verhuurt aan particulieren en aan studenten. Daar kan ook sprake zijn van ernstige problemen zoals vocht, waterlekken, slechte isolatie. Wat doet de Wooninspectie daartegen? Hebt u zicht op inspecties op die panden? Bent u geneigd, door dit nieuws te vernemen en door de actie van de staatssecretaris voor Consumentenbescherming, aan de alarmbel te trekken? Vindt u dat u in Antwerpen ook eens moet gaan checken? Die specifieke firma is niet noodzakelijk gebonden aan Antwerpen. Voorlopig is dat nog zo – ik denk dat ze in het noorden zitten – maar ze

kunnen wel uitbreiden naar andere steden en gemeenten. Plant u daar nog acties om zeker te zijn dat er geen misbruiken optreden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Annouri, als ik met mijn kindjes van 8 en 10 op de baan ben, werd ik al een paar keer zo aangesproken: 'Ik wist niet dat je al grootvader was.' Maar het is nu wel de eerste keer dat iemand mij schoonvader noemt. Maar goed, ik begrijp uw punt. Ik denk dat we helemaal op dezelfde lijn zitten.

Als je economie wilt uitleggen, moet je altijd rekening houden met de psychologie. Economie heeft altijd achterliggende psychologische logica's. De druk op de markt zoals die de laatste jaren is opgebouwd, stoort me wel degelijk. Ik heb daar begrip voor, maar het leidt soms tot foute situaties. Makelaars hebben het over: je koopt geen huis, je koopt een droom. Dat is ook zo. Waarschijnlijk is de tweede meest belangrijke keuze die je maakt naast de partnerkeuze, de woning die je koopt. Dat is zeer belangrijk. Je moet er een beetje verliefd op zijn, en daar zit een klein irrationeel element in. Wij proberen altijd het rationele goed voor ogen te houden met de twee concrete vragen zoals ik ze daarnet heb genoemd.

Ik ben het er helemaal mee eens: de psychologie die we de laatste jaren op die markt hebben gezien, en de druk van 'als je nu niet koopt, zal het nooit meer lukken', daar wil ik voor waarschuwen. Het is onze taak als beleidsmakers om daarvoor te waarschuwen. Wat niet wegneemt dat het nog altijd een mooie en leuke beslissing in je leven moet zijn.

Ik maak even een zijsprong met een voorbeeld. Op het moment dat we de woonbonus hebben afgeschaft, waren er in die paar maanden mensen die plotseling meer hebben betaald voor hun woning om toch maar gebruik te kunnen maken van de woonbonus. Ze hebben meer betaald dan het voordeel van de woonbonus hun ooit zou opbrengen. Dat zijn natuurlijk jammere keuzes. We hebben altijd gecommuniceerd: wees daar voorzichtig mee, let daarmee op. Maar goed, het is natuurlijk de verantwoordelijkheid van die mensen zelf.

Dit gaat wel degelijk om consumentenbescherming. Ik weet niet meer wat de concrete vraag was, maar het past daar volledig in. In koop en verkoop hebben we niet direct bevoegdheid. Met staatssecretaris De Bleeker hebben we geen overleg hierover, maar natuurlijk wel af en toe over begroting. Ze heeft hier onmiddellijk op gereageerd door dat onderzoek in te stellen. Ik weet niet of we daaraan door overleg nog meer kunnen doen.

Mijnheer Veys, eerst en vooral: neen, over de koopmarkt is koop en verkoop wel degelijk een federale bevoegdheid, en daar kan ik de cowboys niet uit halen. Dat is wel degelijk een bevoegdheid van Consumentenbescherming. Wat u zegt over de verhuur en woningkwaliteit, dat is natuurlijk wel terecht: dat is wel onze bevoegdheid. U kent het hele systeem. Er zijn inspecteurs. We vragen aan gemeenten om een conformiteitsattest af te leveren. Als er geen conformiteitsattest wordt afgeleverd, kan er in geval van slechte kwaliteit de Wooninspectie op afgestuurd worden enzovoort.

Antwerpen is trouwens verregaand ontvoogd wat de Wooninspectie betreft. De stad heeft zelf een sterk draaiend systeem. Dat is het hele verhaal van woonkwaliteit in geval van huur en verhuur zoals het u bekend is.

Mevrouw Schauvliege, ik ben het helemaal eens met u, ik weet niet meer precies waarover concreet, maar ik sluit me daarbij aan.

De voorzitter: De heer Annouri heeft het woord.

