

vergadering **C28**  
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

## **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 20 oktober 2022

*(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)*



**Vlaams  
Parlement**

## INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de staat van het Groot Vleeshuis in Gent – 253 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over onroerenderfgoedrichtplannen – 264 (2022-2023)	6
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een decretaal kader voor kleinschalig wonen, waaronder tiny houses – 3933 (2021-2022)	9
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitbouw van het sociaal woonpatrimonium – 8 (2022-2023)	13
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over praktijktesten op de huurmarkt – 39 (2022-2023)	18
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de forse daling van het aantal woonleningen – 141 (2022-2023)	22
VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over community land trusts – 203 (2022-2023)	26
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de coöperatieve vennootschap ASTER en het zonnepanelendossier – 211 (2022-2023)	29
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de berekening van de indexering van de huurprijzen vanaf oktober 2023 – 220 (2022-2023)	32
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanbevelingen van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling inzake het Vlaamse woonbeleid – 243 (2022-2023)	33

**VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de staat van het Groot Vleeshuis in Gent – 253 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Van Werde heeft het woord.

**Manuela Van Werde (N-VA):** Minister, het Groot Vleeshuis aan de Groentenmarkt in Gent is in slechte staat. In april vorig jaar werd het gebouw gesloten omdat de veiligheid niet meer gegarandeerd kon worden. Door verdere stabiliteitsproblemen overwoog men afgelopen zomer om een veiligheidsperimeter in te stellen rond het gebouw. Die perimeter kwam er aan de waterkant van het Vleeshuis. Vooral het dak en de dakkapellen vormen het probleem. Er zijn tijdelijke stut- en dringende instandhoudingswerken uitgevoerd, maar de structurele en noodzakelijke restauratiewerken staan pas gepland voor 2026. Dan zou de stad Gent middelen voorzien.

Minister, het Vleeshuis is een waardevol monument midden in de stad. Wat is de huidige toestand van het monument? Hoe is het monument in zo'n slechte staat kunnen raken?

Werden er in het verleden al premies toegekend voor het onderzoek en de instandhoudingswerken van het Vleeshuis? Heeft de stad Gent recent meegedongen voor een premie via de oproepprocedure? Ik zag op de website van Onroerend Erfgoed dat er bij oproepen voor kleine totaalprojecten dit jaar in twee soorten totaalprojecten geïnvesteerd wordt: dakrestauraties en stabiliteitswerken. Dat zijn nu net de twee cruciale dingen in dit dossier.

Hoe verloopt de communicatie met de stad Gent over het monument?

In uw beleid stimuleert u het regelmatig onderhoud aan monumenten. Zijn er volgens u nog manieren om dergelijke gevallen in de toekomst te voorkomen?

Als laatste vraag, kan de huidige toestand nog vier jaar volgehouden worden? Bieden deze tijdelijke maatregelen wel voldoende garantie voor verder onherroepelijk verlies aan de erfgoedwaarde van het gebouw?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Van Werde, zeer wel bedankt voor uw vraag over een boeiend thema, over een schitterend stukje onroerend erfgoed. Maar ik ga het antwoord overlaten aan Anne-Lien Goeminne, die dat met evenveel passie voor u zal brengen.

**Anne-Lien Goeminne:** Het Groot Vleeshuis in Gent dateert van begin 15e eeuw. In de daaropvolgende eeuwen werd het pand meermaals verbouwd. Begin 20e eeuw vond een omvangrijke, historiserende restauratiecampagne plaats. Daarbij werd het originele uitzicht deels hersteld. De nadruk op herstel van het uitzicht tijdens deze restauratie zorgde er echter voor dat bouwkundige en stabiliteit-technische elementen niet optimaal werden uitgevoerd. Daardoor vertonen verschillende onderdelen van het gebouw nu – honderd jaar later – grote problemen.

Het meest urgent zijn de teruggebrachte dakkapellen, die door een gebrekkige opbouw onstabiel werden, en de houten dakkap. Vanwege loskomende stenen en glas van de dakkapellen, moest in 2019 het pad langs de waterzijde van het Vleeshuis afgesloten worden om de openbare veiligheid te garanderen. De dakkapellen langs de pleinzijde werden in 2022 voorzien van een schoring om een

gelijkaardig probleem te voorkomen. Onderdelen van de houten dakkap van het gebouw raakten de afgelopen jaren ernstig verzwakt door waterinfiltratie. Daarom zijn in 2021 schorings werken aangebracht aan de binnenzijde van het monument.

Er werden al premies toegekend voor onderzoek en instandhoudingswerken aan het Vleeshuis. In 2020 kende het agentschap Onroerend Erfgoed namelijk een onderzoekspremie toe aan de stad Gent. De opzet was om een aantal vooronderzoeken uit te voeren, zodat er een correcte inschatting verkregen kon worden van de noodzakelijke interventies aan het gebouw. Deze onderzoeken werden ook uitgevoerd met het oog op een toekomstig restauratiedossier voor karkasrestauratie. Uit het onderzoek bleek dat het houten gebinte in bijzonder slechte staat verkeert. Daarop heeft de stad Gent in 2021 tijdelijke stut- en schoringswerken laten uitvoeren.

In het voorjaar van 2022 verleende mijn agentschap een premie voor dringende werken om lekken in het dak waterdicht te maken. De stad Gent gaf daarnaast aan het architectenbureau Bressers de opdracht om een restauratiedossier uit te werken. Dit dossier werd in nauw overleg met mijn agentschap uitgewerkt. Momenteel heeft de stad nog geen premiedossier ingediend.

De stad Gent heeft dus de nodige maatregelen getroffen om verder verval of instortingsgevaar te voorkomen door middel van schoringswerken. Daarnaast werd het Groot Vleeshuis in functie van het restauratiedossier gedetailleerd in kaart gebracht. Zo zijn de probleemzones gekend en kan de restauratie worden uitgevoerd. Er is daarbij specifiek aandacht voor de gotische muurschildering in het interieur, een befaamd maar kwetsbaar onderdeel van het pand.

Het agentschap Onroerend Erfgoed staat in nauw overleg met het departement Facility Management en de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg omtrent de restauratie en mogelijke herbestemming van het Groot Vleeshuis. Deze communicatie verloopt vlot.

**De voorzitter:** Dank u wel Anne-Lien. Het is natuurlijk een beetje subjectief maar ik vind dat u het zelfs beter doet dan de minister. (*Gelach*)

Mevrouw Van Werde heeft het woord.

**Manuela Van Werde (N-VA):** Dank u Anne-Lien en dank u minister voor het lange antwoord. Het is jammer dat zo een groot monument dat zo zichtbaar is in de stad zo vervallen is. Daar zijn we het allemaal over eens, zeker omdat erfgoed een van de toeristische troeven is van een stad.

Uit uw antwoord maak ik op dat er alles aan gedaan wordt om de toestand van het gebouw zo stabiel mogelijk te houden en dat er ook al studies gebeurd zijn in functie van het restauratiedossier. Ik kan alleen hopen dat de echte restauratie niet te lang meer op zich laat wachten.

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

**Joke Schauvliege (cd&v):** Dank u wel voor het antwoord, minister, dat inderdaad voortreffelijk gebracht werd. Er was wel wat geroezemoes in de zaal maar toch was het goed verstaanbaar.

Collega Van Werde, dank u voor de vraag. Wat ik altijd probeer te doen wanneer er een specifieke situatie is in een stad, is het een beetje opentrekken naar andere monumenten. Dit gaat nu over één monument en het is zeer zichtbaar. Dan vraag ik me af hoe het zover is kunnen komen. Hoe kan het dat er bij zo een zichtbaar gebouw op zo een belangrijke plaats in de stad Gent die verwaarlozing is? Dat is ook mijn vraag aan de minister: wat leren we hier nu uit? Hoe kunnen we

voorkomen dat dergelijke monumenten in een dergelijke verwaarloosde situatie terechtkomen? Hoe kunnen we dat verhinderen? Ik denk dat we daar op die manier lessen moeten uit trekken om te voorkomen dat het nog bij andere monumenten gebeurt.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel, ook aan Anne-Lien, om het mij iets gemakkelijker te maken. Eerst en vooral zat ik zelf begin augustus in zo een bootje dat daar passeert en het is inderdaad zeer triest om te zien. Het is een schitterend stukje erfgoed. Het is volgens mij een van de mooiste middeleeuwse niet-religieuze erfgoedsites die wij hebben. Het heeft ook die locatie die heel bijzonder is, met 't Galgenhuis ernaast met het Waterhuis aan de Bierkant. Ook bij het Gravensteen, de Groentenmarkt en ga zo maar door. Er zijn heel veel redenen om op dat stukje erfgoed nog extra trots te zijn als je al heel trots bent op heel Gent en alles wat Gent te bieden heeft. Het is dan ook pijnlijk om te zien dat er iets schort aan het monument, zeker vanaf de zijde van het water want daar is het echt het meest zichtbaar.

Informeel hebben we het er al over gehad met een paar mensen van Gent en zij delen natuurlijk wel die bezorgdheid. Mevrouw Schauvliege, om wat aan te sluiten bij uw opmerking: Gent is op dit moment bezig aan een ruimer plan om alle monumenten in een traject te steken om te kijken wanneer men wat kan aanpakken en om de zaken te prioriteren. U weet dat zij natuurlijk ook nog andere uitdagingen hebben. Dan moet men al die verschillende belangen en domeinen die beantwoord moeten worden in Gent, in evenwicht brengen. Daarom is men daar wel degelijk aan het werk. Maar ik weet ook dat men die bezorgdheid voor dat erfgoed, en specifiek voor het Vleeshuis, wel degelijk deelt.

Wat we hier puur beleidsmatig voor onszelf uit kunnen leren, is dat de keuze die we twee of drie jaar geleden gemaakt hebben, de juiste keuze is, namelijk dat we ons premiesysteem niet langer richten op de heel grote verbouwingen maar meer kijken richting onderhoudswerken. Ik heb altijd gezegd dat we heel goed weten dat we daar deze legislatuur en zelfs de volgende en waarschijnlijk ook die daarna, nog niet onmiddellijk de 'benefit' van zullen zien maar op heel lange termijn zou dat er wel moeten toe bijdragen dat we de totale kosten voor erfgoedprojecten kunnen doen afnemen omdat men in de toekomst meer gaat inzetten op onderhoud en het verduurzamen van het erfgoed. Die beleidsmatige keuze die we toen gemaakt hebben en de aanpassingen in het premiesysteem zijn volgens mij de juiste keuzes geweest. Dergelijke situaties tonen dat, maar in de volle wetenschap dat dat maar op lange termijn werkt.

We volgen in elk geval de situatie van het Vleeshuis van dichtbij op. We houden de lijn met Gent van dichtbij open om te zorgen dat we snel kunnen schakelen als dat nodig is of wanneer zij plannen hebben, we hen onmiddellijk kunnen ondersteunen. Ik denk dat dat op dit moment de goede manier is om dat aan te pakken.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Werde heeft het woord.

**Manuela Van Werde (N-VA):** Ik heb daar weinig aan toe te voegen. Ik denk dat wat de minister net zei, inderdaad de juiste oplossing is: blijven werken, langetermijndenken en het monument niet gewoon als oud relict bekijken. Houd het leefbaar, onderhoud het en, zoals we met kerken altijd zeggen, geef het desnoods een herbestemming of zo. Zorg dat het van belang blijft voor het leven in de stad.

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

**VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over onroerenderfgoedrichtplannen – 264 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Van Werde heeft het woord.

**Manuela Van Werde (N-VA):** Minister, een onroerenderfgoedrichtplan is een participatief instrument om onroerend erfgoed te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. In 2016 werden de eerste twee onroerenderfgoedrichtplannen als pilootprojecten opgestart. Dat waren de Hoogstamboomgaarden in Haspengouw en Voeren en de mergelgroeven in Riemst. Beide plannen zijn nu omgezet in actieplannen.

Vorig jaar, in 2021, werd het actieprogramma bij de mergelgroeven goedgekeurd. Op 30 september van dit jaar keurde de Vlaamse Regering het actieprogramma goed bij het onroerenderfgoedrichtplan 'Hoogstamboomgaarden in Haspengouw en Voeren'. Binnenkort kunnen we dus uitkijken naar concrete resultaten.

Over die onroerenderfgoedrichtplannen heb ik voor u de volgende vragen :

Kunt u de lange tijd tussen het opstarten van het plan en het opstellen van het actieplan 'Haspengouwse hoogstamboomgaarden' toelichten? Het actieprogramma bij het onroerenderfgoedrichtplan 'Mergelgroeven te Riemst' werd op 16 juli 2021 goedgekeurd. In uw laatste beleids- en begrotingstoelichting (BBT) lezen we dat de komende twee jaren werk wordt gemaakt van de 23 acties die hierin staan opgenomen, waaronder de bescherming van de mergelgroeve Grote Berg in Zussen. Hoe verloopt het uitvoeren van de acties? Hoe zal men verder gaan met het richtplan en de acties na 2023?

In februari van dit jaar ondertekende u de intentieverklaring voor de opmaak van een onroerenderfgoedrichtplan voor historische landgoederen. Binnen welke tijdspanne hoopt u hier met alle partners tot een goedkeuring van het richtplan te kunnen komen? En als laatste vraag: welke ervaring uit de twee pilootprojecten worden meegenomen naar het nieuw opgestarte plan voor historische landgoederen?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel, voorzitter, dank u wel, mevrouw Van Werde. Ik antwoord op uw eerste vraag. De Vlaamse Regering keurde het actieprogramma voor de hoogstamboomgaarden goed op 30 september van dit jaar. Minister Bourgeois keurde het onroerenderfgoedrichtplan goed in mei 2019. De voorbereiding ervan ving al aan in 2015.

Het klopt dus dat er enige jaren verstreken zijn sinds de eerste voorbereiding van de visievorming. Maar dit hoeft niet te verwonderen als u rekening houdt met de zeer grote groep belanghebbenden die hier intensief aan meewerkten én met de grootte van het gebied waarvoor de visie is opgesteld. In totaal zijn 28 partners betrokken bij dit plan dat de ganse zuidelijke regio van de provincie Limburg, een gebied van om en bij de 300.000 ha, beslaat. Dat is wel een heel grote regio.

Ik herinner u graag aan het feit dat het onroerenderfgoedrichtplan voor de hoogstamboomgaarden één van de twee pilootprojecten is. Het spreekt voor zich dat dit pionierswerk voortdurend een zoektocht is geweest en ook extra tijd en energie heeft gekost.

De opmaak van het actieprogramma begon in het najaar van 2019. U begrijpt dat de coronacrisis voor vertraging heeft gezorgd doordat er lange tijd geen fysieke overlegmomenten konden worden georganiseerd. Ook in 2020 lag het proces dus grotendeels stil, maar werd wel al gestart met enkele acties waarover de verschillende partners het al eens waren.

Eind 2021 bereikten alle partners dan een consensus over het actieprogramma, maar de formele goedkeuring liet nog even op zich wachten. Op de begroting moesten nog de nodige middelen voorzien worden en verder moest elke partner op zich zijn engagement in het actieprogramma afzonderlijk valideren. Ik begrijp uw ongeduld, dat ik trouwens deel op veel gebieden. Maar ik denk dat we er een paar verzachtende omstandigheden zijn waardoor we dat kunnen verklaren.

