

vergadering **C55**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 10 november 2022



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van de vernieuwde erfgoedpremies – 361 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over Mijn VerbouwPremie – 266 (2022-2023)	7
Bijlage	9
VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een nooddorp voor Oekraïners en latere studentenhuysvesting in Gent – 428 (2022-2023)	10
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over geconventioneerde verhuur – 473 (2022-2023)	13
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het door de Vlaamse Regering gevraagde uitstel van de antwoordtermijn in de woonzaak – 481 (2022-2023)	18
VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de beperking van de mogelijkheden om het voorrangssysteem van lokale binding te organiseren in lokale toewijzingsreglementen voor sociale huurwoningen – 500 (2022-2023)	23
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het moeizame traject naar woonmaatschappijen – 522 (2022-2023)	26

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van de vernieuwde erfgoedpremies – 361 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Goeiemorgen allemaal. Minister, ik heb een vraag over het nieuwe systeem van de erfgoedpremies. In 2020 hebt u het systeem hervormd, waarbij van een vraaggestuurd premiesysteem is overgegaan naar een aanbodgestuurd systeem. Ook werd het drempelbedrag dat subsidieerbaar is, opgetrokken naar 250.000 euro.

De terechte ambitie was om wachtlijsten te vermijden en de premies te optimaliseren. De wachtlijst was immers heel sterk aangegroeid, en er moest iets gebeuren. Ondertussen is er al een tweede oproep gelanceerd door u, op 10 oktober, dacht ik. Dat is dus nog niet zo lang geleden. Daarbij zijn vijf thema's vooropgesteld: dakrestauraties en stabiliteitswerken; kastelen en woonhuizen; impulsdossiers met focus op economische invulling van erfgoed; herbestemming en nevenbestemming van parochiekerken; hoogdringende dossiers.

De hele herwerking van de erfgoedpremies is, denk ik, een van de belangrijkste beslissingen binnen het beleidsdomein Onroerend Erfgoed. De verwachtingen zijn ook groot. We zijn allemaal benieuwd wat het effect daarvan is. In het begin is het met een nieuw systeem altijd een beetje afwachten of het wel de doelstelling bereikt.

Minister, daarom heb ik enkele vragen voor u. Hebt u de werking van het nieuwe systeem na de eerste reeks oproepen al geëvalueerd? Is ook nagegaan hoe de premieaanvragers dit nieuwe systeem ervaren? Welke bedenkingen zijn daarbij geformuleerd?

Op welke manieren werd de werking van het vernieuwde systeem aan de belanghebbenden gecommuniceerd? Welke organisaties werden daarbij betrokken?

Wat zijn de hoofdredenen waarom bepaalde dossiers uiteindelijk niet worden geselecteerd door de jury voor de definitieve ronde? Worden de dossiers die werden ingediend in de preselectieronde en uiteindelijk niet werden geselecteerd, nog verder opgevolgd, of wat gebeurt daar precies mee? Op welke manier worden de indieners daar verder van op de hoogte gebracht? Bestaat er dan vervolgens een of andere manier van verdere begeleiding om dat toch in orde te krijgen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, ik dank u oprecht voor uw vragen. Ik denk immers dat die hervorming van het financieringssysteem die we een paar jaar geleden hebben ingevoerd, een van de belangrijkste scharnieren is in het nieuwe beleid dat we met Onroerend Erfgoed voeren, en dan ben ik blij dat daar ook van jullie kant aandacht voor is.

Het is inderdaad de bedoeling om het nieuwe systeem te gepasten tijde te evalueren. De eerste oproepen zijn echter pas vorig jaar gelanceerd. De preselectiefase is weliswaar al afgerond, maar we doorlopen momenteel nog volop het vervolgstadium. Conceptdossiers worden nu omgezet in concrete aanvraagdossiers, op basis waarvan ik dan de premie kan toekennen. Dat gebeurt allemaal volgens termijnen die vastliggen in de regelgeving, waarbij we in 2021 eenmalig het onderscheid maakten tussen gewone oproepen en oproepen in het teken van het

relanceplan Vlaamse Veerkracht. De gewone oproepen zullen pas medio 2023 in premies resulteren. Voor de oproepen in het teken van het relanceplan is dat al eind dit jaar.

Voor een evaluatie ten gronde moet de gewone procedure minstens één keer volledig zijn doorlopen, en eigenlijk is zelfs dat nog te vroeg. De regelgeving is immers nog gloednieuw, en iedereen moet er nog aan wennen. We implementeren het oproepensysteem ook tegen de achtergrond van de afbouw van de wachtlijst voor restauratie- en erfgoedpremies, waardoor we het systeem nog niet op volle kracht kunnen uitrollen. Dit alles zou tot verkeerde percepties kunnen leiden. Het lijkt me dus van belang dat het systeem de kans krijgt om zichzelf te bewijzen alvorens conclusies te trekken.

Zoals ik al aangaf in mijn antwoord op eerdere vragen hierover ben ik alvast tevreden over de gemiddelde respons op de eerste oproepen. De eerste signalen zijn in die zin dus wel degelijk positief. Dat neemt niet weg dat we de vinger aan de pols houden en luisteren naar signalen, bijvoorbeeld van de aannemers- en architectenkoepels waarmee we strategisch overleggen, en ook de ervaringen van de oproepjury's, die deels uit externen bestaan, blijken zeer leerrijk.

We hebben wel een aantal eerste inzichten doorvertaald in de oproepenronde van 2022. De voornaamste bijsturing betreft de scope van de nieuwe oproepen, om dossiers beter vergelijkbaar te maken. De herhaaloproep 'Kleine totaalprojecten' is bijvoorbeeld ontduddeld, en elke deeloproep legt de focus op specifieke dossiercategorieën. Dat was vorig jaar niet zo, waardoor zeer uiteenlopende dossiers naast elkaar lagen. We hebben ook gesleuteld aan de dossiersamenstelling, zodat op het juiste moment de juiste stukken worden aangereikt. Het format van het conceptdossier is scherp gesteld, omdat we daar ook vanuit de sector veel vragen over kregen.

Dan behandel ik uw tweede vraag. Het belangrijkste informatiekanaal is vanzelfsprekend de website van het agentschap Onroerend Erfgoed. Die wordt nauwkeurig actueel gehouden. Daarnaast organiseert het agentschap publieke informatie-sessies. Er waren vorig jaar al een aantal sessies. Dit jaar zijn die opnieuw voorzien, nog voor het jaareinde.

Nu volgt een lang antwoord op uw derde vraag. Er moet voor de duidelijkheid een onderscheid worden gemaakt tussen dossiers die door de jury onvoldoende zijn bevonden, en dossiers die uit de boot zijn gevallen omdat de vraag het beschikbare totaalbudget oversteeeg.

De in 2021 gelanceerde oproepen leidden tot 104 aanvragen, waarvan er 74 door de jury als voldoende zijn beschouwd, en 47 konden worden gepreselecteerd. Met andere woorden: 75 procent van de aanvragen is goed bevonden, waarvan twee derde kon worden gehonoreerd. Dat lijken me bevredigende cijfers, in aanmerking genomen dat het over een nieuw systeem gaat en zeker de relanceoproepen korte doorlooptijden kennen.

Vier oproepthema's waren zeer succesvol. Dat waren 'kleine totaalprojecten', 'impulsdossiers met focus op economische invulling van erfgoed', 'erfgoed en toerisme' en 'restauratie van onderwijsgebouwen'. De eerste twee thema's zijn al dit jaar hernomen, maar het zijn ook de thema's waar het grootste aantal dossiers onvoldoende is bevonden. Ook de oproep 'herbestemming en structurele nevenbestemming van kerken', overigens minder succesvol, leidde tot een markant aantal onvoldoendes. Het overlopen van de argumenten voor de onvoldoendes zou ons hier te ver leiden. Ik verwijs hiervoor naar de juryverslagen. Ook hier is trouwens mijn boodschap: dit was de eerste reeks oproepen, dit is nog geen representatief moment voor algemene conclusies. Iedereen moet zich in dit nieuwe systeem nog een beetje kunnen settelen, zeker de aanvragers.

Ik breng wel graag de generieke bemerking onder de aandacht die de jury 'herbestemming en structurele nevenbestemming van kerken' over de output formuleerde. De jury is verbaasd over de beperkte respons op de oproep en over de beperkte kwaliteit van de dossiers. Dit zegt voor de jury niets over het maatschappelijke belang van de oproep. Wel merkt de jury op dat de indientermijn voor deze relanceoproep allicht te kort was voor het indienen van goede dossiers en dat bij een vervolgooproep – die we nu ook gelanceerd hebben – betere resultaten te verwachten zijn. Dit is dus een kinderziekte. Interessant zijn verder deze inhoudelijke bemerkingen, die ik letterlijk citeer uit de juryverslagen:

"De jury heeft ook bedenkingen bij de kwaliteit van de ingediende dossiers. Vier van de vijf beoordeelde dossiers scoorden globaal gezien ondermaats. Deze projecten kunnen allerm minst een voorbeeldfunctie opnemen voor de herbestemming van andere kerken in de toekomst, noch zijn er projecten die voor enige innovatie in de erfgoedzorg zouden kunnen zorgen. Ook de kwaliteit van het concept en de uitgewerkte visie beantwoorden niet aan de verwachtingen. Het gaat dan onder meer over de link tussen de restauratieve ingrepen en de herbestemming/nevenbestemming.

De projecten scoorden doorgaans beter op het vlak van de financiële en organisatorische haalbaarheid en op de maatschappelijke meerwaarde die men tracht te creëren. Het gaat vaak over eigenaars die in samenwerking met omwonenden op zoek gaan naar een gemeenschappelijk project. Op die manier blijft de geest van de kerksite behouden en neemt de kerk opnieuw de gemeenschapsvormende rol op die ze historisch gezien altijd had." Einde citaat.

Een belangrijk nieuw gegeven bij oproepen is dat ze ook een maatschappelijke dimensie kunnen krijgen. We verwachten niet langer altijd 'gewone' restauratiedossiers, maar ook dossiers die lansen breken. Deze specifieke oproep is daar bij uitstek een voorbeeld van. Ook hieraan moeten premienemers beginnen wennen en we moeten hen daar tijd voor geven.

Inzake de opvolging: alle indieners werden schriftelijk op de hoogte gebracht van de eindbeslissing, en kregen ook de jurybeoordeling mee. Vaak formuleerden de jury's ook tips om dossiers te verbeteren die minder bevonden werden. Niet-geseleceeerde kandidaten kregen de boodschap dat ze opnieuw kunnen deelnemen aan een herhaaloproep, als die geprogrammeerd is, en werden ook uitgenodigd om de alternatieve ondersteuningsmogelijkheden te verkennen. Voor een aantal dossiers biedt de erfgoedpremie volgens de standaardprocedure soelaas. Ook deze procedure hebben we hervormd, met een gevoelige verhoging van het betoelaagbare maximumbedrag.

Ondertussen is de nieuwe oproepenronde gelanceerd. Daarbij hebben we eigenlijk de meeste thema's van de vorige ronde hernomen. Ik som ze op. Het zijn de kleine totaalprojecten, enerzijds met focus op woonhuizen en kastelen, anderzijds met focus op dakrestauraties en stabilisatiewerken; de hoogdringende dossiers; impulsdossiers met focus op de economische invulling van erfgoed; de herbestemming en structurele nevenbestemming van kerkgebouwen met 'meervoudig gebruik' als nieuwe categorie.

Kandidaten die willen herkansen kunnen uiteraard polsen bij de erfgoedconsulenten hoe ze hun dossier het best aanpakken. Het agentschap Onroerend Erfgoed bekijkt ook hoe kandidaten in de toekomst proactief kunnen worden gecoacht.

