

vergadering **C69**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 1 december 2022

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de screening van het beschermd onroerend erfgoed – 676 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de plannen tot aanpassing en verbouwing van de Boerentoren in Antwerpen – 677 (2022-2023)	5
VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de resultaten van de recente notarisbarometer – 415 (2022-2023)	9
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verdubbeling van het aantal doden door CO-vergiftiging – 574 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de bestrijding van CO-vergiftiging – 588 (2022-2023)	16
VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het gedoogbeleid van tal van sociale huisvestingsmaatschappijen ten aanzien van sociale huurfraude wegens eigendommen in het buitenland – 697 (2022-2023)	20

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de screening van het beschermd onroerend erfgoed – 676 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, het is een belangrijke uitdaging, zoals u al een paar keer gezegd hebt, om goed in te spelen op de maatschappelijke vraag tot evaluatie van het bestaande bestand beschermd onroerend erfgoed. Dat vraagt heel veel werk maar is ook een heel delicate oefening, zoals we allemaal weten.

Ik heb u eerder al, in mei, de vraag gesteld. Toen zei u dat u tegen het jaareinde een weloverwogen en onderbouwde selectie zou maken van objecten waarvoor er een opheffing of wijziging van de bescherming aan de orde zou zijn. U zei ook in mei dat van de 55 projecten die toen in aanmerking kwamen om de bescherming ervan op te heffen er 31 projecten waren waarvoor de aanpassings- en opheffingsprocedure al werd opgestart en dat er dus een volgende reeks zou komen in het najaar. Dat is dus nu.

Ik heb in mei ook al gezegd dat ik het een goede zaak vind dat er een evaluatie komt. We moeten ons de vraag op bepaalde momenten echt durven te stellen of in het bepaalde gevallen nog verantwoord is om die bescherming aan te houden. Tegelijkertijd merken we dat het vaak ook heel wat reactie uitlokt en dat het een emotioneel gegeven is, wanneer die beslissing moet worden genomen.

Daarom ben ik heel nieuwsgierig, minister, naar de stand van zaken.

Ten eerste, werd de snelle screening van het bestand aan beschermd onroerend erfgoed al afgerond of wanneer zult u daarmee klaar zijn?

Wat zullen de resultaten van de screening zijn? Hoeveel dossiers komen uit die screening naar voren als in aanmerking komend voor wijziging, gedeeltelijke of gehele opheffing van de bescherming?

Op basis van welke elementen zult u, minister, na afloop van die snelle screening, tot een definitieve selectie komen voor het opheffen of het wijzigingen van de bescherming?

Welke lessen trekt u eventueel voor de toekomst uit de lopende opheffingsprocedure? Komen er volgens u nog elementen naar boven die een aanpassing van de regelgeving vragen? Dank u wel.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Schauvliege, voor uw vragen. Het is inderdaad een emotionele aangelegenheid waar je gevoelig en voorzichtig moet mee omgaan.

Ik neem uw eerste drie vragen samen. De screening van het bestand aan beschermd onroerend erfgoed loopt nog volop. We zijn daar nog altijd mee bezig. Ik heb, toen we het opgestart hebben, duidelijk gezegd dat dat verschillende jaren zou duren omdat we dat met dezelfde mankracht doen en dat we daar niet plotseling een aparte cel voor hebben. Dit is een oefening die over een langere termijn gespreid zal zijn.

Zoals ik al in mei aangaf, heeft de administratie uit een globale doorlichting een shortlist gedistilleerd van 591 objecten, waarvoor opheffing of wijziging van de

bescherming aan de orde kan zijn. Het betreft zowel monumenten, cultuur-historische landschappen als stads- en dorpsgezichten. De betreffende objecten zijn nu voorwerp van een onderzoek ten gronde.

We hebben eerst een oppervlakkige screening gedaan waar die 591 objecten zijn uitgekomen, die we nu ten gronde aan het screenen zijn. Wat houdt dat in? De mensen van het agentschap consulteren het beschermings- en beheersarchief, bekijken eventuele handhavingsaspecten en gaan, indien nodig, ter plaatse kijken. Dit zijn de verschillende onderdelen waar u naar vraagt. We gaan eerst kijken naar het beschermings- en beheersarchief. Dat is een desktop-onderzoek. Dan gaan we eventueel kijken naar handhavingsaspecten en kijken of er eventueel in het verleden al een handhavingsprocedure opgestart is. En eventueel, als het echt nodig is, gaan we ter plaatse kijken om de situatie het best van al te kunnen inschatten.

Dat proces bevindt zich nu in een afrondingsfase. Tegen het eind van dit jaar, de komende weken dus, verwacht ik een weloverwogen en onderbouwde lijst. Tot zo lang kan ik u geen inzicht bieden in de resultaten van het onderzoek, wat u natuurlijk wel begrijpt. Ik loop ook liever niet vooruit op de uiteindelijke beslissing. We houden u eraan om daar nog eens een vraag over te stellen zodra het afgerond is.

Wat uw laatste vraag betreft over de regelgeving en of het nodig is om die al dan niet aan te passen, lopen de aangekondigde opheffingsprocedures, voortvloeiend uit de proefprojecten 'verdwenen erfgoed' en 'windmolens', volop. Ondertussen keurde ik al een eerste reeks definitieve opheffingen goed voor in totaal 26 objecten. Dit najaar en begin volgend jaar worden de procedures opgestart voor de overblijvende items. Op basis van de ervaringen hiermee blijkt dat de bestaande procedures en rechtsgronden volstaan. Het fundamenteel aanpassen van de regelgeving is dus niet aan de orde. Wat daar vooral belangrijk is, is dat we altijd ook dat openbaar onderzoek doorlopen, dat mensen de kans hebben om eventuele opmerkingen te geven. Maar tot nog toe zijn daar geen grote discussies uitgekomen en is eigenlijk aangetoond dat die procedures hun meerwaarde hebben. Dank u wel.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, bedankt voor uw antwoord. Ik begrijp dat men nog volop bezig is en dat men binnen dit en 4 weken daar helemaal mee rond zal zijn. U zei dat het eind van dit jaar zou zijn, en dat is nog 4 weken met dan nog 1 week tussen kerst en nieuw waarin de diensten op een laag pitje draaien. Dan hebben we nog 25 dagen. Ik ben benieuwd wat daar dan zal uitkomen. Men moet daar nu wellicht volop mee bezig zijn.

U zegt dat u al 26 objecten van de lijst gehaald hebt of de bescherming ervan hebt opgeheven. Ik veronderstel dat die lijst ook beschikbaar is op de website of openbaar is en dat we die daar kunnen raadplegen?

Dan heb ik geen verdere vragen meer en zal ik in januari opnieuw naar een stand van zaken vragen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Heel kort nog. Die lijst is zeker openbaar. Die opheffing moet gebeuren bij een ministerieel besluit, dus dat is gepubliceerd, maar als die vraag er is, kunnen we die lijst heel gemakkelijk doorgeven. Het is ook gecommuniceerd in de pers.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de plannen tot aanpassing en verbouwing van de Boerentoren in Antwerpen – 677 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, dit is een heel specifiek dossier. Ik heb de vraag hier geformuleerd omdat het iets is wat doorgetrokken kan worden naar de toekomst wanneer er zich andere dergelijke vragen opdringen.

Op 22 november werden plannen bekendgemaakt voor de verbouwing van de Boerentoren in Antwerpen. Er werd een wedstrijd uitgeschreven. De toonaangevende architect Daniel Libeskind is onder de arm genomen om de toren op te smukken, maar natuurlijk ook om de oude Boerentoren een nieuwe facelift te geven. Het zijn ingrepen die noodzakelijk zijn om de toekomstige culturele bestemming van het monument ten volle te realiseren. Er zou een tentoonstellingsruimte gecreëerd worden en er komen mogelijk ook horecafaciliteiten.

Ingrijpen in zo'n gebouw is niet altijd evident, dat hebben we daarnet ook al gezegd. Dat roept vaak actie en reactie op en ook emotie. Erfgoed is altijd emotie. Dat woord komt hier vaak aan bod. Ik denk bijvoorbeeld ook aan de aanbouw van Het Steen in Antwerpen, de plannen voor het Gravensteen in Gent, de ingrijpende werken die in Gent doorgevoerd zijn aan 'de schaapstal' zoals we die allemaal kennen. Dat zijn allemaal zaken die heel gevoelig liggen.

Maar de Vlaamse Bouwmeester heeft zich ook geroerd en hij vraagt zich af en ik citeer – het zijn niet mijn woorden: "Waarom gaan we zo onrespectvol om met een baken voor de stad?" De directeur van het Vlaams Architectuurinstituut, dat toch ook onder de Vlaamse Regering valt, Sofie De Caigny, had het over de aantasting van de skyline. Daar zijn dus wel wat opmerkingen gemaakt vanuit diensten die toch onder de Vlaamse overheid vallen. De eigenaar van het pand heeft de plannen bekendgemaakt en wil ook graag de discussie aangaan, wat op zich een goede zaak is.

Minister, dit is iets wat vaak terugkeert. Hoe beoordeelt u de plannen die voorliggen voor de verbouw/aanbouw van dit monument?

Werden deze plannen al voorgelegd aan het agentschap Onroerend Erfgoed? Wat waren de eerste resultaten van dat overleg of welke stappen worden nog gezet?

Wordt de verdere voorbereiding van de voorgestelde ingrepen aan de Boerentoren ook door uw diensten begeleid? Dat lijkt me nogal essentieel. Hebt u al vragen gekregen van het stadsbestuur Antwerpen om wat dat betreft daar ook de nodige ondersteuning en begeleiding te geven?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Schauvliege, voor deze vraag over een inderdaad iconisch monument. Ik denk dat we dit de komende maanden en jaren nog verschillende keren op ons bord zullen krijgen. Het lijkt me een vast thema in de commissievergaderingen te worden.

Net zoals bij eerdere projecten die hier in de commissie aan bod kwamen, gaat het om een iconisch gebouw, erfgoed dat het verdient om mee uit te pakken – want dat is wel belangrijk. Eerlijk gezegd heb ik de afgelopen weken heel wat bijgeleerd

over de Boerentoren. Blijkbaar was dat de eerste wolkenkrabber op het Europese vasteland. Toen die gebouwd werd, was daar trouwens ook veel weerstand tegen. Niet iedereen zag die graag komen. Sommigen vonden dat de skyline van de stad Antwerpen daardoor aangetast werd. Ook op dat moment was er dus bijzonder veel weerstand en vandaag is dat een heel bijzondere toren. Dat noemt men evolutie, dat is de normale gang van zaken.