Imade Annouri (Groen): Minister, wat mevrouw Schauvliege zei, is dat er geen extra koterijen nodig zijn en dat er voldoende middelen zijn om consumenten te helpen om de problemen aan te kaarten. Het is zeker niet de vraag om extra koterijen te creëren. Het is wel belangrijk om al die mensen voldoende te informeren en bij te staan. Ik weet niet of u dat kunt.

Verschillende van de slachtoffers hebben aangehaald dat ze Made Estate hebben aangesproken en dat ze bot vingen. Ze kregen geen antwoord en werden niet verder geholpen. Waarschijnlijk zit dit bij de federale consumentenbescherming of consumentenbijstand, het is een beetje flou, maar het is vooral belangrijk dat de slachtoffers maximaal worden bijgestaan.

Winvest is inderdaad een grote speler. In Antwerpen heeft het de Oudaan, de door Renaat Braem ontworpen politietoren opgekocht. Het gaat daar heel wat in investeren. Het is een prestigeproject. Ik kan me niet inbeelden dat het daar niet de kantjes zal af lopen. Hopelijk zullen ze dat als prestigeproject goed renoveren, met alle toeters en bellen die erbij horen, omdat heel Antwerpen naar dat gebouw kijkt.

Net daarom vind ik het jammer dat er van die praktijken worden opgezet om bonussen uit te delen aan aannemers die gaan renoveren, om ze zo goedkoop mogelijk onder de lat te laten gaan en dan een koper daarvan de dupe te laten zijn. Ik ben dus blij met uw veroordeling en ik kijk uit naar de stappen die u zult zetten. Ik hoop dat dit soort bedrijven, die zich meermaals hebben bezondigd aan dat soort praktijken, effectief uit roulatie worden gehaald. Ik ben zeer benieuwd naar uw volgende stappen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het sociaal tarief voor aardgas voor huurders van een sociale woning – 91 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, ik heb een vraag over het federale sociaal tarief. Laten we duidelijk zijn: het is de federale overheid die dat tarief toepast voor vier categorieën van personen. Maar dat is gebaseerd op het domicilie, dus niet op het inkomen. Indien een van de personen die op het betrokken adres gedomicilieerd is tot zo'n categorie behoort, dan heeft men recht op het sociaal tarief.

In diezelfde lijn werd ook bepaald dat huurders van sociale woningen daar ook een beroep op kunnen doen als er wordt verwarmd door een gezamenlijke installatie van gas. Concreet gaat dat meestal over appartementsblokken op het terrein.

De FOD Economie heeft de procedure als volgt omschreven: "Wend u tot de eigenaar/beheerder van uw appartementsgebouw om na te gaan of het sociaal tarief wordt toegepast voor het gebouw. De eigenaar/beheerder van het gebouw is de persoon die het contract heeft afgesloten met de energieleverancier; hij/zij moet het sociaal tarief aanvragen. De beheerder van het gebouw is verantwoordelijk voor de aanvraag van het sociaal tarief bij de energieleverancier. Om aan te tonen dat het gebouw aan bovenstaande voorwaarden voldoet, zijn er twee manieren. Voor de sociale huisvestingsmaatschappij is een vermelding van het gebouw op de website voldoende om als bewijs te geven aan de leverancier." Voor Vlaanderen is dat dan uiteraard de website van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Er is heel wat communicatie rond gebeurd. Er zijn heel wat misverstanden. Daarom heeft men ook aan de alarmbellen getrokken. In haar communicatie naar de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) heeft de VMSW dat wat vereenvoudigd en gesteld: "Als SHM vraagt u dit tarief rechtstreeks bij de energieleverancier aan. Een vermelding van het gebouw op uw website is hiervoor voldoende." Met andere woorden: als een appartementsblok van een sociale huisvestingsmaatschappij als sociale woning is vermeld op haar eigen website, dan dient de energieleverancier dat sociaal tarief toe te passen voor alle bewoners van dat gebouw. Concreet wil dat zeggen dat de energieleverancier bij aanmelding van een gebouw proactief moet gaan kijken naar de website van de betrokken huisvestingsmaatschappij om na te gaan of het gebouw al of niet in aanmerking komt. Dit is een bijzonder omslachtige procedure. Er is daarrond heel wat correspondentie geweest tussen verschillende huisvestingsmaatschappijen.

