vergadering **C111**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 19 januari 2023

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)

Vlaams Parlement

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over strengere regels voor sociale huurders
– 1050 (2022-2023)
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verplichting voor werkloze sociale huurders om zich in te schrijven bij VDAB
– 1102 (2022-2023) 3

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aanwenden van oude schoolgebouwen voor sociale huisvesting
– 1052 (2022-2023)
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het omvormen van leegstaande gebouwen met het oog op betaalbaar wonen
– 1096 (2022-2023) 13

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het nieuwe stelsel van geconventioneerd huren
– 1053 (2022-2023)
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opstart van de gemengde projecten en het systeem van geconventioneerd huren
– 1098 (2022-2023)
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de gemengde projecten voor sociale en geconventioneerde huurwoningen
– 1101 (2022-2023)
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over geconventioneerde huurwoningen om de woningnood weg te werken
– 1109 (2022-2023) 17

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aanhoudende probleem van het niet opnemen van de huurpremie
– 1099 (2022-2023) 31

VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over strengere regels voor sociale huurders
– 1050 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verplichting voor werkloze sociale huurders om zich in te schrijven bij VDAB
– 1102 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, we zijn vandaag met twee om vragen te stellen over de strengere maatregelen die u invoert voor sociale huurders. Dat betekent dat uw beleid op zijn minst is opgevallen en dat is een zeer goede zaak. Vanaf dit jaar zijn sociale huurders verplicht om zich in te schrijven bij VDAB en moeten ze een hoger taalniveau behalen. Op die manier wilt u ervoor zorgen dat mensen een job vinden en uiteraard op termijn ook kunnen doorstromen naar de private huurmarkt. Ik heb begrepen dat indien men dit weigert, er boetes kunnen volgen.

Als we in Vlaanderen willen werken naar 80 procent werkzaamheidsgraad, dan vind ik het maar correct dat ook deze doelgroep wordt aangeboord. Iets waar we in andere commissies al heel vaak over gediscussieerd hebben en waar we het over eens zijn, denk ik, is dat een goede kennis van het Nederlands de huurder alleen maar ten goede zal komen want dat zal de integratie in onze samenleving alleen maar vergemakkelijken.

Minister, ik heb een aantal vragen ter verduidelijking. Hoe zal die kennis van het Nederlands getest worden? Is dat mondeling of ook schriftelijk? Welke verwachtingen hebt u zelf van deze maatregelen sinds deze zijn ingevoerd? Indien de geldboete niet zou volstaan om mensen er effectief toe aan te zetten om zich in te schrijven bij VDAB of het hogere niveau van taalkennis te behalen, waar ik voor alle duidelijkheid niet van uitga, denkt u dan nog aan andere maatregelen die u kunt nemen om hen daartoe te verplichten? Welke stappen moet u nog ondernemen voor de verdere uitrol van deze maatregel?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Eind 2022 besliste de Vlaamse Regering dat sociale huurders vanaf 1 januari 2023 verplicht zijn om zichzelf in te schrijven als werkzoekende bij VDAB. De verplichting geldt zowel voor sociale huurders die reeds een sociale woning huren, als voor nieuwe sociale huurders na een toewijzing van een sociale huurwoning.

De minister kondigde aan dat alle sociale huurders die onder de voorwaarde vallen, in totaal honderdduizend, een brief krijgen om hen te verwittigen dat ze aan die verplichting moeten voldoen, ook wie werkt. Wie werkloos is, krijgt drie maanden de tijd om zich in te schrijven. Voor wie al werkt, moet de brief volgens de minister vooral dienen als een verwittiging, mochten ze ooit werkloos worden. Vanaf 1 april zullen de woonmaatschappijen hun huurders moeten controleren. Als die niet in orde zijn en herhaaldelijk weigeren om zich in te schrijven, kunnen ze een administratieve boete riskeren die tot 5000 euro kan oplopen.

Het is de zoveelste maatregel van de minister om te proberen ingrijpen op de vraagzijde van de nood aan sociale woningen, terwijl we vandaag vaststellen dat het aanbod nog altijd niet sneller toeneemt.

Minister, kunt u ons toelichten voor wie de verplichting precies geldt en voor wie niet? Hoe zal een individuele huurder weten of hij onder de verplichting valt, wanneer blijkbaar alle sociale huurders worden aangeschreven? We krijgen heel veel vragen van mensen of zij daaronder vallen, zoals huismoeders, mensen die op brugpensioen zijn enzovoort. Klopt het dat ook mensen die al op brugpensioen of in het stelsel van werkloosheid met bedrijfstoeslag (SWT) zijn, zich zullen moeten inschrijven bij VDAB? Er zijn veel vragen op het terrein en de periode om zich in orde te brengen is relatief kort. Komt er een specifieke informatiecampagne? Hoe zult u vragen van sociale huurders beantwoorden? Moeten ze daarvoor de huisvestingsmaatschappij aanschrijven? Kunnen ze daarvoor bij Wonen in Vlaanderen terecht? Hoe ziet u dat? Kortom, hoe gaat u ervoor zorgen dat alle sociale huurders effectief goed op de hoogte zijn van de maatregel en zich tijdig in orde kunnen brengen? Ik verwijs hierbij ook naar de huurpremie, waarbij we het vaak over de non-take-up hebben. In dat kader is er ook een brief van Vlaanderen die aankomt bij sociale huurders. We stellen ons soms de vraag of dat het beste systeem is omdat we zien dat niet iedereen tijdig reageert. Hebt u over deze maatregel overlegd met uw collega-minister bevoegd voor Werk, Jo Brouns? Zijn er plannen om ook VDAB een informatiecampagne te laten opzetten, om een roadshow te organiseren? Ik hoor dat dat binnen de raden van bestuur van verschillende huisvestingsmaatschappijen wordt geopperd. Wat hoopt u concreet met deze maatregel te bereiken? Hebt u een concrete doelstelling? Hebt u zicht op het aantal sociale huurders dat nu al ingeschreven is bij VDAB en hoe zich dat verhoudt tot het totale aantal werkloze sociale huurders die zonder werk zitten? Wat is het percentage? Hoe volgt u dat verder op?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, dank voor de vragen, ik zal er met plezier op antwoorden.

Ik zal eerst de vragen die specifiek over de VDAB-verplichting gaan, beantwoorden, vervolgens die over de taalkennisvereiste en daarna nog een paar zaken die over de beide verplichtingen gaan.

Ik beantwoord eerst de eerste en zesde vraag van de heer Veys. Het is inderdaad zo dat vanaf 1 januari 2023 niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel verplicht zijn om zich in te schrijven bij VDAB. Er wordt hiermee een minimale inspanning van inactieve sociale huurders gevraagd om aan het werk te gaan en op die manier hun maatschappelijke bijdrage te vergroten en natuurlijk vooral hun eigen positie in onze samenleving te versterken.

Deze verplichting is van toepassing op zowel zittende als nieuwe sociale huurders. Het klopt dat sociale huurders breed zijn aangeschreven – in totaal zo'n 130.000 –, om op de hoogte te worden gesteld van deze nieuwe huurdersverplichting. Maar lang niet iedereen zal moeten voldoen aan de verplichting. Het exacte aantal en ook hoeveel sociale huurders momenteel al zijn ingeschreven bij VDAB, weten we momenteel niet omdat de connectie tussen de authentieke bronnen en databanken nog finaal gemaakt moet worden. Zodra dit kan, zal ik hierover meer gedetailleerde informatie kunnen aanleveren. Op dit moment hebben we er dus geen wetenschap over.

Maar dus niet iedereen moet voldoen aan de verplichting. Zo worden personen die arbeidsongeschikt of invalide zijn of een ernstige handicap hebben, vrijgesteld. Dat lijkt me evident. Daarnaast kunnen ook uitkeringsgerechtigde huurders wegens billijkheidsredenen worden vrijgesteld. Het gaat dan bijvoorbeeld om huurders die een leefloon ontvangen en waarbij het OCMW heeft bepaald dat zij zich niet moeten inschrijven wegens billijkheids- of gezondheidsredenen. Een ander voorbeeld zijn huurders jonger dan 65 jaar die een pensioenuitkering ontvangen. Dat is al heel belangrijk.