Het project om de Boerentoren om te vormen tot een publiek toegankelijke cultuurtoren past in deze trend. Het aanpassen van dit gebouw aan de nieuwe doelstelling en functie biedt een kans om dit erfgoed te herwaarderen en ruim beleefbaar te maken. De monumentwaarde moet hierbij uiteraard centraal blijven staan. Vandaag is het nog te vroeg om dit ten gronde te beoordelen. We staan aan de start van een traject dat we samen moeten doorlopen en ik ben ervan overtuigd dat oud en nieuw elkaar uiteindelijk kunnen versterken.

Ik wil wel benadrukken dat ik in de eerste plaats blij ben dat de Vlaming in het algemeen aan de slag gaat met ons erfgoed en dus ook dat de heer Huts dat doet. Het is een goede zaak dat ondernemers een dergelijk project ter harte nemen en daarmee aan de slag gaan. De bedoeling van het project is om de toren toegankelijk te maken voor iedereen. Ook dat is natuurlijk heel bijzonder. Het gaat om een cultuurtoren, waarin kunst ondergebracht zal worden. Met die doelstelling kan ik alleen maar tevreden zijn. Want laten we eerlijk zijn: het gaat hier niet om hotelkamers, appartementen, kantoren, retail of iets dergelijks. Het is echt de bedoeling om die toren open te zetten voor de Antwerpenaar, voor de Vlaming. We zullen de komende maanden zeker nog terugkomen op de concrete uitwerking daarvan.

U vroeg ook of er al overleg geweest is. Ja, er vond een overleg plaats op 24 november met de opdrachtgever en de architect. Dit gesprek verliep positief en maakte vooral duidelijk dat de aanbouw beoordeeld moet worden als deel van een totaalproject. Dat gesprek vond dus vorige donderdag plaats. Voor alle duidelijkheid: dat was nadat daarover communicatie gevoerd was.

De weerklank die de voorstelling van het project al kreeg in Antwerpen en daarbuiten geeft ook het belang aan van het verzekeren van een draagvlak bij alle betrokkenen. Daarom stelden we tijdens het gesprek voor om een stuurgroep op te richten om het verdere traject te begeleiden. Die stuurgroep laat toe de nodige expertise in te brengen, onder meer op het vlak van erfgoed.

Het agentschap, de stad, de opdrachtgever en de ontwerper zullen al zeker deel uitmaken van die stuurgroep. Zoals u weet, gaan de experts van het agentschap Onroerend Erfgoed niet over een nacht ijs. We zullen dit dossier bekijken met een open vizier. Ik begrijp dat de eerste reacties soms erg uitgesproken zijn. Ik hoop samen met de Antwerpenaren tot een mooi eindresultaat te komen.

Het agentschap blijft inderdaad betrokken, zowel als adviesverlener als als mogelijke premieverlener. Er is een goede samenwerking met de diensten van de stad Antwerpen, onder meer met monumentenzorg en de stadsbouwmeester. Ook in dit project zal het agentschap nauw samenwerken met de stad. Er is intussen inderdaad al een vraag van de stad tot overleg met het agentschap.

Er is natuurlijk al verschillende keren gevraagd, zowel aan mij als aan anderen, voornamelijk aan mensen van de stad Antwerpen: vindt u die tekening, die 'render', nu mooi of niet? Maar daar gaat het natuurlijk niet over. Ik zou heel graag oordelen over wat mooi is en wat niet, maar zo werkt het niet. Ik denk dat dat maar goed is, want dan zou met elke nieuwe minister heel ons erfgoedbestand veranderen. Er zijn vandaag zelfs – en dat is een groot geheim dat ik verklap – dingen beschermd die ik minder mooi vind. Maar dat hoort zo. Dat betekent niet dat die geen erfgoedwaarde hebben. Dat behoort niet tot mijn taak en ik ga daar

dus ook neutraal in blijven. Ik ga niet zeggen wat moet kunnen en wat niet. We hebben daarvoor experts bij het agentschap die kunnen oordelen over de erfgoedwaarde – want dat is natuurlijk belangrijk – op architecturaal gebied en op maatschappelijk gebied en of iets bewaard moet blijven of niet.

Er zijn aan dit project wel een aantal zaken – los van het mooie of lelijke ervan – waar ik blij mee ben. Ik heb het al gezegd: ik ben blij dat ondernemers in dit land niet alleen aan de slag gaan met ons erfgoed om er iets van te maken maar dat ook niet doen met puur rendement voor ogen. We zouden het hen niet eens kwalijk kunnen nemen, mocht dat wel het geval zijn. In dit geval heb ik de indruk dat dat niet het geval is. Men wil hier echt iets van maken dat een meerwaarde betekent voor de stad. Daar kunnen we alleen maar blij mee zijn.

Zulke debatten brengen hoogoplopende emoties met zich mee. Dat was ook zo bij het Gravensteen en bij de mijnsite in Beringen. Maar ik vind het debat op zich een goede zaak. Mensen voelen zich nog altijd betrokken, nu ook bij de Boerentoren in Antwerpen. Dat toont aan dat mensen ermee bezig zijn als men raakt aan het erfgoed.

We moeten natuurlijk nadenken over wat we in de toekomst met dat erfgoed doen. We moeten ervoor zorgen dat we over honderd jaar ook nog erfgoed hebben, erfgoed dat vandaag gebouwd wordt. De vraag is soms of we daar vandaag wel mee bezig zijn. Want laten we eerlijk zijn – en ik draag ook verschillende petjes – : als we vandaag als overheid gebouwen zetten, denken we vooral aan goedkoop en efficiënt. Maar construeren we vandaag nog het erfgoed van de toekomst? Dat is een open vraag. Dat is ook een bezorgdheid die we moeten meenemen.

Ik heb het hier al eens verteld, maar in mei van dit jaar stond er een artikel in The Guardian waarin verwezen werd naar de Flemish wave, de Vlaamse golf, op het gebied van architectuur die over heel de wereld gaat. In Vlaanderen hebben we dat niet door, beseffen we dat niet goed. In dat artikel werd onder andere verwezen naar Wivina Demeester, die rond het jaar 2000 gestart is met de Vlaamse Bouwmeester. Volgens dat artikel was dat de kiem voor heel wat architecturale projecten die nadien over de hele wereld uitgerold zijn. Ik denk dus dat we echt wel tevreden mogen zijn dat onze aanpak hier in Vlaanderen niet alleen belangrijk is voor ons maar veel breder gaat. Ik geef dat maar mee als randbemerking, want op zich heeft dat niets met erfgoed te maken. Ik wil maar onderlijnen dat we er ons rekenschap van moeten geven dat we ook werk moeten maken van het erfgoed van de toekomst. Dat bewijst dat we dat als overheid wel degelijk doen.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, ik ben het volledig met u eens dat het een goede zaak is dat er met ons erfgoed aan de slag wordt gegaan. Ik volg volledig die lijn. We mogen blij zijn dat dit gerestaureerd wordt en een nieuwe bestemming krijgt. Als het zo open zal staan voor iedereen, voor het publiek, vanuit vrede-lievendheid, dat zullen we op termijn wel zien. In ieder geval krijgt het een nieuwe bestemming, het is goed dat het gerenoveerd wordt.

Ik begrijp uit uw antwoord dat pas na de bekendmaking Erfgoed betrokken werd. Zij moeten de hele procedure nog doorlopen. Het is goed dat er een stuurgroep is aangesteld. Het zal nog wat tijd vragen. Uiteraard hebben we toonaangevende architecten, er is zoiets als de Vlaamse golf. Ik ben trouwens vijf jaar bevoegd geweest voor die architectuur, ik heb dat toen ook gemerkt. In dit geval is het natuurlijk geen Vlaamse architect die onder de arm is genomen, er is een andere keuze gevallen.

Hebt u een idee, minister, op welke termijn we het advies, de goedkeuring, de werking van de stuurgroep moeten zien? Op welke termijn moeten de werken

aanvatten? Moet er al of niet een go gegeven worden? Is er duidelijkheid over de timing?

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, we zijn in Antwerpen wel wat gewoon op het gebied van bommen, maar vorige week is die figuurlijke bom ontploft, de meningen hier gaan alle kanten op. Zoals u zegt, dat is een heel goed teken, de mensen zijn echt begaan met hun erfgoed. Ik hoop alleen dat we hier in Antwerpen niet 'doorschieten' daarin, dat we niet in een kramp schieten. Na vijfhonderd jaar gaat de skyline van Antwerpen veranderen, als ze toen ook in een kramp waren geschoten, dan stond er nu geen Boerentoren.

Ik ben in ieder geval blij dat de discussie nu al op gang komt en niet achteraf zoals bij het Steen. De stuurgroep is volgens mij dan ook een heel heel belangrijke stap. Ik hoop dat het niet alleen over het icoon Boerentoren gaat, maar over het monument Boerentoren. Het is een icoon in de stad, maar een monument op zich. Het heeft erfgoedwaarde en die is zeer belangrijk. We moeten vertrouwen op het agentschap dat daar zeer zorgvuldig mee wordt omgesprongen.

Zoals u zegt, laat ons verder gewoon afwachten. Laat het proces zijn gang maar gaan. Ik kijk heel erg uit naar de publieke functie van het gebouw. Laat ons vooral die Flemish wave verderzetten.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Die Flemish wave zijn niet altijd Vlaamse architecten, het zijn openbare aanbestedingen. Dat systeem met de bouwmeester en de begeleiding van participatie is opgestart door mevrouw Demeester. Dat betekent niet dat de verantwoordelijke van het project een Vlaming moet zijn. Dat is niet het geval, het is alleen de overheidscontext die daar gecreëerd is.

Over de duurtijd durf ik geen uitspraken te doen, mevrouw Schauvliege. Ik zou iets kunnen zeggen, maar dat lijkt me niet verstandig. Het punt is dat we nu eigenlijk wat tijd hebben. In de komende twee jaar zal er gewerkt worden aan de Boerentoren om asbest te verwijderen. Dat zal twee jaar duren, er is tijd om heel het traject te doorlopen en de stuurgroep zijn werk te laten doen. Ik heb wel gehoord dat de heer Huts wil doorduwen en voor zichzelf heeft opgelegd dat het snel moet gaan.

