

vergadering **C100**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 12 januari 2023

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aantal leegstaande sociale woningen – 915 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de gevolgen van tewerkstelling als gepensioneerd op de sociale huur – 950 (2022-2023)	8
VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het heffen van krotbelasting op een recent appartementsgebouw met houtrot – 981 (2022-2023)	11

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aantal leegstaande sociale woningen – 915 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Collega's, in onze eerste commissievergadering van dit nieuwe jaar wens ik iedereen het allerbeste toe voor 2023, met bovenal natuurlijk een goede gezondheid, want dat is het allerbelangrijkste, en ook heel veel vruchtbare discussies in onze commissie.

Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Voorzitter, beste collega's, goedemorgen. Ook van mijn kant natuurlijk de allerbeste wensen voor dit nieuwe jaar. Ik stel graag een eerste vraag, over leegstand binnen ons patrimonium van sociale woningen.

We weten allemaal dat de wachtlijst van mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning, groeit. Afgelopen jaar stonden meer dan 180.000 Vlaamse mensen geregistreerd op die wachtlijst. Als we vergelijken met enkele jaren eerder, zien we dat die wachtlijst groeit. Daartegenover staat een geringe groei in het aanbod van sociale woningen. Als we gaan kijken naar de gegevens die ons ter beschikking worden gesteld op de website van Wonen-Vlaanderen, zien we dat er in 2021 ongeveer 1400 huurwoningen en 841 sociale koopwoningen bij kwamen.

Frappant is dat er volgens diezelfde statistieken en informatie vandaag maar liefst meer dan 14.000 sociale woningen leegstaan. Bij ongeveer 5000 van die woningen, dus een kleiner deel, gaat dat over leegstand van korte duur, van enkele weken of maanden, van minder dan 6 maanden. Ik neem aan dat dat te maken heeft met verhuisbewegingen, met klusjes die moeten worden gedaan, maar wat voor mij opvallend was, is dat het grootste gedeelte van die woningen, namelijk een 10.000-tal, 'structureel' leegstaat. De meerderheid van die leegstaande woningen staat dus meer dan 6 maanden leeg.

Wat mij ook sterk opviel, is dat die leegstand van sociale woningen enorm stijgt. Ik heb er natuurlijk alle begrip voor dat er bij renovatiewerken gewoon meer leegstaan. Tegenover 5 jaar geleden is die leegstand op dit moment met meer dan 40 procent toegenomen. Ook de totale aantallen verbazen mij toch wel: meer dan 14.000 woningen, terwijl we er eigenlijk maar 160.000 beschikbaar hebben. Dat is weldra 10 procent van ons patrimonium dat leegstaat, terwijl de aangroei op dit moment bijna stagneert.

Minister, dat brengt mij tot de volgende vragen. Hoe verklaart u die niet-structureel en structureel leegstaande woningen? Hebt u een exact zicht op het aandeel van de sociale woningen die aan renovatie toe zijn? Zal dat nog toenemen of dalen? Hoe ziet u de evolutie de komende maanden en jaren? Hoeveel sociale woningen stonden in 2022 niet-structureel of structureel leeg? Ook de vraag wat we kunnen doen, is zeker belangrijk. Welke gerichte initiatieven kunnen er worden genomen om die leegstand terug te dringen en er zodoende voor te zorgen dat er meer woningen op de markt komen en meer woningen kunnen worden verhuurd of verkocht? Wat zult u doen om die vaak broodnodige renovatie van sociale woningen vlotter te laten verlopen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral ook van mijn kant de allerbeste wensen voor 2023. Ik hoop ook op vruchtbare – ik weet niet goed wat dat moet inhouden – discussies die we hier nog zullen beleven in de commissie.

Mevrouw Jans, de structureel leegstaande sociale woningen zijn woningen die wachten op renovatie of vervangingsbouw. Voor een ingrijpende renovatie van een gebouw, waar dikwijls meer dan één wooneenheid in zit, is het vaak noodzakelijk dat al de woningen in dat gebouw leeg komen. Dat is een traag proces omdat de bewoners geherhuisvest moeten worden binnen het bestaande sociale patrimonium.

De niet-structurele leegstand gaat over de leegstand tussen twee verhuringen, de periode waarin huurders de mogelijkheid hebben om een woning te bezoeken en te weigeren.

Gelet op de grote renovatienoden aan het patrimonium, mogen de aangehaalde leegstandcijfers niet helemaal verbazen. In veel gevallen impliceren ze een totale renovatie- en vervangingsbouw met bijbehorende verhuisbewegingen. Voor alle duidelijkheid, we hebben het er hier al verschillende keren over gehad: we hebben hier een erfenis uit het verleden waardoor tot zes, zeven, acht jaar geleden de kwaliteit van de sociale woningen in Vlaanderen ondermaats was. We zijn sindsdien met renovaties een inhaalbeweging aan het maken. Ik ben er heilig van overtuigd dat dat absoluut de juiste keuze is. Maar dat brengt, onvermijdelijk, ook met zich mee dat je door de renovatiegolf waarmee we bezig zijn met het probleem van de leegstand wordt geconfronteerd.

Op basis van de actuele renovatienoden en de energetische doelstellingen van 2050 mag worden verwacht dat het volume aan structurele leegstand voor langere tijd significant zal blijven, maar anderzijds ook stabiel. We verwachten dat het gelijk zal blijven, maar het zal niet direct verdwijnen. Dat is omdat we effectief bezig zijn met die renovatiegolf.

Eens een groep woningen is gerenoveerd of vervangen, komt deze groep opnieuw beschikbaar voor nieuwe huurders of voor een volgende doorschuifoperatie met herhuisvesting. De druk op de wachtlijsten zal niettemin vooral moeten worden opgevangen met nieuwbouwprojecten of mogelijke verdichting in het geval van vervangingsbouw. Daar hebben we het ook al meerdere keren over gehad: uitbreiding van het aanbod blijft de prioritaire doelstelling van het beleid.

Informatie over de bezetting van sociale huurwoningen in 2022 wordt begin 2023 ingezameld. De exacte cijfers over de evolutie van het sociale huurpatrimonium en over de structurele en niet-structurele leegstand zullen over enkele maanden beschikbaar zijn op de website van Wonen in Vlaanderen.

Zoals al gezegd, duurt het bij grotere complexen, waar dus meerdere wooneenheden verzameld zijn, vaak een tijd vooraleer al de verhuisbewegingen zijn afgerond. Intussen staan de woningen waarvan de bewoners wel al zijn verhuisd leeg. Om deze leegstaande sociale huurwoningen intussen nuttig te gebruiken, bevat het sociale huurstelstel de mogelijkheid om deze woningen in afwachting van de renovatie of sloop tijdelijk te verhuren buiten het sociaal verhuurstelsel. Sociale huurders kunnen de leegstaande sociale huurwoningen rechtstreeks verhuren aan particulieren of zij kunnen daarvoor een beroep doen op leegstandbeheerders. Dat zijn ofwel openbare besturen, ofwel gezondheidsvoorzieningen, ofwel private leegstandbeheerders die door mij worden erkend als leegstandbeheerder. Momenteel zijn de volgende private leegstandbeheerders erkend als leegstandbeheerder onder het nieuwe kader: Home Rentals, sinds april 2022; Prevenda, sinds 7 juli 2022; Interim Vastgoedbeheer, sinds 31 augustus 2022.