Huurders die niet zeker zijn of zij moeten voldoen aan de huurdersverplichting, kunnen terecht bij de sociale verhuurder. Deze zal kunnen nagaan of zij zich moeten inschrijven bij VDAB. U weet dat sociale huisvestingsmaatschappijen heel benaderbaar zijn. Als er onduidelijkheid is, zou ik zeker aanraden dat mensen zich daar gaan bevragen.

Omdat de uitzonderingssituatie van huurders kan wijzigen, waardoor zij zich na verloop van tijd wel moeten inschrijven, vind ik het belangrijk dat huurders worden geïnformeerd over de nieuwe huurdersverplichting. Vandaar ook dat we iedereen hebben geïnformeerd, zonder te zeggen dat iedereen zich moet inschrijven. Maar iedereen is geïnformeerd, de situatie van mensen kan ook veranderen doorheen de tijd.

Dan is er de tweede vraag van de heer Veys. Dat brengt mij tot de vraag of sociale huurders met een brugpensioen ook onder de verplichting vallen. Het brugpensioen is een regeling waarbij oudere werknemers na ontslag een bedrijfstoeslag krijgen, naast hun werkloosheidsuitkering. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet men aan strenge leeftijds- en loopbaanvoorwaarden voldoen. Het is dus geen pensioen in de strikte zin van het woord, maar behoort tot het stelsel van werkloosheid. Personen in dit stelsel zijn in principe verplicht om zich, weliswaar aangepast, beschikbaar te houden voor de arbeidsmarkt tot en met 64 jaar. Dat is zeer belangrijk, mijnheer Veys. Het systeem van brugpensioen vraagt reeds zelf dat bruggepensioneerden zich ter beschikking houden van de arbeidsmarkt. In die zin wijzigt onze regeling er niets aan. Het houdt onder meer in dat men zich ook moet inschrijven als werkzoekende bij VDAB. Onder bepaalde voorwaarden kan men een vrijstelling aanvragen van deze aangepaste beschikbaarheid bij de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA). In dat geval hoeft men zich dus niet in te schrijven bij VDAB en ook niet onder onze regeling. Men heeft een vrijstelling en voor ons is dat dan oké.

Dan is er de derde vraag van de heer Veys. Wat het informeren van de huurders betreft, kan ik het volgende meegeven. Het zijn in eerste instantie de sociale verhuurders die de nodige informatie aan de huurders bezorgen en die hun vragen beantwoorden.

Wonen in Vlaanderen voorzag een modelbrief die de sociale verhuurders aan hun zittende huurders konden bezorgen. Zoals u zelf al aangaf, is die ruim verspreid geweest. Verder is een widget voorzien die de verhuurders op hun website kunnen plaatsen met de nodige informatie. Als je antwoordt, ga je onmiddellijk naar de volgende vraag zonder een heel document te moeten lezen. De nieuwe huurdersverplichting werd toegevoegd aan de modelinschrijvingsdocumenten en de informatie is beschikbaar op de website van Wonen in Vlaanderen.

Als de sociale verhuurders verdere vragen of ondersteuning nodig hebben – bijvoorbeeld naar aanleiding van een vraag van een huurder –, dan kunnen zij de helpdesk van Wonen in Vlaanderen altijd contacteren. Veelgestelde vragen zullen zoals gewoonlijk in een FAQ worden gegoten, die beschikbaar is voor alle verhuurders.

U vraagt of er overleg is geweest met collega Brouns. Zowel bij de voorbereiding van de maatregel als bij de praktische uitwerking ervan is er meermaals overleg geweest, zowel met het kabinet als met VDAB. Het informeren van de sociale huurders over deze nieuwe huurdersverplichting en hen stimuleren om zich daadwerkelijk in te schrijven, vallen onder de bevoegdheid van Wonen.

VDAB van zijn kant voorziet een landingspagina specifiek voor sociale huurders. Op deze manier kunnen huurders zich online inschrijven en beschikken ze meteen over de benodigde informatie. Vervolgens zal VDAB de huurder kunnen helpen in

de zoektocht naar werk via informatie, advies en begeleiding op maat. We hebben trouwens hierover ook samen met minister Brouns gecommuniceerd.

Goed, dan ga ik nu naar de vragen in verband met de taalkennisvereisten. Dat is de eerste vraag van mevrouw Sminate.

De verstrenging van het taalkennisniveau van A1 naar A2 is van toepassing op hen die sociale huurder worden vanaf 1 januari van dit jaar. Om te voldoen aan de taalkennisvereiste krijgt de sociale huurder een termijn van twee jaar. Na twee jaar wordt enkel de mondelinge taalvaardigheid getest. Dat was ook al zo bij de taalkennisvereiste van niveau A1. Dus op dat vlak is er niets gewijzigd.

In de reglementering wordt bepaald dat de huurder aan de taalkennisverplichting voldoet als bij de inschrijving of de toelating tot de sociale huurwoning een van de volgende voorwaarden vervuld waren: ten eerste, omdat het voldoen aan de taalkennisvereiste voor de verhuurder manifest vaststaat en er dus, met andere woorden, geen enkele twijfel mogelijk is. Ofwel: op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering (KBI). Als dat niet het geval is, zal de verhuurder de taalkennisverplichting aftoetsen twee jaar nadat men sociale huurder is geworden.

De verhuurder zal daarvoor eerst de KBI raadplegen. Als organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, hebben vastgesteld dat de huurder in kwestie voldoet, zullen ze een bewijs van het taalniveau A2 Nederlands uitreiken. Dit wordt vermeld in de KBI.

Ik wil hier nog even bij opmerken dat de verhuurder bij twijfel niet langer via de zogenaamde sneltest kan vaststellen dat een huurder aan de taalkennisvereiste voldoet. We hebben geopteerd om net zoals bij inburgering het taalniveau A2 op een gestandaardiseerde, uniforme en centrale manier te testen. Bovendien kan die beoordeling door de invoering van een hoger niveau nog moeilijk overgelaten worden aan de verhuurder. Vandaar dat we daarin iets verder gaan.

Als de raadpleging van de KBI niets oplevert, is er nog de mogelijkheid voor de huurder om te bewijzen dat hij voldoet met een van de volgende documenten: bijvoorbeeld een diploma van een Nederlandstalige onderwijsinstelling of een taalcertificaat van Selectie en Oriëntatie (Selor).

Er waren ook een paar vragen die op beide verplichtingen betrekking hebben, namelijk de tweede vraag van mevrouw Sminate en de vijfde vraag van de heer Veys.

U vroeg allebei welke verwachtingen ik heb ten aanzien van de genomen maatregelen. Maatregelen worden inderdaad altijd genomen met een bepaalde doelstelling voor ogen. Mijn verwachting is dan natuurlijk ook dat de doelstellingen beoogd met deze maatregelen worden bereikt.

Die doelstelling is hier glashelder: de positie van de sociale huurders in onze Vlaamse samenleving versterken en hen meer zelfredzaam maken.

Wat de verstrengde taalkennisvereiste betreft, verwacht ik dat het een stimulans zal zijn voor de sociale huurder om een minimum aan Nederlands onder de knie te krijgen waardoor een vlottere communicatie mogelijk wordt met de verhuurder en medehuurders. Het gevoel van betrokkenheid en de sociale cohesie worden vergroot als sociale huurders beschikken over een gemeenschappelijke taal. Sommige sociale huurders begrijpen hun rechten en plichten op dit moment onvoldoende en geraken achtergesteld omdat ze hun verzoeken niet kenbaar kunnen maken. Een betere kennis van het Nederlands moet hier een oplossing bieden. Ik geef ook grif toe dat ik er heel gelukkig mee ben dat het Grondwettelijk Hof een aantal jaren geleden – tweeënhalf of drie jaar geleden? – een uitspraak heeft gedaan die dat heel uitdrukkelijk bevestigd heeft. Ik ben er ook van overtuigd

dat niemand iets kan hebben tegen het principe dat het goed is om taalkennis te hebben om deel te nemen in onze samenleving.