Mevrouw Van Werde, we hebben behoorlijk wat ervaring met zo'n stuurgroep. Bij de Bourla, de opera in Gent en de Sint-Baafskathedraal hebben we dat gedaan. We hebben niet alleen ervaring opgebouwd, we hebben ook echt wel gemerkt dat dat een meerwaarde biedt en tot positieve resultaten leidt. In die zin heb ik er alle vertrouwen in dat dat goed wordt aangepakt.

We zijn ons er ten volle van bewust: dit wekt emoties op. Dit zal een debat opleveren, maar laat ons dat debat omarmen. Dat betekent niet dat we elke deelnemer aan het debat zijn zin gaan kunnen geven, natuurlijk niet. Zo werkt dat niet, dat hoeft ook niet. We moeten het debat an sich wel waarderen en er voldoende ruimte voor laten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, bedankt voor de bijkomende uitleg. U verwijst graag en een paar keer naar de Vlaamse Bouwmeester. Zij zorgen ervoor dat er nieuw erfgoed wordt gecreëerd. U hebt het over de Vlaamse golf, dat is allemaal waar en juist, maar in dit geval lees ik dat direct na de bekendmaking de Vlaamse Bouwmeester toch wel een forse uitspraak heeft gedaan, tegen het

project. Ik vind dat opvallend en opmerkelijk. Ik vraag me af of het wel goed is dat het op die manier gebeurt. Dit moet misschien eens binnen de Vlaamse Regering met de Vlaamse Bouwmeester worden besproken, al of niet met de stuurgroep. Ik weet niet of de Vlaamse Bouwmeester mee in de stuurgroep zit, maar dat zou wel een goede zaak zijn, denk ik.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de resultaten van de recente notarisbarometer – 415 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Minister, op 17 oktober jongstleden werden de resultaten van de nieuwste notarisbarometer bekendgemaakt. Opvallend is toch wel dat in tijden van koopkrachtscrisis, ongeziene inflatiecijfers en bijgevolg stijgende rentes de Vlaamse woningmarkt niet afkoelt. Hoewel de Nationale Bank heel recent nog aangaf dat het aantal aanvragen voor een hypotheclair krediet in juli op het laagste peil in zeven jaar tijd lag, worden die bevindingen enigszins genuanceerd door de nieuwe cijfers van de notarisbarometer.

De voorbije drie maanden werden er slechts 1,5 procent minder woningen gekocht dan in dezelfde periode vorig jaar. De beperkte terugval is volgens notaris Bart Van Opstal te danken aan de groep kopers onder de 30 jaar die nu net actiever zijn geworden. Het percentage van kopers jonger dan 30 jaar steeg het afgelopen jaar van 28,4 procent naar 32,2 procent, wat toch wel een behoorlijke evolutie is.

De jongeren, die een groot deel van de groep huurders uitmaken, worden ook geconfronteerd met stijgende huurprijzen door het indexeringsmechanisme en hebben zich dus op de koopmarkt gestort. Door de prognoses van stijgende rentes kiezen jongeren er alsmear meer voor om hun budget aan te wenden op de koopmarkt en de huidige rente vast te leggen. We kunnen ervan uitgaan dat die plotse stijging een tijdelijk fenomeen geweest is want de stijgende rentevoeten zullen de leencapaciteit verminderen en de markt allicht doen afkoelen.

Minister, naar aanleiding van het verschijnen van die nieuwe notarisbarometer had ik u graag de volgende vragen gesteld.

Welke conclusies trekt u zelf uit die resultaten? In welke mate liggen die resultaten in lijn met de verwachtingen van u en uw kabinet, aangezien er de afgelopen jaren enkele ingrijpende maatregelen in het woonbeleid werden doorgevoerd?

Positief is dat er zich nu meer jongeren op die koopmarkt begeven dan voordien. We zijn in Vlaanderen met een baksteen in de maag geboren en we stimuleren heel sterk die eigenaarsmarkt, omdat dit zorgt voor een appeltje voor de dorst en een goed pensioen in de toekomst. Wel bemerk ik vanuit de praktijk dat steeds meer jonge gezinnen zich engageren om enorm grote maandelijkse hypotheclaire afbetalingen aan te gaan.

Ik heb daarover twee bijkomende vragen. In welke mate kunt u de trend van stijgende hypotheclaire afbetalingen bevestigen? Wat zult u als minister ondernemen om te voorkomen dat jongeren te hoge aflossingen aangaan, rekening houdend met een mogelijke economische recessie die kan leiden tot herstructureringen, faillissementen en jobverlies?

Ik had ook graag geweten, minister, hoe u het voorlopig uitblijven van de afkoeling van de woningmarkt zelf evalueert. Wat zijn de prognoses voor de komende maanden? Met welke impact op eigendomsverwerving door jongeren houdt u rekening?

Ik heb ook een vraag aangaande een opmerking van Embuild. Zij wijzen in hun reactie op het verschijnen van de cijfers van die notarisbarometer naar de inelasticiteit van onze vastgoedmarkt, waarbij het aanbod al jarenlang te weinig de vraag volgt. Ze verwijzen daarbij naar de mismatch in onze stedelijke centra waar er overwegend flats en te weinig grondgebonden woningen zouden zijn. Hoe wilt u de mismatch tussen vraag en aanbod en het probleem van die inelasticiteit van de vastgoedmarkt aanpakken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Vroe, uw eerste vraag gaat over de conclusies die we trekken: we onderschrijven de conclusie dat de Vlaamse woningmarkt goed standhoudt. Dat kunnen we natuurlijk alleen maar toejuichen. Het valt natuurlijk af te wachten op welke manier deze cijfers de komende maanden evolueren. Ik wil daar wel aan toevoegen – en daar kunnen we het allemaal eens over zijn – dat het bijzonder moeilijk is om in de huidige volatiele economische situatie echt goede inschattingen te maken. Deze morgen stond in een krantenartikel dat BNP Paribas de vastgoedmarkt toch ziet afkoelen. Maar als je dan het artikel leest, gaat dat over maar 1 à 2 procent stijging van de woonprijzen boven de inflatie, dat die dus nog altijd sneller zouden stijgen dan de inflatie wat natuurlijk op zich nog altijd een stijging is. Dat is ook altijd mijn voorspelling geweest. De laatste jaren hebben we echt een heel sterke stijging gehad. Ik denk dat het gaat vertragen, maar dat het wel zeer aantrekkelijk gaat blijven om op die markt te treden, dat er nog altijd stijging gaat opzitten. Dat is gewoon zo zoals in uw laatste vraag: vraag en aanbod. We weten allemaal wat de demografische voorspellingen zijn naar 2050. Dan weten we dat er de komende jaren ook een bijkomende vraag naar woningen zal zijn.

Wat betreft uw tweede vraag: het is inderdaad erg positief dat jonge gezinnen actief blijven op de eigenaarsmarkt. Dat juich ik toe en het toont volgens ons ook dat het beleid rond eigendomsverwerving zijn vruchten afwerpt. De verlaging van de registratierechten van 6 naar 3 procent was heel specifiek daarop gericht, om te zorgen dat we de lasten konden verlagen voor mensen die nog niet lang de kans gehad hadden om de eigen inbreng te doen – die je moet hebben en die de laatste jaren ook gestegen is, je moet meer eigen inbreng doen – zodat ze dat gemakkelijker bij elkaar konden sparen. Wel, dat heeft zich nu ook bewezen door het feit dat die jonge gezinnen actief blijven.

We beschikken niet over cijfers over de maandelijkse afbetaling van al dan niet startende eigenaars. Het zou bovendien niet evident zijn om conclusies te trekken uit deze cijfers omdat de maandelijkse aflossing afhankelijk is van vele factoren. Dat gaat over het inkomen, de looptijd van de lening, de rente, enzovoort. Wel kunnen we verwachten dat de maandelijkse afbetaling van nieuwe kredieten de komende tijd wellicht kan stijgen als gevolg van de stijgende rentevoeten. Dat is de logica zelve. Het blijft natuurlijk in eerste instantie de verantwoordelijkheid van jonge kopers zelf om een realistische inschatting te maken van hun terugbetalingscapaciteit.

Het is niet aan de Vlaamse Regering om in te grijpen op de markt van de hypothecaire kredieten. De banken hanteren hun eigen regels, gebaseerd op Europese richtlijnen en aanbevelingen van de Nationale Bank, die leiden tot een voorzichtig beleid inzake het verstrekken van leningen. Bovendien ben ik ervan overtuigd dat we de kandidaat-kopers niet moeten onderschatten. Ze zijn in staat om, in samenspraak met hun bank, een gedegen afweging te maken en geen nodeloze

risico's te nemen. Daar moeten we echt wel zorgen dat we de individuele vrijheid niet beperken.

Ik heb altijd al twee raadgevingen gegeven aan jonge kopers, van bij de afschaffing van de woonbonus. Een zaak waar kopers eerst en vooral op moeten letten is hun eigen afbetalingscapaciteit. Dat is natuurlijk een afweging van wat je de komende jaren of decennia – je gaat al snel 20 of 25 jaar afbetalen, als het er geen 30 of 35 zijn – wilt gaan doen. Wil je nog op reis kunnen gaan, of twee keer zelfs? Zorg dat je afbetalingscapaciteit daarop afgestemd is. Ten tweede, en dat is vooral soms een probleem: zorg dat je min of meer een idee hebt van de intrinsieke waarde van de woning in het algemeen want een droom is je natuurlijk het einde waard. Als dat je droomhuis is, ga je er alles aan willen geven. Maar zorg dat je toch nog min of meer zekerheid hebt voor als je vertrekt en ergens anders wilt gaan wonen, bijvoorbeeld door een relatiebreuk of wat dan ook, dat die woning op zich voldoende waarde heeft op de markt. Dat zijn de twee raadgevingen die ik altijd gegeven heb.

Dan kom ik aan de derde vraag. Dat er zich geen afkoeling voordoet op de Vlaamse woningmarkt heeft voor een stuk te maken met het feit dat de markt over het algemeen niet zwaar verhit is. Zeker als we Vlaanderen vergelijken met bijvoorbeeld Nederland, dan zien we daar een heel groot verschil. We moeten natuurlijk afwachten wat dat de komende maanden en jaren nog zal geven.