Om de verhuisbewegingen te vergemakkelijken, heb ik ook de opdracht gegeven om mobiele woonunits aan te kopen. Deze worden nu in eerste instantie ingezet voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, maar daarna zullen ze worden ingezet om verhuisbewegingen bij renovaties te vergemakkelijken. Een deel ervan wordt daarvoor al gebruikt. Zo wil ik een middel geven aan de woonmaatschappijen

om het probleem van de verhuisbewegingen aan te pakken. Door mobiele woonunits ter beschikking te stellen kunnen woonmaatschappijen sneller de te renoveren gebouwen leegmaken en kan er dus ook sneller worden gerenoveerd.

Naast de bovenstaande maatregel laat ik onderzoeken of we groepsaانبestedingen kunnen organiseren voor de renovatie van sociale woningen. Door deze groepsaانبestedingen ontlasten we de woonmaatschappijen om zelf de aانبesteding te doen. Het is de bedoeling dat we, net als bij de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO), een opdracht in de markt zetten, waarbij zoveel mogelijk sociale woningen kunnen worden gerenoveerd.

In een notendop: de woonmaatschappijen bezorgen mijn administratie de plannen van de bestaande toestand van de te renoveren gebouwen. Met deze plannen vragen we, volgens het 'design and build'-principe, aan private initiatiefnemers om een kwalitatief voorstel te doen om de renovatie zo snel mogelijk uit te voeren. Door een vergunning niet alleen te quoteren op kwaliteit en prijs, maar ook op uitvoeringssnelheid, houden we rekening met het feit dat we de leegstand willen minimaliseren. Dit systeem moet vooral de doorlooptijd voor een renovatie versnellen, waardoor we de periode van leegstand kunnen verkorten.

We hebben ook 10 miljoen euro voorzien voor innovatieve bouwprojecten. Ook daar zit een deel versnelling in. Heel wat bouwbedrijven zijn bezig met het op poten zetten van heel snelle renovaties. Ik heb u dat allemaal al gezegd. Ook die ondersteuning bieden we dus.

Daarnaast bekijken we ook de mogelijkheid om niet-verhuurbare woningen in erfpacht te geven aan private ontwikkelaars en investeerders. De erfpachtnemer verbindt zich ertoe de woning te renoveren en vervolgens gedurende de erfpacht te verhuren aan de woonmaatschappij van het werkingsgebied waarin de woning staat.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, dank u wel voor uw bijzonder verhelderend antwoord. Ik kon al wel vermoeden dat die korte leegstand voornamelijk te maken had met verhuisbewegingen en dat de structurele leegstand inderdaad het gevolg is van de noodzakelijke renovaties binnen ons verouderd patrimonium. Ik ben absoluut voorstander van degelijk renoveren. Mensen die in een sociale woning wonen moeten ook kunnen rekenen op een energievriendelijke en een degelijke bijtijdse woning. Minister, u zegt dat het volume daardoor significant zal blijven omdat de renovaties natuurlijk niet achter ons liggen, maar we er volop mee bezig zijn. Ik steun heel hard de maatregelen die u hebt genoemd om tijdens de grote renovatiegolf de leegstand toch niet helemaal de pan te laten uit swingen. Nu is die al bijna 10 procent omdat er veel gerenoveerd wordt.

De mobiele woonunits lijken een bijzondere wendbare optie, zeker wanneer de woonmaatschappijen daar gebruik van kunnen maken en op die manier ook hun renovaties kunnen plannen en organiseren.

Wat betreft de leegstandsbeheerders, dat is iets wat ik zeker van naderbij ga bekijken en onderzoeken. Dat is een belangrijk element in dit verhaal. Maar ik heb nog vragen over wat u zei over een groepsaانبesteding om op die manier elke individuele woonmaatschappij te ontlasten. Ziet u dat dan eerder regionaal? Of nemen we dan bijvoorbeeld een bepaald kwartaal alle mogelijke renovaties van woonmaatschappijen die willen meedoen?

Het is alleszins een vruchtbare piste om te gaan kijken hoe we vanuit de overheid schaalgrootte kunnen creëren om daar snelheid in te krijgen. Als dan snelheid of uitvoering een van de criteria is waarbij we in de gunning rekening houden, dan

kan daar een verschil gemaakt worden. Hoe ziet u die groepsaanbestedingen concreet? Ofwel hebt u inderdaad gezegd dat u dat gaat laten onderzoeken. Ik ben gewoon benieuwd naar wat meer uitleg daaromtrent.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Minister, het is evident dat we leegstand tot een absoluut minimum moeten beperken. We moeten ergens ook, als ik dat mag zeggen, de intellectuele eerlijkheid hebben – en ik heb dat voor een groot stuk gemist in de perscommunicatie van collega Jans – dat er altijd wel een stukje leegstand zal zijn, niet het minst omdat we binnen de sociale huisvestingssector het voorbeeld moeten geven inzake woonkwaliteit en hoge energie-efficiëntie.

Het sociaal woonpatrimonium is voor een groot stuk een levend iets. Wij weten dat er wordt gerenoveerd wanneer mensen komen en gaan. Ja, we moeten zorgen dat iedere leeggekomen plaats of vrije woning zo snel als mogelijk opgevuld wordt. Ik betreur alleszins de eenzijdige communicatie die er was. Dat wil ik even gezegd hebben, dat terzijde.

Minister, het is alleszins zeer goed dat u met uw groepsaanbesteding werk maakt van de extra ondersteuning van de sector om hen administratief te ontlasten. Dat zijn allemaal elementen die wel degelijk een verschil uitmaken. Ik wil u dan ook vooral oproepen om de huisvestingsactoren maximaal verder te helpen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Het is een zeer interessante vraag, maar een bepaald element is nog niet benoemd, namelijk de keuze die deze regering maakt en de impact daarvan op de oplopende leegstand. Ik zie aan de vraag van collega Jans dat de leegstand oploopt, die wordt groter. Wat is daar de impact van de hervorming van de woonmaatschappijen? Ik kan me inbeelden dat woningen die overgedragen moeten worden waarvan de woonmaatschappij, die nu moet fuseren met een andere die ging renoveren zegt dat ze omdat de minister deze keuze maakt met zichzelf bezig moet zijn, met de procedures, met dat juridische traject. Dat leidt wel tot uitstel. Hebt u er zicht op wat de impact is van uw hervorming op de looptijden, op de renovaties? Lopen de looptijden wat gelijk met die van nieuwbouw? Werkt u er actief op om die terug te dringen?