Minister, het kan misschien toch wel wat makkelijker en transparanter. Kunt u samen met de VMSW iets ondernemen om dit transparanter te maken en ervoor te zorgen dat het automatisch gebeurt en minder omslachtig is? Ik heb signalen dat er heel wat gebouwen zijn waar dat eigenlijk niet wordt toegepast, omdat die procedure heel omslachtig is. Daarom stel ik u deze vraag.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, ik dank u voor uw vraag. De VMSW heeft slechts kennis van één geval waarbij de procedure tot aanvraag verkeerd is gelopen, en dat gaat over een gebouw in de Driemolenstraat in Tienen. Hierover is overleg geweest tussen SHM Cnuz en de VMSW. Het probleem lag niet zozeer aan de procedure op zich, maar werd veroorzaakt door een misverstand.

Het misverstand gaat hierbij over de passus die u ook in uw vraag citeert en die luidt als volgt: "Als SHM vraagt u dit tarief rechtstreeks bij de energieleverancier aan. Een vermelding van het gebouw op uw website is hiervoor voldoende." In deze passus staan twee zinnen die natuurlijk samen moeten worden gelezen. In de eerste zin staat dat een SHM die tarieven rechtstreeks aan de energieleverancier moet aanvragen. De tweede zin geeft gewoon meer uitleg over hoe dit moet gebeuren. Hiervoor moeten er geen documenten worden aangeleverd, maar is het voldoende dat het gebouw op de website van de SHM staat. Een SHM stuurt dus een aanvraag voor het sociaal tarief voor een gebouw naar haar energieleverancier en die past dat vervolgens toe. De energieleverancier zal dit controleren door op de website van de SHM na te gaan of het gebouw effectief van de SHM is. Het is met andere woorden natuurlijk niet zo dat een SHM gewoon één of meer gebouwen op haar website moet zetten en dat de energieleverancier dan proactief alle websites gaat bekijken om na te gaan of ze het sociaal tarief ergens moet toepassen. De energieleverancier moet bovendien ook weten of er in het gebouw een collectieve installatie aanwezig is of niet.

Om te vermijden dat er hiermee nogmaals een probleem zou opduiken, heeft de VMSW meteen na het voorval de formulering op haar website veranderd zodat het in geen geval nog verkeerd kan worden begrepen. De passus luidt nu als volgt: "Als SHM vraagt u dit tarief rechtstreeks bij de energieleverancier aan. U zal in die aanvraag moeten aantonen dat het gebouw, waarvoor u het sociaal tarief aanvraagt, effectief sociaal verhuurd wordt. Zo weet de energieleverancier dat hij het sociaal tarief rechtmatig toekent. U doet dat bijvoorbeeld door aan te tonen dat het gebouw op uw website vermeld staat als sociale woning."

Dit misverstand heeft zich dus maar bij één geval voorgedaan. We gaan ervan uit dat het nu duidelijker is en niet meer kan voorvallen.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Het is goed dat er proactief is gereageerd en dat de formulering werd aangepast. Het is ook goed om dat te communiceren, zodat iedereen goed weet wat van hem of haar wordt verwacht. Dat is vooral mijn zorg: dat de mensen die recht hebben op dat sociaal tarief er ook effectief van kunnen gebruikmaken en dat zij niet de dupe zijn van misverstanden in de procedure.

Ik dank u dus dat er al een vereenvoudiging is, maar vraag u bijkomend om het goed bekend te maken bij iedereen die het moet weten.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het betaalbaarheidsplan van het Vlaams Huurdersplatform – 111 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, ik heb er al naar verwezen in een eerdere vraag: het gaat over het betaalbaarheidsplan van het Vlaams Huurdersplatform, dat, als ik het goed heb begrepen, ook is voorgesteld aan de minister of aan het kabinet.

Er was een aanleiding voor deze vraag. Voor wie op de private markt huurt, nemen de kosten nu al maand na maand drastisch toe. We zitten in een energie- en koopkrachtcrisis. Huurders worden niet alleen geconfronteerd met ongeziene energiekosten die maar blijven stijgen, door de inflatie moeten ze ook nog eens stevige huurprijsindexeringen slikken wanneer ze een woning of appartement huren met het energieprestatiecertificaat (EPC) A, B of C. In de plenaire vergadering hadden we het er ook al over. Het is niet omdat je een EPC B hebt dat je het plots veel warmer krijgt. Ook die huurders hebben het vandaag moeilijk. Velen krijgen het financiële plaatje niet meer rond en zitten met de handen in het haar.