Wat de VDAB-verplichting betreft, is de concrete doelstelling, die ook in de memorie van toelichting bij het decretale initiatief is opgenomen, om complementair te zijn aan de versterkte inspanningen die VDAB levert om de werkzaamheidsgraad te verhogen. Daarnaast willen we de sociale huurders vooral emanciperen en een minimale bijdrage laten leveren als ze effectief arbeidsgeschikt zijn. Hieruit zullen bovendien hogere huurinkomsten vloeien voor de verhuurders. Die extra-inkomsten kunnen dan weer worden geïnvesteerd in meer sociale huisvesting.

Ik was zeer blij met de vox populi na dat interview op VTM. Daar waren ook een aantal sociale huurders, en ik heb zelf ook met een aantal mensen gepraat. Zij waren daar positief over. Zij vonden dat ook goed. Ik heb natuurlijk niet met iedereen gepraat, maar ik heb een paar mensen gesproken en ik was daar tevreden mee. Ik ben er ook echt van overtuigd dat we op die manier mensen sterker gaan maken. Het wordt dikwijls weggezet als een pestmaatregel, maar daar wil ik mij heel uitdrukkelijk tegen verzetten. Dat is het niet! Werk is een meerwaarde voor iedereen, om twee belangrijke redenen: eerst en vooral voor de samenleving. Solidariteit is daarop gebaseerd. Je kunt die solidariteit alleen houden als je aan mensen effectief kunt uitleggen dat zij die kunnen bijdragen ook effectief moeten bijdragen. Dit instrument helpt daarbij.

Ten tweede: ook individueel, voor de mensen zelf, betekent het hebben van werk een positieve bijdrage aan hun leven en aan hun eigenwaarde. Ik weet dat van werk de laatste tijd – of misschien al langer – gezegd wordt dat je er een burn-out van kunt krijgen en dat het slecht en moeilijk en zwaar is, en dat het moeilijk te combineren is met je privéleven. Maar het geeft je ook de mogelijkheid om een inkomen te verwerven, om welvaart op te bouwen, om vooruit te gaan in het leven, om een sociaal leven uit te bouwen, voor je eigenwaarde. Werk heeft ook zeer veel positieve bijdragen. Ik vind dat we dat ook af en toe moeten durven onderlijnen. Dit is dus geen pestmaatregel, integendeel, dit is een ladder die we aanbieden aan de mensen, om vooruit te gaan in de sociale mobiliteit.

Dan de vraag over de administratieve geldboete.

Ik ga ervan uit dat die als sluitstuk van het niet naleven van deze verplichtingen voldoende is. De toezichthouder zal een administratieve geldboete opleggen als de huurder, na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. Het is ook zeker niet zo dat men de verplichtingen met het betalen van de boete kan afkopen. De verplichtingen blijven gelden en de huurder in kwestie zal verder worden opgevolgd door de toezichthouder. Er zullen desnoods nieuwe en hogere boetes volgen bij verdere weigering van het naleven van de verplichtingen.

Tot slot wordt er geïnformeerd naar de volgende stappen in de uitrol van deze maatregelen. Wat de taalkennisverplichting A2 betreft, verandert er inzake opvolging niets in vergelijking met de huidige opvolging van de taalkennisverplichting A1. Het eerstelijnstoezicht op deze huurdersverplichting ligt bij de actor, waarbij de toezichthouder voor de sociale huisvesting in het kader van een globaal onderzoek nagaat of dit eerstelijnstoezicht naar behoren wordt uitgevoerd door de actor. Daarbij kan de toezichthouder aanvullend optreden om sociale huurders aan te zetten tot voldoende taalkennis via het in gebreke stellen van dergelijke huurders en tot het opleggen van een administratieve geldboete. Dat is maximum 5000 euro, maar dat begint – heel mild – ergens op 25 euro, als ik mij niet vergis.

Voor de VDAB-verplichting zal Wonen in Vlaanderen een webdienst ter beschikking stellen van de sociale verhuurders. De sociale woonactoren zullen deze webdienst kunnen inbouwen in hun software, maar ze kunnen de dienst ook via een VMSW-

toepassing (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) opvragen. De toezichthouder zal binnen het globaal onderzoek nagaan hoe de sociale woonactoren met deze huurdersverplichting omgaan, in eerste instantie wat betreft nieuwe toewijzingen waarbij de toezichthouder verwacht dat de sociale woonactor elke nieuwe huurder individueel aftoetst in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ). Zittende huurders krijgen drie maanden de tijd om alles in orde te brengen met betrekking tot deze nieuwe verplichting. Vanaf dan zullen de verhuurders hen hierop controleren.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Dank u wel, minister. U maakt het ons natuurlijk niet gemakkelijk om na zo'n uitgebreid antwoord nog iets toe te voegen, maar ik ga toch proberen.

In deze commissie hebben wij al vaak gediscussieerd over het feit dat we vaststellen dat er andere problematieken spelen bij sociale huur. En uiteraard kunnen wij er binnen dit beleidsdomein niet op ons eentje voor gaan zorgen dat de werkzaamheidsgraad in de doelgroep gaat verhogen. Maar ik ben er wel van overtuigd dat wij daar op deze manier toch wel ons steentje aan kunnen bijdragen. En, u hebt het ook gezegd, iedereen hier zal het er toch op z'n minst over eens zijn dat, als we die mensen aan een job kunnen helpen, ze beter af zijn. Dus ik denk dat we ook echt wel de plicht hebben om dat te doen.

Ik voel aan de vraagstelling van de collega dat er toch wat ongerustheid is over deze maatregel, misschien eerder naar de praktische kant. Maar ik denk toch dat het inderdaad een geruststelling moet zijn dat het Grondwettelijk Hof zich hier ook heel positief over uitlaat en dat zij zeggen dat dit geen verlaging van de bescherming van de huurder is. Ook zij zeggen dat dit de huurder enkel maar ten goede kan komen.

Twee, dat hebt u ook gezegd, denk ik, is dat uitkeringsgerechtigden vaak al verplicht zijn om zich in te schrijven bij VDAB. Een groot deel van die doelgroep gaat dus automatisch al aan die verplichting voldoen. Ik hoop dus dat de bezorgdheden van collega's alleen over de praktische kant van de zaak gaan en dat we wel allemaal achter dat principe kunnen staan.

Ik heb een bijkomende vraag. Ik denk dat het belangrijk zal zijn om een goede gegevensuitwisseling te hebben. Ik meen uit uw antwoord op een vraag van collega Veys begrepen te hebben dat dat nog niet helemaal op punt staat. Klopt het en hebt u zicht op de timing daarvan? Want idealiter is het natuurlijk zo dat dat in orde is tegen het moment dat alle huurders in orde moeten zijn. Dus dat had ik graag nog geweten.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Mijn vragen gaan inderdaad over de goede beleidsuitvoering. Het stond al aangekondigd in het regeerakkoord dat dit eraan zat te komen. Maar ik stel vast dat er toch telkens … Er komt bijna ieder jaar een maatregel. Bon, het staat u vrij om maatregelen te nemen. We hebben daar dan een discussie over, we spreken ons daar dan over uit. Maar ik stel mij toch een beetje de vraag hoe het gelopen is, omdat het principe voor Vooruit duidelijk is: elk zijn deel is niets te veel. Wie kan werken, moet werken in dit land. Wij staan daarachter. Ik denk dat dat ook geen verrassing is, als het gaat over het Nederlands. Dat is absoluut belangrijk. We moeten daarin ook investeren. Goed Nederlands spreken is de sleutel om goed mee te draaien in Vlaanderen. Ik denk niet dat dat hier in deze commissie door iemand ook ter discussie wordt gesteld.

Maar als het dan natuurlijk gaat om de modaliteiten om dat te kunnen doen, als we dan kijken naar het bredere Vlaamse beleid – dat gaat wat breder dan uw bevoegdheden soms –, dan zien we dat er nog steeds wachtlijsten zijn voor inburgering, voor lessen Nederlands, dat er zaken betalend worden gemaakt, dat die drempels worden verhoogd. Als het gaat over VDAB – dat is mijn collega Verbeurgt die zich daarmee bezighoudt in de commissie Werk – zien we ook dat die begeleiding niet 100 procent goed loopt. We zien dat twee van uw coalitiepartners tot gisteren toe nog serieuze discussies hebben over VDAB: wat is de rol van het lokale bestuur daarin? Doet VDAB het tout court goed? Zijn die cijfers oké?