Ik wil nog even een korte samenvatting geven. We hebben volgens de eerste signalen een goede eerste start genomen. Er zijn natuurlijk nog wel wat leerprocessen die moeten worden doorlopen, zowel vanuit onze kant – voor de jury en dergelijke meer –, als vanuit de kant van de indieners. We moeten goed voor ogen houden wat de twee voornaamste bedoelingen waren met de volledige hervorming van het

premiesysteem. Dat was eerst en vooral: meer inzetten op onderhoud. Daarvoor is het betoelaagbare bedrag van de standaardprocedure verhoogd. Ten tweede hadden we ook de intentie om indieners iets meer uit te dagen, de concurrentie iets meer te laten spelen en om hen dus ook effectief meer te laten nadenken dan puur een herstel, renovatie of restauratie zoals die er daarvoor uitzag. We willen hen ook laten nadenken over de nieuwe bestemming van erfgoed en wat ermee moet gebeuren. Die zaken zien we nu stilletjes aan groeien in die processen.

Ik ben in elk geval zeer hoopvol naar de toekomst toe, maar we blijven – en ik verwacht dat van jullie ook, samen met ons – dat van dichtbij opvolgen en eruit bijleren.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, dank voor uw uitvoerig antwoord. Ik begrijp dat u zegt dat de doorlooptijd redelijk lang is. We moeten dus wachten op een echt grondige evaluatie van het volledige systeem. Maar het is wel goed dat u zegt dat als er ondertussen signalen komen van zaken die we anders moeten aanpakken of bijsturen, dat u die opneemt. Het is belangrijk dat dat meegenomen wordt en dat er ook een aantal bijsturingen zijn.

U verwijst naar de juryverslagen. Zijn die openbaar? Zijn die ergens consulteerbaar? Oké, die staan op de website. Wordt vervolgd.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, ik begrijp uiteraard dat het nog te vroeg is voor een evaluatie ten gronde. Ik onthoud dat ervaringen uit de eerste ronde van dichtbij opgevolgd worden en verbeterd worden, dat u tevreden bent over het aantal gehonoreerde projecten en dat indieners nog een nieuwe kans krijgen. Er zijn herhaaloproepen. Dat is allemaal zeer positief.

Het systeem van de premies volgens oproep was dus in eerste instantie om de wachtlijst af te bouwen, te doen verdwijnen. Dat is zeer eufemistisch uitgedrukt. Het is normaal dat eigenaars niet te lang moeten wachten op hun premie, dat ze niet jaren op hun subsidie moeten wachten en niet jaren op een wachtlijst moeten staan. Die verhoging van de standaardpremie tot 250.000 euro zal daar ook wel voor zorgen. Die standaardpremies zijn een succes, maar kunnen die nog op tijd uitgereikt worden, zonder dat ze van de wachtlijst gaan, zoals voorzien is?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De juryverslagen staan inderdaad op de website. Die zijn daar te vinden. Wat ik daarnet niet gezegd heb – het is een beetje omfloerst in het antwoord – is dat we ook begeleiden. Als indieners ernaar vragen gaan we ook tips geven, de jury geeft ook tips. We kijken ook na hoe men het dossier kan verbeteren om bij een volgende ronde meer succes te hebben. We helpen ook. We laten de indieners niet aan hun lot over. We gaan samen op zoek. Dat is een beetje de hele nieuwe filosofie die we met het agentschap proberen te bewerkstelligen: we zijn een partner, begeleider, we doen aan klantenondersteuning, meer dan alleen maar controleren en met het vingertje wijzen. We proberen dus ook te helpen en te begeleiden.

Mevrouw Van Werde, die standaardpremies binnen de 120 dagen, dat lukt nog altijd. Voor alle duidelijkheid: het betoelaagbare bedrag is 250.000 euro. Daarvan kan een percentage worden betaald, hetzij 40 of 60 of nog meer. Maar het systeem op zich was niet bedoeld om de wachtlijst weg te werken. We hadden inhoudelijke doelstellingen met die hervorming. Eerst en vooral wilden we meer inzetten op onderhoud. Dat is een effect dat we maar binnen tien, twintig of dertig jaar gaan

zien. In het oude systeem ging men heel lang wachten voor een totaalrenovatie, maar iedereen weet – bij het onderhoud van je eigen woning is dat ook zo – dat hoe langer je wacht, hoe meer die kosten oplopen. De bedoeling was nu dat mensen sneller nadenken om sneller ingrepen te doen om die kosten op lange termijn te drukken en ten tweede ook om meer uit te dagen.

Op de wachtlijst staan zeer veel dossiers die op zich wel een goede restauratie zijn voor het erfgoed. Iedereen kent er wel zulke in zijn omgeving, in mijn gemeente ook. Er wordt te weinig nagedacht over wat we daar nu mee gaan doen. Wat is het nieuwe leven dat we aan dat erfgoed willen geven? Bij het oproepensysteem is het nu wel veel meer de bedoeling om wat te gaan uitdagen. Daarnaast bouwen we die wachtlijst natuurlijk verder af.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over Mijn VerbouwPremie – 266 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Alessia Claes (N-VA): Op 1 oktober ging mijnverbouwpremie.be van start. Dat is een site die succesvol is. Dat blijkt uit het feit dat het onlineloket zowat duizend aanvragen per dag moet verwerken sinds het begin van oktober. Ook de Vlaamse Energiehuizen, die burgers wegwijs maken in de Vlaamse steun voor energiebesparingen, komen handen tekort.

De huidige energiecrisis gecombineerd met de inflatie en de oorlog in Oekraïne maakt heel wat Vlamingen bijzonder kwetsbaar. De Vlaamse Regering wil gezinnen daarom maximaal ondersteunen om hun huis energiezuinig te maken. De Vlaamse Regering doet daarvoor een begrotingsinspanning van 1 miljard euro – niet alleen sociale woningen of woningen van personen met een sociaal tarief, maar ook voor een groot deel van de middenklasse.

Om de doelgroep voor de premies te vergroten heeft de Vlaamse Regering beslist om in de laagste inkomenscategorie de inkomensgrenzen met 10 procent te verhogen voor aanvragen vanaf 2023. In De Morgen verklaarde u, minister, dat het voor sommige Vlamingen die op de grens tussen de middelste en de laagste inkomenscategorie zitten, interessant kan zijn om te wachten tot 1 januari 2023 om Mijn VerbouwPremie aan te vragen, op voorwaarde dat de facturen dan nog geen twee jaar oud zijn.

Minister, kunt u die uitspraak verder duiden en toelichten?

Hoe zult u dit communiceren en ervoor zorgen dat deze beslissing zo veel mogelijk Vlamingen die in 2023 in aanmerking zouden komen, bereikt?

Zijn alle lokale besturen en Vlaamse Energiehuizen hierover geïnformeerd?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de vraag.

Aanvankelijk was de verhoging van de inkomensgrens voor de laagste doelgroep gepland voor aanvragen vanaf 1 januari 2023. Deze aanpassing werd echter op 7 oktober al definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering met inwerkingtreding onmiddellijk vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Concreet betekent dit dat burgers die op de grens tussen de middelste en de laagste inkomenscategorie zitten, niet hoeven te wachten tot 1 januari 2023 om Mijn VerbouwPremie aan te vragen. In die zin is dat dus gewijzigd.

Deze verhoging zal van toepassing zijn op alle ingediende dossiers vanaf 1 oktober 2022. Dat is de start van het uniek loket. Deze dossiers zullen dus pas behandeld worden na de inwerkingtreding van het besluit. In die zin is dat probleem dus van de baan.

Vervolgens kom ik tot uw tweede vraag. De inkomensgrenzen werden op 11 oktober 2022 aangepast op de simulator en op de website mijnverbouwpremie.be en gecommuniceerd naar de voorlichters van het nummer 1700. De communicatiecampagne van Mijn VerbouwPremie is opgestart op 7 oktober. In deze campagne wordt steeds mijnverbouwpremie.be vermeld als bron voor informatie en voor de indiening van de aanvraag. De folder over Mijn VerbouwPremie werd aangepast en zal in de loop van de week van 17 oktober ook in gedrukte versie beschikbaar zijn. Daarnaast werd een nieuwsbrief uitgestuurd op 12 oktober 2022 naar alle burgers die hebben aangegeven de nieuwsbrief te willen ontvangen.

Ten derde werd op 11 oktober 2022 een nieuwsbrief verstuurd naar de stakeholders. Deze doelgroep omvat de energiehuizen, de klantenkantoren van Fluvius, lokale besturen, de coördinatoren van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, diverse federaties, professionals actief in de bouw, energiedeskundigen en architecten.

Daarmee denk ik dat ik uw vragen beantwoord heb.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Dank u wel voor de verduidelijking. Het is zeker bewonderingswaardig dat we zo snel en zo correct hebben kunnen schakelen en die bijsturing hebben kunnen doen tussen die inkomenscategorieën en dat ze niet moeten wachten tot 1 januari 2023. Want ik denk dat we snel moeten schakelen wanneer we in een crisis zitten.

We weten ook dat de energieprijzen de pan uit swingen. Toch zien we dat 30 procent van de Vlamingen – ik heb de cijfers hier voor me – warmte verliest langs een niet-geïsoleerd dak, 20 procent warmte verliest via niet-geïsoleerde muren en 15 procent via enkel glas. Isoleren blijft dan ook de sleutel tot een lager energieverbruik en ook een lagere energiefactuur.

Die lancering van Mijn VerbouwPremie was een ongelooflijk succes. Er is heel veel respons gekomen. Ik lees ook in de krant dat in de eerste week bijna zeventuizend mensen een aanvraag hebben ingediend voor een dossier. Het is belangrijk dat we dat blijven promoten, dat we ook blijven informeren en dat mensen zo veel mogelijk gestimuleerd worden om hun woning energiezuiniger te maken, zeker ook in combinatie met de renteloze verbouwen. Vandaag stond het ook nog in de krant. Die is gestart op 1 september. Vlamingen kunnen dan ook leningen aanvragen, renovaties doen om gewoon de woonkwaliteit maar ook de energieprestatie van een woning te verbeteren. Dat kan tot 60.000 euro gaan. Daarmee geven we de Vlaming ook een stevig duwtje in de rug.

De combinatie van die twee stelsels van Mijn VerbouwPremie en de renteloze verbouwen via één uniek loket kan zeker een wereld van verschil betekenen.

Ik heb misschien nog een vraag. We hebben de cijfers van begin oktober gezien: 7000 mensen hebben een aanvraag gedaan via dat uniek loket. Ik heb vandaag ook in de pers gezien dat er ook al 60.000 aanvragen zijn gebeurd voor Mijn Verbouwen. Ik vroeg me eigenlijk af hoeveel aanvragen er al zijn gebeurd

sinds de lancering van mijnverbouwpremie.be. Is er al een tussentijdse evaluatie van gebeurd? Zijn er misschien al cijfers beschikbaar?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Voorzitter, ik sluit me graag aan. Collega Claes heeft er ook al op gealludeerd: vandaag gaat het in de media over het grote succes van Mijn VerbouwLening. De mensen vinden de weg ernaartoe. Ik begrijp dat ook wel. Gezien de bedragen die worden uitgekeerd, loont het inderdaad de moeite om je daarin te verdiepen. Er worden ook al heel wat leningen toegekend. Dat verloopt vlot.

Wat vandaag hardop wordt gesteld, is dat door dat grote succes de doorlooptijd natuurlijk wel wat oploopt. Dat hoeft ook niet noodzakelijk een probleem te zijn. Ik denk dat mensen die hun aanvraag doen, ook wel even de tijd hebben om te wachten tot het dossier is bekeken en op een resultaat te wachten. Mijn vraag is gewoon: is dit een terechte vrees? Wordt dat goed gemonitord? Het zou immers jammer zijn mochten we ter zake een achterstand oplopen, terwijl dat eigenlijk nu al is geweten en we dat hopelijk goed onder controle kunnen houden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Wat de laatste vraag betreft, dat is inderdaad iets dat we goed in de gaten houden. Het is immers begrijpelijk dat er ter zake een bezorgdheid is. Ik denk echter dat de eerste al tegen midden december zullen worden uitbetaald, dus in die zin proberen we dat wel van dichtbij te volgen.