Het is goed dat u overweegt om die groepsaanbesteding te organiseren. Dat is essentieel flankerend beleid bij de hervorming van de woonmaatschappij om te zorgen dat we geen vertraging hebben. Het is natuurlijk een beetje laat om dat nu pas te doen. Dit was beter geweest in het begin van de legislatuur, samen met de keuze voor de hervorming. Maar goed, dat is de keuze van deze regering geweest. Vooruit zou een andere gemaakt hebben.

Tot slot, rond de tijdelijke verhuring buiten stelsel waar u het over had: ik stel u en minister Dalle, en vroeger minister Beke, ook vragen rond het actieplan dak- en thuisloosheid. Housing first is ook een goede oplossing. Er kan worden samengewerkt met sociale actoren die rond het housing first-project daar leegstaande woningen tijdelijk voor kunnen gebruiken. Telkens als ik u een vraag stel, hebt u er geen zicht op hoeveel woningen gebruikt worden vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Wilt u dit promoten? Bent u bereid om in het kader van uw verantwoordelijkheden binnen het actieplan dak- en thuisloosheid dit systeem te promoten zodanig dat we die leegstand en tegelijk ook een deel dakloosheid kunnen terugdringen? Dat zou echt een win-win zijn voor Vlaanderen en voor uw beleid. Staat u open voor dat voorstel?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, dank u wel voor de tussenkomsten.

Mevrouw Verheyen en mevrouw Jans, we zijn het er allemaal over eens dat de leegstand geen goede zaak is en dat we die zoveel mogelijk moeten beperken. Ik denk dat er voor de oorzaken van die leegstand begrip op te brengen valt. Niemand spreekt tegen dat we die renovatie effectief moeten doen. We zijn het er dus over eens dat we in tussentijd, gedurende die renovatie, moeten zorgen dat die leegstand zoveel mogelijk beperkt blijft. Daarom nemen we de maatregelen, waarvoor ik van jullie kant steun hoor.

Mevrouw Jans, wat de groepsaانبesteding betreft zitten we op dit moment op schema, waarbij we dat eerder provinciaal zouden aanpakken. Dat heeft natuurlijk ook veel te maken met het volgende. Je kunt het voor heel Vlaanderen doen, maar dan krijg je natuurlijk bouwbedrijven van een bepaalde grootteorde die daarop kunnen inspelen. Dat is niet de bedoeling. Het is de bedoeling dat ook kmo's daarop kunnen inspelen. Ik denk dat dat een betere manier van werken is. Herinner u nog het ASTER-verhaal. Dat was ook een heel grote aanbesteding. Toen hebben we ervoor gezorgd dat dat onderverdeeld werd, om ervoor te zorgen dat iedereen daarop kon inspelen. Maar we kijken op dit moment eerder naar een provinciale aanpak voor de organisatie van de groepsaانبesteding.

Mijnheer Veys, wat betreft uw tweede vraag: de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen kiezen op dit moment. Housing first is natuurlijk een principe waarbij mensen in de eerste plaats een woning krijgen om al de rest, het welzijns-traject, door te nemen. Ik denk niet dat er op dit moment initiatieven zijn om specifiek het verhuren buiten stelsel die richting uit te sturen. De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben de keuze om dat te doen maar op dit moment is daar niet echt een regeling voor om dat te doen.

Wat uw eerste vraag betreft: ik heb er echt geen enkel probleem mee om dat toe te geven. Niets doen is altijd veel gemakkelijker. Natuurlijk wel. Ik heb daar bij elke tussenkomst zeer open over gecommuniceerd dat we maar al te goed beseffen dat we door die hervorming die we opgelegd hebben aan de sector, niet alleen de sector door heel zwaar weer sturen, want dat is geen gemakkelijke hervorming, maar dat dat ook zijn effect heeft op de productiviteit, om het zo uit te drukken. Maar ik blijf ervan overtuigd dat op lange termijn het voordeel opweegt tegen het nadeel dat we nu merken. Dat is natuurlijk de doelstelling. Dat is de pitstop die we maken. Je kunt gerust blijven rijden met kapotte banden maar vroeg of laat sta je met een lekke band aan de kant en dan gebeurt er helemaal niets meer. Wij kiezen er nu voor om nieuwe banden te steken en door te rijden.

Ik begrijp uw opmerking en u kunt die blijven herhalen, alle respect daarvoor. Ik zie heel helder de keuze die u daar voorschotelt. Geen enkel probleem daarmee. Maar voor mij is het heel evident: ja, ik denk dat we die hervorming moesten doen, ook al is dat geen evidente hervorming voor de sector en heeft die op korte termijn bepaalde negatieve gevolgen voor alle activiteiten waarmee ze bezig zijn, renovatie en nieuwbouw trouwens. Daar hebben we het trouwens al verschillende keren over gehad. Niets doen is altijd gemakkelijker maar dat is wat ik in dezen absoluut niet wil doen. Ik denk dat die hervorming nodig is en dat de voordelen daarvan opwegen tegen de kortetermijnnadelen, wat niet in de weg staat dat we maatregelen moeten nemen om de leegstand zoveel mogelijk te beperken. Daar zijn we het over eens. Daar ben ik mijn reactie mee begonnen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister ik dank u voor uw antwoord. Ik deel absoluut de ambitie om die leegstand te beperken. Ik krijg hoe langer hoe meer door dat ik een believer ben van het verhaal dat we in Limburg schrijven rond de eengemaakte woonmaatschappij waar we erin geslaagd zijn om alles op provinciaal vlak tot een

woonactor te brengen. Dat geeft bijvoorbeeld ook al aan dat we op dat niveau zelfs gebruik kunnen maken van de groepsaانبestedingen en daarop kunnen intekenen en het op die manier organiseren. Ik denk dat het goed is dat we op die manier vlot vooruit kunnen gaan met zoveel mogelijk renovaties om die leegstand te beperken.

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 gevolgen van tewerkstelling als gepensioneerde op de sociale huur – 950 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Op mijn beurt ook aan iedereen beste wensen en een gelukkig nieuwjaar. Dit is echt wel een vraag vanop het terrein. Onze zorg staat onder druk, dat was de voorbije jaren zo en ook vandaag. We hebben tijdens de pandemie allemaal massaal geapplaudisseerd voor dat sterk werk van de verpleegkundigen, zorgkundigen en anderen in de zorg in Vlaanderen die iedere dag hun best doen. Zowel het Vlaamse als het federale niveau hebben al wat pogingen gedaan en hebben hun bezorgdheid geuit over de zorg die onder druk staat maar ze werken niet altijd goed samen. Soms werken ze elkaar een beetje tegen en dat is niet altijd bewust, vandaar deze vraag.