De vraag is dus: uw maatregelen die ingevoerd zijn, zijn die effectief en zijn die efficiënt? Als ik hier vaststel – en dank u daarvoor, voor uw antwoorden – dat heel wat mensen aangeschreven worden, die eigenlijk toch geen bijkomende initiatieven moeten nemen, dan wil ik u daar toch voor waarschuwen. Dat komt wel wat vreemd over. Als het gaat over jobkorting of de jobbonus – stel dat je iedereen aanschrijft die werkt, en achteraf blijkt dat niet iedereen in aanmerking komt –, daarin zouden jullie veel voorzichtiger zijn. Er is natuurlijk een verschil: dat is iets krijgen van de Vlaamse Regering, hier is het een verplichting die wordt ingevoerd. Ik vind het dus wat vreemd dat het hier nog niet gebeurt. Ik heb dat ook gehoord van collega Sminate: je zou verwachten dat dat op voorhand geregeld zou zijn.

En dan tot slot. De doelstellingen ‘sociale huurders emanciperen’ en ‘mensen sterker maken’, daar staat Vooruit achter, dat is zeer belangrijk. Maar ik stel vast dat in de manier waarop er vaak gecommuniceerd wordt over de sociale huur, dat niet altijd gebracht wordt alsof dat er is om deze mensen te helpen. Heel vaak wordt er een suggestie gegeven. De Open Vld-fractie is daar in deze commissie bijvoorbeeld goed in, om te suggereren dat er geen enkele sociale huurder is die werkt. Ja, quod non, dat klopt gewoonweg niet. Dus als we daarop willen inzetten en een betere activering doen, dan denk ik dat we ook moeten kijken of die data goed ingezameld zijn, of er ook een niet-digitale optie is. Want er zijn nu landingspagina’s, widgets en een weblink – ik denk dat dat het laatste was waar u het over had. We weten natuurlijk wel dat de digitalisering bij mensen die minder inkomen hebben, wat moeilijk is. Dus hoe gaan we daarmee om?

Ik heb nog een specifieke concrete bijvraag, minister. De connectie tussen authentieke bronnen en de cijfergegevens is nog niet gemaakt. Kunt u daar wat meer inzicht geven: hoe zit dat precies in elkaar? Bijkomend, vanaf 1 april zullen woonmaatschappijen huurders controleren op een VDAB-inschrijving. Als ze niet in orde zijn en herhaaldelijk weigeren zich in te schrijven, kunnen ze een administratieve boete riskeren, die kan oplopen tot 5000 euro. Kunt u daar nog iets concreter in zijn? Ik denk dat het belangrijk is om heel wat sociale huurders die zich onterecht zorgen maken, toch wel wat gerust te stellen. Ook dat is uw taak als minister van sociaal wonen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, ik heb vooral een aantal praktische vragen bij hetgeen er nu gebeurt. Mensen krijgen op dit moment de tijd om zich in te schrijven bij VDAB, en vanaf april worden dan de controles uitgevoerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zijn die controles continu, eenmalig, of beslissen de sociale huisvestingsmaatschappijen dat zelf? En controleren zij of er ooit een inschrijving is gebeurd, of controleert men of de persoon in kwestie op dit moment is ingeschreven?

Een andere vraag gaat over de boetes. De boetes kunnen oplopen tot 5000 euro, maar u zegt dat het begint met 25 euro. Hoe gaat dat dan concreet? Loopt het op en kun je verschillende boetes krijgen na elkaar? Want een boete van 25 euro lijkt me weinig indruk te maken. Gaat het bedrag snel omhoog? Hoe wordt dit concreet

en praktisch aangepakt? Wat is hierin de zeggenschap van de sociale huisvestingsmaatschappijen? Welke zaken kunnen zij vrij beslissen en welke zaken liggen decretaal of via een besluit reeds vast?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Als liberaal vind ik de sociale mobiliteit zeer belangrijk. Ik denk dat de maatregelen die u neemt, ook op vraag van onze partij opgenomen zijn in het regeerakkoord. Want eigenlijk moet een sociale woning dienen voor iemand die het tijdelijk moeilijk heeft, en iemand die gezond is, moet aan de slag gaan. Dat is heel duidelijk. Ik denk dat dat belangrijk is voor de huurder, voor de betrokkene. Zoals u stelt, is het in een samenleving waar rechten en plichten heersen, belangrijk dat je aan de slag gaat. Het is een goede zaak dat huurders zich moeten inschrijven en dat zij naar werk moeten zoeken. Werken is inderdaad emancipatorisch, en ook taal leren. Dat hoort nu eenmaal zo, als je wilt integreren in de samenleving, als je wilt communiceren, als je een goede band wilt hebben met leraren, als je een goede band wilt met overheden, als je solidariteit wilt ten aanzien van de mensen die eigenlijk de lage sociale huur financieren. Als ik vandaag zie dat er één huurder is voor dertig kandidaten en dat de gemiddelde huurprijs 887 euro is en de huur van een sociale woning gemiddeld 337 euro, dan is dat een bedrag van 550 euro dat wordt bijgelegd voor iemand die recht heeft op een sociale woning. Dan kun je daar niet in blijven vastzitten en zeggen dat je niet aan de slag kunt.

Minister, ik vind dat er toch nog een beetje werk aan de winkel is om van uw verhaal ook een succes te maken. Mijn eerste vraag is: tegen wanneer denkt u dat er een overzicht zal zijn, een studie van het profiel van de sociale huurder die werkt of niet werkt? U zegt het eigenlijk zelf: u hebt honderdduizend mensen moeten aanschrijven omdat die cijfers nooit in kaart zijn gebracht. Via een databank zou dat perfect moeten kunnen. U zou zelfs ook kunnen nagaan, minister, hoeveel huurders de laatste vijf jaar meer betaalden op basis van een stijging van de inkomsten. Dan zou u eigenlijk op een heel goede manier kunnen zien wie er vooruit gaat qua inkomen bij de huurders van sociale woningen.

Ten tweede, er is ook iets mis in het systeem. Ik heb altijd in de politiek gestaan met en opgekomen voor het idee dat wie werkt, vooruit moet gaan. Ik vind dat belangrijk, minister. Maar een huurder van een sociale woning die aan de slag gaat, wordt ermee geconfronteerd dat zijn huur zal worden verhoogd. En dat is eigenlijk een rem op vooruitgang: als je huur hoger wordt omdat je werkt, dan heb je naast een werkloosheidsval ook een huisvestingsval. De systemen en de manier waarop de huur wordt bepaald, zitten dus niet zo goed in elkaar om wie werkt vooruit te laten gaan. Hetzelfde geldt voor de huurpremie: wie boven een bepaald niveau gaat verdienen, verliest de premie. Ik zie dus heel vaak dat die twee systemen een rem zijn om aan de slag te gaan. En die remmen moeten ook worden weggewerkt.

Mijn vraag is ook, minister, naast die performante cijfers over wie werkt en wie niet in een sociale huisvesting onder de 65 jaar *… (onverstaanbaar) …* aan de slag kan. Wanneer zullen die ter beschikking zijn? En wat is eigenlijk uw visie, minister, om ook de steden en gemeenten een meer proactieve rol te geven in het kader van arbeidsbemiddeling? Want als je je gewoon inschrijft bij VDAB, waarom komt daar niet meer actie van? Dan denk ik toch dat men wel met een administratief gegeven zit, maar eigenlijk niet uw beleid volgt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Mevrouw Sminate, de heer Veys heeft dat uitdrukkelijk gezegd en ik denk dat we daar inderdaad op hetzelfde spoor zitten zowel wat betreft taalkennisvereisten als

wat betreft het hebben van en op zoek gaan naar werk. Hoe je dat in beleid omzet en hoe je mensen daartoe aanspoort, daarover kunnen we van mening verschillen. De vragen gaan voornamelijk daarover, als je het mij vraagt. Ik denk dat het goed is dat we die principes in elk geval delen.