Om op uw tweede vraag te antwoorden, er wordt volop gewerkt aan de uitvoering van het actieprogramma. 7 van de 22 acties zijn intussen uitgevoerd en de meeste acties zijn opgestart en lopen vlot. Ik wil benadrukken dat de samenwerking en het overleg tussen de partners zeer constructief verlopen. De gemeente Riemst neemt voor het grootste deel van de acties een coördinerende rol op. Daarvoor werkt ze nauw samen met de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED).

Mijn administratie werkt het inhoudelijk dossier voor de bescherming van de mergelgroeve Grote Berg op dit moment af. Na de nodige terugkoppeling met het gemeentebestuur van Riemst zal de beschermingsprocedure nog dit jaar worden opgestart. Ook wordt er actief naar een oplossing gezocht voor de complexe problematiek van de beschermde hoeve Pauly die op de mergelgroeve gelegen is. Samen met de gemeente Riemst en de plaatselijke erfgoedgemeenschap van de Hulpdienst Groeven voert mijn administratie een waarderingsonderzoek van de groeven uit.

De gemeente laat de groeven momenteel nauwkeurig opmeten. Deze metingen verschaffen de basisgegevens die nodig zijn om werk te maken van een nieuw stabilisatievoorstel, een essentiële actie uit het actieprogramma. Daarnaast zal ook een onderzoek over de planologische problematiek worden uitbesteed. Beide vooronderzoeken zijn essentieel om een duurzame oplossing voor het gebied uit te werken en de noodzakelijke kosten voor het stabiliseren van de ondergrond maximaal te drukken. Op basis van de resultaten van de verschillende onderzoeken zal het huidige actieprogramma worden herzien of verder worden aangevuld, vermoedelijk in 2024.

Wat uw derde vraag betreft, de visievorming voor historische landgoederen is volop aan de gang. Momenteel brengt mijn administratie de erfgoedwaarden van historische landgoederen in kaart. De bedoeling is dat er een gedeeld begrip ontstaat van dit bijzondere erfgoed. In een volgende fase bekijkt men welke ontwikkelingskansen er zijn om die erfgoedwaarden met ecologische, economische en sociaal-culturele waarden te verbinden. Het traject kan uiteraard nog wijzigen, gezien het een participatief project is dat voortdurend wordt bijgestuurd. Maar ik verwacht het onroerenderfgoedrichtplan medio 2023 goed te keuren.

In antwoord op uw vierde vraag: de bevindingen van de evaluatie van de pilootprojecten werden vertaald in een geactualiseerde methodologie voor de opmaak van een onroerenderfgoedrichtplan. Een belangrijk leerpunt is dat de evaluatie van het proces permanent, doorheen het hele proces, moet verlopen in plaats van enkel na het bereiken van bepaalde resultaten. Op die manier is het mogelijk om het proces continu bij te sturen en vlot in te spelen op noden en behoeften van de belanghebbenden. Dit permanente evaluatieproces implementeerden we nu in het nieuwe richtplan. Mao omschreef dat als 'de permanente revolutie'.

Wat de proefprojecten zeker hebben aangetoond, is dat zowel besturen, verenigingen als lokale gemeenschappen en burgers vlot te enthousiasmeren zijn en dat de

samenwerking een dynamiek teweegbrengt op het terrein die alleszins vruchten zal afwerpen. Het samenwerken aan een gedeelde visie en het realiseren van gemeenschappelijke doelen zijn de grote troeven van dit nieuwe instrument. Ik heb nog een mooie illustratie van het onroerenderfgoedrichtplan en hoe dat overgegaan is het actieprogramma. U kunt dat ook vinden op internet.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Werde heeft het woord.

**Manuela Van Werde (N-VA):** Vorige week sloot ik mijn tussenkomst af met: "Het duurt allemaal veel te lang". Dat weet u misschien nog. U zou aan de hand van mijn vragen kunnen denken dat ik een ongeduldig mens ben. Dat ben ik ook, soms. Maar ik begrijp uit uw antwoord dat er zoveel aspecten zijn dat het om een heel omvangrijk dossier gaat. Ik ben heel tevreden dat ik de woorden enthousiasme en dynamiek hoor. Wij hebben dat nodig om dit soort langetermijnprojecten met succes af te werken. Uiteraard zat corona er ook voor iets tussen. Ik heb daar alle begrip voor.

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

**Joke Schauvliege (cd&v):** Ik vind het interessant te leren uit die proefprojecten. Voor mijn fractie is, zoals u weet, de participatie heel belangrijk, de betrokkenheid van de lokale besturen maar ook de lokale partners. Ik hoor u zeggen dat er daarbij positieve ervaringen zijn. Maar ik wil toch nog eens checken of daar lessen uit te leren zijn, of er zaken zijn die beter kunnen wat participatie betreft. Of bent u tevreden zoals het is?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Van Werde, ik leef mee met uw echtgenoot die het moet stellen met een ongeduldige vrouw. Maar dat ongeduld siert u wel. Ik deel dat ook. Wij moeten dat zien te behouden. Wij moeten genoeg enthousiasme hebben om ervoor te zorgen dat de dingen wat vooruitgaan. Ik stoer mij ook soms aan zaken die trager gaan. Maar dat heb je nu eenmaal in een overheidscontext waarbij je met heel veel partners die participatie moet opbouwen. Dat proces op zich vergt sowieso wat tijd. Maar dat ongeduld is zeker niet slecht.

Mevrouw Schauvliege, uw vraag is zeer terecht. Maar ik kan er niet heel concreet op antwoorden. Ik weet wel dat wij bij 2 concrete gevallen, de mergelgroeven en de hoogstambomen, hebben kunnen kennismaken met een heel enthousiaste groep partners, mensen die er echt met hart en ziel bij betrokken zijn. Die mensen vonden het ook fijn om dat participatieproces op te zetten, om daarin gehoord te worden, mee te kunnen werken, als lokaal bestuur hun eigen accenten te kunnen leggen, enzovoort. Door al die zaken is het goed geweest. Er zijn uiteraard altijd dingen die je kunt bijleren. Wij gaan altijd moeten bijsturen, bijleren, en dat is maar goed ook. Anders moeten zij ons beroep afschaffen en dat zou ook niet fijn zijn.

Het participatief proces vergt natuurlijk tijd. Dat maakt het misschien wat moeilijk. Maar niettemin denk ik dat wij op een of andere manier wel kunnen zeggen dat het resultaat echt wel mag gezien worden.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Werde heeft het woord.

**Manuela Van Werde (N-VA):** Ik wil alleen aan de minister zeggen dat ik al 35 jaar geduld heb met mijn echtgenoot. (*Gelach*)

Ik vind dat een prestatie op zich.

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



**VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een decretaal kader voor kleinschalig wonen, waaronder tiny houses – 3933 (2021-2022)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, ik wil vandaag een vraag om uitleg stellen over een decretaal kader voor kleinschalig wonen, waaronder tiny houses. Het is iets wat je tegenwoordig veel hoort onder jonge mensen.

Kleinschalig wonen, tiny houses in het bijzonder, worden steeds meer beschouwd als een vorm van betaalbaar en duurzaam wonen. Hoewel ze in Vlaanderen al wel worden gebouwd, beschikken we nog niet over een decretaal kader. Aan welke regels ze precies moeten voldoen, is niet duidelijk. Lokale besturen varen op eigen inzichten.

Het kan niet de bedoeling zijn dat iemand die een tiny house wenst te bouwen of bewoont, afhankelijk moet zijn van toeval of willekeur. Uiteraard moeten lokale besturen hierover zeggenschap hebben, maar minimale normen op Vlaams niveau kunnen alvast leiden tot een meer coherent en rechtszeker regelgevend kader.

In Wallonië beschikt men sinds 2 december 2019 over een decreet dat het begrip microwoningen, waaronder tiny houses worden begrepen, invoerde. Op 3 december 2020 werden door de Waalse Regering drie besluiten uitgevaardigd die specifieke criteria opleggen die enkel voor microwoningen van toepassing zijn.

Die criteria zijn over het algemeen minder veeleisend dan voor traditionele woningen. Uiteraard betekent dit niet dat dergelijke kleine woningen van een veel lager kwalitatief niveau mogen zijn. Het gaat om maatwerk dat ervoor moet zorgen dat die woningen kwalitatief in orde zijn en/of niet een aantal gebreken mogen vertonen.

Minister, ik stelde u daarover al een schriftelijke vraag op 28 januari 2021. Toen antwoordde u dat u geen voorstander bent van een afzonderlijk decretaal initiatief, maar wilde u wel inzetten op het creëren van de juiste randvoorwaarden om het aanbod aan nieuwe woonvormen te verhogen en te faciliteren. Tevens kondigde u een onderzoek aan naar de knelpunten in de bestaande regelgeving waarop kleinschalig wonen stoot.

Dat onderzoek zou in drie fasen verlopen: wegwerken van de knelpunten binnen het instrumentarium van het beleidsveld Wonen, knelpunten wegwerken binnen de andere beleidsdomeinen van de Vlaamse overheid, wellicht Omgeving, en obstakels op federaal niveau inzake samenwonen. Na afronding van die procedures zou u een totaal regelgevend initiatief opstarten waarbinnen wordt bekeken of tiny housing kan worden meegenomen.

Minister, hoever staat het onderzoek dat ongeveer twee jaar geleden is opgestart? Welke zijn de belangrijkste knelpunten? Hoe zal er worden omgegaan met het wegwerken van de knelpunten? Had u al overleg over het wegwerken van de knelpunten met betrekking tot de federale regelgeving? Wordt er momenteel gewerkt aan een regelgevend initiatief om de juiste randvoorwaarden te creëren om het aanbod van kleinschalig en dus ook betaalbaarder wonen, en tiny houses in het bijzonder, een rechtszeker en duidelijk kader te geven? Welke timing voorziet u om te komen met een concreet regelgevend kader? Welke definitie voor kleinschalig wonen wilt u hanteren?

In Wallonië bestaat er een vrijstelling voor de tussenkomst van een architect in een aantal gevallen om zo de vergunningsprocedure eenvoudiger te laten verlopen. Overweegt u een gelijkaardige vrijstelling? Ik denk dat minister Demir daarvoor bevoegd is, maar ze behoort tot uw partij. Zullen jullie daar samen initiatieven voor nemen?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel, mevrouw Van Volcem voor uw vragen. Ik ga de verschillende vragen samen beantwoorden.

Het onderzoek naar de knelpunten voor nieuwe woonvormen wordt algemeen gevoerd voor zes types van nieuwe woonvormen. Hierin worden vormen van kleinschalig wonen, waaronder ook tiny houses, mee onderzocht.

De stand van zaken is als volgt: de eerste fase van het onderzoek waarin de instrumenten van het woonbeleid worden bekeken, is afgerond. Uit het overzicht van knelpunten en aandachtspunten kunnen een aantal beleidsvoorstellen genomen worden. Er zijn enkele dingen die we daar al uit kunnen leren. De besluitvorming hierover loopt momenteel. Voor de tweede fase, waarin de andere Vlaamse beleidsdomeinen worden onderzocht, loopt de inventarisatieoefening momenteel nog. De oefening op federaal niveau moet trouwens nog opgestart worden.

Het is, voor alle duidelijkheid, niet de bedoeling om een specifiek beleidskader uit te werken voor elk van de onderzochte nieuwe woonvormen. De focus in het plan van aanpak 'nieuwe woonvormen' ligt op het wegwerken van knelpunten in bestaande regelgeving, waarmee deze woonvormen vandaag de dag geconfronteerd worden. Dat is een stelling die we altijd naar voren hebben geschoven, dat we er vooral voor moeten zorgen dat die drempels, zeker de juridische drempels, worden weggewerkt.

Als het specifiek gaat over de woonvorm tiny houses, zien we dat de knelpunten zich voornamelijk bevinden op het vlak van Omgeving en ruimtelijke ordening. Ik denk dat dat ook een beetje naar boven komt in uw vraagstelling. Zoals gezegd, loopt deze oefening momenteel nog met de verschillende Vlaamse beleidsdomeinen.

Het begrip tiny houses staat niet gedefinieerd in de regelgeving. Vanuit het beleidsdomein Omgeving wordt de vraag gesteld of een afgebakende definitie ook wel wenselijk is, aangezien elke definitie onmiddellijk nieuwe vragen en beperkingen oproept. We zien dat de provincie Vlaams-Brabant volgende definitie gebruikt: het betreft woningen met een minimale oppervlakte van 45 m<sup>2</sup> tot 80 m<sup>2</sup>. Volgens Tiny Houses Vlaanderen vzw bedraagt de oppervlakte van een tiny house dan weer maximaal 50 m<sup>2</sup>.

Uw laatste vraag over de vergunningsprocedure situeert zich binnen het domein Omgeving, ruimtelijke ordening. Zoals gezegd loopt die oefening naar de knelpunten daar nog, dus daar kan ik niet op vooruitlopen.

Ik denk dat het belangrijkste uitgangspunt, dat wij altijd gehuldigd hebben, is dat mensen moeten kunnen kiezen hoe zij voldoen aan hun woonbehoefte en dus hoe zij hun woning organiseren, en hoe of waar zij willen wonen. Maar we moeten natuurlijk wel voor twee zaken zorgen: dat er een kader is waarbinnen dat kan gebeuren, met betrekking tot regels voor ruimtelijke ordening bijvoorbeeld, en anderzijds dat we die juridische drempels om een bepaalde woonvorm te realiseren – als er geen algemeen belang is om daar beperkingen op te zetten – wegnemen. Dat blijft de doelstelling die we nastreven.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Dank u wel, minister, voor uw antwoord. Het is positief dat er stappen vooruit worden gezet.

Aangezien de knelpunten in kaart zijn gebracht en afgerond, is mijn vraag dan eigenlijk of wij dat als parlements lid ook kunnen bekomen, om mee die knelpunten te kunnen overzien en misschien ook te kunnen meewerken aan een spoedige besluitvorming door suggesties te doen of resoluties aan de Vlaamse Regering over te maken.

Minister, het is een goede zaak dat er ook overleg is en dat er niet met oogkleppen wordt gekeken binnen een beleidsveld, want ik denk dat het daar juist is dat het schoentje knelt. Maar ik wil toch opmerken dat je in elk debat hoort over de betaalbaarheid, zeker voor jonge mensen. Het is eigenlijk de vraag die bij jonge mensen bijna het meest leeft, of zij nog ooit een betaalbare huisvesting zullen kunnen verwerven. Daarom vind ik de vraag naar de alternatieve woonvormen terecht. Als je ziet dat de elasticiteit van ons aanbod zeer klein is, dan denk ik dat we er echt werk van moeten maken om die tiny houses en de co-housing een rechtszeker kader te bieden. Mijn vraag is nu: wanneer zult u landen?

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

**Joke Schauvliege (cd&v):** Dank u wel, collega, om dit nog eens op de agenda te zetten. Het is hier al vaak aan bod gekomen.