Mevrouw Claes, daarmee kom ik terug op uw vraag. U verwijst naar de cijfers van begin oktober, maar we hebben eens de huidige stand van zaken opgevraagd wat die cijfers betreft. Dat is wel redelijk de moeite. Op 8 november waren er in totaal 22.858 aanvragen, dus al een kleine 23.000 aanvragen. We hebben de onderverdeling per type gebouw, per type aanvrager en per categorie van werken waarover het gaat. Het type gebouw, dat spreekt voor zich. De overgrote meerderheid zijn eengezinswoningen, maar het gaat ook over appartementen of appartementsgebouwen in hun totaliteit. Bij het type aanvrager zien we natuurlijk dat de eigenaar-bewoner het maximum is, maar er zijn ook SVK-verhuurders (sociaal verhuurkantoor) en zelfs verenigingen van mede-eigenaars die aanvragen doen. Wat die appartementsblokken betreft, dat is dus ook meegenomen. Wat de categorieën betreft, dat is al iets minder afgelijnd, maar ramen en deuren en dak zitten op hetzelfde niveau en zijn het grootste deel.

Voorzitter, misschien kan, als dat mag, die lijst als [bijlage](#) worden toegevoegd aan het verslag. We zullen die ook nog digitaal doorsturen. Dat geeft wat meer inzicht in de aanvragen tot nu toe, tot 8 november, op een dikke maand, een maand en een week. 23.000, dat lijkt mij wel al een behoorlijk succes.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Ik kan me daarbij aansluiten. Als ik de cijfers hoor, dan is dat inderdaad een goede start geweest, en is dit lanceren ook een goede beslissing geweest van de Vlaamse Regering. Alvast bedankt voor de cijfers.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een nooddorp voor Oekraïners en latere studentenhuisvesting in Gent – 428 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Alessia Claes (N-VA): Minister, u kondigde recent de bouw aan van een nieuw nooddorp voor Oekraïners in Gent. Sinds het begin van de oorlog in Oekraïne, bijna 8 maanden geleden, zijn er al bijna 60.000 Oekraïners naar België gevlucht. Aanvankelijk kregen velen een tijdelijk onderdak bij onze Vlaamse gastgezinnen. Maar naarmate de oorlog langer duurt komen meer Vlaamse huishoudens hierop terug. De twee eerder gebouwde nooddorpen in Antwerpen en Mechelen zitten vol met respectievelijk 1000 en 700 vluchtelingen, daarom is er nood aan een derde nooddorp.

Het nieuwe nooddorp in Gent zal waarschijnlijk bestaan uit mobiele woningen die onderdak verlenen aan zeshonderd Oekraïners. Daarvoor worden in een eerste fase bestaande woonunits van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) gebruikt. Vervolgens zou de Vlaamse overheid nieuwe woonunits, die bestaan uit steviger en meer duurzaam materiaal, aankopen. Deze woonunits hebben een levensduur van twintig jaar en een kostprijs van 8 miljoen euro. Wanneer de vraag naar opvangplaatsen voor Oekraïners daalt, kunnen deze units verplaatst worden om ze te gebruiken als studentenhuisvesting, stelde u, minister.

De units kunnen doorverkocht worden aan de stad Gent of een private speler om zo toch enige verlichting te bieden voor de krapte op de markt van de studentenhuisvesting. Stad Gent gaf echter al aan niet bereid te zijn om de wooncontainers na de opvangcrisis over te kopen om ze te recyclen als studentenhuisvesting. Zij wijzen hiervoor naar de onderwijsinstellingen en de private markt. Mijn vragen zijn dan ook de volgende, minister.

Kunt u wat meer duiding geven bij dit project?

Hoeveel studentenkamers zouden deze units op termijn kunnen huisvesten? Is hier overleg geweest of gepland met de lokale overheden en onderwijsinstellingen?

Op welke termijn ziet u deze conversie van nooddorp naar studentenhuisvesting?

Komen de nooddorpen in Antwerpen en Mechelen eventueel ook in aanmerking voor deze conversie?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Claes, ik ga uw vragen samen beantwoorden.

Het project dat we in Gent voor ogen hebben is het opzetten van een nooddorp dat in eerste instantie kan dienstdoen voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Nadat het statuut van tijdelijk ontheemden afgelopen is, zullen de woonunits permanent herbestemd worden naar een site waar ze gebruikt kunnen worden als studentenhuisvesting.

We stappen hierbij af van de kortetermijnoplossing van huur en consecutieve afbraak, maar zetten in op een model waarbij de Vlaamse overheid de mobiele woonunits aankoopt en eerst ter beschikking stelt van ontheemden, om ze daarna verder te kunnen verkopen aan een andere partner voor studentenhuisvesting. De

studentenhuisvestingsmarkt staat immers ook zwaar onder druk door het gebrek aan voldoende, betaalbare en diverse studentenhuisvesting. Dat is eigenlijk gelijkwaardig aan hetgeen we gedaan hebben met de woonunits van de VMSW. De units worden eerst gebruikt voor opvang tijdens de Oekraïne-crisis. Daarna worden ze ingezet om herhuisvesting van sociale huurders op te vangen die tijdelijk uit hun sociale woning moeten omwille van de renovatiewerken aan hun woning of gebouw.

Het overleg met de Universiteit Gent en de stad Gent hieromtrent verloopt positief. Ik hoop dan ook snel een beslissing te kunnen nemen.

Het effectieve aantal studentenkamers is momenteel nog niet exact geweten en is mede afhankelijk van de aan te leveren units en de moduleerbaarheid ervan.

Wat uw vraag betreft over de nooddorpen van Mechelen en Antwerpen: zoals u weet werden deze dorpen in de beginfase opgericht. Er werd hierbij gemikt op het inhuren van de woonunits en dit voor een beperkte tijdsduur van een jaar, dat telkens verlengbaar zou zijn. Het opzet was bijgevolg anders, maar ook het hergebruik van de units voor studentenkamers was hierin niet voorzien. Mede gelet op het gehanteerde bouwconcept is hergebruik voor studentenhuisvesting onhaalbaar. De units zijn bijvoorbeeld niet gemaakt om verplaatst te worden.

Samenvattend: we zijn gestart met het huren van die units. Dat had een behoorlijke kostprijs, zeker op dat moment. Bij het uitbreken van de oorlog in Oekraïne was er zeer veel vraag naar dergelijke woonunits. Dat heeft de prijs omhoog geduwd. We hadden op een bepaald moment het plan om in Gent een derde nooddorp bij te bouwen, maar op dat moment was de prijs nog gestegen. Daarom zijn we gaan nadenken over hoe we zouden kunnen combineren, hoe we van de nood een deugd zouden kunnen maken. Toen zijn we gaan kijken of we ervoor zouden kunnen zorgen dat er een restwaarde is. En dat lijkt me een verstandige manier om een noodoplossing aan een langetermijnprobleem te koppelen. De druk op de studentenhuisvestingsmarkt is er. Dat is het idee.

Een van de objectieven is natuurlijk wel om qua timing niet te vertragen. Het nooddorp moet er snel staan. We proberen dezelfde timing aan te houden als mochten we gewoon opnieuw woonunits inhuren. Dat lijkt te lukken. Principieel loopt het zeer goed. Iedereen ziet er wel de meerwaarde van in en begrijpt dat de kostprijs belangrijk is. Het gaat wel degelijk om hoge bedragen. Maar er zijn nog heel wat praktische, technische en juridische details en regelingen die moeten worden afgesproken en uitgewerkt. Maar iedereen aan tafel ziet het voordeel van het systeem en van het concept in. Ik ben ervan overtuigd dat we op de praktische en juridische punten overeenstemming gaan vinden. We geven hiermee een mooi voorbeeld van hoe je twee problemen met één oplossing kunt aanpakken.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Minister, dank u wel voor de verduidelijking. Ik kan u helemaal volgen in de uitleg, de verklaring en de redenering achter het zoeken van alternatieven. Er is duidelijk nood aan extra capaciteit voor de opvang van Oekraïners en er is ook duidelijk nood aan bijkomende studentenhuisvesting. U zegt ook zelf dat er die kostprijs van 8 miljoen euro is. Dat is zeker niet goedkoop. Maar het is ook logisch en het getuigt van een goed bestuur om na te denken wat we daar ook op langere termijn mee kunnen doen als die crisis wegvalt. Dat kan Vlaanderen natuurlijk niet alleen doen. Ik ben ook blij dat de gesprekken met Gent toch positief verlopen. Ik hoop natuurlijk dat er ook een positief resultaat uit voortvloeit.

Nu, het tekort aan studentenhuisvesting is dan ook een gekend probleem. Dat is hier al heel regelmatig aan bod gekomen. We hebben altijd gezegd dat er een tekort is, dat er aanbod moet bij komen. We moeten ook op zoek gaan naar

creatieve oplossingen. Dit project of dit idee getuigt alvast dat er verschillende dingen bekeken en onderzocht worden en wat de mogelijkheden zijn. Ik ben alvast blij om te horen dat er ook gezocht wordt naar creatieve oplossingen. Ze zijn mobiel, verplaatsbaar. Als dit concept nu werkt in Gent, zult u dat dan ook verder uitbreiden naar andere studentensteden zoals bijvoorbeeld Leuven of Hasselt? Is daar al over nagedacht? Wordt dit ook al bekeken?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik sluit me natuurlijk graag aan bij de thematiek en de vraag die collega Claes gesteld heeft. U weet dat we vaak van gedachten wisselen over hoe we kunnen tegemoetkomen aan de druk op de studentenhuisvesting. In dit verhaal is er een heel creatieve link gemaakt om van de nood een deugd te maken. De woningen die er nu voorzien zijn, zijn bestemd en kaderen in de nooddorpen voor de oorlog in Oekraïne, maar dat is een onvoorspelbaar gegeven natuurlijk. We hebben ons al vaker verkeken op verwachtingen, mensen die dan vaak thuis opgevangen worden. Nu zien we weer een evolutie naar residentiële opvang of groepsopvang. Het is ook niet duidelijk in hoeverre die vraag zal blijven, en hoelang die zal blijven. Het is heel sterk dat er een plan B is dat echt wel tegemoetkomt aan de druk op de studentenhuisvesting.

De stad Gent heeft natuurlijk wel al heel duidelijk laten weten dat zij als stad, als lokale overheid, met de huidige budgettaire moeilijke tijden het niet mogelijk ziet om dit te doen en verwijst, voor een stuk ook terecht, naar de onderwijsverstrekkers en de private markt. In hoeverre kunt u met de onderwijsverstrekkers op een constructieve, positieve manier kijken om daar beweging in te krijgen, om hen betrokken te houden? Als dit goed afloopt – dit wordt een positief verhaal – zijn er dan inderdaad mogelijkheden om het concept nooddorpen – groter, kleiner, mobiele woningen, verplaatsbare woningen – te bekijken als een element in ons beleid om studentenhuisvesting aan te pakken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Met de onderwijsaanbieders in Gent loopt dit zeer goed. Zoals ik daarnet zei: op principieel niveau, qua concept, ziet iedereen daar het voordeel van in. Er is alleen de praktische kant: wie doet dan het eigenaarschap, enzovoort. Dat moet verder uitgeklaard worden. Ik heb die reactie van de stad Gent ook gelezen. Ik begrijp die helemaal want het is nooit op geen enkele manier de bedoeling geweest dat we aan de stad Gent zelf zouden aanbieden om studentenhuisvesting te gaan voorzien. Voor zover ik weet, is er geen enkele stad, studentenstad of niet, die zelf studentenhuisvesting in eigen beheer heeft. Dat was in dezen nooit de bedoeling geweest. Die reactie begrijp ik helemaal. Dan moet er nog gekeken worden wie dat uiteindelijk wel doet want het is natuurlijk ook niet de bedoeling dat wij als overheid dat gaan doen.