Het was precies om de verhitte tegen te gaan, dat we met de Vlaamse Regering de beslissing namen om vanaf 2020 de woonbonus te laten uitdoven. Wetenschappelijk onderzoek had immers aangetoond dat dit fiscale instrument de hogere woningprijzen in de hand werkte: het verhoogde de ontleningscapaciteit van huishoudens en dit leidde vervolgens tot hogere woningprijzen. Het werd reeds wetenschappelijk aangetoond dat zonder de uitdoving van de woonbonus de woningprijzen nog sterker zouden zijn gestegen. De maatregel bereikt dus zijn doel, zeker omdat het effect ervan nog een aantal jaren zal doorwerken.

Ik verwees daarnet naar Nederland. Daar woedt de discussie over een gelijkaardig systeem, niet helemaal hetzelfde, om een bepaald fiscaal voordeel dat men heeft als men een huis aankoopt te gaan afschaffen. Het laatste wat ik weet – het is nu een aantal maanden geleden – is dat dat debat nog liep. Ik weet niet of daar al een beslissing in genomen is.

Het is moeilijk, zo niet onmogelijk om prognoses te maken over hoe de verkoopcijfers de komende tijd zullen evolueren. De werking van de woningmarkt is immers erg complex en wordt beïnvloed door tal van factoren. Belangrijk is natuurlijk de evolutie van de woningprijzen. Daar hebben we het reeds meermaals in deze commissie over gehad. De woningprijzen worden bepaald door een samenspel van de evolutie van het aantal huishoudens, de rentevoet, de inkomens, de kenmerken van de verkochte woningen, enzovoort.

Ik hou alvast periodiek de vinger aan de pols door contacten met de bancaire sector via Febelfin. Trouwens, vanaf 1 januari 2023, dus over een maand, gaan we ook merken – dat zal nu ook al spelen, we zullen het op langere termijn echt gaan zien – wat de verplichte woningrenovatie aan effect gaat hebben. We hebben een aantal maanden al de discussie gehad dat de banken meer zicht willen hebben op de energetische prestaties van een woning omdat dat ook mee zal bepalen wat de waarde van een woning is. Zodra je die renovatieverplichting hebt, gaat de energetische waarde naar alle verwachting wat meer doorwegen in de totale waarde van de woning.

Wat uw vierde vraag betreft, ben ik het ermee eens dat de vastgoedmarkt gekenmerkt wordt door inelasticiteit. Dat is heel typisch en is ook een groot probleem voor elke beleidsmaatregel die je neemt want de effecten gaan maar op lange

termijn merkbaar zijn. We hebben bij de sociale woningen ook altijd gezegd dat de gemiddelde doorlooptijd tussen de vier en de zeven jaar is, wat heel lang is. Elke maatregel die je neemt, heeft pas effect op langere termijn.

Ook is het zo dat het woonaanbod niet steeds en overal in evenwicht is met de vraag naar woningtypologieën. Daar is geen uniek antwoord op, maar het moet als een belangrijk gegeven worden meegenomen in het beleid op verschillende niveaus. Binnen mijn bevoegdheid probeer ik dat te doen door in te zetten op uitbreiding van het aanbod in alle segmenten, in het bijzonder in de sociale huurmarkt en in de onderkant van de private huurmarkt, dit is het geconventioneerd verhuurstelsel dat we uitbouwen omdat zich daar nu de grootste mismatch bevindt.

Ook lokale besturen kunnen hierop inspelen op basis van hun kennis van de noden op de lokale woningmarkt. Het is daarom aangewezen dat ze een inzicht en visie ontwikkelen op de woonbehoefte, de toekomstige ontwikkelingen en hoe daarop in te spelen, onder meer via het vergunningenbeleid. Dank u wel.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Dank u wel, minister, voor uw reactie. Het is inderdaad van heel groot belang om die vastgoedmarkt toch goed te blijven opvolgen, en te kijken hoe die evoluties precies plaats vinden. Ik begrijp ook dat het niet evident is om inschattingen en prognoses naar de toekomst toe te maken. Maar ik denk dat het inderdaad heel belangrijk is om goed op te volgen hoe dat evolueert met de maatregelen die werden genomen en met de situatie waarin we ons momenteel bevinden.

Ik denk dat het effectief ook belangrijk is om zeer nauw contact te houden met de bankensector om te kijken hoe die evolutie verder verloopt met betrekking tot de leningen en eventuele problemen die er nadien zijn bij aflossingen, maar dat doet u al. U hebt aangegeven dat u geen zicht hebt op de maandelijkse afbetalingen wat ook wel de verantwoordelijkheid is van de banken en de persoon die de lening aangaat. Ik denk ook wel dat het nog altijd belangrijk is om dat goed mee op te volgen want we weten allemaal dat, als er daar problemen ontstaan, dat gevolgen heeft op ons beleid in Vlaanderen, van het welzijnsbeleid tot het woonbeleid. Ik denk echt dat daar de vinger in de toekomst heel goed aan de pols gehouden moet worden.

Ik ben ook heel blij dat we het effect van de verlaagde registratierechten echt voelen en dat de jongeren effectief, door wat er recent gebeurd is met de hogere huurprijzen, zijn overgegaan tot aankoop. Ik denk dat die stimulering in de toekomst ook nog in Vlaanderen echt wel aangemoedigd moet worden.

Wat het effect zal zijn op de woningrenovatie in het licht van onze grote klimaatambities in Vlaanderen, moeten we nog afwachten. Het is goed dat dat van nabij wordt opgevolgd. Ik stel mijn vraag nu in het kader van de aankoop- en verkoopmarkt maar ik denk dat het ook in de verhuurmarkt heel belangrijk is om goed te bekijken hoe het aanbod van de verhuurder met één woning in het kader van de grote klimaatambities zal evolueren. Want dat zal dan zeker ook zijn consequenties hebben voor de sociale huurmarkt. Ik denk dat dat ook echt heel goed moet worden opgevolgd.

Wat de oplossingen voor de betaalbaarheid betreft, hebt u een aantal zaken gezegd. U weet dat ik mij heel hard engageer voor die nieuwe woonvormen. Ik denk dat het ook in dit kader goed is om daar in de toekomst de nodige aandacht aan te besteden. Ik weet dat we aan het werken zijn aan die reglementering, dat we die gaan versnellen op bepaalde vlakken en dat er nieuwe proefprojecten zijn in het kader van coöperatief wonen. Daar is mijn gemeente ook mee ingestapt. Het is belangrijk dat ook op het vlak van woonvormen stappen gezet worden.

Ik heb nog één vraag, voorzitter, over de opmerking van Embuild Vlaanderen. Zij hebben gesignaleerd dat er toch wel wat problemen zijn met betrekking tot de verdichting in de steden. Er loopt een studie bij uw collega's van het Departement Omgeving maar we zien in de praktijk dat er toch heel wat projectontwikkelaars nu niet overgaan tot de verdichting, enerzijds vanwege de kostprijs, maar anderzijds vanwege andere zaken die achterlopen op het vlak van energie, wegen, enzovoort. Dat zijn bevoegdheden van uw collega's maar daar knelt het schoentje toch wel nog een beetje. Dat is wel belangrijk in het kader van vraag en aanbod in onze centrumsteden en in potentiële verdichtingsgebieden. Mijn vraag is dan ook hoe u van plan bent om dat kader in de toekomst eventueel verder te vervullen, of u de prijsopdrijvende effecten ziet van die zones waar verdichting mogelijk is en hoe u kijkt als bevoegde minister van Wonen naar het opdelen van woningen in die zones in de toekomst.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Dank u wel, voorzitter.

Heel kort nog. Collega De Vroe stelt regelmatig de vraag om de vinger aan de pols te houden wat de woningprijzen betreft. Minister, u hebt de markt en het spel van vraag en aanbod niet in de hand maar wat u wel in de hand hebt en ook doet, is het beleid daarop aanpassen. Het gaat hier heel specifiek over jonge mensen maar, zoals notaris Bart Van Opstal ook al heeft gezegd, blijkt dat jonge mensen onder de 30 jaar toch weinig hinder ondervinden van die inflatie en van de lichte stijging van de prijzen. U hebt het beleid zodanig aangepast dat het mogelijk moet blijven voor jonge mensen om een eigen woning te verwerven. Dat hebt u gedaan, minister, met de verlaging van de registratierechten en dat werpt dus duidelijk ook zijn vruchten af.

Niet alleen wordt het mogelijk om een eigen woning te verwerven maar het moet ook, zoals u zegt, minister, draaglijk blijven. Ik vind het altijd heel vriendelijk van u, minister, dat u waarschuwt bij iedere tussenkomst hierover dat het inderdaad draaglijk moet zijn en dat jonge mensen zeer goed moeten afwegen of ze die maandelijkse aflossing gedurende heel veel jaren zien zitten en of dat past in hun bestedingspatroon.

Dit is een weerkerende waarschuwing als antwoord op de weerkerende vraag van collega De Vroe. Ik denk dat we geen voorbarige conclusies hierover moeten trekken. De vinger aan de pols houden is één, maar we zullen op basis van de Woonsurvey die binnen twee jaar, in 2024, verwacht wordt conclusies op lange termijn kunnen trekken. Dank u wel.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u wel, voorzitter. Het is een zeer belangrijke vraag die gesteld wordt omdat heel veel mensen zich zorgen maken. Het ging er gisteren ook nog over in de plenaire vergadering. Het is niet evident op de woonmarkt. We hebben hier elk jaar een hoorzitting met de Nationale Bank die zeer interessant is, maar we zien ook elk jaar dat de situatie er niet beter op wordt. Ik heb nog geen enkele collega de conclusie weten trekken dat het beleid er toe leidt dat het betaalbaarder wordt. Dat is natuurlijk wel een vraag die heel veel Vlamingen zich stellen.