We zitten hier natuurlijk opnieuw op het snijvlak Wonen en Omgeving. Ik heb dat een paar commissies geleden ook al eens benadrukt, hoe belangrijk die samenwerking is. Je kunt dat niet los zien van mekaar. Je kunt een perfect woonkader uitwerken, maar als Omgeving niet meewil of het ruimtelijk denken past zich daaraan niet aan, dan is dat een lege doos.

Ik wil wel nog eens benadrukken dat een tiny house – en ik ben ervaringsdeskundige, ik heb dat hier ook al gezegd, ik heb al eens verbleven in zo'n tiny house om te weten hoe het voelt en wat het is – perfect een mogelijkheid is in het woonbeleid, maar het is volgens mij geen alternatief inzake betaalbaar wonen. Het biedt oplossingen voor bepaalde situaties, maar het is, denk ik, geen structurele oplossing voor betaalbaar wonen.

Ik ben wel akkoord dat er een kader kan en moet komen, maar in Omgeving en in de ruimtelijke ordening hebben we natuurlijk jaren de omslag gemaakt dat de plaatselijke toets heel belangrijk is, dat lokale besturen het best kunnen inschatten wat waar kan en wat waar niet kan. En ik vind het wel belangrijk dat dat ook zo blijft, en dat we in Vlaanderen niet van bovenaf een kader opleggen, waarin dan vaak ook remmen zitten, die het lokaal zelfs onmogelijk maken om met die tiny houses aan de slag te gaan. Dus ik volg collega Van Volcem, maar ik wil toch nuanceren dat die lokale toets van de goede ruimtelijke ordening en het inpassen van het systeem in de omgeving, altijd heel belangrijk zal blijven en dat er lokaal altijd een afweging ad hoc zal moeten gebeuren.

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

**Adeline Blankaert (Vlaams Belang):** Dank u wel, voorzitter, goedemorgen, iedereen. Minister, ik ben er ook van overtuigd dat dergelijke tiny houses geen degelijk alternatief zijn inzake betaalbaar wonen. Ik volg collega Van Volcem ook wat betreft die angst bij jonge mensen om een woning te kunnen aankopen. Minister, u weet het ook en ik heb u daar al meermaals vragen over gesteld en ben er al meermaals over tussengekomen. Maar recente cijfers tonen echter toch wel aan dat er een stijging is van jonge mensen onder de 30 jaar die momenteel een woning aankopen. U hebt afgelopen week ongetwijfeld die cijfers ook gezien.

Vandaar dus ook een kleine aanvullende vraag, minister: hoe evalueert u die cijfers en hoe ziet u die evolueren op lange termijn en uiteraard ook op korte termijn?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Om met die laatste vraag te starten: het is dus net deze week of vorige week dat er cijfers naar boven komen die stellen dat jongeren wel actief blijven op die woonmarkt. Het is soms moeilijk in te schatten wat er op die markt gebeurt. De cijfers moeten altijd wat worden gekaderd. Mensen denken misschien intuïtief dat de woonmarkt vertraagt wat ook niet onlogisch is na de hausse die we gehad hebben. Maar jongeren blijven blijkbaar wel actief.

Een paar mensen hebben gezegd dat dit geen duurzaam alternatief is. Ik moet eerlijk zeggen, in mijn ogen is het dat ook niet. Maar ik vind dat iedere mens, iedere Vlaming, daar zelf moet kunnen over beslissen. Dan zijn die twee zaken het enige wat wij als overheid moeten doen. Ten eerste: het kader creëren waarvan wij als samenleving belangrijk vinden dat er rekening mee gehouden moet worden, zoals bijvoorbeeld de regels van ruimtelijke ordening. Mevrouw Schauvliege, ik ben het helemaal met u eens dat de lokale besturen daar uiteraard wel het laatste woord blijven hebben. We moeten dat kader opstellen, niet alleen vanuit ruimtelijke ordening maar ook wat betreft de woonkwaliteit en dergelijke. Daar hebben we toch ook wel wat bedenkingen bij.

Ten tweede moeten we de drempels wegnemen. We moeten het mogelijk maken om het te doen, voor wie dan ook. Dat betekent niet dat we een wildgroei van verschillende woonvormen moeten toelaten en toelaten dat het alle kanten kan uitgaan. Neen, maar het kader moet worden gemaakt, en die drempels moeten worden weggehaald, als het uiteraard te rechtvaardigen is om ze weg te halen.

We moeten absoluut samenwerken met ruimtelijke ordening, zeker en vast, dat is ook de reden waarom we dat onderzoek samen doen. We wachten daar voor een deel nog op het federale niveau want dat nemen we ook mee in dat onderzoek, dat zou afgerond geraken in 2023. Ik geef grif toe, zoals ik zojuist aan mevrouw Van Werde zei, dat er nog een paar zaken zijn in deze commissie vandaag waar ongeduld naar boven komt, en dit was onder andere waar ik naar verwees. Ik denk dat dat ondertussen wel genoeg tijd gehad heeft. Maar het is dus de bedoeling om in de loop van volgend jaar te gaan landen.

Ik had hier nog iets opgeschreven. Ik heb het zonet al gezegd. Ik denk dat dit voor sommige mensen wel een duurzame woonvorm kan zijn en ik denk dat zij daarvoor moeten kunnen kiezen als ze dat willen. Het is een beetje mijn ingesteldheid dat iedereen die keuze zelf moet kunnen maken. Alleen moeten wij het over dat kader hebben. Sorry, ik val in herhaling.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Dank u wel, minister. Ten eerste vind ik wel dat er een Vlaams kader moet zijn en dat de knelpunten moeten worden weg-gewerkt. Er zijn lokaal nog te veel ambtenaren die eigenlijk steeds wachten op dat regelgevend kader en zelf zoekende zijn. Ik vind dat iemand, die wel zo wil wonen, die niet zozeer voor de traditionele woonvormen is of misschien dat budget niet heeft, die mogelijkheid moet hebben. De ruimte in onze omgeving is niet groot, eerder schaars. Dus vind ik dat we met het kader rond deze vorm van wonen echt moeten landen. Ik ben dan ook blij dat u zegt dat u in 2023 met dat kader zal komen.

Laat me duidelijk zijn: ik vind die kleine huisjes zeer sympathiek omdat het altijd op deze manier gegaan is. Er zijn vandaag 70 procent eigenaars in Vlaanderen, er is een tijd geweest dat het er 75 procent waren, omdat heel veel jonge mensen

begonnen met een klein huisje dat ze na 5 jaar verkochten om naar een groter huis te gaan. Als ze geluk hebben, of ze krijgen eens een erfenis, of ze hebben een vooruitgang in hun carrière - we staan toch voor het vooruitgangsmodel - , kopen ze nog een groter huis. Dat maakt ook dat je eigenlijk een rotatie hebt in het woningenbestand, wat ik goed vind. Want die kleine huisjes kunnen een oplossing zijn voor alleenstaanden, jonge koppels die duurzaam willen wonen op een kleine oppervlakte, en na 5 jaar gaan die kleine huisjes dan weer naar nieuwe mensen. Ik zou toch echt willen vragen - het is inderdaad een vrije keuze, niemand is verplicht om er te gaan wonen - dat er wordt geland en dat regelgevend kader er effectief komt.

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

**VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitbouw van het sociaal woonpatrimonium – 8 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, zoals u weet gaat het een beetje traag. Dat vindt u waarschijnlijk ook. Er wordt onvoldoende sociaal woonpatrimonium bijgebouwd. Vorig jaar zijn er 664 eenheden voor 300 gemeenten bijgekomen. Gemiddeld bekeken zijn dat er twee per gemeente. U weet dat ik daar anders over denk. Als de ruimte schaars is, moeten we misschien niet altijd bijbouwen en kunnen de nieuwe maatschappijen op termijn ook meer doen in een huurformule. Onafgezien daarvan, zolang de regelgeving is wat ze is, heb ik volgende vragen voor u.

Het Vlaams woonbeleid wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Het legde daarom in 2009 elke gemeente een bindend sociaal objectief (BSO) op voor de periode tot 2025. De lokale besturen worden geacht zelf concrete initiatieven te nemen om tijdig dit BSO te behalen. Evenwel zijn niet zij de actor maar wel de sociale huisvestingsmaatschappij. Meer dan de helft van de gemeenten blijkt hierin niet te slagen. Nochtans staat tegenover deze verplichting voor gemeenten het engagement van het Vlaams woonbeleid om de sociale woningen effectief te financieren. Er worden er dus te weinig gebouwd en de budgetten geraken niet op. U neemt daarvoor nieuwe initiatieven om private partners te betrekken. Ook daar wacht ik op een definitief kader.

Op 29 juni kondigde u dan nieuwe maatregelen aan om private ondernemingen te betrekken bij het realiseren van het sociaal woonaanbod. Concreet wil de Vlaamse Regering inzetten op gemengde projecten. Minimaal een derde van het woonproject moet bestaan uit sociale woningen, een derde moet worden ingevuld door betaalbare huurwoningen en het laatste deel is vrij in te vullen door de private initiatiefnemer.

Dat deze maatregel genomen wordt, is alvast een stap in de goede richting. Maar het systeem botst volgens mij duidelijk op zijn grenzen. Er is ook te weinig grond. Er moet een globaal plan komen dat de betaalbaarheid van wonen hoog op de agenda zet en dus ook alle facetten van betaalbaar wonen onder de loep neemt, zeker nu er 180.000 wachtenden zijn.

De looptijd voor het bouwen van sociale woningen is enorm lang, soms tot zeven jaar. We hebben inspraak en we hebben ook rechtspraak. Het vergunningenbeleid is vaak een stok in de wielen voor zij die willen bouwen. Mensen zien niet graag grote ontwikkelingen in hun buurt. Ze vrezen voor de mobiliteit, ze vrezen

wateroverlast en ze houden ook vast aan de nog schaarse open ruimte. Ik riep al eerder op om samen te zitten met minister Demir, om een soort kader en woonplan te maken om sneller een aanbod te realiseren, niet alleen inzake sociaal wonen maar ook inzake betaalbaar wonen.

Minister, zat u reeds samen met minister Demir om dit vergunningenbeleid onder de loep te nemen? Zo ja, wat waren de conclusies? Welke maatregelen zult u nemen om de looptijd voor de bouw van sociale woningen te verkorten? Op welke manier zult u de lokale besturen verder stimuleren om het vooropgestelde BSO te halen?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Van Volcem, dank u wel voor uw vragen. Het is een zeer begrijpelijke vraag want we zitten inderdaad met een vertraging in de bouw van sociale woningen. Dat heeft met heel veel zaken te maken, waaronder vergunningen.

Ik zit natuurlijk heel veel samen met minister Demir maar op dit moment wachten we nog het resultaat van een onderzoek af. Ik gaf opdracht aan het Steunpunt Wonen om een uitgebreid onderzoek te voeren naar de doorlooptijden bij sociale woonprojecten. Dit onderzoek omvat naast een analyse van de beschikbare gegevens in het projectportaal een uitgebreide bevraging van de huisvestingsmaatschappijen en de gemeenten. De resultaten van dit onderzoek worden verwacht eind dit jaar. Nadien zal er een overleg worden ingepland met mijn collega bevoegd voor omgevingsvergunningen.

Ik heb intussen al een aantal maatregelen genomen om de looptijd voor de bouw van sociale woningen te verkorten.

De huisvestingsmaatschappijen gaven aan dat de programmatieprocedure van nieuwbouwprojecten een vertragende factor is. De beoordelingscommissie die onder andere de projecten op de meerjarenplanning of op kortetermijnplanning plaatste, kwam drie keer per jaar samen. Dit gaf een bottleneckeffect. Daarom gebeuren sinds juli 2021 deze toewijzingen wekelijks door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De beoordelingscommissie blijft drie keer per jaar samenkomen om het geheel te monitoren.

Daarnaast gaf ik de opdracht om een raamcontract 'Design and Build' te ontwikkelen voor de bouw van appartementen. Het gebruik van dit raamcontract bespaart de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) veel tijd in de bouw van bijkomende woningen. Dit is gepubliceerd in december 2021 en de afsluiting van het raamcontract is voorzien in december 2022.

Tevens gaf ik op vraag van de bouwsector de opdracht om de jaarlijkse CBO-oproep (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) te intensifiëren naar twee keer per jaar. Dit jaar vindt die oproep twee keer plaats.

Bijkomend liet ik de ontwerprichtlijnen en de simulatietabel aanpassen en maakte ik een verhoging van het leningplafond mogelijk. Deze aanpassingen werden van kracht begin dit jaar. In de ontwerpleidraad werden onder andere kamerwoningen mogelijk gemaakt, de simulatietabel werd aangepast met betrekking tot de indexering van de eenheidsprijzen, er was de aanpassing van de vierkantemeterprijzen en de toepassing van een algemene prijsstijging en de prijscoëfficiënt werd verhoogd voor centrumsteden, Vlabinvest en invulbouw.

De SHM's gaven aan nood te hebben aan een voorbeeldbestek 'Design and Build'. Dit werd op mijn vraag in juli dit jaar gepubliceerd op de website van de VMSW.

Om innovatie te stimuleren liet ik in augustus dit jaar een oproep innovatieve projecten publiceren. Deze projecten kunnen afwijken van de ontwerprichtlijnen van de VMSW en kunnen een subsidie verkrijgen naargelang hun graad van innovatie. Projecten kunnen tot 4 november worden ingediend. Ook dit maakt een verkorting van de procedure mogelijk.

De VMSW organiseerde op mijn vraag in mei dit jaar een intervisie projectontwikkeling waarbij onder andere alternatieve manieren werden besproken om projecten te ontwikkelen.

Momenteel is de voortgangstoets 2022 lopende. Zoals u weet, worden tijdens deze procedure gemeenten ingedeeld in categorieën. Tijdens de voortgangstoets worden gemeenten in de eerste plaats ingedeeld in categorie 1 of 2. Gemeenten worden in categorie 1 ingedeeld als ze het opgelegde groeipad volgen en dus minstens een bepaald percentage van hun te realiseren BSO al gerealiseerd of gepland is. Dit percentage stijgt naarmate we dichterbij 2025 komen. Op basis van deze toets – de toestand eind 2021 – werden 165 gemeenten ingedeeld in categorie 1. 81 Vlaamse gemeenten hebben het BSO volledig bereikt, van 84 gemeenten wordt verwacht dat ze het BSO zullen halen als ze dezelfde inspanningen blijven leveren.

Vervolgens krijgen de gemeenten die zijn ingedeeld in categorie 2 nu de kans om in een plan van aanpak toe te lichten welke inspanningen ze zullen leveren om hun BSO te bereiken. Gemeenten waarvan dit plan van aanpak positief zal worden beoordeeld, zullen worden ingedeeld in categorie 2A, de anderen in categorie 2B. De gemeenten in categorie 2B zijn dus de gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om hun BSO te bereiken. Bij de vorige voortgangstoets werden 13 gemeenten ingedeeld in categorie 2B.