Wat betreft de vraag voor andere studentensteden: eerst en vooral er is die link nu, op dit moment, met de noodsituatie voor opvang van Oekraïners. We gaan geen nooddorpen bouwen als daar geen nood aan is, alleen maar met het doel voor uiteindelijk studentenhuisvesting. Dat zou ook onlogisch zijn. Maar vergeet niet dat we wel nog altijd onze werkgroepen, de taskforce hebben met betrekking tot studentenhuisvesting. Die loopt nog altijd verder. Daar wordt nog constructief gewerkt. Een maand geleden heb ik daar nog een vraag over de stand van zaken over beantwoord. Het is wel degelijk de bedoeling dat daar ook iets uit komt. Ik kan u daar nu niet direct een opsomming van geven uit het hoofd, maar daar wordt wel aan verder gewerkt. Dat probleem op zich nemen we ook wel aan. Hier was het gewoon de opportuniteit dat er twee problemen waren die we met één oplossing konden aanpakken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over geconventioneerde verhuur – 473 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Binnen het Vlaams woonbeleid gaat het niet zo goed met de sociale woningbouw. Dat is een licht understatement. In 2021 werd 1 miljard euro niet uitgegeven, en in 2022 liggen we, helaas, ook op koers om met een serieuze onderbenutting te zitten. Als ik me niet vergis kondigde minister Diependaele in januari 2022 aan dat hij met een nieuw initiatief zou komen, zijnde de geconventioneerde verhuur.

Op de ministerraad van 14 oktober 2022 werd beslist over de invoering van een decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur. Dit heeft als doel meer betaalbaar huuraanbod te creëren op de private huurmarkt. Het principe van geconventioneerde huur betekent dat er, in ruil voor het verlenen van betaalbare huur, iets tegenover wordt gesteld, in casu een subsidie vanuit de Vlaamse overheid. Alle subsidievoorwaarden – minimale huurtermijn, korting op de huurprijs, grootte van het project, ... – zullen later in een uitvoeringsbesluit worden bepaald, lezen we. Voor de gemengde projecten sociale-geconventioneerde huur – waarover de minister al een klein beetje toelichting heeft gegeven in de plenaire zitting – zal zo'n half miljard euro worden voorzien. Voor zover wij kunnen zien komt dat uit het FS3-budget, het budget voor sociale woningbouw dat serieus onderbenut wordt. Die projecten zouden pas in 2023 van start kunnen gaan. Maar een deel van dat budget, overgedragen uit 2021, kan wettelijk niet worden overgedragen naar 2023. Dat is de fameuze x+1 en x+2-discussie waarover ik de minister al een paar keer heb ondervraagd in deze commissie.

Daarnaast lezen we het volgende: "De woonmaatschappij kan ook zelf ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een aanbod van geconventioneerde huurwoningen realiseren." We hebben heel wat vragen over de uitvoering van deze beleidsmaatregel en met name ook hoe in het bijzonder de financiering er zal uitzien. Daarom heb ik de volgende vragen voor u, minister.

Welk exact bedrag aan FS3-budget zult u vrijmaken voor de gemengde projecten 'sociale-geconventioneerde huur'?

Hoe gaat u het deel FS3-budget, dat werd overgedragen uit 2021 en dat u dit jaar niet meer zult kunnen toewijzen via klassieke sociale woningbouw en renovatie, inzetten voor de gemengde projecten sociale-geconventioneerde huur in 2023? Kunt u dit bedrag begrotingstechnisch wel behouden? Hoe lost u dat op?

Welke subsidies krijgen private initiatiefnemers die geconventioneerde huurwoningen realiseren? Zal dit gaan om een renteloze lening of een min 1 procentlening, zoals het binnen het SF3-systeem gebeurt? Indien er meer dan deze voordelen zijn, over welke extra voordelen gaat het dan?

Waarom kijkt u ook naar woonmaatschappijen om geconventioneerde huur aan te bieden, terwijl er meer dan 180.000 gezinnen met een laag inkomen op de langste wachtlijst ooit wachten op een sociale woning? Zij wachten op sociale woningbouw, niet noodzakelijk op sociale en geconventioneerde huur. Waarom wilt u het doelpubliek waarvoor de woonmaatschappij werkt nog meer vergroten, in de wetenschap dat we met het Vlaams beleid 180.000 gezinnen al een hele tijd aan het teleurstellen zijn?

Zullen woonmaatschappijen verplicht zijn om geconventioneerde huur aan te bieden of zullen ze daar vrij in zijn?

Wie gaat de geconventioneerde huurwoningen van private initiatiefnemers beheeren? Zal de eigenaar zelf instaan voor onderhoud en administratieve verplichtingen of verwacht u dat woonmaatschappijen de exploitatie op zich nemen, zoals dat vandaag gebeurt binnen het systeem van het sociaal verhuurkantoor (SVK)? Indien dit een taak wordt voor woonmaatschappijen, zult u hen voor die taak financieel ondersteunen?

Hoe lang zullen deze geconventioneerde huurwoningen aan een verlaagde huurprijs worden aangeboden? Gaat dat om een tijdelijke periode zoals bij SVK Pro, bijvoorbeeld, of zijn dat permanent betaalbare huurwoningen?

Hoe gaan die geconventioneerde huurwoningen toegewezen worden? Dat is een heel cruciale vraag. Komt daar een aparte wachtlijst voor? Op welke basis zult u bepalen wie deze woningen mag huren? Kunnen mensen die wachten op een sociale woning daar ook voor kandideren? Er zijn nog heel wat open vragen, ook op dat vlak.

Op hoeveel geconventioneerde woningen mikt u en tegen wanneer? Hoeveel tegen het einde van de legislatuur? In het verleden hebben we gezien dat er rond bescheiden woonaanbod wel degelijk ambities zijn geformuleerd door de Vlaamse overheid. Hoe gaat u dit monitoren?

Met welk budget zult u de bouw van geconventioneerde woningen financieren? Over welke begrotingscode gaat het?

Wanneer en hoe moeten private initiatiefnemers projecten indienen? Kan dat permanent of is dat via een periodieke projectoproep? Hoe gaat het concreet in zijn werk? Hoe zit dat voor woonmaatschappijen in het kader van geconventioneerde verhuur?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, collega Veys. Ik ga proberen een paar vragen samen te nemen om het overzichtelijk te houden.

Wat betreft de eerste en tweede vraag: het FS3-budget dat werd overgedragen uit 2021 en op het einde van 2022 niet is benut, zal ik inzetten voor gemengde projecten sociale-geconventioneerde huur. Dit onderbenutte budget zal de komende jaren namelijk niet leiden tot FS3-uitgaven in de begroting van het beleidsveld Wonen en financieringsuitgaven in de begroting van Financiën en Begroting, en zal ik inzetten voor rentesubsidies in het sociale segment van het stelsel geconventioneerde huur. Er gebeurt hierbij een omzetting van het saldo aan leningsmachtigingen naar een rentesubsidie.

Het exacte bedrag zal pas tegen het einde van dit jaar gekend zijn. Voorlopig is in de begrotingsopmaak 2023 een machtiging voorzien om 21,3 miljoen euro subsidies toe te kennen, namelijk 12,8 miljoen euro voor het sociale segment en 8,5 miljoen euro voor het bescheiden segment. Maar dit bedrag kan bij de begrotingscontrole 2023 bijgesteld worden op basis van de reële onderbenutting einde 2022.

Ik kom tot uw derde vraag. Private ontwikkelaars zullen een maandelijkse subsidie ontvangen die overeenkomt met de subsidie voor respectievelijk een min 1 procentlening voor een aanbod van sociale huurwoningen of een renteloze lening voor een aanbod van geconventioneerde huurwoningen. Hierbij is wel in een cap voorzien op de rentesubsidie van 3 procent voor sociale en 2 procent voor geconventioneerde huurwoningen.

Vervolgens was er uw vierde vraag. Nu kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen ook al bescheiden huurwoningen realiseren. Om de transparantie voor kandidaat-huurders te bewaren, hebben we ervoor geopteerd om die mogelijkheid te vervangen door geconventioneerde huurwoningen. Door bescheiden te vervangen door geconventioneerde kunnen woonmaatschappijen hetzelfde betaalbaar aanbod realiseren als de private actoren tegen dezelfde voorwaarden. Het doelpubliek voor sociale huur wordt overigens niet vergroot. Ik zal wel een ruimere doelgroep definiëren voor geconventioneerde huurwoningen.

Uw vijfde, zesde, zevende, achtste, negende en tiende vraag neem ik ook samen. Ik moet eerlijk zeggen dat ik het van uw tiende vraag wel een beetje warm krijg want u vraagt daar naar het eigenlijke begrotingsartikel. Dat is de eerste keer dat dat gevraagd wordt. Dat is heel technisch, maar zeer fijn.

Deze vragen hebben voornamelijk betrekking op uitvoeringsmodaliteiten die momenteel in een besluit van de Vlaamse Regering (BVR) uitgewerkt worden. Ik kan hierop nog niet in detail antwoorden, maar ik geef al wat krachtlijnen mee.

Ten eerste: woonmaatschappijen zullen niet verplicht worden om geconventioneerde woningen te realiseren. Er zal geen verplichting zijn. Ten tweede: private spelers kunnen de geconventioneerde woningen gewoon zelf of via een intermediair aan de doelgroep verhuren. In het decreet hebben we de mogelijkheid gecreëerd voor woonmaatschappijen om geconventioneerde woningen in te huren en vervolgens aan de doelgroep te verhuren. Het is aan de private spelers om te beslissen of ze een beroep willen doen op deze diensten.

Ten derde: qua termijn mikken we op langdurige verhuring als geconventioneerde woningen. Zolang de woning geconventioneerd wordt verhuurd, wordt de maandelijkse subsidie verleend. Ten vierde: qua doelgroep en toewijzing is het de bedoeling dat het agentschap Wonen-Vlaanderen attesten kan afleveren aan diegenen die in aanmerking willen komen voor de huur van geconventioneerde woningen. De private speler zal bijgevolg de voorwaarden niet moeten checken bij de kandidaat-huurders. Hij moet enkel checken of de kandidaat in het bezit is van een attest dat werd afgeleverd door het agentschap. Dat zijn een paar dingen, er moeten nog meer details afgerond worden in het BVR.

Dan kom ik tot uw elfde vraag. Het is mijn bedoeling om de procedures zo eenvoudig mogelijk te houden. Ik kan wel al meegeven dat het de bedoeling is om voor de private spelers twee systemen op te zetten: een systeem waarbij private spelers een subsidieaanvraag kunnen indienen voor een aanbod van geconventioneerde en sociale huurwoningen op eigen grond en een systeem van een open oproep in twee fasen. In een eerste fase wordt een oproep gelanceerd naar lokale publieke en semipublieke actoren naar grond, in een tweede fase zal een oproep gelanceerd worden naar private spelers om op die gronden sociale en geconventioneerde huurwoningen te realiseren.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u wel voor de antwoorden. Over de begrotingscode: dat mag gerust schriftelijk, zodra die bekend is.

We gaan dat natuurlijk verder moeten opvolgen. Dat moet nog met de coalitiepartners afgeklopt worden, als ik het goed begrijp, en natuurlijk ook technisch over het budget. Maar goed, de hoofdopdracht die u hebt, is zorgen voor meer betaalbaar wonen in Vlaanderen, de vraag gaat op zich niet over de sociale woningbouw. Het moet – de Vooruitfractie vindt dat belangrijk – een absolute prioriteit blijven om daar onverminderd op verder te zetten.

Ik heb nog een vraag ter verduidelijking: dus mensen die in aanmerking willen komen voor een geconventioneerde huurwoning moeten een attest vragen bij Wonen-Vlaanderen. Ik neem aan dat u mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning daarvoor gaat uitsluiten? Met andere woorden: is dat enkel de laag boven op de twee inkomensvoorwaarden? Als dat niet het geval is, kan iemand die op de wachtlijst staat ook gewoon meteen een attest krijgen, proactief, met automatische toekenning, om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde huurwoning – wetende dat wie al heel lang op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning, vandaag privaat huurt en zo snel mogelijk nood heeft aan meer betaalbare huur. Dat is toch een belangrijke opdracht van het Vlaams woonbeleid volgens Vooruit.