Deze vraag gaat concreet over de wet van 20 november 2022 houdende maatregelen aangaande de personeelsschaarste in de zorgsector die het voor mensen die reeds met pensioen zijn mogelijk maakt om mét behoud van het pensioen en de uitkeringen, als ze die hebben, aan de slag te gaan bij een werkgever in de zorgsector. Het is een maatregel die de intentie heeft om de zorg te versterken. Deze groep is een welgekomen bijkomende kracht op wie zorgvoorzieningen dankbaar beroep op doen. Wij horen nu vanop het terrein dat dat op Vlaams niveau toch wel een impact kan hebben. Bij deze wet valt onder titel 4 Pensioenen en onder titel 5 Fiscale bepalingen, waarbij gezegd wordt dat de inkomsten die men verkrijgt uit dat 'bijklussen in de zorg na het pensioen' geen impact hebben en dat men er geen nadeel van ondervindt.

Die mensen zetten zich maatschappelijk in en dan is het vanuit een overheid een mooi signaal dat we hen daarvoor bedanken of toch minstens ervoor zorgen dat ze daar geen nadelen van ondervinden. Er is nu toch een fundamentele zaak die niet geregeld is en het doel van de wet toch wel wat onderuit dreigt te halen. Met name de link naar de Vlaamse regelgeving – hier komt u natuurlijk in beeld, minister – inzake sociale huur en bij uitbreiding andere fiscale voordelen gelinkt aan de hoogte van het inkomen, zoals de energietegemoetkoming. Gepensioneerden die eerder tot een financieel zwakke groep behoren en sociale huurders zijn, doen beroep op een sociale huurwoning waar ze recht op hebben op basis van de inkomenscriteria volgens de regels die we hier samen opgesteld hebben. Nu bereiken ons berichten vanop het terrein dat sommige gepensioneerden twijfelen om zich te engageren omdat ze zeggen dat dat een impact zal hebben op hun sociale huurprijzberekening die in Vlaanderen gebeurt op basis van alle inkomens. De zorgvoorzieningen geven aan dat geïnteresseerde gepensioneerden hierdoor afhaken en dat dat spijtig is gezien de enorme uitdagingen en personeelskrapte in de Vlaamse zorgsector.

Bent u op de hoogte van deze situatie, minister? Zo ja, is dat het resultaat van een bewuste beleidskeuze langs Vlaamse kant? Met andere woorden, vindt u dat de inkomens van mensen die met pensioen zijn en bijklussen in de zorg per definitie

moeten worden meegerekend in die sociale huurprijs? Als dat een bewuste keuze zou zijn, bent u zich er bewust van dat dat wel een effect heeft, en dat daardoor mensen minder happy zijn?

Zo neen, als u niet op de hoogte bent van de situatie, bent u bereid om in dialoog te gaan met de collega's in de regering om een bijkomende uitzondering in te laten om het inkomen uit arbeid verricht in kader van de wet houdende maatregelen aangaande de personeelsschaarste in de zorgsector vrij te stellen voor de berekening van de sociale huur?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, sta me toe om u eerst mijn algemene mening te geven over het systeem. Ik vind elk systeem dat mensen toelaat om extra te gaan werken een goed systeem. Ik ben tegen elke vorm van beperking van mensen die vrijwillig, op eigen initiatief, iets willen bijverdienen, een bijdrage willen leveren en ik begrijp niet dat dat beperkt wordt. Mijn standpunt is, en ik weet niet of dat voor u ook zo is, dat iedereen die wil werken dat ook moet kunnen doen, zeker voor gepensioneerden met behoud van een uitkering die zij voor zichzelf hebben opgebouwd. Dat is voor mij een algemeen gegeven en ik sta daar ook absoluut achter, ook in dit geval. Dat is mijn algemene en ruimere mening. We zouden hier veel meer werk van moeten maken, zeker met een arbeidsmarkt zoals we die vandaag kennen in Vlaanderen.

Ik neem uw eerste twee vragen samen. Ik ben op de hoogte van het pakket aan maatregelen om extra handen in de zorg in te zetten. Zo wil men onder meer zoveel mogelijk gepensioneerden opnieuw aan de slag laten gaan in de zorg. Om die reden is bepaald dat zij tijdelijk hun inkomen uit de prestaties in de zorgsectoren onbeperkt kunnen combineren met hun pensioenuitkering. Daarnaast is een gunstig belastingregime voorzien om te voorkomen dat gepensioneerden zwaarder belast zouden worden. De inkomsten uit de prestaties in de zorgsectoren worden afzonderlijk belast aan een tarief van 33 procent en worden vrijgesteld van de persoonlijke RSZ-bijdrage (Rijksdienst voor Sociale Zekerheid).

Het klopt dat deze maatregelen gevolgen zouden kunnen hebben voor sociale huurders of kandidaat-huurders. Deze gevolgen betreffen geen bewuste beleidskeuzes, maar vloeien voort uit de beslissing, op het federale niveau, om een antwoord te bieden op de uitdagingen waar de zorgsector mee wordt geconfronteerd en vooral de fiscale behandeling daarvan. Dat is het voornaamste.

Het maatregelenpakket zou in theorie een impact kunnen hebben op de aftoetsing van de inkomensvoorwaarde bij huurders en kandidaat-huurders en de huurprijsberekening. Ik verwacht echter dat deze gevolgen zeer beperkt zullen zijn vermits het een tijdelijk maatregelenpakket betreft. De regeling geldt retroactief vanaf 1 juli tot en met 31 december 2022 en werd verlengd tot en met 31 maart 2023.

Kandidaat-huurders moeten uiteraard voldoen aan de inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Het referentie-inkomen is de som van de verschillende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum. Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2023 zal dus ofwel rekening worden gehouden met de inkomsten van het jaar 2020 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2021 het laatst beschikbare aanslagbiljet is, ofwel met de inkomsten van het jaar 2021 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2022 het laatst beschikbare aanslagbiljet is. Het maatregelenpakket zal daarop geen invloed hebben. U weet dat men, om te controleren, altijd kijkt naar het laatst beschikbare aanslagbiljet.

Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2024 zou dat wel het geval kunnen zijn. In 2024 kijkt me dan naar inkomsten uit 2022 of 2023. Indien dan zou blijken dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurder hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen, dan kan ook het huidig inkomen worden gehanteerd, dat op dat moment niet meer onderhevig zal zijn aan het maatregelenpakket. Men kan dan vragen om daar naar te kijken.