De situatie was al vóór covid voor heel wat private huurders prangend. We spreken niet voor niets over een wooncrisis op de private huurmarkt. Ik verwijs kort naar de gegevens uit de Woonsurvey van 2018. Daaruit bleek dat 52 procent van de private huurders meer dan een derde van zijn of haar inkomen louter aan de naakte huur diende te besteden. 31 procent van de private huurders hield toen zelfs al niet meer voldoende over om nog menswaardig te leven. Voor hen is de situatie er door de oplopende indexatie en energiekosten alleen maar moeilijker op geworden.

Ik verwees naar een vijfpuntenplan, een betaalbaarheidsplan voor de private huurmarkt vanuit het Vlaams Huurdersplatform.

Minister, wat is uw mening over de vijf elementen? Over de huurprijsobjectivering hebt u daarnet al gedeeltelijk geantwoord. Naast de huurprijsobjectivering stelt men voor om de huurtoelages te herevalueren en te versterken. Meer concreet vraagt men om werk te maken van een volwaardige betaalbaarheidsondersteuning in de vorm van een minder voorwaardelijke huurtoelage voor huurders die daar nood aan hebben.

Ook de renovatieleningen en -premies worden nog te weinig aangewend door verhuurders, omdat ze te weinig incentives hebben om hun panden te renoveren. U hebt op dat vlak al maatregelen genomen, samen met minister Demir. Maar werkt dat goed? U zei dat er op Mijn VerbouwLening heel wat kandidaturen werden ingediend. Merkt u ook dat er daar veel verhuurders op indienen? Kunt u dat merken?

Tot slot kom ik tot de olifant in de kamer, waarover we het hier iedere week wel hebben. Het Vlaams Huurdersplatform vraagt ook om dringend meer sociale woningen

te bouwen, zodat de wachtlijst kan worden afgebouwd. Ze willen naar een vernieuwd, ambitieus en afdwingbaar groeipad. Het ging er daarnet ook al even over. U kent het standpunt van Vooruit over het fusietraject. We zijn van mening dat het niet het moment was om dat te doen, met alle gevolgen van dien. Plant u nog andere zaken om de bouw van sociale woningen weer op de rails te krijgen?

Minister, vindt u dat de Vlaamse Regering voldoende doet om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te handhaven?

Erkent u dat er meer inspanningen vanuit het beleid nodig zijn om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te verbeteren?

Wat is uw reactie op elk van die vijf individuele verbeterpunten van het Vlaams Huurdersplatform? Deelt u hun bezorgdheden? Zult u ingaan op hun vragen?

Zult u bijkomende initiatieven nemen met betrekking tot huurprijsobjectivering? Op die vraag hebt u daarnet al geantwoord.

En tot slot, waaruit bestaat de concrete opdracht van de taskforce sociaal wonen vandaag? Bekijkt die vooral de interne procedures rond hoe een project kan worden goedgekeurd en hoe de schop in de grond gaat? Of gaat dat ook over hoe het op het terrein verloopt en hoe we gemeenten warmer kunnen maken om in te zetten op die sociale woningbouw? Wat is de precieze opdracht daarvan? Overweegt u om die eventueel te verbreden om de situatie op het terrein te verbeteren?

Ik dank u alvast voor uw antwoorden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik dank u voor uw vragen. Ik probeer ze samen te beantwoorden.

Het betaalbaarheidsplan van het Vlaams Huurdersplatform bestaat uit vijf maatregelen. Ik zal die elk afzonderlijk overlopen.

De eerste maatregel is een tijdelijke blokkering van de indexering in het licht van de hoge inflatie. Zoals u weet, hebben we intussen al zo'n maatregel genomen. We hebben dat op een evenwichtige manier gedaan, door de indexeringsstop toe te spitsen op de minst energiezuinige woningen. Het zijn de eigenaars van die woningen die we willen aanmoedigen om de energetische prestaties te verbeteren. Andere eigenaars die al inspanningen hebben gedaan, worden bewust niet gevat. Dat zijn de goede leerlingen, voor wie indexatie mogelijk blijft.

Het Vlaams Huurdersplatform geeft zelf terecht aan dat een algemene indexstop het perverse effect zou kunnen hebben dat verhuurders hun huurovereenkomsten sneller zullen opzeggen. Daar hebt u daarnet ook naar verwezen.