Dan heb ik nog een bijkomende vraag. Het klinkt redelijk ingewikkeld. Waarom kiest u niet voor een herinvoering van de sociale last waarmee u private actoren verplicht om een deel sociale en betaalbare woningen te voorzien vanaf een bepaalde projectgrootte? Het is algemeen geweten dat die regeling eerder in het kader van het Grond- en Pandendecreet door het Grondwettelijk Hof werd afgekeurd vanwege formeel technische redenen, niet vanwege principiële of fundamentele problemen met het systeem op zich. Het zou dus perfect kunnen. Als ik me niet vergis, hebt u enkele weken of maanden geleden er ook op gealludeerd dat u aan het bekijken bent om dat mogelijk te maken. Kunt u daar nog eens een stand van zaken geven dat dat lokaal ingevoerd zou kunnen worden?

Ik heb nog een concrete vraag, gewoon kwestie dat ik het volledig juist begrijp en deels ook om sommige coalitiepartners wat gerust te stellen. Het komt neer op een apart budget, los van FS3 voor die gemengde projecten. Zo ja, zult u dat aparte budget vullen met FS3-middelen? U zei dat de machtiging omgezet wordt in een rentesubsidie. Is dit het budget dat bedoeld is voor sociale woningbouw anders inzetten of niet? Het komt over alsof dat een beetje via een omweg gebeurt, maar ik denk toch dat het heel belangrijk is dat middelen die voorzien zijn voor sociale woningbouw blijvend voorzien worden voor sociale woningbouw.

De voorzitter: De heer Tiebout heeft het woord.

Jeroen Tiebout (N-VA): Collega Veys, het zal misschien als een schok overkomen, maar wij zijn het wel eens met het gevoerde woonbeleid van deze minister. Het is misschien verrassend vanuit onze hoek. Wat is eigenlijk de vaststelling? Het budget voor sociaal wonen is onder deze Vlaamse Regering fors opgetrokken. Elk jaar is er ongeveer een miljard euro middelen om te investeren in de sociale woningen, om die te bouwen of te renoveren. De vaststelling is dat dat investeringsritme niet opgetrokken geraakt. In 2021 is dat 660 miljoen euro, terwijl er een budget is van 1,1 miljard euro. De redenen daarvoor zijn gekend, en dat is niet alleen van toepassing op particulieren, maar ook op de publieke sector. Die redenen zijn de beperkte capaciteit van de bouwsector, een crisis die langsgesproken is en het minder snel opleveren van gebouwen.

Wat zegt deze minister dan? Hij vindt het een beetje raar dat we die onderbenutte middelen laten staan, en hij wil daarmee inzetten op een geconventioneerde systeem in de private huurmarkt om op die manier het aanbodbeleid en de druk daar te verlichten. Ik denk dat die problematiek op de private huurmarkt gekend is. Ook de private ontwikkelaar heeft daar een incentive bij om op die manier betaalbare huurprijzen te garanderen. Om eerlijk te zijn zie ik daar een 'triple win' in – dat is tegenwoordig hip, een 'triple win' bij darts. Ten eerste zorgen we daarmee voor betaalbare daken boven de hoofden van de Vlaamse huurders. Het is dus betaalbaar. En we verhogen het aantal kwalitatieve huurwoningen. Vaak zijn dat mensen die in een segment terechtkomen van woningen die niet kwaliteitsvol zijn of onvoldoende kwaliteitsvol op het vlak van veiligheid, gezondheid en energie.

Ten derde is het ook nog eens goed voor het klimaat en dus ook voor de portefeuille en de uitgaven van de huurders omdat een goede renovatie en het verbeteren van de energieprestatie van de huurwoning er ook toe leidt dat er in de toekomst minder uitgaven zijn voor de huurders. Wat ons betreft, is dit de juiste manier om om te gaan met deze problematiek.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral mijn felicitaties voor de eerste tussenkomst van de heer Tiebout in deze commissie. (*Applaus*)

Mijnheer Veys, ik ben het eens met het feit dat we moeten blijven inzetten op het bouwen van sociale woningen. Ik heb daar nooit, op geen enkele manier iets tegen ingebracht of dat verminderd. Dat blijft onze eerste prioriteit. We doen dat ook. We hebben verschillende maatregelen genomen, u kent ze wel.

Het is zeker niet de bedoeling om mensen op de wachtlijst uit te sluiten. Ik denk zelfs dat we dat juridisch niet zouden kunnen. Integendeel zelfs: het is deels voor zij die nog op de wachtlijst staan en terecht moeten op de private huurmarkt, dat we willen zorgen voor betaalbare woningen. Het geconventioneerde systeem, een systeem voor betaalbare woningen, is er net ook voor hen. Het is ook voor diegenen die net boven de inkomensvoorwaarden scoren en die dus geen recht hebben op een sociale woning. Maar het is ook voor diegenen die wel recht hebben op een sociale woning maar terecht moeten op de private markt. Het is de bedoeling om het aanbod te vergroten. We proberen op die manier ook die prijzen te temperen. Ik ben er mij, voor alle duidelijkheid, van bewust dat het maar een minimaal effect zal zijn. Maar we willen de prijzen niet te snel laten groeien, misschien een beetje te vertragen.

Wat de sociale last betreft, is het eerst en vooral vandaag al perfect mogelijk voor lokale besturen om zo'n sociale last op te leggen. Zij kunnen dat via stedenbouwkundige verordening. Dat gebeurt ook op verschillende plaatsen. Gent doet dat zo, en nog een paar anderen. Het is vandaag al mogelijk. Waarom kun je er bedenkingen bij hebben om dat als algemene regel door te voeren? Die discussie loopt. Maar je mag niet vergeten dat, als je zo'n last oplegt, dat betekent dat – vroeger was dat 20/80 procent – een deel van de kostprijs van 20 procent wordt doorgerekend op de 80 procent. Dat betekent dat je de kostprijs voor het verwerven of huren van een woning voor die groep mensen die net boven de inkomensgrens zitten voor een sociale woning, en die dus net geen recht hebben op een sociale woning, dat je die kost gaat verhogen. Dat is natuurlijk problematisch, en daar is niet onmiddellijk een uitkomst voor.

Er was dan nog een vraag, maar ik heb ze niet opgeschreven. Maar voor alle duidelijkheid – en dat is ook de afspraak, u weet hoe dat is gegaan –: de afspraak is zeer duidelijk dat wat niet uitgegeven wordt aan SF3-budget, wordt omgezet in een rentesubsidie, enkel en alleen voor die sociale woningen. We doen daarnaast nog een deel betaalbare woningen binnen het stelsel van het geconventioneerde verhuren, maar dat is met andere middelen dan de omzetting van de SF3-middelen, van een lening naar een rentesubsidie.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Op mijn beurt ook hartelijk welkom aan het nieuwe lid van de commissie Wonen.

Het doet mij een beetje terugdenken aan het begin van de legislatuur: uitpakken met 'er is een fantastisch hoog budget, elk jaar 1 miljard euro'. Het zou ook kunnen zijn 'elk jaar 1 miljard euro niet uitgegeven'. Het is natuurlijk hoe je het brengt.

Vooruit voert oppositie om tot een beter woonbeleid te komen, een woonbeleid dat beter werkt. Ik focus daarbij natuurlijk op wat deze minister niet doet, en dat is de sociale woningbouw. Hij maakt te weinig het verschil. Ik heb vorige week nog een persbericht uitgestuurd over de stand van zaken en de voortgangsmeting binnen het bindend sociaal objectief (BSO). Het zijn opnieuw dezelfde gemeenten uit bepaalde regio's in Vlaanderen die het laten afweten. Dat gaat al verder dan één legislatuur. Zolang we daar niet strenger zullen zijn voor die gemeenten, en dat binnen het sociaal objectief effectief bindend maken, gaan we echt geen grote stappen vooruit zetten. We zien dat de markt niet werkt en niet zorgt voor betaalbaar wonen. De vraag die Vooruit zich hier stelt is: hoe zorgen we met een slimme en sterke overheid dat we het verschil kunnen maken voor mensen die hun best doen maar die op een muur botsen omdat ze niet op kunnen tegen die marktprijs? Hoe zorg je voor goede concurrentie op vlak van kwaliteit en betaalbaarheid voor de private huurmarkt die in een volledige crisis zit?

We volgen de plannen rond geconventioneerd wonen verder op. Maar we zullen er vooral voor strijden dat het bouwritme voor sociale woningen sterk omhoog gaat.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het door de Vlaamse Regering gevraagde uitstel van de antwoordtermijn in de woonzaak – 481 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Het recht op wonen is een basisrecht in Vlaanderen. Dat staat onder andere in de Belgische Grondwet, maar ook in alle Vlaamse decretale teksten rond wonen. Maar voor veel mensen blijft dit helaas dode letter. Kwetsbare groepen worden al jarenlang geconfronteerd met een wooncrisis op de onderkant van de private huurmarkt. Voor wie in armoede leeft is het stilaan onmogelijk om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te vinden. De ellenlange wachtlijsten in de sociale huisvesting zorgen ervoor dat veel mensen terechtkomen in de onderste lagen van de private huurmarkt, waar er grote problemen spelen op het vlak van betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, negatieve selectie en discriminatie en waar de Vooruitfractie van mening is dat er te weinig actief wordt ingegrepen op de private huurmarkt. In het slechtste geval komen die kwetsbare gezinnen terecht in het zogenaamde grijs wooncircuit of belanden ze in situaties van dak- en thuisloosheid in een rijke regio zoals Vlaanderen anno 2022.

Omdat het Vlaams woonbeleid te wensen overlaat, hebben meer dan 38 organisaties zich verenigd in de Woonzaak. Dat gaat over een procedure bij het Europees Comité voor Sociale Rechten. Die procedure is gestart in december 2021. Men wil de regering wijzen op de verplichtingen die voortvloeien uit het universele recht op wonen en men wil de regering aanmanen om de crisis op de woonmarkt eindelijk aan te pakken.

Toen de woonzaak vorig jaar werd opgestart, hebben we daarover in het parlement en in deze commissie uitgebreid van gedachten gewisseld. Vooruit heeft daarover de minister ook geïnterpelleerd, samen met andere collega's. De minister was er toen naar eigen zeggen – en ik vermoed dat hij dat nog altijd is – zeer gerust in dat de uitkomst van de procedure gunstig zou zijn, en dat het Vlaams woonbeleid als goed zou worden bevonden door het Europees Comité. Hij zei ook dat hij erop zou toezien dat het woonbeleid van deze Vlaamse Regering er op een goede manier verdedigd wordt.

Inmiddels lijkt het er toch op dat de Vlaamse Regering wat met de voeten sleept. Er is uitstel gevraagd op de antwoordtermijn. Die was, als ik mij niet vergis, op 15 oktober gelegd. Dat leidt mij tot de volgende vragen.

Minister, waarom vroeg de Vlaamse Regering uitstel om te antwoorden op de klacht? Wij vinden dat wat vreemd. Als er zulke goede argumenten zijn om het beleid te verdedigen, dan zou dat allemaal geen probleem mogen zijn. Dan zou die eerste deadline toch gehaald moeten kunnen worden.

Wat gaat u doen voor de huurders die het vandaag moeilijk hebben, om hun te tonen dat het recht op wonen wél gegarandeerd is, dat u daar wel naartoe werkt?

Wanneer gaat u uw werk doen om de sociale woningbouw opnieuw op kruissnelheid te krijgen? Komen daar nog bijkomende initiatieven? Mijn recente schriftelijke vraag over de FS3-bestedingen toont aan dat het Vlaams beleid toch wel in hetzelfde bedje ziek blijft op dat vlak.

De deadline werd gelegd op 15 oktober. Ik zou u ook graag nog verzoeken of het antwoord dat inmiddels aangeleverd is – ik ga ervan uit dat dat gebeurd is – ook bezorgd zou kunnen worden aan de commissie.