De tewerkstelling van gepensioneerde sociale huurders in de zorgsector zal ook de huurprijs beïnvloeden. De huurprijs wordt immers berekend aan de hand van verschillende parameters, waar het inkomen één van is. Het principe dat het Vlaamse sociaal huurstelsel daarbij hanteert is dat de huurders met een hoger inkomen ook hogere lasten kunnen dragen. Gepensioneerde huurders die tewerkgesteld worden in de zorgsector en daardoor een extra inkomen verwerven, zullen dus mogelijk een tijdelijk hogere huurprijs moeten betalen. Dat principe hebben we altijd al als rechtvaardig beschouwd

Ik kan dan ook besluiten dat de gevolgen van het maatregelenpakket voor de sociale huur weinig effect hebben in de mate dat die maatregel niet bestendig wordt. Ik wil wel nog aanstippen – en dat is het belangrijkste volgens mij – dat dit het gevolg is van de fiscale behandeling van de maatregel. Het belastbaar loon voor die prestaties verricht bij een werkgever in de zorgsector wordt aanzien als een belastbaar inkomen en wordt afzonderlijk belast aan 33 procent. Dat is de keuze die men federaal maakt. Voor de toepassing in de sociale huur wordt het dus beschouwd als een inkomen.

Dat bijvoorbeeld in tegenstelling tot inkomsten uit prestaties geleverd in het kader van een flexi-job. Dat is een beetje het vreemde. Het flexiloon wordt fiscaal volledig vrijgesteld en wordt niet opgenomen in de fiscale inkomsten en heeft bijgevolg geen invloed op de sociale huur. U kunt dus het best deze problematiek eens signaleren op federaal niveau. Ik denk dat u het daar mee eens kunt zijn. Het is niet de bedoeling om met de vinger te wijzen. Dat is de keuze die men maakt. Het gevolg dat u trekt klopt, maar er is daar een vreemde en andere fiscale behandeling in vergelijking met de flexi-job. De inkomsten van iemand die deeltijds werkt en daarboven een flexi-job doet, worden niet meegerekend en worden niet belast. Dat is federaal een andere fiscale behandeling. Ze worden niet meegerekend voor de inkomensgraad voor sociale huur en ook niet voor de sociale huurprijs. Bij dit systeem, doordat men er federaal voor kiest om dat fiscaal te gaan belasten, wordt dat wel meegerekend. Ik denk dat we het erover eens kunnen zijn dat er toch een vreemd verschil is tussen de mensen die boven op hun pensioen in de zorg gaan werken, daarvoor fiscaal belast worden en daarvan ook gevolgen hebben in de sociale huur, en een flexi-jobber. Ik denk dat we naar het federale niveau moeten kijken om dat op te lossen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u voor uw antwoorden. Om te beginnen bij het begin van uw antwoord, ik ben het ermee eens dat er nog een tandje mag worden bijgezet om naar die participatie van 80 procent op de arbeidsmarkt te gaan. Ik denk dat uw collega, minister Brouns, ter zake nog heel wat werk voor de boeg heeft. De vraag is: wat is de doelstelling hiervan? Dat is onze zorg redden. Er is immers een crisis in de zorg. Ik zie wekelijks uw collega's van de federale N-VA-fractie daar zeer bezorgde tussenkomsten over doen, niet onterecht, maar dan is het natuurlijk wel een beetje dubbel. Ik stel u nu deze vraag over sociale huur. Vlaanderen komt daar wat moeilijker aan tegemoet. Ook op de kinderbijslag is er een impact. Ook op andere tegemoetkomingen is er een impact. Goed, dat zijn vragen die ik aan collega's van u moet stellen. Het probleem is echter wel wat breder.

Ik vind het wat dubbel. U hebt eind december een nieuwe maatregel goedgekeurd: alle of de meeste sociale huurders moeten zich verplicht inschrijven bij VDAB. Men wil hen achter de veren zitten. Dat past wel in de stijl van de N-VA. Ik begrijp vanwaar dat komt. Als er dan echter federaal een maatregel is voor gepensioneerden om die zorg te versterken, dan wordt men toch wel wat tegengewerkt. Ik hoor u pleiten voor het invoeren van flexi-jobs in de zorg. Dan moet ik daar toch wel mijn bezorgdheid over uiten. In tegenstelling tot voor de N-VA is de sociale zekerheid voor Vooruit onze kathedraal, het allerbelangrijkste. Die gaan we niet beginnen te ondergraven. Als u bedoelt dat men er maar flexi-jobs van moet maken in de zorg, dat dan het probleem is opgelost, dan moet ik daar toch voor passen.

Ik zal de andere collega's ook bevragen. Ik denk dat we vooral hetzelfde doel moeten hebben, maar ik ben ervan overtuigd dat u dat ook hebt: hoe kunnen we die zorg versterken en ervoor zorgen dat we de crisis daar kunnen tegengaan, zodat de gezondheid van de Vlaming kan worden bevorderd? Met Nieuwjaar wenst iedereen elkaar een goede gezondheid toe. We moeten dan ook beleidsmatig ons best daarvoor doen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, we zitten op dezelfde golflengte. Laat me heel duidelijk zijn, ik heb niet bedoeld dat daar flexi-jobbers van moeten worden gemaakt. Wat ik wel zeg, is dat het vreemd is dat er een andere fiscale behandeling is. Iemand die als flexi-jobber aan het werk gaat in de horeca, die wordt fiscaal voordeliger behandeld dan in de zorg. Dát is wat mijn verwondering opwekt. Het is ook daarom dat als iemand als flexi-jobber bijverdient, dat niet wordt meegenomen bij de sociale huur, niet in de huurprijsberekening, niet in de inkomensgrenzen die we hebben. Bij iemand die dat in de zorg doet, is dat wél zo. Dat ligt niet aan onze keuze, aan de keuze die wij in Vlaanderen hebben gemaakt. Dat ligt volledig aan de fiscale behandeling waarvoor men federaal kiest. Dat is het punt dat ik wil maken. We zitten inderdaad op dezelfde golflengte: meer mensen aan de slag op de arbeidsmarkt, die tewerkstellingsgraad. We zijn het allemaal eens. Vlaanderen moet daar ook zijn verantwoordelijkheid in nemen, geen enkel probleem. U zegt het ook: het doel is die zorg opnieuw draaglijk te maken voor de mensen die daarin zitten. Ik ben het daar helemaal mee eens, maar met dat alles voor ogen is het zeer vreemd dat men voor een andere, nadeligere fiscale behandeling kiest voor mensen die in de zorg gaan werken, ook al zijn het gepensioneerden en is de situatie natuurlijk iets anders, dan die voor flexi-jobbers. Men moet dat federaal oplossen en fiscaal gelijk behandelen. Ik heb niet gezegd dat men van die zorgmedewerkers flexi-jobbers moet maken, maar men moet de fiscale behandeling wel gelijkschakelen.