Het ging daarnet al even over de verhouding tussen vraag en aanbod. Uit berichtgeving in de kranten dit weekend blijkt dat 855.000 Belgen 2 of meer woningen bezitten. Dat betekent dus dat van de 5 miljoen eigenaars in ons land 17 procent meer dan 1 woning bezit. De heer van Opstal van de Notariskoepel zegt, ik citeer hem even, dat "het kopen van een of meerdere woningen, zeker net na de coronacrisis, in de lift zat en dat het nog steeds doorleeft. Er is sprake van

een stijgende lijn, vooral van eigenaars die meer dan 2 woningen bezitten.” Ook de heer Van Gompel van KBC – ik geloof dat u een fan bent van die man, minister – geeft aan dat de stap van 1 naar 2 eigendommen niet vaker wordt gezet dan vroeger en dat we vaker de stap zien van 2 naar 3 of meer panden.

U zegt altijd dat we voorzichtig moeten zijn met het ingrijpen op de woonmarkt en dat de impact daarvan niet altijd ligt waar je dat wilt. U hebt ooit gezegd dat een verlaging van de prijs voor de ene groep mogelijk kan zorgen voor een verhoging bij de andere. U pleit daarom altijd voor een uitbreiding van het aanbod. De Vooruitfractie is het ermee eens dat meer aanbod een goede zaak is. Dat is een van de sleutels om de situatie op het terrein beter te maken. Een andere sleutel is een versnelling in de sociale woningbouw. Ik stel voor dat we dat debat een andere keer voeren. Maar dat is een heel essentieel element om het verschil te kunnen maken.

We zagen ook bij de Nationale Bank dat er meer woningen bij komen dan dat er gezinnen bij komen. Met andere woorden, de scheve eigendomsverdeling in ons land heeft ook wel een impact op de betaalbaarheid. We zien dus dat dat bijkomend aanbod voor een deel gewoonweg wordt opgekocht door mensen die al een woning hebben. Als die investeerders komen concurreren met jonge gezinnen die een eerste woning willen kopen, gaan de prijzen verder omhoog. Ik denk dat het belangrijk is om vanuit de Vlaamse overheid ook die jonge kopers te beschermen. Ik citeer nogmaals de heer Van Gompel van KBC: “Dat maakt de toegang tot de markt voor een groep veelal jonge gezinnen of alleenstaanden moeilijker en de druk op de prijzen blijft zo vrij hoog. In zekere zin kan je spreken van een marktverstoring.”

Minister, we hebben met Vooruit hier al een opkoopbescherming naar het Nederlands model voorgesteld, waarbij je mensen verplicht om te domiciliëren, om zo een wapen te geven aan de lokale besturen tegen die speculatie. Ik weet al dat u daar niet in gelooft. Maar we horen heel vaak dat u wel gelooft in de markt, ook al zien we hier wekelijks dat die niet werkt om betaalbaar wonen te realiseren. Daarom heb ik voor u de volgende vragen.

Met welk beleid wilt u het prijsopdrijvend effect van eigenaars die meerdere woningen opkopen tegengaan? Hebben we tout court zicht op de eigendomssituatie? Weten we hoeveel mensen vijf, zes, zeven of acht panden hebben? Wordt dat goed gemonitord vanuit Vlaanderen? Ik vermoed dat u zult antwoorden met Wonen in Eigen Streek (WIES), het voorstel dat u maandag met minister Weyts gedaan hebt. Tot gisteren hebben we daar geen antwoord op gekregen. Hoeveel woningen zullen er dan effectief worden gebouwd? Ik ben benieuwd met welke beleidsmaatregelen u het prijsopdrijvend effect van eigenaars die meerdere woningen opkopen, wenst tegen te gaan.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik doe trouwens niet aan idolatrie, ik ben geen fan van wie dan ook, en mocht ik dat al zijn, dan gaan we hier niet in de commissie bespreken van wie. Dat is niet bepaald een econoom, om het zo te zeggen.

Maar mijnheer Veys en blijkbaar ook de heer Van Gompel, jullie vergeten dat we wel degelijk al iets gedaan hebben aan de concurrentie tussen jonge gezinnen – of laat het ons eerste kopers noemen, het zijn niet altijd jonge mensen – en mensen die tweede, derde eigendommen hebben, die een investeringspand kopen. Want de verlaging van 6 naar 3 procent is betaald met een verhoging van 10 naar 12 procent. Dat is heel belangrijk. We vergeten dat voortdurend aan te brengen. Dat was natuurlijk specifiek om de eerste kopers meer kans te geven om de eigen inbreng zo laag mogelijk te houden, om dus sneller in de koopmarkt te kunnen

stappen, maar ook om die concurrentie van die investeerders of die beleggers op de vastgoedmarkt een beetje te vertragen.

U zult het me niet kwalijk nemen dat ik dit herhaal, ik ben absoluut voor elke vorm van belastingverlaging, maar soms is het goed om eens een keer aan de knoppen te draaien om te proberen om de evenwichten op de markt bij te sturen, zonder die markt helemaal te verstoren. Dit is een heel goede maatregel geweest. Er zijn nog altijd mensen ... *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Dat heeft wel effect gehad. Ik kom er straks nog op terug.

Deze week zei nog iemand dat ze dat niet zo leuk vonden. Ik heb dat verdedigd. Van 10 naar 12 procent is wel een goede maatregel. Investeerders worden daarmee afgeremd om in concurrentie te treden met de eerste kopers.

Het effect daarvan is er wel degelijk. We hebben zojuist gezien dat jonge gezinnen nog altijd aan de bak komen, dat die zelfs verhoudingsgewijs iets meer doen. Vanwaar geen effect? Natuurlijk is er wel effect. Maar de grootste impact op de koopmarkt is iets wat ik niet in de hand heb en daar kun je niet omheen: de rente. Net gisteren kwam het signaal. Wat moet er macro-economisch gezien gebeuren als je met een veel te hoge inflatie zit – wat een absolute bedreiging voor onze welvaart is? Om die aan te pakken zou de Europese Centrale Bank (ECB) de rente moeten laten stijgen. Daar hebben ze wat lang mee gewacht, daardoor is de inflatie nog veel meer gestegen. Maar goed, ik wil nog een zeker vraagteken zetten in die discussie omdat het moeilijk is te schatten welke impact de oorlog natuurlijk gehad heeft, dat kon je moeilijk voorspellen. In elk geval moesten ze die rente laten verhogen. Sinds gisteren en eergisteren zien we dat die hopelijk aan het aftoppen is. Dan is het misschien minder nodig om daar nog heel hard – zoals in de Verenigde Staten, daar zitten ze al aan 6 tot 7 procent – op in te zetten. Dan denk ik dat het hier in Vlaanderen of in Europa wel degelijk nog altijd redelijk gaat blijven, dat die rente de vastgoedmarkt niet te veel verstoort.

Bijkomend, voor alle duidelijkheid: ik heb er geen cijfers van, maar we weten dat het aantal mensen die op de verhuurmarkt een woning aanbiedt voornamelijk mensen zijn die een of twee woningen hebben. Het zijn niet de grootgrondbezitters, niet de bedrijven die daar achter zitten. We zien wel dat de markt daar wat verschuift, maar het overgrote deel van de verhuurmarkt zijn kleine aanbieders. Dat zal inderdaad dikwijls zijn door mensen die gespaard hebben en die een belegging kopen, dus de kopers die van 10 naar 12 procent zijn gegaan. Dikwijls zijn het ook mensen die gewoon een woning of twee woningen geërfd hebben. In die zin moet je opletten met de verwijzing naar grootgrondbezitters. Bijvoorbeeld in Nederland is dat wel veelal het geval en zeker in Duitsland. Kijk maar wat er in Berlijn gebeurd is. Daar gaat het voornamelijk om heel grote bedrijven.

Mevrouw De Vroe, we onderhouden heel hard het contact met de banken, trouwens niet alleen voor de vastgoedmarkt, maar ook vanuit Financiën en Begroting is dat belangrijk omdat banken, samen met de notarissen, de eerste voelsprietten zijn van wat er op die markt gebeurt. Zeker banken zien bijvoorbeeld terugbetalingsproblemen. Zij zien ook wat er met ondernemingen gebeurt. Wij houden daar heel graag de vinger aan de pols.

U hebt een paar vragen gesteld, zeer terechte en begrijpelijke vragen, met een heel grote impact op de woningmarkt. Ze gaan echter vooral over Omgeving. Ik begrijp de vragen goed, maar naast de rente zal Omgeving en heel het vergunningenbeleid de grootste impact hebben op onze woningmarkt.

Als ik praat met ontwikkelaars, als we daar input van krijgen, van belangenorganisaties of wat dan ook, dan blijft het een zeer aantrekkelijke markt voor aanbieders, en dat is een goede zaak. De heer Veys zei het ook: we hebben dat

aanbod nodig. De overheid probeert te sturen richting het juiste aanbod, richting de meer bescheiden woningen. Maar het blijft een zeer aantrekkelijke markt voor aanbieders, ondernemers en ontwikkelaars, ook wat de prijzen betreft.

In het opdelen, de kleinere woonvormen, zien we een evolutie. De lokale besturen hebben daar een grote impact op. Ze kunnen met hun stedenbouwkundige verordeningen normen opleggen om te zorgen dat het meer richting die kleine woningen gaat.

Het is in elk geval een ruimere discussie rond Omgeving.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, ik dank u. Het is belangrijk om inderdaad de vinger aan de pols te houden bij onze verkoopmarkt. Ik leg toch nog even onze verhuurmarkt voor. Ik heb het al uitgelegd, het hangt een beetje aan elkaar vast, het is belangrijk om te zien dat het aanbod niet te fel zal inkrimpen bij die verhuurders die effectief maar één of twee woningen hebben. We moeten daar zeker de vinger aan de pols houden. Dank om de contacten met de banken goed te onderhouden en op te volgen. We gaan daar ongetwijfeld hier op terugkomen.

Tot slot, de lokale besturen kunnen inzake de nieuwe woonvormen de verordeningen vastleggen. In de praktijk, als iemand met een concept van tiny house naar een gemeente stapt, weten ze vaak niet waarin of waaraf. De regelgeving is zeer urgent. Daar zullen we samen aan verder werken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verdubbeling van het aantal doden door CO-vergiftiging – 574 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de bestrijding van CO-vergiftiging – 588 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, een tijdje terug kregen we nieuwe cijfers over het aantal doden ten gevolge van CO-vergiftiging. Er zijn dit jaar al zestig CO-doden gevallen. Dat is een verdubbeling ten opzichte van vorige jaren, toen de cijfers rond deze tijd van het jaar rond de dertig schommelden. Het gaat om cijfers voor heel het land, die nu nog verder worden geanalyseerd. Er wordt aangenomen dat CO-vergiftiging zich vooral voordoet in stedelijke gebieden en oudere woningen.