Vooraleer ik het woord teruggeef, zou ik nog dit willen benadrukken. U bent vandaag verantwoordelijk voor het Vlaams woonbeleid. De klacht van de Woonzaak gaat wel degelijk over het procedurele Vlaams woonbeleid. Dat betekent dat dat verder gaat dan één legislatuur. Dat betekent dat u niet de enige persoon bent die dat dient op te lossen. Ook de volgende minister van Wonen zal daar hard aan moeten werken. Ik wil dat nog eens benadrukken. Het is mijn rol als oppositielid om te strijden voor een beter Vlaams woonbeleid. Maar ik stel u hier de vraag – het is uiteraard geen persoonlijk verwijt – omdat u verantwoordelijk en bevoegd bent voor dat Vlaams woonbeleid. Alvast bedankt voor uw antwoord.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, om met dat laatste te beginnen: ik ben heel blij, want in de vakantie lees ik nog eens iets. Ik heb dat boekje van de Woonzaak gelezen ... (*Minister Matthias Diependaele toont het boek.*)

Ik heb dat boekje van de Woonzaak gelezen, en daar staat uitdrukkelijk in dat ze ook ageren tegen het beleid van alle voorgaande ministers – inderdaad, decennia-lang. Dat is dus ook het beleid waar uw partij verantwoordelijkheid in genomen heeft. Eigenlijk zit er in heel die woonzaak ook een politiek-ideologische strijd, waar ik mij helemaal niet in kan vinden, en die volgens mij de geloofwaardigheid van de Woonzaak an sich grotendeels onderuit haalt. Want iedereen die het al gelezen heeft, zal kunnen lezen dat ze zich vooral verzetten tegen een keuze die eigenlijk in de jaren vijftig-zestig is gemaakt, en dat is om in Vlaanderen vooral in te zetten op eigenaarschap. Dat is een puur politiek-ideologische overweging die zij maken. Ze hebben daar alle recht toe, voor alle duidelijkheid, maar dat is ook de reden waarom ik het fundamenteel oneens ben met hen. Het is voor hen veel meer dan enkel mensen voorzien van een woning. Het is een verregaandere politieke strijd, en dat is dat men aanklaagt dat de ruggengraat van onze Vlaamse woonmarkt niet terecht is, wat ik net wel vind.

Ik ben ervan overtuigd dat de beslissing toen, in de jaren vijftig-zestig, juist was. Dat heeft ook negatieve gevolgen gehad, daar ben ik van overtuigd. De ruimtelijke ordening van vandaag is het gevolg van de keuze die men toen gemaakt heeft. Dat is een negatief gevolg. Maar het feit op zich dat 70 tot 72 procent van de mensen in Vlaanderen eigenaar is van zijn eigen woning, kan alleen maar als positief benaderd worden. Zij doen dat niet. Zij vechten dat aan. In die zin ben ik het niet eens, maar goed. Nogmaals: ze hebben absoluut het recht om dat te doen,

maar het moet wel duidelijk aangegeven worden dat het verder gaat dan alleen het willen voorzien van een woning voor iedereen, maar dat ze ook een puur politiek-ideologische strijd proberen te voeren, waar ik me helemaal niet in kan vinden, en waar ik het ook fundamenteel mee oneens ben.

Laat me nog even iets toevoegen: ik heb al verschillende keren in mijn communicatie gezegd, of telkens als zij communiceren, dat we altijd bereid zijn tot een overleg. Er is nog geen enkele keer op ingegaan. De laatste keer was de maandag een of twee weken voor de herfstvakantie. Toen is het Netwerk tegen Armoede twee uur op het kabinet langs geweest. Dat was een heel degelijk en leerrijk gesprek. Ik heb dat daar ook aangehaald. Ze hebben gezegd dat ze ervoor gingen zorgen dat er contact zou worden opgenomen, maar ik heb nog altijd niets gehoord. En laat het duidelijk zijn: ik blijf openstaan voor overleg, ook al gaat het om een politiek-ideologische strijd die zij voeren, en zal het wat moeilijker zijn om daar praktisch een oplossing voor te vinden. Ik sta altijd open voor dat gesprek. Maar hoeveel keer ik dat ook herhaal, dat komt er maar niet.

Over uw eerste vraag: de klacht van de Woonzaak is zeer omvangrijk en handelt over verschillende aspecten van de woonmarkt en het woonbeleid. De klacht omvat zowel meer algemene aangelegenheden als sterk gedetailleerde en technische kwesties. De indieners van de klacht en de bevoegde Europese instantie verwachten dan ook een overeenkomstig antwoord waarbij alle aspecten van de klacht zowel generiek als meer detailmatig behandeld worden.

Om die reden wordt procedureel de mogelijkheid geboden aan de partijen om een beperkte verlenging van de antwoordtermijn te vragen. Vanwege het uitgebreid karakter van de klacht is hiervan gebruik gemaakt en de bevoegde Europese instantie heeft dit ook toegestaan.

De termijnverlenging vloeit dus voort uit een wettelijke en legitieme procedure en heeft niets te maken met een verdragingsmanoeuvre, of zoals u het noemt: met de voeten slijpen. Die insinuatie strookt in geen geval met de werkelijkheid.

Over uw tweede en derde vraag: om uw tweede vraag te beantwoorden, wil ik in eerste instantie twee principes over het 'recht op wonen' in herinnering brengen, die in de rechtsleer algemeen zijn aanvaard. Een eerste principe is dat het recht op wonen een verplichting oplegt om stappen te nemen om dit grondrecht stelselmatig te realiseren, rekening houdend met het welvaartsniveau van de samenleving. Een tweede principe is dat overheden bij de realisatie van het recht op wonen een ruime beleidsmarge hebben om de nodige maatregelen te nemen.

Ik krijg soms de indruk dat van die principes gemakshalve abstractie wordt gemaakt. Het is in elk geval niet zo dat het recht op wonen aan de overheid een onmiddellijk te realiseren resultaat oplegt. Het is ook niet zo dat elk individu uit het recht op wonen rechtstreeks bepaalde rechten zou kunnen afdwingen ten aanzien van diezelfde overheid. En in elk geval moet rekening worden gehouden met wat haalbaar is. Het recht op wonen is uiteindelijk een inspanningsverbintenis, een positieve verplichting voor de Vlaamse overheid om maatregelen te nemen en het recht op wonen stap voor stap te realiseren, met de volledige realisatie van het recht op wonen als ultieme doelstelling.

Die ultieme doelstelling hanteren wij met de Vlaamse Regering ook in onze beleidsplanning. Ik verwijs naar het Woonbeleidsplan Vlaanderen, waarin het grondrecht op wonen als doelstelling en als toetssteen voor het Vlaams woonbeleid is opgenomen, met een tijdshorizon tot 2050. Intussen blijven we de nodige stappen zetten.

Ik begin met de huursector. Van de private huurmarkt weten we dat deze kampt met een problematiek van voldoende betaalbare, kwaliteitsvolle en energiezuinige

woningen. Om dit te bewerkstelligen worden een heel resem aan maatregelen genomen. Alleen al enkele recente maatregelen zijn de volgende – ik weet niet of ik daar altijd de toelichting bij moet geven. Het zijn de tijdelijke blokkering van de huurprijnsindexatie, het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen, Mijn Verbouw-Lening, woningkwaliteitsbewaking, aanbod van noodwoningen, de huursubsidie en de huurpremie, geconventioneerd verhuren enzovoort.

Ook met betrekking tot uw vraag rond sociale woningbouw weet u dat wij enerzijds alle nodige inspanningen doen om de looptijd voor de bouw van sociale woningen te verkorten en anderzijds om het aantal sociale woningen te vergroten. Dat is hier al veelvuldig aan bod gekomen. Ik weet niet of het nodig is om daar nog verder op in te gaan.

Ten slotte blijven we ook de eigenaarsmarkt actief ondersteunen. Dat is al helemaal ingaan tegen het voornemen van de organisaties achter de Woonzaak. Dit is om eigendomsverwerving maximaal toegankelijk te houden. Ik verwijs bijvoorbeeld naar de verlaging van de registratierechten en naar de inspanning die we leveren met betrekking tot de Vlaamse Woonlening. Eigendom stimuleren blijft voor mij een cruciaal element van het woonbeleid. Ik weet dat de Woonzaak daar een andere politieke opinie over heeft, maar voor mij staat dat buiten kijf.

Ik vind trouwens ook dat zij in hun boekje een foute vergelijking maken door te kijken welke financiële middelen gebruikt worden voor het ondersteunen van eigenaarschap, in die zin dat ze daar een bedrag nemen dat zagezegd een verlaagde belasting is, en anderzijds wat dan gegeven wordt aan huurpremies, huursubsidies en andere ondersteuning van sociaal wonen en dergelijke meer. Zij zeggen dat die korting op de belasting hoger is dan wat gegeven wordt. Maar dat is natuurlijk een totaal foute vergelijking. Eigenlijk zou je het omgekeerde kunnen doen. Je zou de belasting die we opleggen aan eigendomsverwerving, kunnen vergelijken. Dit gaat eigenlijk in tegen onze politieke doelstelling om effectief te blijven inzetten op die eigendomsverwerving. En we hebben geen belasting op huur en dergelijke meer. Hun manier van rekenen vind ik daar dus helemaal fout.

Daarnaast monitoren we de impact van onze instrumenten ook continu. Ik gaf al het voorbeeld van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Dat is hervormd na een evaluatie door het Steunpunt Wonen. We zijn en blijven dus voortdurend bezig met het evalueren en versterken van onze instrumenten op de private huurmarkt, of met het ontwikkelen van nieuwe maatregelen waar we voelen dat er een lacune is.

Dus, collega Veys, om uiteindelijk op uw vraag te antwoorden: ik ben ervan overtuigd dat de Vlaamse overheid met al die initiatieven beantwoordt aan haar plicht om het recht op wonen te realiseren. We zullen natuurlijk zien wat de instelling – het is geen rechtbank – in Straatsburg daarover te zeggen heeft. Maar dat ligt buiten onze handen, dat hebben wij niet in de hand. Dank u wel.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u, minister, voor uw antwoorden en beschouwingen.

Is het ideologisch? We buigen ons hier – als het gaat over de commissie – over een markt die niet zorgt voor betaalbaar wonen en over hoe je als overheid daar oplossingen voor kunt formuleren en uitvoeren, hoe je het verschil kunt maken. U zegt dat dat politiek-filosofisch-ideologisch is, maar het gaat natuurlijk ook over beleid. Het recht op wonen staat wel in al die wetteksten, waar het gaat over 'the legislator' – dat zijn wij dus, maar goed, dat gaat over het beleid – 'must adequately guarantee the fundamental right'. Doet het Vlaams woonbeleid procesmatig voldoende om dat recht op wonen te realiseren voor mensen?

Ik ga geen voorafname doen op de uitspraak. Zoals u zegt, kunnen wij dat niet. We zullen dat wel zien. Maar ik vind dat er altijd een beetje op een kramp gereageerd wordt. Politiek-ideologisch? Het gaat natuurlijk over middenveldorganisaties die het recht op wonen verdedigen, die strijden tegen armoede. Daar komt soms wel wat politiek bij kijken, maar daar komt vooral de vraag naar beleid dat werkt, bij kijken. Ik lees toch dat de motivatie vanuit die optiek komt om die klacht in te dienen en die procedure te starten. Ik denk niet dat dat als politiek gepest moet worden geïnterpreteerd. Ze doen dat uit wanhoop omdat ze het licht niet meer zien van het Vlaams woonbeleid dat een verschil kan maken.

Dan vind ik het wat jammer – maar dat komt niet alleen van uw kant, daar ben ik mij van bewust – dat telkens wanneer het gaat over een gesprek of ontmoeting en er met derden gepraat wordt en het kabinet bereid is tot een gesprek, en ook de mensen van de Woonzaak bereid zijn tot een gesprek, jullie beiden niet over de brug willen komen. Dat vind ik toch heel, heel jammer, dat dat zelfs niet kan. Maar ik wil er nog eens de nadruk op leggen dat dat van beide kanten komt.