Daarom stelt het Huurdersplatform de invoering van een systeem van huurprijsobjectivering voor. Ik wil hier toch wijzen op een potentieel nog veel nefaster pervers effect dan een algemene indexstop. De aantrekkelijkheid van investeren in huurwoningen zit hem net in de welvaartsvastheid van de opbrengsten. Neem dit voordeel weg en je dreigt een belangrijke impuls om te investeren in huurwoningen weg te nemen, met een inkrimping van de private huurmarkt tot gevolg. Daar pas ik voor.

Momenteel hebben we in Vlaanderen al de huurschatter, waarmee we huurders en verhuurders informeren over wat een marktconforme prijs is voor een woning. Ik heb u daarnet gezegd dat u de zaken omdraait. Dat was geen verwijt. U zei dat we dan met commissies zouden kunnen werken. Ik ben daartegen, maar je kunt dat wel doen. Dan ga je kijken naar hoe een huurprijs wordt samengesteld, op basis van welke objectieve paramaters. Wat ik wilde zeggen, is dat de huurschatter vertrekt

van de marktprijs die er op dat moment is. De huurschatter verzamelt de prijzen op de markt en daaruit wordt dan een richtprijs aangegeven aan de mensen die gebruikmaken van de huurschatter. Dat kun je niet omdraaien. Want u zou eigenlijk de marktprijs willen vastleggen. Maar dat kun je niet doen op basis van de huurschatter. Dat is wat ik daarnet wilde aangeven.

Ik herhaal: met de huurschatter informeren we huurders en verhuurders over wat een marktconforme prijs is voor een woning. Een bindend systeem zou een brug te ver zijn. En dat zeg ik, voor alle duidelijkheid, niet alleen. Dat was destijds ook de mening van diegenen die de federale Woninghuurwet hebben opgesteld en waarin uiteindelijk werd bepaald dat de huurder en de verhuurder vrij de basishuurprijs kunnen overeenkomen. Die regel geldt ook onder het Vlaams Woninghuurdecreet. En daar zijn nog altijd dezelfde goede redenen voor. Ervaringen in het buitenland met huurprijsregulering zijn zeer vaak negatief. Een dergelijke maatregel kan leiden tot desinvestering en een slinkend aanbod, het tegenovergestelde van waar ons beleid naar streeft. Ik vind ook dit dus absoluut geen goed voorstel.

U vroeg mij wat mijn verdere plannen waren met de huurschatter. Met de huurschatter wil ik de transparantie op de private huurmarkt verhogen: zowel huurder als verhuurder kunnen het instrument gebruiken als houvast bij het beoordelen van een huurprijs voor een woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest. Aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van een huurwoning geeft de huurschatter namelijk een schatting van een realistische huurprijs voor die woning. De website is door iedereen eenvoudig en kosteloos te raadplegen, en de schatting gebeurt voor alle woningen op dezelfde wijze.

De primaire doelstelling is dus het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt, en niet het bepalen van de markthuurwaarde voor elke woning op de private huurmarkt. Dat is wat ik bedoelde met dat omdraaien. Maar de huurschatter is gebaseerd op een wetenschappelijk onderbouwd en objectief uitgewerkt statistisch model en kan daardoor voor elke woning een vergelijkbare schatting van de markthuurprijs voorzien. Daarom kan het interessant zijn om de huurschatter doelgericht te gebruiken bij bepaalde instrumenten waar een zekere objectivering van de huurprijs nodig is. Voor de geconventioneerde huur bijvoorbeeld is het een zeer nuttig instrument om de huurprijs te bepalen waar de korting op toegepast dient te worden.

Wat de huurtoelages betreft, heb ik al eerder toegelicht dat hierover een onderzoek loopt met betrekking tot de 'non-take-up'. Afhankelijk van de resultaten zal de regelgeving worden aangepast. We zijn en blijven met andere woorden bezig met het evalueren en versterken van onze instrumenten. We doen op dit vlak ook al sterke inspanningen. We hebben nog nooit zoveel huurpremies en huursubsidies uitgekeerd als in 2021. In totaal zijn die goed voor 88 miljoen euro, een verdubbeling op vijf jaar tijd. Zowel de doelgroep als de premies zelf werden dan ook uitgebreid. Hierdoor is het aantal gerechtigden doorheen de tijd sterk gestegen. Zoals u weet, ben ik er geen voorstander van om de huurpremie sneller toe te kennen of te veralgemenen. Het op dergelijke grote schaal toekennen van huurpremies zal de prijzen in het onderste segment van de huurmarkt namelijk verder opdrijven, waardoor andere groepen weer uit de markt worden geprijsd. Op die manier dragen huurpremies niet bij aan de betaalbaarheid, integendeel. Ik verwijs naar het voorbeeld dat ik al een paar keer heb gegeven. Er zijn 100 woningen en 105 kandidaten. 5 kandidaten vallen uit de boot. Als je die 5 een premie geeft, dan zullen er 5 andere uit de boot vallen.