Volgens het Antigifcentrum doet de energiecrisis het risico op CO-vergiftiging stijgen. Nu de verwarmingskosten de pan uit swingen, gaan veel mensen op zoek naar goedkope alternatieven om te verwarmen: ze plaatsen een bijzetvuurtje op basis van kerosine of gas. Of ze zetten de houtkachel weer aan die ze jaren niet gebruikt hebben. Tegelijk wordt er ook minder geventileerd om de warmte binnen te houden, met alle gevolgen van dien inzake CO-blootstelling.

De verwachting is dat naarmate de energie- en koopkrachtcrisis blijft duren, en naarmate het kouder wordt, het aantal doden nog zal toenemen. Het zijn

slachtoffers van de crisissen die op elkaar inwerken die absoluut vermeden moeten worden, zeker door een sterke overheid die mensen wil beschermen.

Minister, hoe zal de Vlaamse Regering vermijden dat het aantal CO-doden nog verder toeneemt?

Welke maatregelen neemt de regering nu al om te sensibiliseren en te controleren? Zult u deze maatregelen uitbreiden nu vastgesteld wordt dat het probleem duidelijk verergert?

Hoe verloopt de samenwerking met het Antigifcentrum? Bent u bereid het Antigifcentrum meer middelen te geven om het probleem beter in kaart te brengen? Hebt u het daarover al gehad met uw collega's?

Hebt u al meer zicht op het Vlaamse aandeel in de cijfers?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Voorzitter, dit jaar maakte koolstofmonoxide, wellicht beter gekend onder zijn afkorting CO, al meer dan dubbel zoveel doden dan de voorbije jaren. We hebben er vorig jaar in de plenaire vergadering al over gedebatteerd. Uit cijfers van het Antigifcentrum blijkt immers dat dit kleurloze, smaakloze en geurloze maar bovenal giftige gas, dat vrijkomt bij de verbranding van fossiele brandstoffen zoals gas, kolen, stookolie of hout, in ons land al zestig doden veroorzaakte. Zoals de heer Veys al zei – ik trap een open deur in –, was de energiecrisis daarbij een doorslaggevende factor. Veel mensen laten hun woningen niet of onvoldoende verluchten, het lijkt alsof je het geld door de ramen gooit als je een raam openzet terwijl je aan het verwarmen bent. Mensen houden ramen en deuren hermetisch gesloten; ze begonnen goedkopere, onveiligere brandstoffen te gebruiken en stellen het onderhoud van hun schouw, hun gas- en andere toestellen uit.

Met zestig doden zit men nu, en dat zijn er zestig te veel. Als we geen tandje bijsteken inzake preventie en bewustmaking, kunnen dat er nog meer worden. Dat moeten we vermijden.

Minister, wat is uw reactie op de cijfers? Wat kunt of wilt u nog meer ondernemen? U hebt al gesensibiliseerd, we hebben al campagnes gevoerd. Wat kan er nog gebeuren om mensen hiervan bewust te maken, om preventief te zorgen dat het aantal doden niet nog meer stijgt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, dank voor jullie vragen. Het is een belangrijk onderwerp. Omdat ze grotendeels overlappen, zal ik de vragen samen beantwoorden.

Ik deel uiteraard de bezorgdheid over deze cijfers, die ik zeer verontrustend vind. Elk CO-slachtoffer is er een te veel. We moeten dus alles doen wat we kunnen om deze cijfers te keren.

We werken dan ook op verschillende manieren preventief rond CO-vergiftiging. Enerzijds zetten we in op informeren en sensibiliseren en anderzijds controleren we samen met de lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid dagelijks huurwoningen en handhaven we waar nodig. Het gaat om meer dan dertigduizend conformiteitsonderzoeken per jaar. Hierbij is het risico op CO-vergiftiging altijd een belangrijk aandachtspunt, dat kan leiden tot het ongeschikt en onbewoonbaar verklaren van de woning. We tillen daar dus erg zwaar aan binnen de woningkwaliteitsbewaking.

De voorbije weken sloegen we de handen in elkaar met heel wat partners voor de sensibiliseringscampagne 'Samen tegen CO'. Het Antigifcentrum was trekker en naast Wonen Vlaanderen en het agentschap Zorg en Gezondheid werkten ook het Netwerk Brandweer, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG), de FOD Volksgezondheid en de Stichting Brandwonden eraan mee.

Deze socialemediacampagne liep over drie weken. In de eerste week van de campagne, midden oktober, legden we uit wat CO precies is. In de tweede week lag de focus op de vier pijlers van CO-preventie, namelijk: controleer, ventileer, alarmeer en reageer. En in de laatste week gingen we dieper in op het nut en de correcte plaatsing van CO-melders.

Het is niet de eerste keer dat we vóór de winter met een campagne waarschuwen voor de gevaren van CO-vergiftiging en het is zeker ook mijn bedoeling om dat te blijven herhalen.

De samenwerking met het Antigifcentrum verloopt zeer goed. Zoals ik zonet al heb aangehaald, hebben we zeer recent nog samen een campagne uitgewerkt over CO-preventie. In het verleden bood het Antigifcentrum ook al inhoudelijke ondersteuning voor onze grootschalige sensibiliseringscampagnes 'Rookmelders redden levens' en 'Geef CO geen kans'.

Het Antigifcentrum wordt gesubsidieerd door de FOD Volksgezondheid. Vanuit Wonen zijn hiervoor geen middelen voorzien.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Zoals u aangeeft, gebeurt er heel wat binnen de reguliere wooncontroles. Er is extra aandacht voor CO. Het is een gevolg van een mindere of slechte woonkwaliteit. Het CO-risico is dan hoger.

Ik ben blij dat u het probleem erkent, ik had niet anders verwacht uiteraard. Het is goed dat er blijvend ingezet wordt op de campagnes, maar ik mis een beetje extra daadkracht. Het is natuurlijk niet enkel uw bevoegdheid, ook uw collega-ministers zijn hier bevoegd voor. In 2019 waren er 29 CO-doden, in 2018 waren het er 21, in 2017 16, in 2016 waren er 21 doden, en in 2015 17. Het aantal daalt niet meer. Er is nog heel wat werk. Dat zijn enkel de doden. Het aantal mensen die gekwetst zijn maar niet overlijden door CO, ligt uiteraard nog veel hoger.

Veel van de campagnes lopen al lang en toch krijgen we dat aantal slachtoffers niet significant naar beneden. Iedere dode door CO is er een te veel. Vooruit vindt dat de overheid er alles aan moet doen om de burgers te beschermen.

Ik heb teruggekeken in de tijd. Vroeger bestond er een samenwerkingsverband CO. Dat was een brede coalitie. Dat was vóór de overheveling van enkele nieuwe bevoegdheden. Dat werd toen getrokken door het Vlaams Instituut Gezond Leven. Ik heb een kijkje genomen op hun website: sinds het aantal doden van 2015 is daar geen update meer gekomen. Misschien is daar een verklaring voor. Uw voorganger, mevrouw Homans, stelde dat er geen federale initiatieven meer verwacht werden door de staatshervorming.

De Vlaamse Gemeenschap is nu als enige bevoegd voor preventie. Zowel u bent bevoegd vanuit de woningkwaliteit, als minister Demir vanuit de klimaatoverweging en de renovatieambities, als minister Crevits vanuit gezondheidspreventie. Minister Homans zei destijds dat er geen gecoördineerde actie gebeurde rond CO naar de lokale overheden en als zou blijken dat er in de toekomst nood is aan een

gecoördineerde aanpak – ik denk dat die er vandaag duidelijk is – er op dat moment bekeken zou worden hoe dat het best zou worden opgezet.

Minister, bent u bereid om in overleg te gaan met uw collega's en weer tot een gecoördineerde aanpak naar de lokale overheden te komen? Of zult u het Antigifcentrum beter ondersteunen zodat de CO-doden in Vlaanderen drastisch naar beneden kunnen? Kunnen we de burger en zijn gezondheid maximaal beschermen?

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord. We hebben allemaal oog voor het gevaar dat hier schuilt. Het is heel belangrijk dat iedereen weet dat er woningkwaliteitsnormen bestaan. U zet daar ook op in. Ik wil dat op de lange termijn niet altijd gebruiken als excuus of argument, maar ook hier zal het beleid inzake woonkwaliteit en conformiteitsattesten, die het liefst overal verplicht worden, er wel voor zorgen dat er ook hier een oplossing geboden wordt op lange termijn. Vandaag zitten we wel met die crisis, waardoor mensen die in niet erg goede omstandigheden wonen, gevaar lopen op CO-vergiftiging.

Misschien kunt u er nog niet op antwoorden, maar lopen er inzake studenten-huisvesting specifieke campagnes via de universiteiten of de studentenkoepels die daar in deze winterperiode extra voor waarschuwen?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Dank aan de vraagstellers om deze problematiek aan te halen, zeker in deze tijden. Ik heb de geschiedenis van onze vergaderingen bekeken. Er werden inderdaad al een heel aantal initiatieven genomen, er is beleid gevoerd en er werden resoluties ingediend. Dat laatste is wel een hele tijd geleden, maar de aanbevelingen zijn nog altijd heel pertinent. Ik hoor van de minister dat er heel wat inspanningen gebeuren om ervoor te zorgen dat het aantal sterfgevallen maar ook het aantal ongevallen en slachtoffers naar beneden gaan.

De hele specifieke vraag naar alternatieve huisvesting zoals studentenkoten is al door collega Smeyers gesteld. Ik wilde nog vragen of het mogelijk is om samen met de VVSG de gemeenten nog meer te stimuleren in hun preventiebeleid omdat het lokale niveau het dichtst bij de mensen staat. Zeker op dit moment moeten we de basispreventie uitleggen, wat het is, waar het kan mislopen en hoe het misloopt. Vroeger zaten de problemen vooral in de bad- en de eetkamers. Vandaag is dat een beetje anders, de badgeisers van vroeger zijn grotendeels vervangen. De lokale besturen kunnen zeker in deze tijden heel gericht en accuraat preventie voeren. Ik weet niet in hoeverre de VVSG hier een rol in kan spelen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik moet even kijken. Bij de preventiecampagne tegen CO is de VVSG ook betrokken. Het Antigifcentrum was trekker, en naast Wonen Vlaanderen en het agentschap Zorg en Gezondheid werkten ook het Netwerk Brandweer, de VVSG, de FOD Volksgezondheid en de Stichting Brandwonden eraan mee. Die zitten daar allemaal al in.