Wat betreft die gegevensuitwisseling weet ik niet of dat het juiste antwoord is op uw vraag, mevrouw Sminate, maar we hebben daarover praktische voorbereidingen gehad met VDAB. We hebben er in elk geval voor gezorgd dat het heel gemakkelijk is om bij VDAB je inschrijving te regelen. We hebben ervoor gezorgd dat er geen drempels of problemen zijn, ook als je dat niet online regelt. Het is inderdaad zo dat niet iedereen even goed met het internet overweg kan, maar dan zijn er de werkwinkels, dan kan men via het OCMW doorverwezen worden. Die hulp is er altijd. Die datakoppeling zou eind februari of in maart moeten gebeuren, dus dan gaan we daar meer zicht op hebben.

Als ik ga naar de vraag van de heer Veys: er is niets verkeerd met het feit dat we iedereen informeren. Ik denk dat het een vraag is die in deze commissie regelmatig gesteld wordt: hoe ga je mensen op het terrein – huurders, verhuurders – op alle mogelijke manieren op de hoogte brengen? Op alle mogelijke domeinen wordt die vraag gesteld, heel terecht als je het mij vraagt. Ik denk dat er niets mis mee is om die brieven zo ruim mogelijk te verspreiden. Het is natuurlijk ook zo dat die verplichting blijft bestaan. Men moet dat niet alleen nu doen, maar ook als er in de toekomst individuele situaties wijzigen, kan het zijn dat men zich nog moet gaan inschrijven. Als er vandaag iemand werkt en die brief krijgt, maar morgen zijn werk verliest, dan moet hij ook weten dat hij die verplichting heeft. In die zin denk ik dat dat wel een goede zaak is.

U hebt naar een paar andere bevoegdheden verwezen. Ik ga daar niet te veel op antwoorden omdat dat natuurlijk de bevoegdheid is van de collega's. Maar wat betreft die wachtlijst voor taallessen en dergelijke, daarvan is al heel veel weggewerkt, als ik goed geïnformeerd ben, dus ik denk dat dat beter meevalt dan u het schetst.

Wat die boetes betreft, hoop ik uiteraard dat we die nooit moeten vragen. Ik denk dat we ook meer dan voldoende aanbod doen om ervoor te zorgen dat mensen met alle gemak aan die verplichting kunnen voldoen. Ik denk dat we daar ondersteunen zoveel we kunnen. Je kunt zo'n systeem niet opzetten als je ergens op het eind van de rit niet zegt dat het een verplichting is, dat het moet gebeuren, dat we dat echt verwachten. Je moet er een systeem op zetten – dat je hoopt nooit te moeten toepassen – waarbij boetes gebruikt moeten worden. Het zal de sociale verhuurder zijn die dat controleert en pas bij hardnekkig weigeren zal dat in gang schieten. In die zin is het alvast niet de bedoeling dat dat veel gaat gebeuren.

En dan mevrouw Jans, ik heb het daarnet al gezegd: het feit dat we de mensen verplichten die inschrijving te doen … Maar uw vraag was eigenlijk concreet: hoe gaat een sociale verhuurder dat controleren nadien? Wel, als het inkomen wijzigt, dan gaat men dat ook doorgeven aan de sociale verhuurder, want zijn huurprijs wijzigt daardoor. Als iemand zijn werk dus verliest en de werksituatie wijzigt, gaat men dat doorgeven aan de sociale verhuurder, die op dat moment kan controleren of aan de inschrijving bij VDAB voldaan is. Sowieso gaan we om de drie jaar een algemene controle doen en die databanken algemeen dus kruisen.

Uw tweede vraag moet u eens herhalen, als dat mag van de voorzitter. Die heb ik niet genoteerd.

Mevrouw Van Volcem, over de vraag naar het voorstel van collega Somers gisteren ga ik me niet uitlaten. Dat is iets wat in dit parlement besproken wordt en wat wij ook intern moeten bekijken. De werksituatie van mensen is inderdaad iets waarop we beter zicht proberen te krijgen en waartoe we ook nog initiatieven gaan nemen,

denk ik, maar dat zal voor de komende maanden zijn. We zijn in elk geval nog niet rond.

De voorzitter: Mevrouw Jans, stel gerust uw tweede vraag nog eens kort.

Vera Jans (cd&v): Mijn vraag ging over de praktische uitvoering van de boetes. Ik lees dat ze kan oplopen tot 5000 euro; u sprak over 25 euro … Gaat dat dan in schijven? Want 25 euro maakt natuurlijk weinig indruk. Hoe werken die boetes dan concreet in de praktijk?

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat we u de stappen kunnen doorgeven, maar eerst en vooral: die 25 euro – want ik denk dat dat wel indruk maakt, voor alle duidelijkheid, ik denk wel dat dat al de moeite is – het mag ook niet zijn dat je meteen iemand onderuithaalt. Het is dat je het voelbaar maakt, en dan denk ik dat die 25 euro goed is, maar ook dat zal niet onmiddellijk zijn. Er zal al zijn aangedrongen, er zullen al verscheidene pogingen zijn ondernomen om mensen zich in orde te laten brengen. Ik denk dat die 5000 euro vooral iets is dat gebruikt kan worden als waarschuwing, om te tonen dat het zo ver kan oplopen. Maar laat ons hopen dat het nooit zo ver gaat, want dat lijkt me niet goed te zijn. Het is niet de bedoeling om die boetes te innen, het is de bedoeling om mensen zich te laten inschrijven bij VDAB of te wijzen op de taalkennisvereisten.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Dank u wel. Ik was eerlijk gezegd een beetje verwonderd over de kritiek van collega Veys dat het beleid niet effectief zou zijn omdat er andere beleidsdomeinen niet mee zijn, bijvoorbeeld als het gaat over de wachtlijsten Inburgering. Ik hoor constant in dit parlement zeggen dat de wachtlijsten Inburgering sinds de nieuwe minister verdwenen zijn als sneeuw voor de zon. Er zijn altijd wachtenden geweest. Dat zijn mensen die maatschappelijke oriëntatie volgen en die dat willen volgen in een bepaalde taal die niet zo evident is, of op een moment van de dag dat niet zo evident is. Dat zijn de wachtenden. Die waren er de vorige legislatuur en die zijn er deze legislatuur ook. Maar dat gaat over maatschappelijke oriëntatie, dat gaat niet over NT2 en over de lessen Nederlands. Het volgen van een cursus MO is geen maatregel die hier genomen wordt voor sociale huurders. Als er dan wachtlijsten zouden zijn voor de NT2-cursus, dan is dat nieuws wat hier verteld wordt. Maar ik denk dan toch dat het fake news is. Dat moeten we echt relativeren. Verder ben ik wel blij dat u bevestigt dat u niets hebt tegen het principe zelf dat hier wordt ingevoerd, dus dat we daar allemaal wel achter kunnen staan.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Bedankt voor de bijkomende antwoorden, minister. Het laatste wat u zei, was dat we nog niet rond zijn met de volledige uitwerking van deze maatregel. Ik stel hier vast dat velen die er niet onder vallen, werden aangeschreven en dat die koppeling digitaal er nog niet is. U zegt eind februari, begin maart. We zullen dat dan verder opvolgen. Ook rond dat controlesysteem: vanaf 1 april is dat verplicht. Zijn dat geleidelijke stappen die daar worden gezet? Iedereen vindt sociale promotie heel belangrijk. Mensen emanciperen is essentieel. Maar de sleutel tot de emancipatie en het ondersteunen van mensen zodat ze vooruit kunnen, zeker voor mensen met een lager inkomen, dat is het sneller en meer bouwen van sociale woningen. Er is een wachtlijst van 180.000 gezinnen in Vlaanderen. Daar zien we nog steeds geen beterschap. Zolang dat niet opgelost raakt, zal al de rest mogelijk wel een impact hebben, maar niet het grote verschil maken.