De private huurmarkt heeft momenteel meer baat bij ondersteuning van de aanbodzijde in functie van aanbodverruiming dan in te zetten op inflatoire vraagondersteuning. Het Huurdersplatform wijst terecht op Mijn VerbouwLening. We hebben die lening recent opengesteld voor particuliere verhuurders, die in ruil voor een renteloze lening hun woning gedurende negen jaar moeten verhuren tegen

lagere huurprijzen. Dat is een goed en evenwichtig systeem. We stimuleren betere woningkwaliteit met een win-win voor beide partijen. Het is deze regering die als allereerste een systeem uitwerkte om het probleem van de 'split incentive' op de huurmarkt aan te pakken. Zo kort na de introductie van dit nieuwe systeem vind ik de kritiek van het Huurdersplatform dan toch wat vreemd. Maar ook voor dit instrument geldt natuurlijk dat we het opvolgen en zullen bijsturen wanneer zou blijken dat er effectief problemen zijn.

Met Mijn VerbouwLening legden we in Vlaanderen de eerste stenen voor een systeem van geconventioneerde huur: in ruil voor een voordelige lening stelt de verhuurder zijn woning ter beschikking aan een lagere huurprijs. Mijn VerbouwLening richt zich op kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Momenteel bereid ik een initiatief voor dat tot doel heeft om private partners aan te moedigen om nieuwbouwwoningen te bouwen voor de private huurmarkt. Ook hiervoor werk ik een geconventioneerd systeem uit, waarbij de verhuurders in ruil voor investeringsondersteuning de woningen aan een lagere prijs zullen verhuren.

Een laatste vraag van het Huurdersplatform is een ambitieus groeipad richting meer sociale woningen. Hierover kent u mijn antwoord al. We hebben het hier al vaak over gehad. Zoals u weet, werk ik op twee sporen.

Een eerste spoor is de bestuurlijke hervorming. Met de evolutie naar woonmaatschappijen streven we naar meer slagkrachtige woonactoren die in staat zijn om de broodnodige aanboduitbreiding ook effectief te realiseren. Het heeft geen zin om vanuit Vlaanderen alleen maar ambitieuze doelstellingen te formuleren, want dat dreigen dan woningen op papier te blijven. Die bijkomende sociale woningen moeten op het terrein worden gerealiseerd, en daar hebben we meer slagkrachtige actoren voor nodig.

Tegelijkertijd werk ik in een tweede spoor samen met de sector aan een aantal gerichte maatregelen. U verwijst terecht naar de taskforce. Die deed intussen al meerdere aanbevelingen om de benutting van het FS3-budget te verbeteren. Hier zijn intussen 28 maatregelen uit gedestilleerd die ofwel uitgevoerd, in uitvoering of gepland zijn. Ik geef u een overzicht van de belangrijkste maatregelen.

Ten eerste, bij het steunpunt heb ik een onderzoek besteld naar de doorlooptijden.

Ten tweede, een aantal maatregelen zijn administratief van aard, zoals de continue beoordelingscommissie – voordien driemaandelijks –, een vereenvoudigde procedure voor het afsluiten van woonbeleidsconvenanten, de gedeeltelijke aanpassing van de renovatietoets, het verhogen van de FS3-plafonds en dergelijke.

Ten derde, een ander deel van de maatregelen richt zich op een verhoogde inzet op samenwerking met de private sector. Dit doen we via Design and Build, constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO), Design and Insulate, Design and Renovate en CBO+ voor bestaande woningen. Via geconventioneerde huur is het mijn bedoeling om private partners ook een sociale woningen te laten realiseren.

Ten vierde, een aantal maatregelen zijn gericht op innovatie, zoals de oproep innovatieve projecten, de studie die ik heb besteld bij het steunpunt over innovatie, maar ook het raamcontract modulaire woningen, de aanpassing van de ontwerp-richtlijnen, het simulatieplafond en het leningsplafond.