Tot slot zullen we zien hoe het verder loopt. Maar zou het, om mijn oppositietaak als parlementslid goed te kunnen doen, mogelijk zijn om het antwoord dat vanuit de regering naar het Europees Comité gestuurd is, nog schriftelijk te bezorgen aan de commissieleden? Dat is nog mijn laatste vraag. Voorts zullen we de procedure verder opvolgen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, mijnheer Veys, ik vind uw houding hierin vanuit de oppositie heel begrijpelijk en, voor alle duidelijkheid, heel correct. Wat u zegt over beide kanten, dat het niet alleen aan mij ligt, apprecieer ik ten volle. Ik heb daar geen probleem mee.

Wat betreft uw vraag om die documenten in te kijken, gaan we dat eens navragen. Maar ik denk dat dat in die procedure geen enkel probleem is. Het is natuurlijk wel zo dat er een vordering is ingesteld. Het is zelfs geen vordering, toch niet volgens de juridische termen, maar de klacht is neergelegd. Wij hebben daarop gereageerd. Ik denk dat zij nu opnieuw kunnen reageren en dan kunnen wij nog een keer een repliek geven. Dat is een tegensprekelijke procedure. Er zijn daar dus verschillende stappen. Maar we zullen dat navragen. Ik zie er op het eerste gezicht geen enkel probleem in om die documenten door te geven. Het is wel een document van zestig pagina's in het Engels, maar dat zal natuurlijk geen probleem zijn.

Voor alle duidelijkheid, ik heb geen enkel probleem met een middenveld, integendeel zelfs. Ik apprecieer dat een middenveld mee op zoek gaat naar een beleid dat werkt, zoals u het noemt. Daar ben ik het helemaal mee eens. Ik sta ook altijd open voor een overleg daarover. Natuurlijk gaan we daar ideologisch en politiek verschillende uitgangspunten hebben – dat is op zich ook geen probleem – die moeilijk te overbruggen zijn. Sommige daarvan gaan we niet kunnen uitklaren. Maar als in dat overleg een vergelijk te vinden is, zijn wij altijd bereid om te lopen. In die zin blijf ik het betreuren dat wij altijd duidelijk gemaakt hebben dat we bereid zijn tot dat overleg, maar dat men toch zomaar een rechtszaak begonnen is. Dank u wel.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u voor het bijkomend antwoord, minister. Ik kijk uit naar de lectuur van een droog Engelstalig document. Dat doen wij graag in deze commissie natuurlijk.

Ik wil wel nog kort reageren op het ideologische. Dat ging natuurlijk over het eigenaarschap. Ik stel wel nog altijd vast dat, als het gaat over crisismaatregelen,

er heel snel oplossingen worden gezocht voor eigenaars en dat de huurders altijd, altijd, heel wat langer moeten wachten tot er voor hen wordt tussengekomen. Wat is het belangrijkste voor Vooruit? Dat iedereen gelijk behandeld wordt. We zien toch nog altijd een Vlaams beleid – dat is het resultaat van decennia aan keuzes – waarin huurders nog altijd minder prioritair worden behandeld dan eigenaars. We zitten nog altijd met een eigenaarsvriendelijk beleid. Op zich is dat geen slechte zaak, maar als we kijken naar het beleid, naar de monitoring, naar het in de gaten houden van de evoluties op de private huurmarkt, denk ik dat we nog heel veel stappen kunnen zetten en dat we echt wel naar een ander Vlaams woonbeleid moeten evolueren. Maar dat zal voor een andere keer zijn om dat verder te bespreken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de beperking van de mogelijkheden om het voorrangssysteem van lokale binding te organiseren in lokale toewijzingsreglementen voor sociale huurwoningen – 500 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Op basis van artikel 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten in hun lokaal toewijzingsreglement voor sociale woningen verschillende lokale bindingsfactoren toevoegen. Hierbij kunnen ze kiezen om eenzelfde gewicht te geven aan deze lokale bindingsfactoren of een rangorde in te stellen, het zogenoemde cascadesysteem.

In artikel 33 van het BVR tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wat betreft de sociale huur, is de optie om verschillende lokale bindingsfactoren toe te voegen in het lokaal toewijzingsreglement niet langer weerhouden. Gemeenten kunnen nog één woonbinding toevoegen die strenger is dan de langdurige woonbinding die in het nieuwe Besluit Vlaamse Codex Wonen reeds opgenomen is. Dit betekent dat gemeenten die momenteel een cascadesysteem van lokale binding hebben in hun lokaal toewijzingsreglement, zullen moeten kiezen welke strengere woonbinding dan de langdurige woonbinding ze willen invoeren indien ze dit wensen. Dit zal voor heel wat gemeenten – want heel wat gemeenten hebben dit natuurlijk ingevoerd – heel wat puzzelwerk met zich meebrengen. Sommige zullen misschien niet in staat zijn een aantal fundamentele keuzes te maken.

Waarom opteerde u voor de mogelijkheid voor gemeenten om slechts één strengere woonbinding te behouden in plaats van de mogelijkheid om verschillende lokale bindingsfactoren in het lokaal toewijzingsreglement te behouden?

Vindt u dat deze beslissing in overeenstemming is met de visie van de Vlaamse Regering om meer lokale autonomie mogelijk te maken?

Zijn hierover al opmerkingen van de lokale overheden gemaakt naar uw administratie of kabinet toe? Heel wat gemeenten werken op dit moment toch met een cascadesysteem.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vragen, mijnheer D'haeseleer. Ik neem uw eerste en tweede vraag samen.

De bepalingen met betrekking tot langdurige woonbinding vinden hun oorsprong in het regeerakkoord. Daar werd bepaald om te streven naar een complementair toewijzingssysteem dat oog heeft voor specifieke woonnoden, lokale binding, chronologie en specifieke doelgroepen. Daarnaast wordt de nadruk gelegd op maatwerk en lokale autonomie. Via de lokale toewijzingsraden kan het toewijzingsbeleid dan ook worden afgestemd op de lokale en regionale noden en behoeften.

Ik ben van mening dat het nieuwe toewijzingsmodel tegemoetkomt aan deze afspraken. De bepalingen met betrekking tot lokale binding zullen inderdaad wijzigen. Vandaag hebben verhuurders en lokale besturen de keuze om deze voorrangsbepaling al dan niet toe te passen. Deze keuzemogelijkheid verdwijnt en wordt vervangen door een verplicht toe te passen bepaling van langdurige woonbinding. De voorrangsregel zal moeten worden toegepast bij alle standaardtoewijzingen en toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De nieuwe bepaling is duidelijk, uniform en voor elke kandidaat-huurder in deze instroommogelijkheden dezelfde. Deze uniformiteit en transparantie is er vandaag niet.

Naast het gewestelijk regelgevend kader blijven gemeenten die dat wensen, echter in de mogelijkheid om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die langer in de gemeente wonen dan wat de standaardbepaling voorschrijft. Ik stel vast dat heel wat gemeenten ook vandaag van deze mogelijkheid gebruikmaken en vragende partij zijn om deze eigen accenten te mogen leggen. Ik vind het belangrijk om hun ook in de toekomst die mogelijkheid te geven. Dat blijft dus overeind.

Tegelijk is de variatie aan verschillende voorrangsbepalingen op dit moment erg groot en moet in sommige gemeenten een zeer uitgebreid cascadesysteem worden toegepast. Dat maakt het voor de kandidaat-huurder en de verhuurder vandaag niet eenvoudig en het biedt ook weinig transparantie.

Om die reden is beslist om in de toekomst slechts één strengere woonbindingsbepaling per gemeente toe te staan. Daarnaast kunnen de gemeenten in het werkingsgebied van de woonmaatschappij ook afspreken om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die langdurige binding hebben met het werkingsgebied. Op deze manier zal het cascadesysteem beperkt worden tot maximaal drie bepalingen en kan men achtereenvolgens voorrang geven aan, ten eerste, kandidaat-huurders die langdurige woonbinding hebben met de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, bijvoorbeeld levenslange woonbinding, vervolgens aan kandidaat-huurders die voldoen aan de standaardbepaling – dus de afgelopen tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente gewoond hebben – en ten slotte aan kandidaat-huurders die binding hebben met het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Ik ben dan ook van mening dat de nieuwe bepalingen met betrekking tot langdurige woonbinding zowel tegemoetkomen aan de vraag naar een transparanter en evenwichtig model, als aan de vraag naar de mogelijkheid om lokale accenten te kunnen leggen.

Wat uw derde vraag betreft: mijn administratie staat in nauwe dialoog met de lokale besturen en voorziet informatie en ondersteuning waar nodig. Over het algemeen worden weinig bezorgdheden geuit over het verdwijnen van de mogelijkheid om een uitgebreid cascadesysteem in te voeren.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Dank u voor uw antwoord, minister. U zegt dat de huidige keuzemogelijkheid vervangen wordt door die verplichte langdurige woonbinding, maar iedereen weet natuurlijk dat die woonbinding – vijf jaar ononderbroken woonachtig zijn in de gemeente binnen een periode van tien jaar – in de realiteit eigenlijk weinig tot geen effect heeft gezien de lange wachttijd die

kandidaat-huurders moeten doorlopen. In sommige gevallen is die wachttijd zelfs langer dan die verplichte langdurige woonbinding.

Wij vrezen een beetje dat de afbouw van dat cascadesysteem, dat volgens u een gebrek aan transparantie inhoudt, zal leiden tot een minder fijnmazig toewijzingsreglement. Gemeenten hebben heel lang nagedacht over de manier waarop ze dat cascadesysteem zouden invullen, mede ook door de noden en de uitdagingen die in die specifieke gemeenten voorkomen en die ook verschillen van gemeente tot gemeente.

Nu, u blijft blijkbaar bij uw piste dat het nieuwe systeem transparanter en eenvoudiger is, en mijn vraag daarbij is: de gemeenten die dat cascadesysteem tot op vandaag toepassen, wanneer moeten die overschakelen op het nieuwe systeem? Blijft het zo dat de nieuwe toewijzingsregels in oktober 2023 van toepassing worden, omdat het vanwege informaticavereisten nog niet mogelijk was, zoals u op een eerdere vraag antwoordde? Blijft die datum gehandhaafd?

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Ik had eerlijk gezegd verwacht dat de collega van het Vlaams Belang op de banken zou gaan staan en zou applaudiseren voor deze nieuwe regeling, aangezien lokale besturen nu niet langer de keuze hebben om lokale binding niet als voorrangsbepaling te gaan zien. Vroeger was het inderdaad zo dat er een heel cascadesysteem was met verschillende termijnen waar kandidaat-huurders aan moesten voldoen, wat het systeem net veel ingewikkelder maakte. Nu is het simpel: voor een langere termijn in de gemeente wonen betekent voorrang, met maximaal drie bepalingen of termijnen.

Minister, ik dacht dat het niet zo was dat het alleen die vijf tot tien jaar was en dat er ook langere termijnen mogelijk zijn. Dat lijkt mij absoluut geen probleem te zijn. Ik ben ervan overtuigd dat dit systeem een veel beter evenwicht biedt tussen bepaalde woonnoden van kandidaat-huurders, lange termijnen op de wachtlijst en het feit dat mensen een bepaalde binding hebben met de gemeente.

Daarnaast staan er, collega, in diezelfde hervorming nog een aantal maatregelen, zoals het opkrikken van de kennis van het Nederlands en verplichte inschrijving bij VDAB. Dan zou ik toch echt wel verwachten dat u als eerste zou applaudiseren voor deze nieuwe regelgeving.

Ik vind de kritiek vandaag dus een beetje vreemd.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Inderdaad, mevrouw Sminate, het is nog altijd mogelijk voor de lokale besturen om strenger te zijn en die lokale binding door te trekken, zoals ik ook geantwoord heb.