En dan wil ik ook nog eens op mijn collega van Open Vld reageren. Sociale promotie is absoluut belangrijk, maar de manier waarop is essentieel. Ik ben nog niet vergeten dat het haar fractie was die een jaar geleden voorstelde om alle sociale huurders na negen jaar uit de sociale huurwoning buiten te gooien. Ik heb verder

niets meer gezien van dat voorstel, dus ik denk dat dat puur voor de bühne was. Maar goed, ik denk dat de Open Vld-fractie zich het best nog eens beraadt over hoe zij naar sociale promotie kijken.

Ten slotte heb ik nog een oproep in verband met hoe we omgaan met sociale huurders. Dat is ook de reden dat ik vooral over die praktische uitvoeringen vragen heb gesteld. Dat is belangrijk. Er is al heel veel op hen afgekomen. De Vooruit-fractie steunt u als u fraude wilt aanpakken, maar het moet efficiënt en effectief zijn. Dat wil zeggen dat het een fundamenteel verschil moet maken en dat het op een goede manier wordt aangepakt en we mensen zich niet nodeloos zorgen laten maken. De nieuwe huurprijsberekening was de eerste deze legislatuur. Inkomens van mensen met een handicap werden meegeteld. Ik denk dat we zulke debacles moeten vermijden. Het is dan rechtgezet na vragen vanuit onder andere de opposi-tie. Er komt nog heel wat meer op hen af: de bankrekeningen zullen ingezien wor-den, die onderbezettingsregels … Ik denk dat we ons toch eens moeten beraden over hoe die begeleiding van sociale huurders in zijn werk gaat. Je weet dat de huisvestingsmaatschappijen daar geen extra middelen voor krijgen, dat er velen weinig huurinkomsten krijgen en daarop moeten kunnen inzetten. Dus ik stel vast dat als we echt willen dat mensen die het wat moeilijk hebben, echt sociale promotie maken, dat we op alle beleidsdomeinen van de Vlaamse Regering een tandje kunnen bijsteken en dat vooral de uitvoering ervan een heel stuk beter kan. Maar dat wordt verder vervolgd, neem ik aan.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aanwenden van oude schoolgebouwen voor sociale huisvesting
– 1052 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het omvormen van leegstaande gebouwen met het oog op betaalbaar wonen
– 1096 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, het Gemeenschapsonderwijs (GO!) zet een grootschalige verkoop in gang. De voorbije drie jaar heeft het al voor bijna 100 miljoen euro panden en gronden verkocht. In 2023 staan minstens vijftig school-gebouwen op de verkoopkalender van het onderwijs van de Vlaamse Gemeen-schap.

Het Gemeenschapsonderwijs is een van de grootste vastgoedeigenaars in Vlaande-ren. Volgens een recente inventaris bezit het onderwijs van de Vlaamse Gemeen-schap maar liefst 3700 gebouwen op 830 sites in Vlaanderen en Brussel, goed voor 4 miljoen vierkante meter bouwoppervlakte en 13 miljoen vierkante meter grond-oppervlakte. Een groot deel van deze scholen is uitgeleefd. Dat gaat zo waar leer-lingen naar school gaan: die gebouwen worden gebruikt en daarin wordt geleefd, en na een tijdje verslijten die dan ook. Vele scholen zijn ook al verlaten.

In 2020 is een speciaal team samengesteld om extra inkomsten aan te boren via de ‘optimalisering’ van de vastgoedportefeuille van het Gemeenschapsonderwijs. Volgens een analyse komt een vijfde van het schoolpatrimonium op verschillende locaties, toplocaties ook, in Vlaanderen en Brussel, in aanmerking voor verkoop.

Nu leggen we de link met Wonen. De problemen in Vlaanderen in verband met sociale woningbouw en het tekort aan aanbod of het door omstandigheden al te traag creëren van nieuwe sociale woningen zijn bekend. Financiële middelen zijn er voldoende, dat is het probleem niet. De snelheid is een probleem, of het vinden van geschikte locaties. Het draagvlak – dat dure woord, maar het is zo –, daar situeren zich de problemen. Ruimtelijke ordening en plaatsgebrek zijn daar ook mee verbonden.

Mijn vragen aan u, minister, zijn: ziet u een mogelijkheid om die leegstaande of binnenkort leegstaande schoolgebouwen en terreinen in te zetten voor sociale woningbouw? Zijn hier al concrete pistes lopende? Hebt u weet van plannen in die richting? Op welke manieren worden die mogelijkheden onderzocht? Zijn er al gesprekken met Wonen in Vlaanderen of met de huisvestingsmaatschappijen geweest? Zijn er bezwaren, knelpunten of hindernissen? En zo ja, op welke manier zouden die dan verholpen kunnen worden? Acht u het überhaupt zinvol om de huisvestingsmaatschappij te begeleiden of ondersteunen in dergelijke dossiers? Graag uw inzichten en antwoorden, minister.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, doorheen de tijd veranderen de noden en wensen van mensen voortdurend. Daardoor veranderen ook gebouwen van functie of komen ze weleens leeg te staan. Het gaat dan bijvoorbeeld om verouderde kantoorgebouwen die geen nieuwe huurder vinden, of om industriële gebouwen en ziekenhuizen die verlaten worden of leeg komen te staan. Hoewel enige leegstand niet te vermijden is, denk ik wel dat een heel groot potentieel bij de meer structurele leegstand op dit moment onbenut blijft – zeker op een moment dat er een zeer grote vraag leeft naar betaalbare woningen.

Die omzetting van gebouwen naar woningen kent verschillende stuwende krachten. Er is een grote vraag naar woningen op aantrekkelijke locaties. Er zijn kleinere of anders samengestelde huishoudens en veranderende woonwensen. Er is een groot aanbod aan leegstaande gebouwen. En natuurlijk is er ook de toegenomen aandacht voor duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling. Dat zijn heel wat redenen. En ik hoop, minister, dat ik u er niet van moet overtuigen dat omzetting van leegstand verschillende maatschappelijke problemen aanpakt. Niet alleen gaan we verloedering en leegstand tegen, maar het is natuurlijk een duurzame oplossing en het kan zorgen voor een groot aanbod van betaalbare woningen. Het is ook wel zo dat we bij de omzetting van industriële sites mooie projecten zien; het gaat dan om een samengaan van wonen, werken, retail en ontspanning, waardoor het echt wel een fijner samenleven is.

Mijn vraag is: wilt u hierop actief inzetten? Dat lijkt ons meer dan nodig. Niet alleen staan er veel mensen op de wachtlijst voor een sociale woning, daarnaast zijn er ook heel wat mensen op zoek naar een betaalbare woning: als starter na studies, door gezinsuitbreiding. Veel Vlamingen staan daarvoor open en zijn op zoek naar een betaalbare, leuke woning. Ik geloof dat we het positieve draagvlak voor het omzetten van leegstaande gebouwen kunnen inzetten om projecten te ondersteunen die ook een aandeel sociaal en betaalbaar wonen willen realiseren.

Daarom, minister, mijn vragen: hoe kunt u het principe van omzetting van gebouwen naar woningen meer ingang doen vinden in functie van het verhogen van het betaalbaar en sociaal woonaanbod? En in welke mate moedigt de Vlaamse overheid die omzetting naar betaalbaar en sociaal wonen nu reeds aan?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel aan de vraagstellers. Ik zal opnieuw zoveel mogelijk gebundeld antwoorden.

Het initiatief om sociale woningbouwprojecten op te starten, ligt bij de lokale huisvestingsactoren. De woonmaatschappijen zijn meestal zelf goed op de hoogte van lokale opportuniteiten om vastgoed te verwerven. Het behoort immers tot de basisvereisten van woonmaatschappijen om over een netwerk en strategie te beschikken om dergelijke opportuniteiten snel op te pikken, maar ook over een procedure om snel te kunnen schakelen wanneer opportuniteiten zich voordoen.