Ten vijfde, voorts heb ik mijn administratie gevraagd een kader uit te werken voor de aankoop op plan.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Ik wilde even kijken naar de collega's in de commissie, maar goed, dat is vandaag wat moeilijker. Ik zal kijken op Zoom. (*Maxim Veys blijft als enige parlements lid over in de zaal.*)

Dat zijn toch momenten waarop de Vlaamse Woonraad gemist wordt. Ik begrijp dat u niet meegaat in alles wat het Vlaams Huurdersplatform voorstelt. Ik vind het wel zeer interessant dat zij echt vanuit het perspectief van de huurders spreken, die nog altijd de zwakke partij binnen de transactie tussen verhuurders en huurders zijn. Ik verwijs naar uw woorden kort voor de Septemberverklaring, toen u zei dat we weer op zoek moesten naar dat evenwicht op de markt. In die zin vind ik het wel spijtig dat u tegen paritaire huurcommissies bent, want daarin zitten zowel de verhuurders als de huurders, met daarbovenop een onafhankelijk iemand, die zaken over de huurmarkt kunnen uitspreken. Dat zou een interessante piste kunnen zijn. Maar goed, er moeten verschillen zijn tussen fracties. Ik schrik er ook niet van dat het uw meug niet is.

U zegt dat u er geen voorstander van bent om die huurpremies vroeger toe te kennen. Dat blijft een zeer moeilijke situatie. Ik krijg zelf zeer moeilijk uitgelegd waarom je pas na vier jaar een huurpremie krijgt. De Vlaamse Regering slaagt er niet in om voldoende sociale woningen te bouwen, waardoor mensen langer moeten wachten. Maar dan krijg je wel pas na vier jaar die huurpremie. In principe is die huurpremie een schuldbekentenis, een erkenning vanuit Vlaanderen dat het niet in staat is van voldoende te voorzien en daarom financieel tussenkomt.

Als we sneller sociale woningen bouwen, zijn er bovendien minder huurpremies nodig. Als het gaat over die huurpremies moet u eigenlijk toch een beetje kwaad zijn op uzelf, omdat u zelf toch wat de rem bent op de versnelling van de sociale woningbouw. We hebben het daar al vaak over gehad.

Ik kom tot mijn voorlaatste opmerking. U verwijst niet naar het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH). Gisteren verwees u daar in de plenaire vergadering wel nog naar, wat betreft de betaalbaarheid op de private huurmarkt. De reden daarvoor is dat dat niet goed loopt. Daarover hebben we het vorige week tijdens de bespreking van de rekening even gehad. 2,67 procent werd besteed in 2021. Er waren een 240-tal begeleidingen, waar er een 9000-tal voorzien waren. Overweegt u om dat budget te heroriënteren? Als dat toch zo onderbenut is, zou een deel daarvan kunnen worden gebruikt om die huurpremies toch wat vroeger toe te kennen. Goed besturen is uw budget ook aanwenden om het verschil te maken, zeker op die private huurmarkt.

Tot slot, die geconventioneerde huur, die 500 miljoen euro die u niet besteed krijgt in sociale woningbouw, vanaf wanneer zal men daar de eerste aanvragen kunnen doen? Vorige week of twee weken geleden zei u dat u binnenkort een vergadering zou hebben over de praktische uitvoering daarvan. Wat is de stand van zaken? Wanneer kan men daar aanvragen doen? Wanneer zullen die toekenningen er zijn? Vanaf wanneer zal dat wat meer concreet vorm krijgen? Wanneer mogen we die eerste woningen verwachten? Nu, het zijn aannemingen, dat is misschien wat moeilijker. Maar wanneer zal uw systeem operationeel zijn? Het is vandaag 13 oktober, zal dat nog dit jaar het geval zijn?

Ik dank u alvast voor uw bijkomende antwoorden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, ik kom tot uw eerste punt over de paritaire huurcommissies. Dat is inderdaad een ideologisch verschil. Ik geloof in een gecorrigeerde vrije markt. Het is belangrijk dat mensen die contractvrijheid behouden. Ik snap – daarover gaat de discussie – dat u meer 'overheidsgeleiding' wilt, maar ik denk niet dat dat een goed idee zou zijn. We kunnen het daar lang

over hebben. Ik begrijp uw antwoord wel. U zegt dat ook de belangen van de verhuurders daarin zouden worden gevrijwaard. Dat is mijn grootste bezorgdheid. Op dit moment moet het voor verhuurders nog altijd aantrekkelijk zijn om aan te bieden op die markt. U kunt niet zomaar zeggen dat ze daar sowieso wel zullen blijven, want dat is niet waar. Waarschijnlijk hebben we een andere visie op hoe onze samenleving draait. Maar verhuurders willen en verwachten wel degelijk een rendement en kijken daarnaar. En anders gaan zij dat rendement wel ergens anders gaan zoeken en zitten wij met een nog veel groter probleem voor die huurders. Daarom mogen we dat niet doen.