Dan nog één klein ding, gewoon voor de duidelijkheid. U had het over de VDAB-verplichting. Het is niet zo dat dat de meeste mensen zijn. Ik denk dat bijna de helft van de mensen die in een sociale woning wonen, gepensioneerden zijn. Ze zullen ook wel een brief ontvangen, omdat we dat moeten navragen. Dat wilde ik gewoon duidelijk maken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het heffen van krotbelasting op een recent appartementsgebouw met houtrot – 981 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (Vooruit): Minister, ik heb een vraag over een plaatselijk probleem, maar toch een probleem dat voor de betrokkenen de nodige gevolgen heeft.

Eigenaars van een appartementsgebouw hebben een heffing gekregen voor zeggd ongeschikte en onbewoonbare woningen. Het probleem is natuurlijk dat er heel wat dingen aan de hand zijn met die appartementen. Er loopt een gerechtelijke procedure. Op dit ogenblik zou blijken dat de aannemer en de architect elk door een gerechtsdeskundige voor 50 procent verantwoordelijk zouden worden gesteld voor de schade.

Die appartementen werden in zeer slechte toestand afgeleverd en opgeleverd. Amper zes jaar na de oplevering kregen alle bewoners van de residentie het bevel het pand te verlaten omdat het gevaarlijk was. Plafonds begonnen te lekken en terrassen moesten worden gestut.

Voor de bewoners is dit uiteraard een hel. De meesten betalen nog altijd de lening af, moeten de huur betalen voor een andere huisvesting, er zijn de onroerende voorheffing en de huur voor de watermeters, en nu komt deze krotbelasting er nog bij. Ondertussen heeft ook de stad Sint-Truiden een aantal – tussen aanhalingstekens – fouten gemaakt, onder andere in verband met de huisvuilbelastingen. Dat is ondertussen opgelost.

Dit is met andere woorden een zeer schrijnende situatie. Minister, u verklaarde onlangs in de media dat er een vrijstelling kan worden verleend voor telkens één jaar als er overmacht wordt aangetoond. Dat wil zeggen dat die mensen allemaal individueel zo'n aanvraag moeten indienen. Die overmacht moet dan elk jaar opnieuw aangevraagd en aangetoond worden. Dit is uiteraard voor de inwoners een zeer ernstige zaak. Dit wordt hier in de omgeving met de nodige scepsis bekeken en onthaald. Men vraagt zich af waarom zoiets niet globaal kan worden opgelost.

Minister, dit is een uitzonderlijke situatie. Is dit de eerste keer dat Vlaanderen wordt geconfronteerd met zoiets? Indien ja, hoe is daarmee omgegaan? Als er een bepaalde manier van werken zou zijn geweest, zou dat hier eventueel ook kunnen worden toegepast.

Is er geen andere oplossing dan de decretale procedure van een aanvraag tot vrijstelling? Het gaat over twee Vlaamse instellingen, die bovendien onder uw politieke verantwoordelijkheid als minister vallen: enerzijds is er Wonen Vlaanderen, dat de inventaris opstelt, anderzijds doet de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) de heffing. Kunt u als minister bij dergelijke unieke situaties geen globale vrijstelling verlenen? Indien dit niet kan, dan is mijn suggestie om dit decretaal of met een besluit te voorzien. Ik moet u niet zeggen dat de betrokken burgers en de omgeving hier dit soort situaties niet begrijpen. Zij verwijzen natuurlijk naar de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid van één minister, die voor de twee zaken verantwoordelijk is.

Hoe komt Wonen Vlaanderen ertoe om, gezien deze uitzonderlijke situaties, deze woningen op de inventaris te plaatsen? VLABEL zegt dat de inventaris is gemaakt en dat die woningen erop staan. Daarom kunnen ze niet anders. Oké, dan is dat zo. Maar Wonen Vlaanderen zou met zo'n uitzonderlijke situatie rekening moeten houden. Het gaat om een nieuw appartementsgebouw waarin alle appartementen onbewoonbaar worden verklaard. Dat is toch wel een uitzonderlijke zaak. Daarbij zou toch de nodige flexibiliteit moeten kunnen worden opgebracht, om dat eventueel te bekijken.

Wat gebeurt er na één jaar? De eigenaars denken eraan het gebouw volledig te laten afbreken en herop te bouwen. Maar hoelang gaat dat duren, gezien het gerechtelijk onderzoek dat loopt? Die personen moeten met andere woorden elk jaar een vrijstelling aanvragen wegens overmacht. Dat zal ettelijke jaren zo zijn,

in de hoop natuurlijk dat daar geen administratief wiel afrolt. Bovendien wordt zoiets al eens vergeten.

Vermits de betrokken inwoners nog altijd een eigendom hebben, komen ze niet in aanmerking voor een huursubsidie en/of welke premie dan ook. Is het ook hier niet mogelijk om een uitzondering te voorzien? Heel wat van die gezinnen betalen een lening af en moeten ondertussen huren. Afhankelijk van de resultaten van het lopende gerechtelijk onderzoek, waarbij de herstelling van het hele appartementenblok zou moeten gebeuren en waarbij eventueel de huurgelden kunnen worden gerecupereerd, zal duidelijk worden hoe het afloopt met die financiële transacties. Vandaar mijn vraag of met betrekking tot huursubsidies of andere premies niet kan worden bekeken om met uitzonderingen te werken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Vandenhove, dergelijke situaties zijn natuurlijk redelijk dramatisch voor de mensen die daarmee geconfronteerd worden. Het is uitzonderlijk dat de burgemeester nieuwbouwwoningen of woningen die nog in de bouwfase verkeren ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar moet verklaren wegens ernstige woningkwaliteitsproblemen, maar het gebeurt wel. Het is zeker geen alleenstaand feit. Het is natuurlijk zeer uitzonderlijk maar het is nog gebeurd.

Daarnaast zijn er ook af en toe onbewoonbaarverklaringen door brand of andere constructiegerelateerde problemen, zoals plotse verzakkingen of instortingen. Ook dan moeten bewoners noodgedwongen de woning verlaten, ook al is het de eigen woning waarvoor ze nog maandelijks afbetalen. Zo is er relatief recent een appartementencomplex van 54 woningen uitgebrand. Er is toen, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, op vraag van de bewoners een vrijstelling van heffing wegens ramp toegekend.

Hoe dan ook wordt er in alle situaties opgetreden volgens de bestaande decretale regels, ongeacht de oorzaak van de ongeschiktverklaring of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De regelgeving voorziet voldoende mogelijkheden om vrijstellingen of opschortingen van de heffingen te vragen. De aanvraagprocedure is bovendien zeer eenvoudig.

De regelgeving voorziet op dit moment niet in het verlenen van ambtshalve vrijstellingen. Elke vrijstelling moet worden gevraagd door de houder van het zakelijk recht. Wonen in Vlaanderen wijst de houders van het zakelijk recht bij elke kennisgeving van een inventarisatie op de mogelijkheden voor het vragen van vrijstellingen of opschortingen. Daarna stuurt het agentschap jaarlijks een herinnering, telkens voor de eerstvolgende heffing. Men wordt keer op keer uitdrukkelijk verwittigd en op de hoogte gesteld.