Dat neemt niet weg dat het agentschap Wonen in Vlaanderen de woonmaatschappijen informeert over opportuniteiten die zich voordoen. Zo werd op 6 januari 2023, een week geleden, een bericht gepubliceerd en uitgestuurd naar de woonmaatschappijen waarin verwezen werd naar de situatie van het gemeenschapsonderwijs waar de opportuniteiten zich voordoen. We hebben dus de maatschappijen hiervan onmiddellijk op de hoogte gebracht, maar je kunt ervan uitgaan dat ze zelf ook de berichtgeving hadden gezien.

Wonen in Vlaanderen ondersteunt ook de mogelijkheid bij lokale initiatieven om industriegebouwen te converteren naar nieuwe woonontwikkeling waarbij ook sociale woningbouw voorzien wordt. Indien de lokale overheid hier ook de mogelijkheid voorziet om betaalbare gronden te bestemmen voor sociale woningbouw, kunnen deze projecten via de reguliere gesubsidieerde lening worden gefinancierd.

Het omvormen van bestaande gebouwen naar sociale woningen is uiteraard een goede praktijk die al toegepast wordt. Er zijn een aantal projecten waarin sociale huisvestingsmaatschappijen participeren en zich focussen op de reconversie van oude industriële sites. Soms opteert men voor renovatie, in andere gevallen besluit men tot al dan niet gedeeltelijke vervangingsbouw. In de afgelopen jaren zijn er voorbeelden waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen kloosters, boerderijen en scholen hebben omgebouwd of herbouwd tot sociale woningen, maar de complexiteit van dergelijke projecten is vaak groot. In sommige gevallen was ook Erfgoed betrokken omdat het om erfgoedgebouwen ging.

Bij het omzetten van leegstaande industriële gebouwen naar sociale woningen kunnen complexe problemen ontstaan die hindernissen opwerpen. Zo moet er rekening worden gehouden met de ruimtelijke ordening. Industriële gebouwen zijn veelal gelegen in industriegebied. Deze bestemming in het gewestplan laat over het algemeen geen bebouwing toe. Veel basisvoorzieningen die aanwezig zijn in woongebieden, ontbreken ook. Ik denk dan aan scholen, veilige infrastructuur en winkelvoorzieningen. Meestal wil het lokaal beleid deze functie ook gescheiden houden, wat begrijpelijk is.

Ook leert de ervaring dat de bouwkosten vaak hoog zijn. De berekening van de gesubsidieerde financiering van een sociale woning houdt rekening met de som van een grondprijs en een bouwprijs. Deze som is in principe steeds gelijk voor een bepaald type woning op een bepaalde plaats. De verwerving van een bepaalde grond met een te renoveren of om te vormen gebouw zorgt er in de praktijk vaak voor dat er minder geld overblijft voor de renovatie of verbouwing van het gebouw tot sociale woningen, en dit terwijl de kosten voor een renovatie of omvorming vaak hoger liggen door de redenen die ik zonet heb beschreven. Daarnaast zien we ook dat de uitvoeringstijd een stuk langer is dan nieuwbouw of renovatie van bestaande sociale woningbouw.

Grondige renovatie of verbouwing is op zich zeker niet goedkoper dan nieuwbouw, maar omdat het belangrijk is om onze open ruimte maximaal te vrijwaren, zullen renovatie- en omvormingstrajecten in de toekomst veel belangrijker worden.

Wat we vandaag zien, is dat lokale overheden het probleem van leegstaande gebouwen proberen aan te pakken op grotere schaal. Niet één gebouw wordt

aangepakt maar een heel gebied. Ik verwijs hiervoor naar de Brownfieldconvenanten waarin ook sociale woningen zijn opgenomen.

Ten slotte wil ik nog aanstippen dat ik momenteel een groepsaanbesteding laat ontwikkelen waarbij private initiatiefnemers een leegstaand gebouw kunnen aanpakken met als doel dit te converteren naar sociale woningbouw en dit over te dragen aan de lokale woonmaatschappij.

Zo wil ik vanuit Vlaanderen ook maximaal het potentieel van leegstaande gebouwen en panden capteren en valoriseren.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord en inzichten. Uiteraard bent u als minister van Wonen voorstander van het realiseren van extra sociale woningen, dat kunnen wij alleen maar ondersteunen. De knelpunten en bezwaren die u noemt, konden we inderdaad zien en ze zijn er ook. De energiezuinigheid van zulke grote gebouwen via renovatie optimaliseren, kost geld en veel tijd. Renoveren duurt langer dan een nieuwbouw te laten herrijzen, maar we moeten inderdaad zuinig omgaan met onze gronden.

Bezwaren, erfgoed, de juiste bestemming krijgen voor deze gebouwen, zijn inderdaad knelpunten maar niet onoverkomelijk. We moeten onze toevlucht nemen tot gemengde projecten, zoals ik ze noem, en private investeerders en ondernemers betrekken: een samenspel van hun investeringen die nadien ten goede komen aan de sociale huurder. Gemengde projecten: de volgende vraag gaat over geconventioneerde huurders en gaat ook in die richting. Het lijkt mij de snelste en efficiëntste manier om aan zulke vaak mooie gebouwen – oude schoolgebouwen, u noemde ook andere gebouwen maar mijn vraag gaat specifiek over oude schoolgebouwen – een nieuwe bestemming te geven waarvan iedereen de vruchten kan plukken. We realiseren nieuwe woningen: gewone private woningen, bescheiden woningen en sociale woningen zouden natuurlijk een ideale situatie zijn.

Minister, ik vroeg me alleen af, en ik weet het niet zeker, of op leegstaande schoolgebouwen ook een voorkooprecht van toepassing is. Het is zo dat bij leegstaande woningen die verkocht worden de notaris een voorkooprecht moet aanbieden aan onder andere de huisvestingsmaatschappijen. Ik weet niet of dat ook het geval is bij leegstaande schoolgebouwen. Ik weet niet of u hier onmiddellijk op kunt antwoorden. Ik vroeg het me gewoon af.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Ik ben inderdaad een believer van de gemengde projecten. We hebben seffens de gelegenheid om daar wat dieper op in te gaan. Ik hoop dat zij aanleiding zullen zijn om een aantal industriële sites, die nu louter industriële sites zijn, te ontwikkelen tot een aangename woonbuurt. Daar liggen veel kansen en is er veel potentieel. Ik begrijp dat u daarvoor openstaat. Ik vind het heel positief dat u daar proactief op inspeelt en zelf de huisvestingsmaatschappijen wijst op bijvoorbeeld het verhaal van de schoolgebouwen. Mocht men dat missen, dan krijgt men dat toch aangereikt. Voorlopig heb ik hierover geen verdere vragen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, voor schoolgebouwen geldt het voorkooprecht niet want het is geregeld in onze wetgeving. Dat gaat alleen maar om leegstaande woningen met de bestemming wonen, dus niet voor de leegstaande schoolgebouwen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik dank u voor het antwoord. Ik vind het misschien ook niet nodig om specifiek voor sociale huisvestingsmaatschappijen een voorkooprecht te installeren als zij inderdaad in kennis worden gesteld van die tekoopstelling. Dat zou openbaar gebeuren. Het gemeenschapsonderwijs zou openbaar moeten verkopen. Dan is dat genoegzaam bekend en kunnen ook private investeerders samen met sociale huisvestingsmaatschappijen aan de slag, misschien met een gezamenlijk project, of het nadien overdragen, zoals u geopperd hebt. Dat lijkt mij de juiste richting. Dank u wel.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het nieuwe stelsel van geconventioneerd huren
– 1053 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opstart van de gemengde projecten en het systeem van geconventioneerd huren
– 1098 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de gemengde projecten voor sociale en geconventioneerde huurwoningen
– 1101 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over geconventioneerde huurwoningen om de woningnood weg te werken
– 1109 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, collega Sminate zei daarnet dat uw beleid op z’n minst is opgevallen. We gaan het nu hebben over nog een item van uw beleid dat niet onopgemerkt is voorbijgegaan, namelijk het stelsel van geconventioneerd huren.