Vooraleer de Vlaamse Regering aan deze gemeenten sancties oplegt, wordt met elk van die gemeenten een begeleidingsgesprek gevoerd om toch nog te komen tot een samenwerkingsovereenkomst met een of meer sociale woonorganisaties in functie van het realiseren van het BSO. De begeleidingsgesprekken in het kader van de vorige voortgangstoets met de 13 2B-gemeenten zijn vlot verlopen en hebben ertoe geleid dat alle gemeenten een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten. Bijkomende maatregelen waren dus toen alleszins niet aan de orde. Maar het klopt dat er nog een groot aantal gemeenten bijkomende inspanningen moeten leveren om hun BSO te behalen.

Ik deel uw ambitie dat zoveel mogelijk gemeenten hun BSO zouden moeten behalen. Alleen ben ik er niet van overtuigd dat sanctionerende maatregelen, zoals een activeringstoezicht of financiële sancties ook maar één bijkomende sociale woning zullen opleveren.

Ik denk ook niet dat er sprake is van manifeste onwil – waarschijnlijk zijn er uitzonderingen, maar over het algemeen is dat niet het geval – om bijkomende sociale woningen te realiseren. Want dat is toch wel één van de belangrijke resultaten van het BSO: uit een evaluatie van de procedure blijkt dat in 293 van de 300 Vlaamse gemeenten, of 98 procent, een bijkomend sociaal woonaanbod is gepland. De doelstelling om in alle gemeenten bijkomend sociaal huuraanbod en dus spreiding te realiseren zal dus, zoals het er nu naar uitziet, zo goed als volledig worden behaald.

In de bevraging geven twee op drie respondenten aan dat het BSO heeft gezorgd voor meer aandacht voor het lokaal sociaal woonbeleid. En ongeveer de helft van de bevrageden geeft aan dat het systeem van benchmarking via de voortgangstoets en bijhorende indeling in categorieën de gemeenten ertoe heeft aangezet meer initiatieven te nemen. Met het oog op het nieuwe BSO 2026-2035 denk ik dat het van belang is om na te denken over hoe we dit verder kunnen versterken.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, ik dank u voor de cijfers die u hebt gegeven. Er wordt wel eens gezegd dat velen hun best niet doen, maar mocht iedereen 98 procent halen, dan zou dat een stap in de goede richting zijn. Er moet wel een groot onderscheid worden gemaakt tussen wat er wordt gepland en wat er wordt gerealiseerd. Het is net daar dat het schoentje knelt.

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

**Adeline Blancquaert (Vlaams Belang):** Minister, dat de sociale woningmarkt in brand staat, dat weten we helaas al langer. U kent ons standpunt, we zijn niet de grote voorstander van het blijven en blijven bijbouwen van sociale woningen, maar wensen dat er nu meer en beter wordt ingezet op het renoveren van de bestaande sociale woningen, alsook dat dergelijke woningen worden toegewezen aan mensen die er ook werkelijk nood aan hebben. We zijn ervan overtuigd dat onze mensen in nood voorrang moeten krijgen op bijvoorbeeld vreemdelingen die hier nog nooit een dag hebben gewerkt.

Minister, we zijn realistisch. U kunt niet opeens duizenden sociale woningen uit uw hoed toveren, ondanks het gigantische budget dat u voorhanden hebt. U zou echter wel een beetje creatiever kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat er meer mensen een beroep kunnen doen op de Vlaamse huurpremie. Zowel belangengroepen van private eigenaars als van huurders pleiten hiervoor. U hebt er in het verleden al uitspraken over gedaan, maar ik wil toch nog eens polsen of uw mening hierover al veranderd is.

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

**Sarah Smeyers (N-VA):** Ik dank u, minister, voor uw antwoord op een interessante vraag. Wat de voortgang van het bindend sociaal objectief (BSO) betreft, kan ik akkoord gaan met mevrouw Van Volcem. Als 98 procent van alle Vlaamse steden en gemeenten het vereiste sociale woningen haalt, mogen wij eigenlijk relatief tevreden zijn. We moeten niet juichen. Wij weten dat er een tekort is en dat het aanbod moet vergroten. Maar u zegt terecht ook dat wij in dialoog moeten gaan met steden en gemeenten. Echt sanctionerend optreden helpt niet. Enerzijds zitten wij met het vergunningenbeleid, en anderzijds ook met het maatschappelijk draagvlak. Ik ben zelf schepen van wonen in een centrumstad. Ik weet hoe het zit met het maatschappelijk draagvlak ten aanzien van sociale woningen. Maar ik acht het ook niet onmogelijk als je in dialoog gaat. Aan bepaalde bezwaren kan er wel wat tegemoet gekomen worden. Het is niet zo dat de mensen totaal tegen sociale woningen zijn, maar er spelen andere elementen, zoals mobiliteit, en het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Dat laatste is een belangrijk punt waar mensen bezwaar tegen hebben als je woningen wilt bouwen in het buitengebied. Wij zullen misschien de focus meer moeten leggen op inbreiding, inclusie, en renovatie van bestaande woningen. Maar ik acht het niet onmogelijk.

Die 13 hardleerse steden en gemeenten ken ik niet. Maar misschien moet u, zoals u het zelf zegt, daarmee in dialoog gaan in plaats van sanctionerend op te treden. Dat zou toch niet helpen.

**De voorzitter:** Collega Veys heeft het woord.

**Maxim Veys (Vooruit):** Ik wil de collega's waarschuwen niet al te triomfantelijk te zijn over het bindend sociaal objectief. Ik weet nog altijd niet goed waarvoor dat 'bindend' staat. De resultaten worden niet afgedwongen. Er zijn amper sancties. De eis om een plan van aanpak te maken, is niet echt een dwingende maatregel. Onder de slechte leerlingen van de klas zien wij ook wel een soort carrousel. De resultaten van de verschillende voortgangsmetingen tonen gemeenten die na een



plan van aanpak weg geraken uit de slechte categorie maar enkele jaren later opnieuw ondermaats presteren. In tegenstelling met de fractie van Vlaams Belang vind ik dat als je die lange wachtlijsten, van 180.000 gezinnen, je toch niet anders kunt dan concluderen dat je meer en sneller moet bouwen. Een budget van een miljard euro dat niet opgeraakt, maakt dat mogelijk.

Minister, u zegt dat er meer in dialoog moet gegaan worden met de gemeenten. U bent daar nogal voorzichtig in. Er is een taskforce voor de procedure. Hebt u al stappen gezet om die gemeenten aan te spreken via de VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)? Hoe draagt u actief bij tot de creatie van meer draagvlak bij die gemeenten? Als Vooruit vinden wij dat een belangrijke taak.

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

**Minister Matthias Diependaele:** De aanvullende vragen tonen dat wij hier allen op dezelfde lijn zitten. Wij hebben meer sociale woningen nodig. Met de Vlaamse overheid proberen wij zoveel mogelijk te realiseren. Wij doen die hervorming enzovoort. Zoals daarnet al bleek, is de ruimtelijke ordening een belangrijk aspect en daarvoor zijn de gemeenten bevoegd. Mevrouw Blancquaert, er zijn 2 dingen die wij tegelijkertijd doen. Wij breiden enerzijds het aanbod uit, wij zetten erop in dat die sociale woningen er komen. Voorts zorgen wij ervoor dat die sociale woningen terechtkomen bij de mensen die het nodig hebben. Ook daarop heb ik al veel kritiek gekregen. Maar ik sta heel hard achter buitenlands eigendoms-onderzoek enzovoort. Op 1 januari 2023 gaat er ook een verhoogd taalniveau in werking, met de verplichting zich in te schrijven bij de VDAB en dergelijke meer. Die 2 aspecten zijn van belang.

Mijnheer Veys, u vraagt van waar de bindende vereiste komt. Ik ben het niet helemaal zeker maar ik denk dat de intenties daarvan heel terecht waren. Men wilde effectief de lokale besturen onder druk zetten om daarin hun verantwoordelijkheid op te nemen. Ik denk dat het mevrouw Van den Bossche is geweest die daarmee begonnen is. De intentie daarvan was zeker niet slecht. Ik probeer dat vandaag ook in het beleid nog altijd toe te passen. Als de slechtste leerlingen van de klas hun taak niet vervullen, ga ik die actief opvolgen. Ik ga ermee samen zitten om actieplannen uit te werken en dergelijke meer. Ik zit er wel degelijk achter.

Er is nog een vraag over die premie. Dat is natuurlijk een andere vraag. Maar ik denk dat dit geen soelaas brengt. Je moet sowieso altijd inzetten op de uitbreiding van het aanbod. Al de rest, zoals premies en subsidies, hebben ook contra-productieve effecten. Wij moeten de focus blijven leggen op het uitbreiden van het aanbod en op het reserveren van de sociale woningen voor de mensen die er echt recht op hebben en er de grootste nood aan hebben.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Na de oorlog koos het beleid altijd voor bijbouwen en bijbouwen. Maar voor mij is een sociale woning een woning voor iemand die niet in staat is een normale huur te betalen. Voor mij moet een dergelijke woning niet noodzakelijk een nieuwbouwwoning zijn in handen van een socialehuisvestingsmaatschappij. Het belangrijkste is dat er een aanbod is van betaalbare woningen voor zij die een normale huurprijs niet kunnen betalen. Daarom denk ik dat, gelet op de beschikbare ruimte, de tijd is gekomen om het sociaal wonen eens volledig te herdenken.

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

**VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over praktijktesten op de huurmarkt – 39 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**An Moerenhout (Groen):** De voorbije jaren zagen we dat verschillende steden zelf praktijk- of correspondentietesten hebben uitgevoerd, het meest recent de stad Kortrijk. Dat is ook in het nieuws gekomen. Het stadsbestuur liet zo'n test uitvoeren om te onderzoeken hoe het gesteld is met discriminatie op de huurmarkt.

Net als in andere steden waren er toch opvallende resultaten. Zo bleek onder meer dat kandidaten met een Marokkaanse naam gemiddeld 27 procent minder vaak worden uitgenodigd dan kandidaten met een Vlaamse naam. Dat is toch een opvallend cijfer.

Wat ons betreft, toont dat het belang van praktijktesten opnieuw aan, of toch het belang van de strijd tegen discriminatie op de huurmarkt.

Wat is uw reactie op de vaststellingen van dit onderzoek?

Het onderzoek stelde een groot verschil vast tussen discriminatie door vastgoedmakelaars en door particulieren: er is nog veel werk bij vastgoedmakelaars, maar nog meer bij particulieren. De vraag is of zelfregulering dat zal oplossen. Werkt u aan een plan om ook de discriminatie bij particulieren en bij eigenaren weg te werken? Sinds 2019 is er een convenant, maar is dat voldoende volgens u of werkt u nog een bijkomstig plan uit?

Hoe evalueert u het beleid dat u tot nu toe voerde om via zelfregulering in de sector discriminatie op de woonmarkt weg te werken?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Dank voor uw vragen, mevrouw Moerenhout. Ik denk dat we allemaal te horen hebben gekregen dat u een goed excuus hebt om de commissie van thuis te volgen. Veel beterschap!

Ik begin met uw eerste vraag. Ik ben er zeker van dat er in deze commissie nooit discussie is geweest over het bestaan van een problematiek van discriminatie op de huurwoningmarkt, noch over het feit dat dat onaanvaardbaar is en moet worden aangepakt. Er is hier in deze commissie wel al veel gediscussieerd over de manier waarop we die discriminatie moeten aanpakken. Op dat vlak verschillen we van mening.

De keuze voor zelfregulering is gebaseerd op twee belangrijke overwegingen. In de eerste plaats zijn we ervan overtuigd dat de sectororganisaties de private huurmarkt zeer goed kennen. Zij kennen dan ook de noden en bekommernissen van hun leden, en zijn het best geplaatst om hen te informeren en te sensibiliseren. Maar wat ik vooral wil, is dat ons antidiscriminatiebeleid zorgt voor een langdurige gedragswijziging in de hoofden van mensen, niet voor een kortstondige tik op de vingers. We willen geen flitspaaleffect. Ook daarom is zelfregulering belangrijk. Sectororganisaties hebben draagvlak bij hun leden en zijn bijzonder goed geplaatste partners om een duurzame gedragswijziging mee te helpen realiseren. We zetten dan ook bewust het beleid verder dat tijdens de vorige legislatuur, met het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt werd geïnitieerd.

In de convenanten die afgesloten zijn met de sectororganisaties, de Verenigde Eigenaars, de Eigenaarsbond en de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen, hebben zij zich ertoe geëngageerd om hun leden te informeren, te sensibiliseren en te empoweren rond de problematiek van discriminatie. En dat is geen vrijgeleide: we zien dat de betrokken organisaties die engagementen ook effectief omzetten in daadkracht. De koepelorganisaties informeren hun leden over het geldende regelgevend kader, zowel individueel als collectief; stellen modeldocumenten ter beschikking; ontwikkelen nieuwe applicaties; organiseren vormingen enzovoort.

Het VUB-onderzoek beveelt bijvoorbeeld aan om werk te maken van training en opleiding van makelaars, om hen aan te leren hoe ze kunnen omgaan met een discriminerende vraag van een klant. Wel, vandaag gebeurt dat al. CIB Vlaanderen organiseerde al vormingen.

Uit uw vraag leid ik wel een bezorgdheid af over de vraag of we particuliere verhuurders voldoende bereiken. Het is inderdaad zo dat Verenigde Eigenaars en de Eigenaarsbond maar een deel van alle particuliere verhuurders onder hun leden tellen. We hebben in Vlaanderen nu eenmaal geen private huurmarkt met veel grote, professionele verhuurders. De meeste verhuurders zijn particulieren die een of twee woningen op de markt brengen en vaak langdurig verhuren. Dat is een factor waar we altijd rekening mee zullen moeten houden, of we nu kiezen voor een partnerschap met de sectororganisaties of voor een aanpak door de overheid alleen.

Tegelijkertijd speelt ons beleid wel degelijk in op die vaststelling. Het actieplan kent, naast de sectororganisaties, namelijk een belangrijke rol toe aan de lokale besturen. Zij zijn het bestuursniveau dat het dichtst bij de burger staat en dat het meest geschikt is om die talrijke verhuurders over het discriminatieverbod te informeren en te sensibiliseren. De lokale besturen zijn met andere woorden een belangrijke schakel om de duurzame verandering waarover ik het daarnet had, te realiseren. Het is dus niet zo dat we dit overlaten aan de sector alleen.

Bovendien ondersteunen en stimuleren we de lokale besturen hierin vanuit de Vlaamse overheid, onder meer via de IGS-subsidies (intergemeentelijk samenwerkingsverband). Sinds vorig jaar is het een verplichte activiteit voor de 255 deelnemende IGS-gemeenten om een meldpunt voor problematische woonsituaties op te richten, waar minstens meldingen mogelijk moeten zijn over discriminatie op de private huurmarkt. Zij moeten hierover ook actief communiceren en de nodige informatie ter beschikking stellen.

Tot daar mijn antwoord.

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

**An Moerenhout (Groen):** Bedankt, minister, ook voor de beterschapswensen, dat apprecieer ik.

We verschillen inderdaad helemaal van mening wat betreft die praktijktesten, maar wat u zegt over de langdurige gedragsverandering die teweeggebracht moet worden, daarin volg ik u wel. En ik volg u ook als u zegt dat de lokale besturen een belangrijke schakel zijn. Ik vind het interessant wat u hebt gezegd over dat meldpunt, dat gaan we zeker van nabij opvolgen.