Voor de studenten is er geen afzonderlijke campagne. Dat valt natuurlijk onder de algemene aandacht die wij hebben voor woningkwaliteit en studentenhuisvesting.

Mijnheer Veys, er zijn inderdaad twee zaken waar we moeten op letten. Dat is de woningkwaliteit die we voortdurend verstrengen, de norm ligt altijd maar hoger. Daarnaast zijn er de gerichte campagnes waar ik naar heb verwezen. Het aantal doden, met alle respect want dat is altijd moeilijk om over te praten en het cijfer is inderdaad niet goed, berust ook op de omstandigheden van de laatste jaren.

Door corona waren er meer mensen thuis, men was er vatbaarder voor. Nu zijn er de hoge energieprijzen. Het is een beetje hout vasthouden wat dit jaar nog zal brengen. Wij blijven inzetten op de sensibiliseringscampagnes om te zorgen dat iedereen zijn voorzorgen kan nemen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, minister, ik ben blij, ik voel dat iedereen hier bezorgd is over dat aantal slachtoffers. We krijgen dat maar niet naar beneden. Het is een goede zaak om in te zetten op de campagnes, maar ze zijn helaas onvoldoende. We moeten ons eens buigen over de slachtoffers. Wie zijn dat? Meestal zijn het mensen in slechter geventileerde woningen, los van de effecten van de crisis; ze situeren zich bovengemiddeld op de private huurmarkt. Als we niet meer sociale, betaalbare, goed verluchte en kwalitatieve woningen bouwen, gaat dit probleem blijven. U kunt ook daar iets doen. Dat is hét aspect om alle problemen op de woonmarkt echt wel fundamenteel op te lossen: de sociale woningbouw. Ik zeg dat hier elke week, dat is omdat het zo belangrijk is.

Omgeving en loco-regionaal gezondheidsoverleg en -organisatie (Logo) zijn daarmee bezig. De Vlaamse overheid zet op verschillende paden in tegen CO-vergiftiging. Ik wil oproepen tot meer ondersteuning voor het Antigifcentrum. De gecoördineerde actie kan door u als minister van Wonen worden getrokken, dat zou een mooi symbool zijn, om nog wat meer het verschil te maken. Ik mis nog wat daadkracht. Ik hoop dat de cijfers volgend jaar beter meevallen. Zowel Vooruit als veel andere collega die in het verleden al vragen stelden, zullen dit blijven opvolgen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik kan u alleen maar ondersteunen in uw beleid. Mijn vraag naar een extra waarschuwing voor studentenkoten is gebeurd, die vallen natuurlijk onder de woningkwaliteitsnormen die we hanteren voor alle woningen. Ik kan alleen maar hopen dat heel hard wordt ingezet op het conform maken van alle woningen zodat we deze vraag om uitleg niet meer moeten stellen in de toekomst.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het gedoogbeleid van tal van sociale huisvestingsmaatschappijen ten aanzien van sociale huurfraude wegens eigendommen in het buitenland – 697 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, amper een op de drie sociale huisvestingsmaatschappijen en twee van de sociale verhuurkantoren gebruiken tot op heden het hen ter beschikking gestelde raamcontract ter controle op buitenlandse eigendommen. Dat bleek uit uw antwoord op mijn schriftelijke vraag van 7 oktober laatstleden.

Bij ongeveer de helft van de 669 reeds uitgevoerde onderzoeken kon er wel degelijk bewijs gevonden worden van het bezit van buitenlandse eigendommen. Opvallend hierbij is dat er in bepaalde grote steden zoals Gent en Leuven geen onderzoeken uitgevoerd worden ondanks het zeer uitgebreide patrimonium van sociale woningen in die steden. U gaf in een reactie in Het Laatste Nieuws aan dat

u erop aandringt dat andere huisvestingsmaatschappijen ook eindelijk onderzoeken naar buitenlandse eigendommen zouden opstarten.

In hetzelfde artikel staat tevens, en ik citeer: "Sociale huurders die zich niet bewust zijn van het verbod op een buitenlandse eigendom, kunnen zich ook spontaan melden. Er wordt dan een regeling getroffen met het betrokken sociale huurkantoor: de huurder verlaat binnen het jaar de sociale woning zonder dat er boetes worden uitgeschreven. Doordat de onderzoeksresultaten in de media komen, merken we dat nogal wat mensen spontaan reageren en zich komen aangeven, uit vrees om gepakt te worden."

Minister, ik heb hierover de volgende vragen.

Op welke manier zult u ervoor zorgen dat de achterblijvende sociale woonactoren onderzoeken naar buitenlandse eigendommen gaan opstarten? Hoe gaat u dit concreet aanpakken?

Kunt u wat meer duiding geven rond uw uitspraak dat mensen zich spontaan komen melden uit vrees om gepakt te worden? Kunt u ons een idee geven over welke grootteorde dit gaat?

Kunt u meer uitleg geven over het feit dat sociale huurders er zich zagezegd niet bewust van zouden zijn dat een eigendom in het buitenland verboden is? Het staat nochtans zowel in de voorwaarden bij de inschrijving als bij toewijzing duidelijk vermeld dat de kandidaat-huurder niet over eigendom mag beschikken.

Betekent dit dat 'het zich niet bewust zijn' zich vertaalt in het niet terugvorderen van de sociale korting en dat de huurder in kwestie nog een jaar de sociale woning mag blijven betrekken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vragen, mijnheer D'haeseleer. Om de achterblijvende sociale woonactoren aan te zetten om de onderzoeken naar buitenlandse eigendommen op te starten, zal er begin 2023 opnieuw een communicatie worden uitgestuurd vanuit de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) naar de sector. Er wordt al op regelmatige basis informatie en vorming uitgestuurd naar de sector, onder andere in de vorm van nieuwsbrieven, webinars en een draaiboek.

In september 2022 werden ook de resultaten ontvangen van de bevraging van de sector inzake het raamcontract. Hierin werd ook gepolst naar de reden waarom de maatschappij nog geen onderzoeken naar buitenlandse eigendommen had opgestart. Het meest voorkomende antwoord was dat er geen aanwijsbare vermoedens van buitenlandse eigendommen zijn. Dat is natuurlijk de belangrijkste voorwaarde. Er moet eerst een vermoeden zijn. Ten tweede werd geantwoord dat er door personeelstekort hiervoor nog geen stappen ondernomen zijn. Het gaat hier vaak over kleine maatschappijen. Mogelijk brengt de schaalvergroting tot woonmaatschappijen hier ook verbetering in, de grote hervorming die op dit moment loopt en waarover we vorige week een positieve uitspraak gekregen hebben van het Grondwettelijk Hof. Een derde reden was dat de huurders door de maatschappij zelf aangesproken worden om de nodige bewijzen te leveren als er vermoedens van fraude zijn.

Wat uw tweede vraag betreft: een aantal sociale woonactoren hebben beslist om proactief zelf naar hun huurders een meldingsbrief te sturen. Hierop hebben een aantal huurders zich vrijwillig gemeld. Het is moeilijk om hiervan de grootteorde in te schatten; we hebben daar geen exacte cijfers van. Er zijn dus sociale huisvestingsmaatschappijen – en ik juich dat trouwens toe – die op eigen houtje

een procedure hebben uitgewerkt. Ze sturen dan eerst een brief met de aankondiging dat ze dat onderzoek zullen doen. Daarop hebben wij de feedback gekregen dat er mensen zijn die zich, door die brief, gemeld hebben, waarna erover gepraat werd en dat probleem opgelost is, hetzij door een verhuis, hetzij door zich te ontdoen van het onroerend goed.

Maar ook de aankondiging van de maatregel op zich heeft een impact gehad op het gedrag van de sociale huurders. Zo gaven maatschappijen aan dat er spontane opzeggingen van huurcontracten zijn geweest. Sociale huurders vrezen immers dat de onterecht ontvangen sociale korting teruggevorderd zal worden als het dossier voor de vrederechter verschijnt. Bij Woonhaven gaat het bijvoorbeeld over 21 gevallen.

Wat uw derde vraag betreft: de huurder wordt zowel op het moment van inschrijving als op het moment van de toewijzing op de hoogte gebracht van het feit dat hij/zij geen eigendom mag bezitten. Zoals u weet, wordt dat voor eigendommen in het binnenland ook steeds gecontroleerd door de maatschappij via het kadaster of de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid.

Op het moment van inschrijving en toewijzing wordt er natuurlijk veel informatie gegeven zodat het kan dat de huurder niet alles onthoudt of dat, wanneer er een lange periode van huren overheen is gegaan, de huurder niet zeker meer is van alle exacte voorwaarden waaraan hij/zij moet voldoen. Ook erfenis – en dat komt waarschijnlijk het meest voor – is een situatie waar huurders niet meteen de link gaan leggen met de eigendomsvoorwaarde.

Uiteraard is dat geen excuus, laat dat duidelijk zijn. Maar daar verwees die uitspraak naar.

De tijd dat de huurder dacht dat er toch geen controle kon worden uitgevoerd op buitenlands bezit, is met de invoering van het raamcontract wel voorbij.

Dan kom ik tot uw vierde vraag. Zoals u weet, is het steeds de sociale woonactor zelf die moet oordelen over de situatie. Dat gebeurt op een redelijke en proportionele wijze. Het dossier zal immers steeds voor de vrederechter moeten verschijnen als het huurcontract wordt opgezegd en er eventuele sociale kortingen worden teruggevorderd.

Zo weten we dat bepaalde maatschappijen er inderdaad voor kiezen om een andere regeling te treffen met de sociale huurder, die in proportie is met de ontdekte fraude en dus meer billijk is. Maar het louter 'niet bewust zijn' van de eigendomsvoorwaarde, kan uiteraard nooit een reden zijn om het huurcontract niet op te zeggen of sociale kortingen niet terug te vorderen. Dat is dan ook een zeer zwak excuus.