In het concrete geval hebben de stad Sint-Truiden en het agentschap Wonen in Vlaanderen, dat de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen beheert, alle getroffen eigenaars intensief begeleid. Ze werden meermaals uitdrukkelijk gewezen op de bestaande mogelijkheden. 20 van de 25 houders van het zakelijk recht hebben dan ook een vrijstelling gevraagd en gekregen tot begin juli van dit jaar. Voor 1 van de 5 andere eigenaars werd intussen ook een aanvraag tot vrijstelling ontvangen. De 4 overige eigenaars hebben nog geen aanvraag gedaan, maar dat is nog steeds mogelijk. Voor 21 van de 25 is het probleem dus opgelost, heeft men die aanvraag heel eenvoudig kunnen doen en werd die toegekend.

De houders van het zakelijk recht die nu een heffing moeten betalen, kunnen binnen de daartoe voorziene termijn ook nog bezwaar aantekenen bij VLABEL. Overmacht is een algemeen rechtsprincipe dat kan worden ingeroepen als grond

voor ontheffing. Het is dus geen enkel probleem om daarvoor nog beroep aan te tekenen als men die heffing gekregen heeft, ook al had men de kans om een vrijstelling te vragen.

De mogelijkheden voor het indienen van een bezwaar staan vermeld op het aanslagbiljet. Dat is een zeer eenvoudige procedure die ook kan gebeuren via de onlinecontactpagina van VLABEL. Het is echt niet zo moeilijk om dat aan te vragen. VLABEL is niet zo rigide als men soms denkt. De syndicus, de vereniging van mede-eigenaars of een van de getroffen burgers kan ook collectief bezwaar indienen voor alle getroffen appartementen als daarop de individuele identificatiegegevens worden vermeld, zoals het kohierartikel van elk aanslagbiljet, en als elke belastingplichtige het bezwaar zelf ondertekent.

Ik heb er in ieder geval vertrouwen in dat de administratie het dossier op een snelle en correcte manier zal verwerken. Dat is trouwens ook al bewezen voor 21 van de 25 getroffen.

Het feit dat deze woningen opgenomen worden op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen volgt uit artikel 3.19 en 3.20 van de Vlaamse Codex Wonen. Die stelt concreet voor dit geval dat woningen die onbewoonbaar verklaard zijn, overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, op deze inventaris komen. Er is bijgevolg geen keuzemogelijkheid voor de inventarisbeheerder, zijnde Wonen in Vlaanderen. Zodra het onbewoonbaarheidsbesluit genomen is, moet de woning op de inventaris opgenomen worden.

Een vrijstelling wegens overmacht geldt altijd voor een periode van een jaar. Ook dat is decretaal bepaald, namelijk in artikel 2.5.6.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Als de overmacht blijft aanhouden, kan de vrijstelling vernieuwd worden. Zodra de houders van het zakelijk recht concrete renovatieplannen kunnen voorleggen, kan er worden overgestapt naar een opschorting van heffing wegens renovatiewerken. Die opschorting kan maximaal vier jaar duren – vier jaar is al ruim – als het over omvangrijke werken gaat, als er een omgevingsvergunning nodig is of als er drie of meer woningen bij betrokken zijn, wat hier het geval is.

Als een woning wordt opgenomen op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, is het de bedoeling dat deze zo snel mogelijk weer in orde wordt gebracht of herbestemd of gesloopt wordt. Om deze reden start de Vlaamse heffingsplicht twaalf maanden na opname op de inventaris. De opschortingen en vrijstellingen die op Vlaams niveau zijn voorzien, zijn eigenlijk afwijkingen op deze termijn. Deze afwijkingen moeten redelijk zijn. Maar ze moeten tegelijk ook beperkt blijven in de tijd zodat de initiële bedoeling van de inventarisatie, namelijk een stimulans om zo snel mogelijk te herstellen, gewaarborgd blijft.

Het is natuurlijk de bedoeling dat men daaraan verderdoet. U kent ook wel heel wat projecten – ik heb een heel concreet voorbeeld in mijn hoofd dat de voorzitter trouwens ook zal kennen – waar het soms zodanig lang aansleept dat we dat als overheid niet kunnen toelaten. Daarom is ook de termijn van vrijstelling bij overmacht beperkt. In de gevallen waarin dergelijke vrijstellingen toegekend worden, is de duurtijd van de overmacht vaak niet op voorhand in te schatten. Daarom is er de decretaale mogelijkheid om deze vrijstelling jaarlijks te vernieuwen. Decretaal langere termijnen voorzien voor specifieke gevallen van overmacht, lijkt mij moeilijk aangezien elke situatie steeds anders is.

Houders van het zakelijk recht van wie de vrijstelling dreigt te verstrijken, worden op voorhand op de hoogte gebracht van de mogelijke gevolgen zodat ze tijdig een nieuwe aanvraag kunnen indienen, wat heel simpel is om te doen, zoals ik daarnet heb aangetoond.

Ik kom tot uw vijfde vraag. Een van de toegangsgronden voor het verkrijgen van een huursubsidie is het in huur nemen van een conforme woning als hoofdverblijfplaats na het verlaten van een woning die onbewoonbaar is verklaard terwijl men er zijn hoofdverblijfplaats had. Er is in een uitzondering op de eigendomsvoorwaarde voorzien voor woningen in het Vlaamse Gewest die onbewoonbaar of ongeschikt werden verklaard en waarvan de ontruiming noodzakelijk is. Voorwaarde is wel dat men zich ten laatste twee maanden na de onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. De andere voorwaarden voor huursubsidie, zoals de inkomensvoorwaarde en de inschrijvingsverplichting als kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning, blijven uiteraard wel gelden. Dat is normaal.

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (Vooruit): Minister, dank u wel voor uw uitgebreide antwoord. Ingaand op dat laatste punt, daar is enigszins begrip voor op te brengen. Uiteraard hebben deze mensen zich niet ingeschreven voor een sociale woning. Vandaar dat ze daar ook niet voor in aanmerking komen. Dat is nog enigszins te begrijpen.