Over wat u zei over het convenant heb ik een bijkomende vraag. U zei dat er vormingen, trainingen en dergelijke worden georganiseerd, dat er informatie gedeeld en gesensibiliseerd wordt. Dat is op zich heel goed, maar als ik mij niet vergis, zijn die vormingen en trainingen in samenwerking met Unia. Volgende week wordt op de plenaire vergadering het Vlaams Mensenrechteninstituut gestemd en

verdwijnt Unia wat betreft de Vlaamse bevoegdheden. Hebt u zicht op wat de impact daarvan gaat zijn op hoe het convenant vandaag wordt uitgerold? Zal dat Vlaams Mensenrechteninstituut de rol van Unia dan overnemen? Is wat er vandaag op poten staat in de strijd tegen discriminatie op de huurmarkt gewaarborgd? Kunt u mij daarin geruststellen?

En een tweede korte bijkomende vraag gaat over de Clee-tool van CIB Vlaanderen (Confederatie van Immobiliënberoepen). Dat is vandaag ook in voege door u, de digitale applicatie. En op basis van wat ik heb begrepen van de parlementaire initiatieven van collega's in het voorjaar – van mevrouw Sminate, denk ik – stel ik mij de vraag: is die eigenlijk goed vertrokken? In het voorjaar waren daar een honderd vastgoedkantoren bij aangesloten. Er waren ook een tweeduizend woningen, dus dat is zeker niet slecht. Ik overval u misschien met de vraag, dus als u het niet weet, geen probleem. Maar we zijn nu ondertussen zes maanden later, hebt u daar zicht op? Is dat aantal verder gestegen? Is die Clee-tool nog altijd even vlot, gaat hij in stijgende lijn, zoals het leek in het voorjaar bij zijn opstart? Dat interesseert mij ook wel. Alvast bedankt voor uw antwoord.

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

**Nadia Sminate (N-VA):** Collega Moerenhout, wij hebben dit thema, denk ik, al ontelbare keren besproken, zowel hier in de commissie, als in de plenaire vergadering, en ik begin stilaan te vrezen dat we elkaar niet gaan kunnen overtuigen van onze standpunten, behalve dan het feit dat we hetzelfde doel nastreven. Wij zeggen allebei – en ik denk vrijwel iedereen hier in de commissie – dat elk geval van discriminatie er een te veel is. Alleen denken wij dat het middel om dat doel te bereiken anders is.

Ik heb een tijdje geleden over dit thema ook een schriftelijke vraag gesteld en ik was eerlijk gezegd redelijk onder de indruk van het aantal acties dat men de afgelopen maanden heeft ondernomen. De minister heeft het eigenlijk allemaal al gezegd in zijn antwoord: de engagementen die in 2019 zijn aangegaan, die worden wel degelijk allemaal opgevolgd, vooral op het vlak van informatieverstrekking, sensibilisering. Die vormingssessies worden echt wel druk bijgewoond, zowel door private verhuurders als andere. Er zijn webinars die georganiseerd worden, er is informatie te vinden op de website van CIB. Maar ook de tuchtprocedures en sancties die worden opgelegd aan vastgoedmakelaars zijn toegenomen. U hebt het zelf ook aangehaald: de Clee-tool – ik weet nog altijd niet of ik nu 'klee'- of 'klie'-tool moet zeggen – is klaar. Die wordt heel vaak gebruikt. Toen ik de vraag stelde, ging het al over tweeduizend woningen. Dat is toch echt wel aanzienlijk.

Ja, ons doel is inderdaad een gedragsverandering te realiseren en daartoe verschillende instrumenten aan te reiken. En het is, denk ik, echt wel duidelijk, naar aanleiding van de antwoorden die we daarover gekregen hebben, dat we dat ook effectief doen. En ik apprecieer ook, collega Moerenhout, dat u in uw antwoord het belang daarvan ook erkent.

**De voorzitter:** De heer Veys heeft het woord.

**Maxim Veys (Vooruit):** De Vooruitfractie vond en vindt het nog steeds onbegrijpelijk dat men niet wenst in te zetten op praktijktesten, maar kiest voor zelfregulering.

Minister, u zegt wel dat u het probleem ernstig neemt – het is ook maar normaal dat u dat zegt –, maar ik mis toch wat resultaten. U gelooft niet in praktijktesten. De convenant en het actieplan lopen sinds 2019, maar ik mis wel wat gegevens en resultaten die aangeven dat uw beleid leidt tot minder discriminatie.

Keer op keer zien we vooral in centrumsteden, maar ook in andere steden die wel van goede wil zijn, dat er discriminatie wordt vastgesteld. Als u resultaten zou willen meten van uw beleid, dan zou u dat – dat is een beetje ironisch – via praktijktesten kunnen doen.

Ik verwijs naar het onderzoek van de UGent dat aangeeft dat er een meerderheid van Vlamingen is die geen probleem heeft met praktijktesten. In die zin vind ik dit zeer onbegrijpelijk. Wat ik wel begrijpelijk vind, is dat u daar in uw antwoord zelf niet over begint. Volgens onze informatie kan men wel de naam zien van de kandidaat-huurder. Kunt u dit bevestigen? Als men de naam kan zien van de kandidaat-huurder, kan dat een grond voor discriminatie zijn in veel gevallen. Dat lezen we toch in alle berichtgeving over de praktijktesten. Hoe kan die Clee-tool een instrument zijn om discriminatie op de private huurmarkt tegen te gaan? Dat begrijp ik echt niet. Daarop zou ik graag een duidelijk antwoord willen.

Minister, klopt het dat men de naam van de kandidaat-huurder kan zien? Zo ja, hoe kan dat helpen om discriminatie te bestrijden? Op basis van welke resultaten concludeert u dat uw beleid goed werkt, dat er minder discriminatie zou zijn?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mijnheer Veys, beginnend bij uw laatste vraag, als je kijkt naar de praktijktesten die al meer dan een keer in eenzelfde gebied zijn afgenomen, dan zul je nagenoeg altijd een daling zien. Ik durf niet met zekerheid te stellen dat het echt overal is, maar meestal zie je een daling in het aantal discriminaties. Dat is een van de zaken die de onderzoekers één of twee jaar geleden hebben gezegd, namelijk dat het een zekere gedragsbeïnvloeding heeft, maar daarom nog geen discriminatie uitsluit.

Vorige week was de Week tegen armoede. Vorige week maandag heb ik het Netwerk tegen Armoede ontvangen op mijn kabinet en we hebben een paar uur gepraat. Een van de verhalen die daar naar boven kwam, was dat het nu wel lukt omdat men die praktijktesten vreest, maar dat het absoluut nog niet zeker is dat die mensen gemakkelijker aan een contract komen. Dat is een van de zaken waarvoor de onderzoekers en ook ik altijd hebben gewaarschuwd, dat mensen en kantoren zich gaan organiseren op die test, maar dat je daarom nog geen wezenlijke verandering hebt bijgebracht in de huurmarkt, en mensen boven zichzelf laat uitgroeien om te zorgen dat ze wel een overeenkomst aangaan met iemand met een vreemde achternaam.

In die zin gaat de Clee-tool niet ver genoeg omdat de naam zichtbaar is. Daar zijn we het helemaal mee eens. Het is wel een instrument dat objectief weergeeft wat de parameters zijn van de kandidaat-huurder. Wat verdient hij? Hoeveel kinderen heeft hij? Dat zijn kenmerken voor een verhuurder om zich objectiever op te kunnen baseren.

Ik heb altijd gezegd dat dit verder zou mogen gaan. Op dit moment zijn er al meer dan honderd vastgoedkantoren bij aangesloten, dus in die zin is dat wel degelijk een groeiend verhaal. Precieze cijfers heb ik daarover niet.

Mevrouw Moerenhout had nog een vraag over de samenwerking met Unia. Voor het meldpunt wordt er wel samengewerkt, voor de vormingen niet, denk ik. Het is een zeer terechte bemerking, maar ik kan u niet uit het hoofd zeggen of dit al is meegenomen in de omvorming van minister Somers naar het nieuw Vlaams Mensenrechteninstituut. Het is natuurlijk wel de bedoeling dat ze dezelfde dienstverlening doen. Dat zou er dan ook moeten in zitten.

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

**An Moerenhout (Groen):** Mevrouw Sminate, het klopt, we hebben inderdaad een tegengestelde mening over de correspondentietesten. Recentelijk is er nog een onderzoek verricht door de VUB en de UGent, waaruit blijkt dat de meerderheid van de bevolking geen problemen heeft met zulke testen. Er is dus een draagvlak. Als we zien dat stad na stad die testen invoert – nu ook Kortrijk –, dan is het jammer dat de Vlaamse Regering niet volgt.

Waar we het wel over eens zijn, is dat we hetzelfde doel nastreven. Vanuit die optiek wil ik de covenant en de Clee-tool alle kansen geven. Het is wel jammer te horen dat er nog geen gesprek is geweest bij het Vlaams Mensenrechteninstituut en dat er nog geen zekerheid is dat die trainingen en vormingen kunnen worden voortgezet. Dat lijkt me van groot belang. Ik zal deze kwestie meenemen en aankaarten bij minister Somers. Aangezien er volgende week over het Vlaams Mensenrechteninstituut wordt gestemd – het treedt op 1 januari in werking –, is het toch redelijk dringend.

De Clee-tool wil ik alle kansen geven. Ik was onder de indruk van het aantal vastgoedkantoren dat er al bij aangesloten is. Ik was er niet van op de hoogte dat de naam daar opstond omdat u dat in voorgaande parlementaire initiatieven nooit hebt vermeld. Dat is natuurlijk wel een heikel punt. Het is ook wat verontrustend omdat de Clee-tool net bedoeld was om te uniformiseren en te objectiveren. Het inkomen staat ernaast. Het heeft een goede start gehad, het is interessant om dit goed op te volgen en hopelijk kan het de verontrusting wegnemen in de komende maanden en het komende jaar bij de evaluatie van die tool.

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

**VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de forse daling van het aantal woonleningen – 141 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** De afgelopen jaren werd de meerwaarde van vastgoed opgestuwd door de dalende rente. Dit jaar luidde echter een ommekeer in voor de hypotheekrente. In een jaar tijd is die ruwweg verdubbeld, van 1,6 procent voor een lening op 25 jaar met vaste rente voor 80 procent van de woningwaarde, tot 3,1 procent. Het aantal aanvragen voor een hypothecair krediet lag in juli op het laagste peil in 7 jaar volgens cijfers van de Nationale Bank.

De stijgende rente gaat momenteel gepaard met een energiecrisis. De strengere regelgeving rond woningen met een slechte of matige energiescore zal de waarde van deze woningen aantasten. Daarnaast kent Vlaanderen vanaf 2023 een renovatieverplichting om woningen binnen de vijf jaar na aankoop tot minstens EPC-score (energieprestatiecertificaat) D te brengen. Wie een woning van de hand zal willen doen, zal rekening moeten houden met de betaalbaarheid. Hoge rente, de oplopende energiekosten en hoge woningprijzen zullen de financiële ruimte voor een aankoop beperken.

Wat zal de impact zijn van nieuwe wetgeving rond EPC-labels en de stijgende hypotheekrente op de betaalbaarheid van vastgoed in Vlaanderen?

Welk effect zal dit hebben op de Vlaamse huurmarkt?

Hoe zult u de betaalbaarheid van vastgoed in Vlaanderen blijven waarborgen?

Zullen banken terughoudender zijn met het verstrekken van krediet voor woningen met een slechte energiescore?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Vooraleer in te gaan op de vragen wil ik toch even de nieuwsberichten van afgelopen dinsdag aanhalen om minstens te nuanceren of er wel een forse daling van het aantal woonleningen plaatsvindt. Uit de cijfers blijkt namelijk veeleer dat de vastgoedmarkt voorlopig stabiel blijft presteren en dat ook de jonge kopers actief blijven op deze markt. Vooral dat laatste – we hadden het daarstraks ook al opgemerkt – is eigenlijk iets wat we anders verwacht hadden. Het is alleszins positief.

Wat uw eerste vraag betreft, wil ik allereerst verwijzen naar mijn antwoord op de vraag om uitleg van de heer Jeremie Vaneekhout over de stijgende hypotheekrente, waarin de problematiek van de stijgende rentevoeten en de betaalbaarheid voor de kandidaat-kopers uitgebreid aan bod kwam. Daar gaf ik onder meer aan dat de stijgende woningprijzen een complex samenspel zijn van verschillende factoren. De evolutie van het aantal huishoudens, het inkomen en de hypotheekrente en de gezondheids crisis hebben een belangrijke invloed. Ook de samenstelling van de verkochte woningen op het vlak van kwaliteit, grootte en ligging heeft een invloed op de evolutie van de verkoopprijzen, net als omgevingsfactoren. Zo woedt nu volop de energiecrisis, die op zijn beurt een impact zal hebben op het beschikbaar inkomen van de gezinnen om een hypothecair krediet af te betalen.

Met de inwerkingtreding van een nieuwe regelgeving rond EPC-labels komt daar een nieuw gegeven bij. Daarbij kan verwacht worden dat woningen die een lage EPC-score behalen en waar een grondige energetische renovatie zal moeten worden uitgevoerd binnen de vijf jaar na de aankoop, een verkoopwaarde zullen krijgen waarbij deze kosten minstens voor een stuk beter ingecalculereerd zullen worden. De ontleningscapaciteit van de gezinnen en alleenstaanden is immers niet onbeperkt en als men geconfronteerd zal worden met de kosten van een energetische renovatie, zal dit doorwegen in de prijs die men kan betalen voor een woning. Op termijn zullen de prijzen zich aanpassen aan de ontleningscapaciteit van de huishoudens.

Wat uw tweede vraag betreft: op termijn zullen er op de woningmarkt meer energetisch kwalitatievere woningen zijn. Prijzen van oudere woningen zullen meer onder druk komen te staan. Ze zullen meer stabiliseren of misschien zelfs dalen. Prijzen voor woningen met een goed energielabel zullen waarschijnlijk stijgen.

De prijzen van oudere woningen kunnen misschien wel stabiliseren of licht dalen, maar de verhuurders zullen, na aankoop, logischerwijs wel de renovatiekosten doorrekenen in de huurprijs. We kunnen bijgevolg een opwaartse druk op de huurprijzen verwachten als gevolg van de verplichte renovatie.

Het is mogelijk dat eigenaars van een woning met een lage EPC-score misschien minder geneigd zullen zijn om hun woning te verkopen als de prijs daalt maar eerder kiezen voor verhuur, waardoor het aanbod van huurwoningen met een lage EPC-score stijgt en binnen dit segment de huurprijzen minder onder druk komen.

Maar wat dit precies betekent voor de Vlaamse huurmarkt valt voorlopig niet in te schatten. Daarom zal ik nauwgezet opvolgen hoe dit evolueert.

Ik kom tot uw derde vraag. Er worden al verschillende initiatieven genomen om de betaalbaarheid in Vlaanderen te garanderen bij de aankoop van een woning. Zo voerde de Vlaamse Regering met ingang van 1 januari 2022 een verlaging door van de registratiebelasting van 6 naar 3 procent op de enige eigen woning. Dat is nog altijd een bijzonder belangrijke maatregel.