Mijnheer D'haeseleer, het is nog altijd de bedoeling om dit op 1 oktober 2023 te laten ingaan, samen met het centraal inschrijvingsregister. Dat blijft de doelstelling.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Ik weet niet of het een goed idee is, mevrouw Sminate, dat ik op de banken ga staan. *(Opmerkingen van Nadia Sminate)*

U zegt dat ik zou moeten toejuichen dat er nu een verplichting is, maar u weet ook – en dat heb ik daarstraks al gezegd – dat de wachttijden bij veel sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) langer zijn dan die verplichte vijf jaar waar ze nu aan moeten voldoen. Wij hopen dat veel gemeenten of eengemaakte

woonactoren verder zullen gaan dan die vijf jaar, maar ik vrees een beetje voor de zaak en dat het eerder een theoretische mogelijkheid zal worden waarvan in de praktijk weinig te merken zal zijn. Ook bij ons zie je dat er vooral aanstalten toe worden gemaakt.

Wij vinden het in ieder geval jammer dat dat cascadesysteem niet langer mogelijk is. Wij blijven bij de mening – en dat zal ook blijken uit de verschillende toewijzingsreglementen die in de loop van 2023 worden opgemaakt – dat dit een uitholling is van de lokale autonomie in steden die dit fijnmaziger zouden willen invullen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het moeizame traject naar woonmaatschappijen – 522 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Tegen 1 januari 2023 worden de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren, samen met woningen die op basis van het sociaal kaderbesluit worden verhuurd door lokale besturen en woningen van het Vlaams Woningfonds, allemaal samengevoegd tot één woonmaatschappij, met maar één speler per werkgebied. Dat gaat gepaard met één toewijzingsstelsel en één wachtlijst voor alle kandidaat-huurders. Het eerste komt neer op de regels en de manier – de voorgaande vraag raakte dat al even aan – waarop bepaald wordt wie een woning op een bepaald moment krijgt en hoe we die wachtlijst wegwerken.

Een private huurder die vandaag bovenaan de wachtlijst staat voor een sociale huisvestingsmaatschappij-woning – woningen gebouwd door de overheid en door SHM's, en verhuurd – kan straks dus ook terechtkomen in een SVK-woning (sociaal verhuurkantoor), die privé wordt gehuurd en sociaal wordt onderverhuurd door een sociaal verhuurkantoor. In bijna alle gevallen zijn SVK-woningen duurder qua huurprijs dan sociale huisvestingsmaatschappij-woningen. Die systemen worden samengevoegd, wat betekent – dat zal straks mijn vraag ook zijn – dat iedereen op dezelfde wachtlijst staat. Dan is het ook maar logisch dat ook de sociale huurprijs voor elke huurder op dezelfde basis wordt berekend. In die zin lezen wij in het regeerakkoord: "De sociale tegemoetkoming voor sociale huurders (...) moet verder naar elkaar toe evolueren." De minister heeft zich dus voorgenomen – zo interpreteren wij dat – om de huurprijsberekening voor zowel SVK als SHM op termijn gelijk te schakelen. De vrees binnen de sector bestaat dat dit tot een hogere huurprijs zal leiden voor de meerderheid van de huurders, met name de SHM-huurders.

Daarnaast zijn er, sinds de start van dit traject, tal van procedures aangespannen bij het Grondwettelijk Hof tegen het samenvoegen van SHM's en SVK's tot één woonmaatschappij.

Ik heb de volgende vragen voor u, minister.

Vanaf wanneer treedt dat nieuwe toewijzingsstelsel, gekoppeld aan één wachtlijst, in werking? 1 oktober 2023, zei u daarnet. Betekent dat ook dat die wachtlijst al volledig ingeschoven is tegen dan? Hoe staat het daarmee?

Twee, wanneer wordt de huurprijsberekening van alle sociale huurwoningen gelijkgeschakeld? Die moeten verder naar elkaar toe evolueren. Hebt u daar een

eindpunt? Moet dat op het moment dat de woonmaatschappijen actief zijn? Wanneer moet dat volgens u gebeurd zijn? Moet dat nog deze legislatuur, of de volgende?

Kunt u garanderen dat die nieuwe berekening niet zal leiden tot stijgende prijzen voor sociale huisvestingsmaatschappij-huurders? We zijn als Vooruitfractie met name bezorgd. De vorige vraag in de plenaire zitting leidde ertoe dat de Open Vld-fractie u actief oproept om de sociale huur op te trekken. Dat zou een zeer slechte zaak zijn. We zijn deze legislatuur gestart met een groot accident binnen de nieuwe huurprijsberekening voor sociale huurders. Wij zijn bang dat dat nogmaals zal worden opgetrokken. Kunt u ons daar geruststellen, minister?

Ten derde, hoeveel procedures zijn er op vandaag aangespannen bij het Grondwettelijk Hof tegen de eengemaakte woonmaatschappijen?

Vier, wanneer mogen we een uitspraak van het Grondwettelijk Hof verwachten? Bent u daarop voorzien?

Wat zult u doen, indien het fusietraject alsnog zou worden vernietigd door het Grondwettelijk Hof? Houdt u daar rekening mee? Wat is de aard van de klachten aangespannen bij het Grondwettelijk Hof en wat zijn de mogelijke gevolgen voor uw hervorming?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mijnheer Veys, voor uw vragen.

Uw eerste vraag. Het nieuwe toewijzingssysteem – dat is daarnet ook al aan bod gekomen – zal op 1 oktober 2023 in werking treden, samen met het centraal inschrijvingsregister. Initieel werd er bepaald dat die twee zaken in werking gingen treden op 1 januari 2023, maar vooral vanwege praktische digitaliseringsredenen werd die datum uitgesteld.

Het uitstel komt er onder andere op vraag van de sector zelf, zodat de inwerking-treding beter kan worden afgestemd op de start van alle woonmaatschappijen in Vlaanderen. Door dit uitstel kan de ICT-integratie van de verschillende woonactoren tot woonmaatschappijen beter gekoppeld worden aan de start van het centraal inschrijvingsregister. Aangezien het nieuw toewijzingsmodel gesteund is op het centraal inschrijvingsregister, zal de inwerking-treding ervan de inwerking-treding van het centraal inschrijvingsregister volgen.

Uw tweede vraag. De opties inzake een harmonisatie van de huurprijs voor een sociale huurwoning worden momenteel bekeken. De opzet hierbij is dus om abstractie te maken van het feit of het een ingehuurde woning is, dan wel of het een woning is die in eigendom van de woonmaatschappij is. Mijn diensten zijn momenteel bezig met de voorbereidende werkzaamheden daartoe. Nadien zullen we het gesprek binnen de Vlaamse Regering daarover opstarten.

Dan was er uw derde en vierde vraag. Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen tekent de decretale krijtlijnen voor de vorming van woonmaatschappijen uit en bevat 225 artikelen. Tegen in totaal 18 artikelen of onderdelen van artikelen die betrekking hadden op de vorming van woonmaatschappijen werden 2 verzoeken tot schorsing en 6 verzoeken tot vernietiging ingediend bij het Grondwettelijk Hof. De 2 verzoeken tot schorsing werden door het Grondwettelijk Hof samengevoegd en reeds begin 2022 afgewezen. De 6 verzoeken tot vernietiging werden samengevoegd. Een uitspraak wordt verwacht dit najaar.

Op basis van de elementen uit de bij het Grondwettelijk Hof ingediende memories ben ik er persoonlijk wel van overtuigd dat de decreetgever voldoende rekening

heeft gehouden met de bezwaren die in de verzoeken zijn verwoord en de Grondwet dus heeft gerespecteerd. Maar daarover zal dus het Grondwettelijk Hof oordelen. Nadien zullen we uiteraard de uitspraak grondig analyseren en beoordelen welk gevolg daar al dan niet aan gegeven moet worden.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u wel voor uw antwoorden, minister.

Ik zou graag nog een bijkomende opmerking geven, omdat op één vraag ... Ik gaf aan dat wij daar echt wel bezorgd zijn. Ik verwees naar de tussenkomst van de Open Vld-fractie in de plenaire vergadering, dus een van de regeringspartners, die actief opriep om de huur van sociale huurwoningen, van SHM-woningen, op te slaan. U hebt enkele weken terug nieuwe regels aangekondigd om die onderbezetting in de sociale huur aan te pakken, om daarop in te grijpen. Dat kan ertoe leiden – daar zijn wij wat bevreesd voor – dat iemand, bijvoorbeeld een oudere persoon met een heel klein pensioen, die al enkele jaren een te grote SHM-woning huurt, een mutatie kan aanvragen. Binnen een woonmaatschappij kan dat betekenen dat die dan naar een kleinere, meer aangepaste woning gaat. Dat kan bijvoorbeeld een SVK-, ingehuurd, kleiner appartement zijn. Dan kan het resultaat zijn – zoals het vandaag voorligt, voor die huurprijsberekening die u gaat hervormen – dat die persoon terechtkomt in iets dat duurder is. Dus hij gaat kleiner wonen, maar hij zal meer moeten betalen, die sociale huurder in Vlaanderen. Dat zal niet evident zijn om uit te leggen.

Het is daarom dat wij heel veel aandacht vestigen op deze hervorming. In welke richting gaat dit? Kunt u mij zeggen of de huurprijs voor sociale huurders die vandaag een SHM-woning huren, zal opslaan na de hervorming? Of gaat u garanderen dat die huurprijs betaalbaar blijft voor hen, op basis van die regels, op basis van een maximumplafond, berekend op het inkomen? Kunt u ons dat garanderen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Los van de oproep vanuit de Open Vld-fractie, zullen wij dus nog naar de regering gaan met een voorstel daarover, over die huurprijsberekening, die harmonisatie. Maar met betrekking tot wat u op het einde vraagt: het is inderdaad mogelijk dat iemand verhuist naar een woning die duurder zou zijn. Dat is natuurlijk wel met het idee dat eerst en vooral de energetische voorwaarden normaal gezien beter zullen zijn. Ten tweede, er wordt in de huurprijsberekening altijd rekening gehouden met het inkomen. Dat is de grootste factor daarin. De doelstelling is nog altijd ervoor zorgen dat we iemand van die wachtlijst met een groter gezin die vrijgekomen woning kunnen laten bewonen. Dat is de uiteindelijke doelstelling. Maar inderdaad, diegene die we dan vragen om te verhuizen, die zal ofwel in een andere woning terechtkomen ... Dat zal ervan afhangen of hij de keuze maakt om te blijven wonen in en iets meer te betalen voor de grotere woning die hij op dat moment bezet. Want dat is ook nog altijd een optie.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik dank u voor uw bijkomend antwoord.

We zullen het verder opvolgen, maar we zijn toch wat wel bevreesd. U kent onze bedenking bij heel deze hervorming. We vinden het nog altijd een verkeerde keuze om, in tijden van een wachtlijst met 180.000 gezinnen, de sector overhoop te halen. U geeft ook zelf aan dat dat de komende jaren nog een impact zal hebben op de besteding van de SF3-budgetten. U hebt dat al een paar keer aangegeven.

Maar om dan ook nog eens die huurprijs op te slaan voor mensen die sociaal huren, door die hervorming, daar moet je echt wel voor opletten.

Er werd altijd gezegd dat deze hervorming goed zal zijn voor huurder en kandidaat-huurder. Maar in de situatie dat een persoon naar een woning verhuist die kleiner is, zegt u dat die energetisch beter zal zijn, maar dat kun je natuurlijk niet weten. We weten wel dat die woning kleiner zal zijn, aangezien je van een onderbezette naar een eerste bezetting gaat, maar dat we niet kunnen garanderen dat die persoon niet veel meer zal moeten betalen – als ik goed kijk naar de verschillen die er vandaag zijn tussen SVK en SHM. Dan stel ik toch wel de fundamentele vraag of die hervorming wel goed zal zijn voor huurder en kandidaat-huurder. Ik heb het nog onvoldoende gezien en gelezen, maar goed, we volgen het verder op. Maar ik kijk toch met een bang hart oktober 2023 tegemoet.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.