Wat mijn eerste vier vragen betreft, u hebt dat perfect technisch-decretaal beantwoord, maar dit is natuurlijk echt Kafka. U kunt zich beroepen op het decreet. Dat is correct, dat doet u ook, maar ik vind echt dat er zowel in het dossier van Wonen-Vlaanderen als dat van VLABEL eigenlijk ambtshalve mogelijkheden zouden moeten worden ingeschreven om in bepaalde gevallen mensen te ontlasten. Ik pleit daar ook voor. Ik begrijp uit uw antwoord dat u dat niet van plan bent, maar ik zou daar toch op willen aandringen, want uitzonderlijke situaties vragen ook uitzonderlijke oplossingen. Als we willen werken met een soepele en flexibele overheid, dan vind ik dat dat in dat soort situaties zou moeten kunnen. Het lijkt me niet onmogelijk om situaties goed te omschrijven. U hebt zelf nog een ander voorbeeld gegeven, van een appartementsgebouw dat door brand is vernietigd. Het kan in Vlaanderen echt niet over zoveel gevallen gaan. Ik betreur dus enigszins dat dat op dit ogenblik niet kan. Maar goed, het decreet is wat het is. Ik zou er echt voor willen pleiten dat u toch eens bekijkt of daaraan geen mouw kan worden gepast. We zijn in Vlaanderen steeds maar aan het praten over het gegeven dat mensen zich afkeren van de politiek. Wel, ik kan u zeggen dat dit soort zaken, die natuurlijk voor burgers onbegrijpelijk zijn, soms meer de antipolitiek in de hand werken dan de forse of grote verklaringen waaraan de antipolitiek vaak wordt toegeschreven.

Maar goed, de conclusie van het verhaal is dat het decreet het decreet is. De weg in mijn vraagstelling wordt door u bevestigd in uw antwoord, maar ik blijf erop aandringen dat dit toch zou worden bekeken. Oké, in deze situatie kan er dus niks meer gebeuren, maar in de toekomst zou men toch moeten nagaan hoe er ambtshalve voor dat soort zaken een oplossing zou kunnen worden gevonden.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Voorzitter, minister, ik heb ook wel begrip voor de vraag van collega Vandenhove. Ik ben zelf als schepen van Wonen in Aalst bevoegd voor de leegstand. Onze stad is een ontvoogde stad. Wij krijgen die vragen naar vrijstelling dus ook regelmatig. Mijnheer Vandenhove, een dergelijke situatie is inderdaad, gelukkig maar, uiterst uitzonderlijk. Menselijk is dat ook een uiterst dramatische situatie. Los van de gevolgen nu inzake leegstand denk ik dat het geval op zich, met die fout van de aannemer, de fouten in die constructie, gewoon op zich al een groot drama is. Ik zou u nog deels kunnen volgen als u vraagt naar een nog soepelere hantering in deze situatie en een uitzonderlijke oplossing, maar ik denk dat de minister het wel bij het rechte eind heeft. Hij geeft aan dat het

aanvragen van deze vrijstelling op zich administratief al vrij vlot gaat. Dat kan online. Het kan collectief. De syndicus zou op zich moeten nemen dat hij in zijn agenda zet dat hij jaarlijks die vrijstelling vraagt. Op zich zitten we ter zake dus al met de meest lichte vorm van administratieve belasting, denk ik. Ik ben dan misschien te rationeel en niet menselijk genoeg, maar ik denk dat we daar als politici soms gewoon rationeel in moeten zijn en zeggen: "Kijk, dit is niet Kafka, dit is geen gigantische administratieve belasting." De leegstand is gevolgschade van een gigantische fout die een aannemer heeft gemaakt. Ik zou daar als politicus dus niet masochistisch in zijn. In dezen heeft iemand anders, namelijk een aannemer, een contractuele fout gemaakt. Die moet de schuld op zich nemen en daarvoor ook in de vergoeding voorzien. Dat zal juridisch zijn weg gaan. De gevolgschade is nu die leegstand. Gelukkig hebben al 21 mensen een vrijstelling gekregen. Hopelijk zullen die 4 anderen nog de weg vinden naar de online tool om die vrijstelling te vragen, en dan hoop ik dat de syndicus de taak op zich neemt om vanaf nu jaarlijks die vrijstelling te verkrijgen. Volgens mij is dit echter al de weg van de minste weerstand.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral zijn dat dramatische zaken. Niemand wil dat mensen daarmee geconfronteerd worden en dan een moeilijke periode doorgaan, dat is evident. Dat is zeer onrechtvaardig. Ik hoop dat de rechter, want die gaat daar uiteindelijk uitspraak over moeten doen, daar gerechtigheid zal laten geschieden.

Anderzijds, mijnheer Vandenhove, ik begrijp natuurlijk dat u gecontacteerd bent door die mensen en dat u aanvoelt om dat hier te moeten doen, maar om het Kafka te noemen en de antipolitiek daarbij te betrekken, laat me daar heel duidelijk over zijn: dat is larie in mijn ogen.

Als je met een systeem zit dat zo eenvoudig is als dit, dat ook perfect werkt voor 21 van de 25 betrokkenen, dan is dat geen Kafka en dan heeft dat niets te maken met antipolitiek. Je moet dan natuurlijk altijd gaan kijken wat het tegenantwoord is. Een algemeen systeem gaat het nog veel ingewikkelder maken. Dat gaat ervoor zorgen dat je vanuit Brussel een ambtenaar hebt die gaat kijken hoe het nu zit. Er zijn 25 woningen in dat appartement. Sommige mensen gaan sneller naar een renovatie kunnen gaan en zullen sneller van die lijst afgehaald worden dan andere. Daar gaat dan discussie zijn over wanneer het kan en wanneer niet.

Nu is het heel simpel. Het is een heel eenvoudig systeem. Het is gemakkelijk terug te vinden hoe het moet en je krijgt er een antwoord op waarbij het perfect lukt voor 21 van de 25. Dat lijkt me het zuiverste. Inderdaad, men moet dan wel de inspanning leveren om de aanvraag te doen, maar we houden dat administratief zo eenvoudig als dit.

Ik betreur het ten zeerste. Ik heb alle begrip voor de mensen die ermee geconfronteerd worden en dat dat een dramatische situatie is, maar ik betreur het even goed dat dat als Kafka omschreven wordt. Daar ben ik het absoluut niet mee eens.

De voorzitter: De heer Vandenhove heeft het woord.

Ludwig Vandenhove (Vooruit): Minister, dank u wel, wij blijven daarover dan van mening verschillen, wat natuurlijk moet kunnen. Voor alle duidelijkheid: het is snel gezegd dat 21 van de 25 dat hebben aangevraagd en dat alles goed aangeduid staat op websites en allerlei andere toestanden. Voor mij past dat voor een stuk in de overheidscommunicatie die, echt waar, soms nog te ver van de burger afstaat. Maar goed, wij verschillen daarover van mening. Het is dat soort dossiers dat de verwijzing naar Kafka of apolitiek teweegbrengt bij de bevolking, of u dat nu graag hoort of niet, maar dat is zo. Als u dat morgen in uw eigen gemeente aan de hand

zou hebben, zou dat ook op die manier gecommuniceerd worden door de bevolking. Of ik daar gelukkig mee ben? Dat is een andere zaak. Daar deel ik uw mening, maar u mag er wel van overtuigd zijn dat dat zo gecommuniceerd of gepercipieerd wordt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.