Het nog een jaar blijven wonen in de sociale woning, waarnaar u verwijst, heeft betrekking op erfenisdossiers. Sociale huurders kunnen immers in de loop van hun huurperiode een erfenis krijgen. Uiteraard gaan we die mensen niet uit hun woning zetten. Het is dan ook een onvoorziene gebeurtenis. Zij krijgen een jaar de tijd om zich in regel te stellen en zich te ontdoen van de erfenis.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Bedankt voor uw antwoord, minister. Ik heb begrepen dat er begin 2023 een nieuwe communicatie zal komen vanuit de VMSW. Ik denk dat dat meer dan ooit nodig is, als ik zie dat slechts een derde van de woningmaatschappijen die onderzoeken uitvoert.

Minister, u zegt dat er een aantal redenen zijn waarom er geen onderzoeken worden opgestart. Voor personeelsproblemen kan ik misschien nog begrip opbrengen. Ik wil er echter voor pleiten dat, als er keuzes gemaakt moeten worden, deze

problematiek in eerste instantie wordt aangepakt. U zegt ook dat het eerder gaat over kleine maatschappijen. Maar ik zie dat ook WoninGent een van de maatschappijen is die nog geen enkel onderzoek hebben opgestart en dat is toch geen kleine maatschappij. Ik denk dat die meer dan tienduizend sociale woningen bezit. Ik denk ook dat bij een grote woonmaatschappij als WoninGent 'geen aanwijsbare vermoedens van eigendom' niet als reden kan gelden.

Ik heb begrip voor mensen die tijdens hun verblijf in een sociale woning een klein stukje van een eigendom erven en niet onmiddellijk de link leggen. Ik pleit ervoor om voor hen wat billijkheid aan de dag te leggen en om hun de kans te geven om zich te ontdoen van dat eigendom of van het stukje van dat eigendom. Uit het artikel bleek evenwel niet duidelijk dat het over deze mensen ging.

Dan wil ik ingaan op de spontane opzeggingen. Er zijn mensen die hun woning opzeggen en daarmee is de kous af. Maar dikwijls hebben ze dan al wel jaren gefraudeerd. Ik wil erop aandringen dat die onterecht genoten sociale kortingen worden teruggevorderd. Ik zou niet weten waarom die mensen een voorkeursbehandeling of een speciale behandeling zouden moeten krijgen.

Twee derde van de maatschappijen heeft nog geen initiatieven genomen. Wat dat betreft, hoop ik dat de brief vanuit de VMSW begin 2023 de laatste brief is en dat u overweegt om een aantal dwingendere maatregelen te nemen ten aanzien van deze maatschappijen. Ik kan me namelijk toch niet van de indruk ontdoen dat bij bepaalde maatschappijen het niet opstarten van controles op buitenlandse eigendommen ook een ideologische, politieke inslag heeft. Dat zou toch absoluut niet het geval mogen zijn.

Mijn aanvullende vraag aan u, minister, is dus: bent u desnoods bereid om, als u ziet dat twee derde van de maatschappijen nog geen initiatieven heeft genomen en dat ook in de toekomst niet echt van plan is, dwingendere maatregelen te nemen, zodat zij ook tot actie kunnen worden aangezet?

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Dank u wel, minister, voor uw antwoord.

Het is inderdaad moeilijk te begrijpen dat sommige sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) het raamcontract nog niet gebruiken, toch als er daar gevallen bekend zijn van vermoedelijke fraude. Wat me opviel in uw antwoord, minister, was dat er toch redelijk wat mensen zelf hun contract opzeggen. Zoals collega D'haeseleer zegt, gebeurde dat uit schrik om die sociale korting te verliezen. Maar heb ik goed begrepen dat het dan effectief zo is dat ze die boetes ontlopen? Want het is goed dat er op die manier een einde komt aan dat contract, maar het feit blijft wel dat ze dan, misschien jarenlang, onterecht een woning bezet hebben.

U zegt dat velen zich niet bewust zijn van de regels en dat daarom sommige SHM's een communicatie naar hun huurders hebben gestuurd om die regels nog eens goed uit te leggen. Ik vind dat zeer positief. Maar misschien is dat wel iets wat veralgemeend moet worden. Ik vind het niet oké dat sommige mensen die informatie krijgen en anderen niet, afhankelijk van het feit of hun SHM proactief te werk gaat. Misschien is het dus wel een goede suggestie om die communicatie naar de mensen om de regels nog eens heel duidelijk te stellen, te veralgemenen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Dank u wel, minister, voor de informatie en de cijfers die u al deelde. Persoonlijk ken ik wel heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen die actief aan de slag zijn gegaan om te bekijken hoe het zit binnen hun huurderskorps. Vaak komen er dan heel wat vragen naar boven. In uw antwoord verwijst u al zeer

specifiek naar de erfenissen. Dat is iets wat wel lijkt te spelen. Ik heb daar een vraag over. Ik weet dat men bij de eigendomsverwerving altijd een bepaalde periode krijgt om zich in regel te stellen, ik denk dat dat een jaar is, verlengbaar tot twee jaar. Dat is zo voor binnenlandse eigendommen, dat is ook zo voor erfenissen in het buitenland. De wetgeving dat men geen buitenlandse eigendommen mag hebben, bestaat al heel lang. We maken nu met dat raamcontract mogelijk om dat actief te controleren. Wanneer men nu wordt geconfronteerd met het feit dat een huurder na een erfenis ergens in het buitenland een deel, bijvoorbeeld een vierde of een achtste, van een eigendom bezit, die hij misschien al vele jaren heeft, krijgt de huurder dan nog een jaar? Of heeft dat jaar gelopen vanaf het moment dat hij die eigendom – of dat deeltje ervan – verworven heeft? Ik vraag dat omdat ik merk dat er bij de sociale huisvestingmaatschappijen die controleren, verschillende manieren van werken zijn. De ene is zeer strikt en verwijst bij het minste vermoeden door naar de rechtbank. De andere bekijkt het dossier wat nader en geeft soms de mogelijkheid om zich van het eigendom te ontdoen. Maar die periode om zich van dat eigendom te ontdoen, loopt die vanaf het jaar waarin men het eigendom verwerft of loopt die vanaf het moment waarop wordt vastgesteld dat men een eigendom heeft dat men niet mag hebben om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Mijnheer D'haeseleer, ik had het over dat personeelstekort: dat excuus werd gebruikt door die kleine maatschappijen. Daarnaast zijn er inderdaad ook grotere maatschappijen die ook geen onderzoek voeren. Ik denk dat ik in mijn communicatie duidelijk aangegeven heb dat ik dat betreur en dat ik zou willen dat dat wel door elke maatschappij gebeurt. Wat dat dwingend maken betreft: je moet natuurlijk een vermoeden hebben. Laat dat namelijk duidelijk zijn: er moet eerst en vooral al een vermoeden zijn vooraleer men dat onderzoek opstart. Als er dus geen vermoedens zijn bij een huisvestingsmaatschappij, dan valt er niet veel dwingend te maken. Wat kunnen die vermoedens zijn? Een tuin die lange tijd niet onderhouden wordt, vuilbakken die niet buitengezet worden, elektriciteitsfacturen die niet betaald worden, brievenbussen die niet geleegd worden, mensen die hun mond voorbijpraten en dergelijke. Maar dat zijn zaken die ik niet dwingend kan maken.

Mevrouw Sminate, ja, het gaat wel degelijk om mensen die zelf hun huurcontract opzeggen. Ik denk dat het een goede zaak is dat dat zo gebeurt. Elke huisvestingsmaatschappij hanteert daarbij haar eigen redelijkheidsprincipe. Zoals ik al aangaf, beschikken we niet over concrete cijfers, maar merken we wel dat de aankondiging alleen al vaak voldoende is om een oplossing te zoeken.

Mevrouw Jans, voor alle duidelijkheid: het is altijd de sociale huisvestingsmaatschappij die daarbij haar billijkheid kan laten blijken. Het jaar dat men krijgt, is inderdaad eventueel verlengbaar. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een eigendom in onverdeeldheid of wanneer de eigendom om een bepaalde juridische reden niet onmiddellijk verkocht worden. In zulke situaties kan de huisvestingsmaatschappij oordelen dat de betrokken huurder er alles aan gedaan heeft om zich in regel te stellen, maar dat het niet lukt om redenen buiten zijn wil om. Dan kan de huisvestingsmaatschappij altijd blijk geven van billijkheid en proberen om er in overleg met de betrokken huurder uit te raken.

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

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Minister, het moet duidelijk zijn dat maatschappijen die geen buitenlandse eigendommen onderzoeken toch wel een immoreel gedoogbeleid voeren, wat onaanvaardbaar is en wat eigenlijk een slag

in het gezicht is van de meer dan 180.000 wachtenden op een sociale woning. Ik denk ook niet dat ze veel argumenten hebben om geen onderzoeken te voeren. Er werd hun een kader ter beschikking gesteld door de Vlaamse Regering. Er is financiering voorzien, dus ook het financiële kan geen argumentatie zijn. Gemakkelijker kan men het die maatschappijen dus niet maken.

Wat het dwingend maken betreft, kan ik het me toch niet inbeelden dat er binnen maatschappijen die meer dan tienduizend woningen bezitten, zoals WoninGent, geen enkel vermoeden is van eigendom in het buitenland. Ik vermoed, ik ben er zelfs praktisch zeker van, dat het daar een bewuste strategie is om geen controles uit te voeren. Ik denk dat dat een heel slechte zaak is voor de sociale verhuursector in het algemeen.

Ik denk dat wat nu stilaan naar boven komt, nog maar het topje van de ijsberg is. Zoals u terecht zegt, is een van de redenen waarom er een onderzoek wordt opgestart, dikwijls dat een huurder zijn mond voorbijpraat en dat dat ter ore komt van de sociale huisvestingsmaatschappij, waarna een onderzoek wordt opgestart. Maar ik denk dat dit nog maar het topje van de ijsberg is en dat er in de realiteit nog vele duizenden sociale woningen kunnen vrijkomen als er dergelijke controles worden uitgevoerd. Wij blijven er dus op aandringen om de druk op die sociale huisvestingsmaatschappijen zo hoog mogelijk te houden, zodat we een oplossing kunnen bieden aan die kanker.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.