Het onderzoek naar die non-take-up duurt niet lang. De reden daarvoor is dat er blijkbaar een bijkomend onderzoek is opgestart in samenwerking met het OCMW in Antwerpen. De details daarover kan ik u wel meegeven, maar die heb ik hier niet meteen ter beschikking. We zouden daar wel graag snel de resultaten van hebben.

Wat die premies en subsidies betreft, blijf ik verwijzen naar het feit dat je dat doelgericht en zeer specifiek moet uitgeven. Zolang je dat doet, is het oké. Maar zodra je daar heel veel uitbreiding aan geeft en veel meer – niet alleen u, maar ook de liberale partij pleit daar soms voor – zul je sowieso een negatief effect krijgen op de huurprijzen. Je moet werken op aanbod. Cruciaal is dat dat aanbod uitbreidt. We geloven er allemaal in dat de prijzen op dat moment weer onder controle zullen zijn. Je lost dat niet op met overheidsgeld. En dat is niet alleen omdat dat overheidsgeld ook van bij de mensen komt, omdat dat ook van ergens moet komen, maar je zult er op die markt effectief ook een negatief effect mee creëren.

We hadden het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen inderdaad ook kunnen opnemen in het antwoord. Maar u weet dat we daar een paar crisismaatregelen hebben genomen. Zo kan er al vanaf één maand achterstal daarop een beroep worden gedaan. U kent het overzicht wel.

We zullen daar wel nog inzetten op de communicatie naar de OCMW's. Ik moet u eerlijk bekennen dat het mij soms wel wat verwondert dat die dat nog niet zouden kennen. Want ik denk dat er al zeer veel gecommuniceerd is. Vorige week heb ik een debat gedaan waar medewerkers van het OCMW op aanwezig waren. Zij kennen dat allemaal wel, maar blijkbaar wordt er toch nog maar weinig van gebruik gemaakt. Maar goed, we herhalen die communicatie, ook om mee te geven dat de crisismaatregelen ervoor hebben gezorgd dat het nog meer toegankelijk is.

Het geconventioneerd verhuren loopt wel degelijk. Ik ga daarachteraan en wil dat laten vooruitgaan. Maar wanneer dat allemaal precies bruikbaar zal zijn en in werking zal treden, daarover zullen we nog communiceren. Dat gaat over private ontwikkelingsprojecten. Vandaag heeft een normaal project in de sociale woningbouw een doorlooptijd tussen de vier en de zeven jaar. Dat is een heel lange termijn. Ik hoop met dit systeem sneller te kunnen gaan. We hangen af van vele factoren. Zodra we daar nieuws over hebben, zullen we het zeker laten weten.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Wij zijn echt bezorgd over dat Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Dat werkt inderdaad niet zo goed. Het lijkt mij goed dat u de OCMW's daar nogmaals op zult aanspreken. Ik ben blij dat u indertijd maatregelen hebt genomen rond de renovatiepremie voor verhuurders. Maar in Kortrijk hebben wij vanuit het OCMW ook een huurgarantiefonds. Ik kan u daarover informatie bezorgen. Dat levert heel goede resultaten op. Dat is een iets vlottere manier dan de werking van het FUBH. Ik nodig u daar graag voor uit. Ik kan er wel eens een resolutie van maken om dat hier eens voor te leggen.

Ik hoop dat dat geconventioneerd wonen er dit jaar nog komt. Er mag toch echt geen tijd verloren gaan, als we dat budget niet willen verliezen. Als ik mij niet vergis, hebt u het in januari dit jaar of eind december vorig jaar aangekondigd. Een jaar na de grote aankondiging in de media zou er toch een systeem mogen staan. Het lijkt mij niet te veel gevraagd om op een jaar tijd een aangekondigde maatregel ook effectief uit te werken. Ik kijk zeer benevolent uit naar uw communicatie daarover.

Ik dank u alvast. Wij blijven onze bezorgdheden over de private huurmarkt verder uiten, maar ik ben blij dat het thema toch vaak op de agenda staat en dat u niet doof bent voor de problemen. We zijn het niet altijd eens met de oplossingen die u voorstelt, maar we zijn stappen in de juiste richting aan het zetten. Er zal in de toekomst nog heel wat nodig zijn. Ik dank u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.