Daarnaast kennen we het stelsel van de Vlaamse Woonlening, dat recent ook werd uitgebreid met een energetische renovatielening. Ik voorzie voor 2023 ook een verhoging van 250 miljoen hiervoor, zodat we in totaal 1,3 miljard hebben voor dit instrument. Zo helpen we kopers met een begrensd inkomen en eigen vermogen ook aan een eigen woning. Ik las daar deze morgen nog iets over in de krant, over mensen die daar een beroep op doen.

Daarnaast kunnen kopers ook genieten van verschillende instrumenten, zoals het renovatiekrediet met een rentesubsidie bij energierenovatie na aankoop, de Mijn Verbouwpremie, de Mijn VerbouwLening, een premie voor zonnepanelen en een EPC-labelpremie, en kunnen ze ook een beroep doen op advies en begeleiding van een renovatiecoach.

Vier, het is moeilijk uitspraken te doen over hoe de banken hiermee zullen omgaan. Dit wordt best voorgelegd aan de bankensector zelf. Banken zullen door deze maatregel een duidelijker zicht krijgen op de geplande energetische renovatiewerken die men zal moeten uitvoeren en op welk deel van de investeringen beleend moet worden. De koper zal immers in zijn financieel plan van de aankoop al rekening moeten houden met de verplicht uit te voeren energetische werken.

De verwachte venale waarde van de woning na uitvoering van de renovatiewerken zal doorslaggevend zijn bij het bepalen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet. Ik vermoed dat de banken dit meer omzichtig zullen inschatten.

Een verbeterd energielabel en bijgevolg een lagere energiefactuur zullen ook de terugbetalingscapaciteit van de ontlener verbeteren. Ik zou het logisch vinden dat banken in hun solvabiliteitstoets van kandidaat-ontleners hier rekening mee houden.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Dank u wel, minister. Ik dank u om nog even toe te lichten wat u al wel allemaal doet, zoals inderdaad de verlaging van de registratierechten van 6 naar 3 procent en zelfs, als je je woning binnen de 5 jaar energetisch maakt, naar 1 procent. Ik vind dat een heel goede maatregel omdat toch alle jonge mensen nog steeds een woondroom hebben en omdat bij de aankoop van een eigen woning de registratierechten een barrière zijn naast de andere kosten die ermee gepaard gegaan of de eigen inleg die zij ook moeten hebben voor de bank. Ik vind dus dat die verlaging een heel goede zaak is om de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren.

De woonbonus werd destijds afgeschaft en dat zal eigenlijk ook meer adem geven aan de Vlaamse Regering. Ik denk dat er, in de nabije toekomst, voor u als minister van Begroting en Financiën, nog meer middelen zullen vrijkomen door die afbouw van die woonbonus. Mijn concrete en eerste bijkomende vraag aan u is: worden die registratierechten van 3 procent nog verder verlaagd naar 1 procent?

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

**Vera Jans (cd&v):** Dank u wel, voorzitter. Ik heb ook een heel concrete vraag, minister, betreffende de woonleningen maar dan heel specifiek over de betaal-pauze die ingelast is. Ik denk dat die mogelijkheid is gegeven op verzoek van het federaal overlegcomité dat de banken gevraagd had om iets uit te werken. De banken hebben dan mensen de mogelijkheid gegeven om uitstel van betaling te krijgen. Gisteren bleek uit een rapport van Febelfin dat sinds het ingaan van die maatregel begin deze maand, al 2.000 gezinnen daar gebruik van hebben gemaakt. Het is natuurlijk uitstel van betaling en het lost de problemen niet op maar het geeft nu wat ruimte om met de energiekosten enzovoort verder te gaan.



Om voor die betaalpauze in aanmerking te komen, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Ik begrijp dat die voorwaarden niet van hier komen maar ze zijn vastgelegd door Febelfin. Een daarvan is dat het maximum aan vermogen dat je mag hebben, vooraleer je die betaalpauze krijgt, 10.000 euro is. Dat gaat over beleggingen, zicht- en spaarrekeningen. Het is onze mening dat, in de samenleving waarin we vandaag leven, minder dan 10.000 euro op je rekening hebben als eigenaar van een woning en aanvrager van een betaalluitstel van een jaar of een half jaar, wel een heel limitatieve voorwaarde is.

Deelt u dat standpunt en bent u bereid om daar waar nodig of daar waar u in de gelegenheid bent als minister van Wonen, om mee te bepleiten dat we toch dat minimum wat optrekken?

Het geeft mij nu de indruk dat je bijna weeral op de grond moet liggen voordat je nog dat uitstel van betaling krijgt. Ik denk dat daar meer mensen mee zouden geholpen zijn. Het is een beperkte maatregel en dat moeten we ook beperkt houden. Het is ook geen oplossing maar een uitstel. Maar mijn vraag is of u de mening deelt dat die 10.000 euro toch wel heel erg minimaal is en of u in fora waar u aan deelneemt vanuit uw bevoegdheid, zou kunnen pleiten voor of streven naar een optrekken van dat minimumbudget zodat meer mensen daar gebruik van kunnen maken in het kader van de garantie van de woonzekerheid.

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

**Allessia Claes (N-VA):** Ik wil de nuance die u, minister, legt, bevestigen. De gegevens van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren bevestigen dat het aandeel jongeren onder de 35 jaar ook 35 percent is van het aantal nieuwe leningen jaarlijks. Het totale bedrag van aangevraagde leningen in 2021 is groter dan ooit, en dat komt vooral door die jonge mensen. Laat mij duidelijk zijn: een krediet aanvragen vergt heel wat verantwoordelijkheidszin. Het is absoluut geen goede zaak als er een risico bestaat van wanbetaling en overwaardering van het vastgoed.

De EPC-verplichtingen kunnen er ook voor zorgen dat kopers niet meer gaan betalen dan dat een woning waard is. Dat heeft een impact op de overwaardering van de vastgoedmarkt. Het helpt ook om toekomstige betaalbaarheidsproblemen als gevolg van de stijgende energiekosten te voorkomen bij kopers en vooral bij de jonge kopers. Wij hebben de taak om te waarschuwen dat die hoge energieprijzen druk kunnen zetten op de woningprijzen. Als kandidaat-kopers hun ontleningscapaciteit inschatten, zullen zij vandaag, meer dan in het verleden rekening moeten houden met de energieprijzen. Samen met de intreststijging kan dat resulteren in een neerwaartse druk op de prijzen. Maar het is moeilijk te voorspellen of er een eventuele prijsdaling zal zijn. Het kan ook een stabilisatie zijn. De voorbije jaren heeft een gedaalde ontleningscapaciteit zich niet direct vertaald in dalende prijzen. Maar een daling is ook niet uitgesloten en de evolutie moet opgevolgd worden in deze commissie.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Ik vind de bijkomende vragen alle interessant. Eerst en vooral: ik ben altijd bereid na te denken over belastingverlagingen. Maar als verantwoordelijke politici moeten wij ook onze inkomsten bewaken. De eerste verlaging van de woonbonus die wij afgesproken hebben in het regeerakkoord, van 7 naar 6 procent, geldt intertemporeel voor 5 jaar. Met dat geld betalen wij de stijging van de kost van de elk jaar oplopende woonbonus in die periode. Dat was netjes 1 op 1. Wij bouwen de woonbonus af, wij geven er geen nieuwe meer. Daardoor dooft dat uit. Voor het geld dat wij nog nodig hebben voor de resterende woonbonuskost in deze regeerperiode, is de verlaging met 1 procent precies voldoende. Dat is dus geen besparing geweest.

Intussen weet u ook dat wij in een heel andere budgettaire situatie zitten. Het is moeilijk geworden om de besparing op de woonbonus alleen daarvoor te gebruiken. Maar dat is een puur begrotingsverhaal. Als een volgende regering die lasten nog verder naar beneden wil halen, dan zal men daarvoor de financieringsmiddelen moeten vrijmaken. Maar ik sta daar altijd voor open. Ik ben trouwens blij dat wij het bij 1 procent houden, want er zijn wel een paar redenen om het niet helemaal op nul te zetten. Maar dat is een andere discussie.

Mevrouw Jans, u hebt het over de betaalpauze. Die hebben wij ingevoerd naar het voorbeeld van het federale beleid. Wel betrekken wij daar ook de rente in mee. Bij ons betaalt men ook geen rente af; in de federale regeling blijft men de rente betalen. Voorts hebben wij ook niet dat kader. Maar banken kunnen afwijken van het kader. Momenteel zijn er 2000 mensen die daar gebruik van maken, maar slechts 1500 vallen onder dat kader. Bij 1 op 4 is men dus afgeweken van die regel. Wij zijn daarover in overleg met Febelfin. Ik begrijp uw opmerking helemaal. Maar het is altijd heel moeilijk om een algemene regel concreet toe te passen. Daarom moet er een soepelheid zijn die de mensen op het terrein de mogelijkheid biedt afwegingen te maken. Volgens mijn informatie gebeurt die afweging correct. Maar als u over andere inlichtingen beschikt, geef ze mij en dan kan ik misschien mijn standpunt veranderen.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, u zult in mij altijd een partner vinden om lasten te verlagen. U hebt dat al gedaan wat het wonen betreft. Hoewel ik weet dat u als minister van Financiën en Begroting het budget onder controle wilt houden, wil ik er toch op aandringen dat de vrijkomende middelen van het uitdoven van de woonbonus toch naar wonen blijven gaan. Wonen is een van de grootste bezorgdheden van veel mensen. Zeker in Vlaanderen is het een basisbehoefte. Daarom is het helemaal niet verkeerd om daarvoor middelen aan te wenden.

Ook doet het mij plezier, minister, dat veel leningen vandaag naar jonge mensen gaan. Zelf heb ik ook kinderen en ik zou het jammer vinden, op een moment dat de rente zo aan het stijgen is, dat zij vandaag niet zouden kunnen kopen. De rente is vandaag 3 procent. De inflatie heeft een nooit geziene hoogte van 11 procent bereikt. Misschien blijft de rente wel stijgen. Dan wordt de aanschaf van een betaalbare woning moeilijker voor jonge mensen. Veel jonge mensen, en hun ouders en grootouders, maken vandaag de redenering nu vlug nog te kopen om te ontsnappen aan de verwachte nog hogere rente.

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

**VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over community land trusts – 203 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Katja Verheyen (N-VA):** Bedankt, voorzitter.

Als het voor u goed is, zal mijn fijne YOUCA-studente Nele mijn vraag stellen. Nele komt uit het mooie dorpje Neeroeteren in het noordoosten van Limburg. Daar wil ik even reclame voor maken. Zij zal de vraag stellen aan de minister.

**Nele Vanoosterhout:** De 'community land trust' (CLT) komt oorspronkelijk van de Verenigde Staten en is zich pas recent beginnen te verspreiden in Europa. De

CLT is een vorm van gemeenschappelijk wonen dat betaalbare woningen voor gezinnen met lage inkomens nastreeft. De CLT is een zeer complex systeem maar ook een boeiende en veelbelovende woonvorm die mogelijk potentieel heeft in Vlaanderen.

In de Gentse wijk Meulestede is afgelopen week dan ook de bouw gestart van het eerste CLT-project van Vlaanderen. Kandidaat-kopers kunnen een woning verwerven zonder de grond waarop die woning staat. Het bouwproject omvat 34 woningen. Ook burgemeester Bart De Wever kondigde aan dat hij een gelijkaardig initiatief wenst op te starten in Antwerpen.

Minister, hoe staat u tegenover het model van de community land trusts en welke lessen trekt u uit het Gentse initiatief?

Gaat het hier wel degelijk over een eeuwigdurend eigendomsrecht, dan wel over een in de tijd beperkt zakelijk recht? Zijn hier risico's aan verbonden?

Wat zijn vandaag de belangrijkste knelpunten die dergelijke CLT's ondervinden?

Minister, is er volgens u een apart juridisch kader en/of zakenrechtelijk statuut voor het Vlaamse Gewest nodig voor een bredere uitrol van CLT's?

Wat is de laatste stand van zaken wat betreft het onderzoek naar nieuwe woonvormen van het Steunpunt Wonen dat onder meer de CLT behelst? Zijn er daar al resultaten die u kunt meedelen?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Ik heet de mensen welkom die toegekomen zijn. We hebben daarnet nog maar het thema gehad van jongeren op de woonmarkt, dus jullie zijn eigenlijk net te laat om iets te horen dat voor jullie van toepassing is.

Maar ik geef het woord door aan Anne-Lien, die als YOUCA-student zal antwoorden op de vraag die gesteld werd.

**Anne-Lien Goeminne:** Het Gentse CLT-initiatief in de wijk Meulestede is de minister zeker bekend. Het maakt dan ook deel uit van de proefomgeving 'experimentele woonvormen' die in 2018 werd opgestart. Gedurende minstens zes jaar kan het CLT-project zich ontwikkelen in een regelluw kader, wat de regelgeving binnen het beleidsdomein Wonen betreft.

Meer bepaald werd een afwijking toegestaan op de toewijzingsregels, de financiering van gemeenschappelijke ruimten, de prefinanciering van infrastructuurwerken, de voorwaarden waaronder sociale woonorganisaties kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere vennootschappen, de voorwaarden voor de verstrekking van sociale leningen, en ten slotte op de twintigjarige bewoningsplicht en de sanctionering.

Op dit moment loopt een tweede tussentijdse evaluatie van deze proefprojecten.

Het is op dit moment nog te vroeg om lessen te trekken uit het CLT-project in Gent, aangezien het nog gebouwd moet worden, maar de minister kan wel al een aantal zaken meegeven over de stappen die zij tot hiertoe hebben doorlopen.

De voorbije jaren heeft het project de nodige aandacht besteed aan het ontwerpen van juridisch en fiscaal sluitende aktes, onder meer erfpachtaktes. Sinds het verlijden van deze aktes is de bouwfase van het project van start gegaan. Ondertussen werden 3 inlooptrajecten georganiseerd, gevolgd en afgerond door 24 gezinnen. In samenwerking met de bestuursorganen en kandidaat-bewoners werd een

toewijzingsreglement opgesteld. Ten slotte werd een projectoproep gelanceerd bij de kandidaat-bewoners, waarbij zij kunnen intekenen op de aankoop van een woning in het Meulestedeproject.

In alle fases van het project wordt participatief samengewerkt, zowel met de kandidaat-bewoners als met de buurt. Na het afsluiten van de projectoproep zal een projectgroep worden gevormd. Zij zullen onder begeleiding van het CLT-team een huishoudelijk reglement en een participatieovereenkomst opstellen en daarnaast ook een vereniging van mede-eigendom oprichten. Het project verwacht een finale toewijzing en verkoop in 2024.

We kunnen wel stellen dat de CLT-aanpak, met een scheiding van eigendom van grond en woning, een instrument kan zijn om betaalbaar wonen mogelijk te maken en de betaalbaarheid ervan ook te garanderen op lange termijn. Daarnaast wordt in het CLT-project in Gent vastgesteld dat niet voor alle kandidaat-bewoners sociale koop mogelijk is. Voor deze bewoners wil men de mogelijkheden verkennen om binnen het CLT-project ook sociaal te kunnen huren.

De regelgeving inzake erfpacht- en opstalovereenkomsten is uitgewerkt in het Burgerlijk Wetboek en is dus een federale bevoegdheid. Het betreft zakelijke rechten die beperkt zijn in de tijd, en dus niet eeuwigdurend zijn. Beide vormen bieden de contractpartijen veel flexibiliteit om de inhoud van de overeenkomst te bepalen. Enkel van de definities en de termijnen kunnen de contractpartijen niet afwijken. Een erfpachtrecht moet minstens 15 jaar en maximaal 99 jaar bedragen. Een opstalrecht mag maximaal voor een termijn van 99 jaar gevestigd worden.

De mogelijke risico's die hieraan verbonden zijn, worden onderzocht in de derde fase van het onderzoek naar knelpunten voor nieuwe woonvormen. Dit zijn knelpunten die zich op het federale niveau bevinden. Hiervoor moet het onderzoek nog opgestart worden.

Zoals al eerder gezegd, is het de bedoeling om de juridische knelpunten zoveel mogelijk weg te nemen voor de verschillende woonvormen, zodat zij eenvoudiger ingang kunnen vinden in de maatschappij, eerder dan een apart juridisch kader uit te werken.

Een beperkte studie van het Steunpunt Wonen focust in eerste instantie op knelpunten in de federale bevoegdheden voor wat betreft 'gemeenschappelijk wonen'. Dit onderzoek is nog niet afgerond. Het Burgerlijk Wetboek, met onder andere erfpacht- en opstalrechtconstructies, en de vennootschapswetgeving werden tot op heden nog niet structureel onderzocht.

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

**Katja Verheyen (N-VA):** Bedankt voor het hele duidelijke antwoord. Ik kwam CLT tegen, en ik moet zeggen dat ik het zelf nog niet echt kende. Ik vond het wel heel interessant. Het is nu in Gent bezig, en Antwerpen denkt er ook aan. Als die evaluatie op termijn positief wordt afgerond, dan kan dat echt wel iets betekenen inzake betaalbaar wonen. Het gaat nu over Antwerpen en Gent, maar het zou goed zijn dat het ook naar kleinere steden en gemeentes gaat, maar dan wat kleinschaliger.

Wat mij niet helemaal duidelijk is, is dat er wordt gesproken over sociale huur. Maar dit valt niet volledig onder sociale huisvesting, of wel? Maar het kan wel. Zijn het dan sociale woonmaatschappijen die dit aangaan? Dat was mij niet helemaal duidelijk, dus daar zou ik graag een antwoord op hebben.

En is er al zicht op wanneer de resultaten van die evaluatie er zouden zijn?

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

**Adeline Blancquaert (Vlaams Belang):** Ik heb eerder een korte, bijkomende opmerking dan een vraag. We kampen hier in Vlaanderen natuurlijk al geruime tijd met vastgoedprijzen en huurprijzen die ongekende hoogtes bereiken. Maar onze commissie gaat volgende week ook op studiereis, om onder andere die CLT's, die reeds lange tijd in gebruik zijn in bijvoorbeeld Schotland, te gaan bekijken. Onze fractie heeft daar ook heel wat vragen over ingediend, om daar op het terrein een antwoord op te krijgen. Ik denk dat we daar ook al vele antwoorden zullen krijgen op de vragen die hier vandaag gesteld worden.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Bedankt voor de bijkomende vragen. Ik ben zeer benieuwd naar de resultaten. We weten nooit waar we allemaal uit kunnen bijleren.

Ik kom tot uw eerste vraag. Het is in dit geval wel degelijk een privaat initiatief. In die zin is het dus geen sociale huur, en daar heb je natuurlijk ook een paar juridische regels die moeilijk te sporen zijn. Je zit dan met coöperanten, mede-eigenaars of aandeelhouders, die ondertussen ook op een wachtlijst sociale huur staan. Dus dat is niet altijd evident. Maar het voorbeeld waar het hier over gaat, is een privaat initiatief.

Er zijn trouwens heel wat partijen die hierover nadenken. Er zijn ook nog wat andere private partijen die kijken naar het coöperatief wonen. En altijd wordt er wel gezocht naar een oplossing om vooral die grondwaarde in het bouwproject of in het woonproject naar beneden te krijgen. Dat is een van de grote happen uit het budget natuurlijk, een van de grote kosten binnen een woonproject, en daar probeert men dan op te focussen. Als dat lukt met een dergelijk voorstel of iets anders, dan is dat natuurlijk direct een grote winst.

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

**VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de coöperatieve vennootschap ASTER en het zonnepanelendossier – 211 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Sarah Smeyers (N-VA):** Voorzitter, ik heb het voorrecht geflankeerd te worden door een YOUCA-studente. Dat is confronterend: zij zit op de schoolbanken en wel in de klas waar ik 25 jaar geleden ook zat.

Ik geef graag het woord aan Ruth Bauwens, die de vraag over de zonnepanelen zal stellen.

**Ruth Bauwens:** Voorzitter, minister, ASTER, de coöperatieve vennootschap van de Vlaamse sociale huisvestingssector voor het plaatsen en onderhouden van zonnepanelen op meer dan 50.000 sociale woningen verspreid over heel Vlaanderen, is hier in deze commissie al meermaals ter sprake gekomen. ASTER is het grootste zonnepanelenproject dat Vlaanderen ooit heeft gekend. Nooit eerder werd zoveel geïnvesteerd in zonne-energie, werden zoveel zonnepanelen gelegd, werden er zoveel daken ingezet en werden er zoveel mensen betrokken bij één project. In een eerste fase worden circa 50.000 sociale woningen voorzien van meer dan 400.000 zonnepanelen, goed voor een totale investering van goed 150

miljoen euro. Dat kan daarna uitgebreid worden tot ruim 1 miljoen zonnepanelen, goed voor maar liefst 400 miljoen euro.

ASTER cv heeft 65 aandeelhouders. Het gaat om 64 sociale huisvesters en de koepelorganisatie Verbond van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Dit impliceert dat ASTER twee derden van alle Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen vertegenwoordigt.

Afgelopen zomer raakte bekend dat dit project uiteindelijk werd toevertrouwd aan EnergyVision. Half augustus werden twee proefinstallaties op een dertigtal woningen in Temse en Herentals geplaatst. Vanaf september begon dan de eigenlijke uitrol over heel Vlaanderen. In de opstartfase zal men wekelijks vijftig woningen per week van panelen voorzien om na de winter op kruissnelheid te komen, met vierhonderd woningen per week, ofwel tachtig per dag. Tegen eind 2024 moet het project dan afgerond zijn, al omvat de raamovereenkomst tussen ASTER en EnergyVision de mogelijkheid om nadien nog verder te gaan.

Gezien de nog steeds geldende energieprijzen is dit zeker geen overbodige luxe. Sociale huurders die zonnepanelen op hun dak krijgen, zullen kunnen genieten van voordelige prijzen voor de elektriciteit die door de zonnepanelen geproduceerd wordt. Wat ze van het net halen, blijft volgens het contract bij hun eigen leverancier lopen zoals dat nu het geval is. ASTER voorziet alvast zonnestroom die 20 tot 30 procent goedkoper is dan het huidige sociale dagtarief en tot 40 procent goedkoper dan de commerciële elektriciteitstarieven.

In het kader van de Septemberverklaring alludeerde u trouwens zelf ook op ASTER toen u, aangaande het energiesteunpakket voor de Vlaamse woningmarkt stelde: "Concreet zullen sociale huisvestingsmaatschappijen nu ook kunnen lenen bij Vlaanderen voor investeringen in zonnepanelen op bestaande daken. Voordien kon dat enkel in het kader van nieuwbouw- of ingrijpende renovatieprojecten. We grijpen deze crisis ook aan om onze energieonafhankelijkheid op lange termijn te versterken. Het maximaal benutten van het grote potentieel van de daken van onze sociale woningen is hier dan ook een belangrijke schakel in."

Dat u de daad bij het woord voegt, blijkt uit het feit dat u nog heel recent, op dinsdag 11 oktober in Roeselare bij SHM De Mandel de installatie op 200 sociale woningen inhuldigde. De beweging is dus onherroepelijk ingezet. Ook in mijn eigen streek voorzag SHM Denderstreek in een recordtijd van 10 dagen 102 gezinnen van zonnepanelen. Naast de zonnepanelen zelf voorziet VINCI Energies, het bedrijf dat de zonnepanelen plaatste, ook in een educatief pakket voor de bewoners. Dit laatste lijkt me alvast zeker geen overbodige luxe.

Net voor het zomerreces, tijdens de commissiezitting van de commissie Wonen van 7 juli, stelde ik u ook een aantal vragen over het federale luik van het ASTER-verhaal. Meer concreet zou de btw-verlaging niet van toepassing zijn op deze constructie en zou de uitbreiding van het sociaal tarief voor energie een impact kunnen hebben op de terugverdientijd van de zonnepanelen. U antwoordde me toen dat de Vlaamse regelgeving dit zou opvangen en dat u in september met een uitgewerkt voorstel naar de regering zou stappen.

Minister, hoe ziet het vooropgestelde tijdsplan voor ASTER eruit? Zijn er garanties dat de doelstellingen worden gehaald door EnergyVision? Wat indien dat niet zo zou zijn? Hebt u een zicht op de redenen van de SHM's om alsnog niet aan te sluiten bij deze coöperatieve vennootschap? Wordt ook binnen ASTER voorzien in een educatief pakket voor de bewoners? Wat behelst deze regeling? Kunt u alvast een tipje van de sluier oplichten?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel voor uw vragen. Afgaand op de drie voorbeelden die we hier gehoord hebben, denk ik dat dat nog goed zit met de taalvaardigheid van jongeren, elk met zijn eigen accent uiteraard.

Het vooropgestelde tijdspad van ASTER is ambitieus. Zo installeert ASTER de volgende jaren 395.000 zonnepanelen op 52.500 sociale woningen. Kort samengevat kan gesteld worden dat ASTER de komende 5 jaar ongeveer een derde van de sociale daken wil voorzien van zonnepanelen. Een regeling met een winst situatie: het is goed voor het klimaat en onze energie-onafhankelijkheid, en voor de sociale huurders en hun portefeuille. Dat is de combinatie die we proberen te maken.

De exacte bepalingen van het contract tussen ASTER en EnergyVision met betrekking tot het behalen van de deadlines kennen wij niet. ASTER is een coöperatieve vennootschap die opgericht is door de sector van de sociale huisvesting zelf. Dat is dus iets tussen ASTER en EnergyVision.

Op uw tweede vraag valt geen generiek antwoord te geven. De SHM's zijn autonome vennootschappen en sluiten vanwege diverse redenen al dan niet aan bij ASTER. Sommige maatschappijen kiezen voor andere partners of anderen voorzien zelf in de plaatsing van PV-panelen (photovoltaic).

Ten derde, de zelfconsumptie is een belangrijk element in het verlagen van de energiefactuur van de huurder en in het verhogen van de rendabiliteit van de investering in zonnepanelen. We gaan ervan uit dat de SHM's hun sociale huurders hierin maximaal ondersteunen en begeleiden. We hebben daar bij het bezoek aan De Mandel vorige week mooie voorbeelden van gezien, van hoe we niet alleen die zonnepanelen op het dak zetten, maar mensen ook sensibiliseren en begeleiden in het gebruik van die zaken.

Uw vierde vraag. De Vlaamse Regering nam op vrijdag 7 oktober op mijn initiatief een principiële beslissing rond de berekeningswijze voor de PV-bijdrage van huurders indien de woning uitgerust is met een digitale meter. De huurder zal enkel nog een vergoeding betalen gebaseerd op zijn aandeel zelfverbruik. Het tarief wordt gedifferentieerd naargelang de huurder recht heeft op sociaal tarief of niet.

Het basisuitgangspunt van deze beslissing is tweeledig: dat de plaatsing van de panelen altijd een financieel voordeel ten behoeve van de sociale huurder oplevert. Dat zal dus altijd op een of andere manier in zijn voordeel zijn. Ten tweede, dat de opbrengsten van het systeem op het niveau van de SHM's geherinvesteerd kunnen worden in extra zonnepanelen.

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

**Sarah Smeyers (N-VA):** Dank u wel, nogmaals, aan Ruth, om de vraag te stellen. Dank u wel, minister, om er ook duidelijk op te antwoorden.

Ik denk dat het inderdaad een goede situatie is, het voorzien van zonnepanelen op de verschillende sociale woningen. En dat gaat toch wel aan een goed tempo. Het komt niets te vroeg of net op tijd. Gelet op de huidige energiecrisis en de stijgende vraag naar zonnepanelen, is het goed dat heel die voorbereiding van dat contract met ASTER en de huisvestingsmaatschappijen vooraf is gebeurd, zodat er nu uitgerold kan worden en dat we echt wel zien dat die zonnepanelen ook effectief op de daken komen.

U zegt terecht dat u op bepaalde vragen niet kunt antwoorden omdat het echt wel een overeenkomst tussen derden is, ASTER en de huisvestingsmaatschappijen. Dus sorry als ik vragen gesteld heb waar u niet zelf op kunt antwoorden. De reden waarom er huisvestingsmaatschappijen zijn die het contract met ASTER niet

sluiten, ligt dus ook bij de verschillende raden van bestuur – momenteel nog verschillende raden van bestuur – van verschillende huisvestingsmaatschappijen.

Maar ik vind het een zeer goede trend, en de cijfers zijn ook goed. Ik kan alleen maar blij zijn dat we ook ons sociaal woningpatrimonium voorzien van dergelijke alternatieve energiebronnen. Een goede evolutie.

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

**VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de berekening van de indexering van de huurprijzen vanaf oktober 2023 – 220 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, het spoeddecreet waarmee een deel van de huurprijzen gedurende één jaar niet geïndexeerd mag worden, leidt tot een aantal onduidelijkheden waarmee verhuurders dreigen te worstelen na afloop van het jaar waarin niet of slechts gedeeltelijk mag worden geïndexeerd. Zo liet de vereniging voor eigenaars mij alvast weten. Nochtans zijn zij ook een beetje expert ter zake.

Voor de indexering van de huurprijzen voor woningen met een EPC-label (energieprestatiecertificaat) A+, A, B of C is er niet meteen een probleem, omdat de prijzen ook dit jaar mogen worden geïndexeerd. Voor woningen met een label D mag die indexering slechts 50 procent zijn en voor woningen met label E of F is indexering verboden.

Wanneer indexering in oktober 2023 echter opnieuw toegelaten wordt, is het echter nu al niet duidelijk hoe die geïndexeerde huurprijzen concreet moeten worden berekend en hoe de correctiefactor vanaf oktober 2023 zal worden toegepast. Ik verneem dat zelfs organisaties en kantoren die vertrouwd zijn met indexatieberekeningen in het duister tasten over de parameters en de interpretatie ervan. Dat betekent dat gewone particulieren er wellicht helemaal niet aan uit zullen geraken om zonder professionele hulp de juiste huurprijzen te bepalen.

Uiteraard is er nog één jaar tijd om duidelijkheid te scheppen, maar het lijkt nogal logisch dat verhuurders, die vandaag onder druk van een decreet één jaar volledig of half moeten verzaken aan indexering van huurprijzen van het onroerend goed dat zij bezitten, zo snel mogelijk duidelijkheid moeten krijgen over de correcte berekening van de geïndexeerde huurprijzen volgend jaar zodat ze niet in onzekerheid moeten zitten.

Minister, hoe zult u de onduidelijkheid wegwerken die is ontstaan over het correct berekenen van geïndexeerde huurprijzen vanaf oktober '23?

Zult u ook een initiatief nemen om naar particuliere eigenaars toe duidelijke informatie, en eventueel concrete cijfervoorbeelden, te geven over de manier waarop ze hun huurprijzen vanaf 2023 correct kunnen indexeren al naargelang het EPC-label van de eigendommen die ze verhuren?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel, mevrouw Van Volcem. Ik geef een kort antwoord en ik neem uw twee vragen samen.



Het is ten eerste belangrijk om te verduidelijken waarom in het decreet de correctiefactoren voorzien werden. Eerst en vooral zorgen die er namelijk voor dat we vermijden dat de huurprijsindexatie na verloop van één jaar integraal ingehaald kan worden. Ik heb dat ook verduidelijkt tijdens de discussie met het ander voorstel dat op tafel lag vanuit de Vooruit-fractie, als ik me niet vergis. Het grote verschil is dat wij deze correctiefactoren hebben voorzien.

Het komt erop neer dat de index die gemist werd tijdens de bevroingsperiode na afloop van deze periode niet ingehaald kan worden. Dat is noodzakelijk om te vermijden dat huurders na afloop geconfronteerd worden met een dubbele indexatie. Ik heb dat heel duidelijk bij de toelichting van het decreet op 1 oktober vermeld.

Op zich bestaat hier dus geen onduidelijkheid over. Maar om de maximale toegankelijkheid te garanderen – we willen natuurlijk wel dat de mensen correct geïnformeerd zijn –, heeft de administratie al contact opgenomen met de FOD Economie om de huurcalculator aan te passen. De huurcalculator is een online tool waarvan heel wat huurders en verhuurders gebruik maken om de geïndexeerde huurprijs te berekenen. De FOD Economie is inmiddels volop bezig om de correctiefactoren te verwerken.

Daarnaast zal ik de administratie ook vragen om concrete cijfervoorbeelden ter beschikking te stellen op de website van de Vlaamse overheid. Tot slot zien we dat ook de belangenorganisaties aan de slag zijn gegaan en meer toelichting en voorbeelden verspreiden naar hun leden.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Dank u wel, het is duidelijk. Ik vind het een goede zaak dat die huurcalculator wordt aangepast. Dan kan dat eigenlijk niet meer tot discussies leiden.

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

**VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanbevelingen van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling inzake het Vlaamse woonbeleid – 243 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) nam het Vlaamse huisvestingsbeleid onder de loep en deed een aantal aanbevelingen. Hierover hielden we op donderdag 29 september een hoorzitting.

Uit de bevindingen in het OESO-rapport viel op te maken dat het woonaanbod in België erg inelastisch is. Een wijziging in de vraag zal dus niet even snel een verandering in het woonaanbod betekenen. Oorzaken hiervoor zijn te vinden in toenemende bouwkosten, schaarse grond, maar ook begrenzende beleidsmaatregelen. In de huidige crisistijden is dat erg voelbaar op de huurmarkt. Gelet op het groot aantal woningeigenaars in Vlaanderen is de huurmarkt eerder klein, maar de actuele crisissen duwen steeds meer mensen in die richting. Een sterke huurmarkt is dus echt aangewezen. Dat bleek ook uit de presentatie van de OESO-onderzoekers hier in de commissie.

Wat de begrenzendende beleidsmaatregelen betreft, staat in het OESO-rapport te lezen dat deze eerder in het voordeel van de huurder spelen. Het advies luidt echter om hierin een juist evenwicht te vinden. Verhuurders mogen niet ontmoedigd worden om hun woningen te verhuren. Daar lijden ook huurders en de huurmarkt onder.

De problematiek rond schaarse gronden kwam tijdens de vragenronde ook aan bod. Vanuit de OESO werden op deze vraag enkele aanbevelingen, onder andere met betrekking tot ruimtelijke ordening, geformuleerd. Zo kan het herbestemmen van oude gebouwen hierin een rol spelen, als ook een soepeler kader voor kernverdichting.

Het rapport van de OESO en de bijhorende presentatie – en ook eigenlijk de volledige tekst, die ik doornam – waren en zijn interessant. Vandaar mijn volgende vragen aan u, minister.

Hoe zult u het vastgestelde onevenwicht tussen huurder en verhuurder in zijn beleid recht trekken?

Het bevrozen van de huurprijsindexering is door de OESO eigenlijk als onwenselijk bestempeld. Hoe zult u de huurmarkt structureel versterken?

Dan is er ook mijn vraag aan u, minister, omtrent het Deense, het Oostenrijkse, zelfs ook het Nederlandse model inzake sociale woningmarkt. Ik verklaar mij nader. In deze landen is er dus een veel hoger aantal sociale huisvestingen: van 18, 22 naar zelfs bijna 30 procent. We moeten ook zeggen dat in Oostenrijk, en ook in Nederland, de steden bevoegd zijn, en dat zij dan eigenlijk vooral afspreken met de woningcorporaties. In deze landen zijn er ook zeer hoge toelagen qua budget vanuit de hogere overheid inzake huursubsidie (*moelijk verstaanbaar*). Ik kijk het nog een keer na. Denemarken bijvoorbeeld heeft 1,9 miljard ...

**De voorzitter:** Collega Van Volcem, uw beeld staat stil. Collega Van Volcem, kunt u ...

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Ja, ... (*onverstaanbaar*). Ik kom tot mijn vraag, mijnheer de voorzitter.

Minister, de inkomensgrenzen zijn in die landen eigenlijk totaal anders. Mijn vraag is wat uw mening daarover is.

Hebt u met betrekking tot kernverdichting al met collega Demir gesproken over hoe u kernverdichting zou willen vertalen in concreet beleid, om zo de elasticiteit te verbeteren? Wat zijn de conclusies daarrond?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Van Volcem, de aanbevelingen van de OESO werden reeds eerder in deze commissie besproken. Ik heb u toegelicht dat ik mij volledig aansluit bij de aanbeveling van de OESO dat er vooral moet worden ingezet op de aanbodzijde en dit is ook wat ik doe met Mijn VerbouwLening en het subsidiestelsel dat in voorbereiding is voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen. Terwijl de eerste maatregel vooral inzet op kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod, zet de tweede maatregel in op aanbodsuitbreiding. In ruil voor de subsidies die gegeven worden, worden de woningen verhuurd aan een lagere huurprijs. Daarmee ondersteunen we dus tegelijkertijd het rendement voor de verhuurder en de betaalbaarheid voor de huurder. Ik ben ervan overtuigd dat deze twee maatregelen samen kunnen bijdragen tot een structurele versterking van de private huurmarkt.

Het bevrozen van de huurindex is onwenselijk voor zover ze een rem zet op het rendement van een particuliere investeerder. Dat zou de investeerder kunnen ontmoedigen om zijn geld te beleggen in vastgoed, waardoor er woningen verdwijnen van de huurmarkt. Wat we met het nooddecreet hebben gedaan, is nagaan hoe we de betaalbaarheid op de private huurmarkt kunnen ondersteunen zonder verhuurders die daadwerkelijk hebben geïnvesteerd in energiezuinige en kwaliteitsvolle woningen te raken.

Door tijdelijk de indexatie van de huurprijs te koppelen aan de energiezuinigheid van de huurwoning, zijn we daarin geslaagd. Verhuurders die reeds voldoende inspanningen hebben geleverd om een energiezuinige en kwaliteitsvolle woning aan te bieden, boeten niet in aan rendement. De huurder kan in een dergelijke energiezuinige huurwoning de energiekosten optimaal drukken, dus deze moet niet worden beschermd. De beperking van de indexatie van de huurprijs is dan ook enkel van toepassing op de verhuring van woningen waarvan verwacht wordt dat de huurder zijn energiekosten niet of maar met moeite kan drukken doordat de energetische prestatie van de woning dermate ondermaats is dat de huurder moeite ondervindt om de woning op een fatsoenlijke temperatuur te houden aan een betaalbare prijs.

Daarnaast is de maatregel slechts tijdelijk van aard, namelijk geldend voor een jaar. Het is dus geen structurele maatregel. Na een jaar ontvangt de verhuurder van een energetisch slecht uitgeruste woning opnieuw zijn rendement. De verwachting is wel dat door deze maatregel te nemen deze verhuurders nagedacht zullen hebben over een eventuele renovatie en aangemoedigd zullen zijn om alsnog hun woning energiezuinig te maken in de loop van de volgende jaren.

Het Deense en het Oostenrijkse model hebben hun verdienste, maar ieder systeem kent ook zijn tekorten. Wat vooral opvalt, is het hoge aandeel aan gesubsidieerde woningen dat ter beschikking gesteld wordt aan een brede doelgroep. In Oostenrijk gaat het bijvoorbeeld om 24 procent van de woningmarkt, met als uitschieter Wenen, waar meer dan de helft van de woningvoorraad in handen van de overheid is. In Denemarken gaat het om zo'n 21 procent.

In tegenstelling tot Vlaanderen is er in Denemarken en Oostenrijk bewust voor gekozen om de toegang tot de gesubsidieerde markt breed open te stellen. Zo is er in Denemarken geen inkomensgrens, en in Oostenrijk komt 80 tot 90 procent van de bevolking in aanmerking. Ze richten zich dus niet uitsluitend op een bepaalde kwetsbare doelgroep zoals in Vlaanderen. De OESO stelt echter dat een dergelijk systeem druk kan doen ontstaan op de beschikbaarheid van woningen voor lagere inkomensgroepen en jongeren.

Verdichting en het terugdringen van bijkomend ruimtebeslag is een van de kern-elementen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Zoals u weet wordt vanuit de Vlaamse Regering volop gewerkt aan de verdere uitwerking en uitvoering daarvan.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Minister, dank u wel voor uw antwoorden. Ik denk dat er toch een tandje bij moet worden gestoken in het woonbeleid. Er zijn al goede acties lopende of gerealiseerd maar aan de andere kant – ik zal het nog eens herhalen – staan er vandaag 180.000 mensen op de wachtlijst en die worden opgevangen door de private markt. Als men ziet dat voor de helft van de huurmarkt de mensen recht hebben op een sociale woning, dan stoot het beleid op zijn grenzen en moet er een fundamenteel debat worden gevoerd en moeten de middelen worden herschikt om een nakende wooncrisis te voorkomen.

Het Deense, Oostenrijkse en ook Nederlandse model stoot natuurlijk ook op grenzen. Ik heb volgende vraag voor u. Door een ander toebedelingssysteem te

hanteren in deze landen, hebben de woningcorporaties ook meer middelen en kunnen ze meer investeren in de betaalbaarheid van woningen. Zult u het bestaande model behouden of bent u bereid om daar eens een fundamenteel debat over te voeren? Ik vraag uw standpunt daarover.

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

**Adeline Blancquaert (Vlaams Belang):** Collega Van Volcem, ik denk dat het een serieuze tand is die bijgestoken mag worden. Het stadium van tandjes zijn we helaas al voorbij. En die wooncrisis waarvan u zegt: om een nakende wooncrisis te vermijden. Ik denk dat die wooncrisis helaas ook al volop bezig is.

Minister, het ging er eerder in deze commissie ook al over, maar zolang het aanbod aan sociale woningen natuurlijk te laag is, moeten er keuzes gemaakt worden in die doelgroepen en moeten er ook regelmatig evaluaties plaatsvinden.

Maar nu, wat betreft de vraag van collega Van Volcem over de adviezen van OESO, refereer ik toch ook graag aan de kritiek van hen wat betreft het tekort aan cijfers betreffende de informatie over huurprijzen, als ook energie-efficiëntie. Vandaar dus ook mijn bijkomende vraag, minister: op welke manier en binnen welke termijn zult u dergelijk gebrek aan informatie aanpakken? En we zullen natuurlijk meer te weten komen met de woonsurvey van volgend jaar, maar dan rijst opnieuw de vraag hoe en of we dit frequenter laten plaatsvinden en of er andere manieren voorhanden zijn om cijfers te bekomen en op te volgen.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Van Volcem, eerst en vooral, ik ben bereid tot alle debatten. Debatten zijn altijd goed, dus dat kunnen we gerust doen. Maar ik denk wel dat we uit de OESO-rapporten vooral kunnen leren dat wij wel degelijk goed bezig zijn. Er zijn elders altijd goede elementen te halen. Voor geconventioneerd verhuren bijvoorbeeld hebben we ook naar Frankrijk gekeken, waar ze een vergelijkbaar systeem kennen. Het is altijd goed om ideeën te gaan stelen, bij wijze van spreken, maar ik denk dat we globaal kunnen zeggen dat de grote principes waarrond ons woonbeleid – en zeker ons sociaal woonbeleid – gebouwd is, goed zijn.

En een van de principes die ik zal blijven huldigen, is het feit dat je je middelen gericht moet inzetten voor die mensen die het nodig hebben. Dat is trouwens een algemene regel, die niet alleen geldt bij sociaal woonbeleid. Ik ben ervan overtuigd dat mensen inderdaad in principe zelf in hun woonbehoefte moeten voorzien, maar wij als warme samenleving helpen en ondersteunen die mensen die daar niet in slagen. Dat betekent dat we onze middelen voorbehouden en zeer specifiek inzetten voor diegenen die daar de grootste problemen mee hebben.

Op dit moment zetten we in op die twee pijlers, wat ik daarnet ook gezegd heb. Dat is enerzijds aanbod, want we weten dat het aanbod aan sociale woningen en ook aan private huurwoningen op de onderkant van die private huurmarkten uitgebreid moet worden. Daarnaast – daar heb ik het daarnet ook al over gehad – moeten we ervoor zorgen dat die woningen terechtkomen bij die mensen die het het meest nodig hebben en daar dus ook recht op hebben.

Wat betreft die informatie, ik denk dat dataverzameling altijd belangrijk is en dat we daar inderdaad nu een beetje op het einde zitten. Maar dat is de reden waarom we die woonsurvey doen. En je hebt daar twee dingen. Want dat heeft ook een kostprijs, laat ons daar niet flauw over doen. Data verzamelen is niet goedkoop. En dan kun je verschillende dingen doen. Je kunt dat voortdurend doen, maar dan gaat dat iets minder diepgaand zijn. Wij kiezen ervoor om eerder telkens op termijn te werken – om de vijf jaar is het, of zo – met een heel diepgaande woonsurvey.

We denken toch nog altijd dat dat een meerwaarde is, omdat je dan die heel gedetailleerde, diepgaande informatie hebt over onze woonmarkt. Maar die komt er volgend jaar opnieuw aan, dat vooruitzicht hebben we dus wel.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Dank u wel, minister. Mijn andere vragen zal ik in een andere commissie stellen.

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