Op de laatste ministerraad van 2022 gaf de Vlaamse Regering groen licht voor de invoering van het nieuwe stelsel van geconventioneerd verhuren. Binnenkort zullen private initiatiefnemers of woonmaatschappijen woningen kunnen realiseren die verhuurd worden aan een specifiek afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Dat nieuwe stelsel biedt de mogelijkheid dat private initiatiefnemers gemengde woonprojecten kunnen realiseren. We gaan dus naadloos over van de vorige vraag naar deze. Het betreft gemengde woonprojecten bestaande uit sociale én geconventioneerde huurwoningen. Daarnaast zullen woonmaatschappijen, zowel de private als de sociale huisvestingsmaatschappijen, de mogelijkheid hebben om geconventioneerde huurwoningen te bouwen.

Het stelsel van geconventioneerde huur vervangt het systeem van bescheiden huurwoningen, als ik het goed heb begrepen. Het is de bedoeling om deze

woningen aan te bieden aan gezinnen en alleenstaanden die voldoen aan bepaalde inkomens- en eigendomsvoorwaarden. Dat is altijd het geval, er zijn voorwaarden waaraan voldaan moet worden, maar ze zullen uiteraard anders zijn. De woningen zullen worden aangeboden aan een lagere markthuurprijs.

Deze nieuwe maatregel moet mee bijdragen aan een verhoging en een versterking van het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen. Dat is een wederkerende bezorgdheid binnen uw departement, minister.

Mijn vraag aan u is of u de uitvoeringsmodaliteiten van dit systeem van geconventioneerd huren kunt uitleggen? Kunt u toelichten wie de rechthebbenden zijn, wat de termijnen zijn, wat de specifieke voorwaarden zijn waaraan verhuurders en huurders moeten voldoen, wat de maximale huurprijs is, enzovoort?

Wat zijn de volgende stappen in de uitrol van dit initiatief?

Wat zijn de verwachtingen en beoogde resultaten van deze maatregel, op korte, middellange en lange termijn?

Het is trouwens een goed initiatief.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ook ik heb een vraag over die bewuste beslissing van enkele weken geleden, eind vorig jaar. Het besluit dat u hebt genomen legt de basis voor een heel nieuw woonbeleidsinstrument, namelijk het stelsel van de geconventioneerde huur. Het is een besluit dat zowel de klassieke woonactoren als de private ontwikkelaars zal activeren om het aanbod aan betaalbare en sociale woningen te verhogen. Het besluit is zeer welgekomen. Veel mensen wachten ofwel op een sociale woning of zijn actief op zoek naar een betaalbare woning. Het is dus heel belangrijk om daarop in te zetten.

Het systeem van geconventioneerde huur krijgt een plek in zogenaamde gemengde projecten. Als u het ons vraagt is dit het model van de toekomst: een mix van sociale, betaalbare en reguliere woningen. Dat zorgt voor interactie en cohesie, en heeft ontzettend veel potentieel om aangename woonprojecten te ontwikkelen. Vroeger ontwikkelden we grootschalige projecten met enkel en alleen sociale woningen. Veel van die oude wijken zijn nu aan renovatie toe en er is ook veel leegstand. Wij hopen nu dat deze gemengde projecten ook echt zullen bijdragen aan een aangenamer woonklimaat voor iedereen die daarin zijn of haar plek vindt. Ik denk ook wel dat die mix daartoe kan bijdragen.

U hebt ook gecommuniceerd over het systeem. Het is duidelijk dat binnen de gemengde projecten de sociale woningen zullen worden verhuurd door de woonactoren. Voor de verhuur van de betaalbare private woningen start u met dit nieuwe project.

Minister, ik heb hierover enkele vragen.

Hoe zult u het te ontwikkelen project rond geconventioneerd huren uitrollen in Vlaanderen? Welke actoren brengt u samen om dit nieuwe project op te zetten?

Welke ambities koestert u?

Wanneer en hoe, en met welke criteria, wordt een evaluatie voorzien?

Ten slotte: hoe schat u de evolutie van gemengde projecten in voor de komende jaren? Hoe gaat u private ontwikkelaars en woonactoren warm maken om hier volop op in te zetten?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, u hebt op 11 januari gecommuniceerd over de maatregelen die op 23 december beslist zijn. Het betreft een voorontwerp, als ik me niet vergis. U communiceerde dat u een budget van 575 miljoen euro vrijmaakt voor de bouw van zesduizend sociale en geconventioneerde huurwoningen in gemengde projecten. Er wordt gesproken over drieduizend sociale en drieduizend geconventioneerde woningen, maar dat is geen zekerheid, als ik het besluit lees dat vandaag voorligt.

Een deel van die 575 miljoen euro gaat naar maandelijkse subsidies voor de verhuur van geconventioneerde huurwoningen en een deel naar maandelijkse subsidies voor de verhuur van sociale huurwoningen. Als ik me niet vergis was er in november nog sprake van min 1 procentleningen en renteloze leningen. Die zijn nu uit het voorstel verdwenen, zoals ik het lees. Voor sociale huurwoningen spreekt men van een periode van in principe 27 jaar. Voor geconventioneerde huurwoningen is dat minimaal 9 jaar en maximaal 27 jaar, als ik mij niet vergis.

Minister, daar volgen heel wat vragen uit, om te beginnen wat betreft het budget. Wat betreft de maandelijkse subsidies: welk bedrag uit die 575 miljoen euro, waarvan u aankondigde dat het zal dienen voor de gemengde projecten, komt uit het FS3-budget, het niet-bestede budget van 2021 dat niet besteed is geraakt in 2022? Hoeveel bedraagt dat? Zal het deel dat uit het FS3-budget getransfereerd wordt, enkel en alleen dienen voor de woningen in het sociale segment, voor de sociale verhuurwoningen? Ik verwijs ernaar dat de cd&v-fractie dat als een absolute eis had geformuleerd toen u een eerste keer op de proppen kwam met uw voorstel. Wat is het totale budget voor deze maatregel?

Welk deel van de 575 miljoen euro wordt voorzien voor het geconventioneerde segment? Vanwaar komt het budget voor het geconventioneerde segment? In de nota zegt u dat het vanuit andere middelen komt. Ik kon uit uw besluit niet afleiden waar het vandaan komt.

Klopt het dat de private initiatiefnemer na 9 jaar geen huurkorting meer hoeft te geven? Is het met andere woorden mogelijk dat de geconventioneerde huurwoningen al na 9 jaar verdwijnen en ze vanaf dan aan de markthuurprijs worden verhuurd? Dan zou men met een overheidstegemoetkoming slechts 9 jaar garantie hebben op betaalbare, geconventioneerde huurwoningen. Hoe zit het dan voor de sociale huurwoningen? Worden die met zekerheid 27 jaar verhuurd aan een sociaal tarief? Ik begrijp uit het besluit dat de sociale huisvestingsmaatschappij deze woningen van de ontwikkelaar huurt en doorverhuurt als sociale woning. Binnen welk stelsel gebeurt dat? Is dat binnen het SHM-stelsel (sociale huisvestingsmaatschappij)? Het is belangrijk om te weten welke huurprijs die huisvestingsmaatschappij daarvoor moet vragen. Of is dat via het systeem van de sociale verhuurkantoren? Op welke manier moet dat gebeuren? Ik wil weten welk gat de woonmaatschappij zal moeten toerijden tussen de gevraagde huurprijs aan de sociale huurder en wat ze aan de bouwpromotor moet betalen.

Waarom voorziet u na die 27 jaar geen voorkooprecht zodat die woningen toch minstens sociale woningen kunnen blijven? Ik denk dat u met mij akkoord gaat dat het belangrijk is om een duurzaam woonbeleid te voeren. Waarom hebt u daar geen voorkooprecht in voorzien, of overweegt u om dat alsnog toe te voegen?

Er wordt slechts 25 procent verplichte huurkorting voorzien voor de sociale huurwoningen. Zij krijgen van u een maandelijkse subsidie van 40 procent, waarvan 25 procent verplicht in de vermindering van de huurprijs moet worden gegeven. Dat betekent dat deze nog steeds aan een vrij hoge prijs zullen worden verhuurd. Dat lijkt voor de Vooruitfractie een veel hogere prijs dan een SHM-woning vandaag. Mag de kandidaat-huurder in dat geval de woning uit het gemengde project

weigeren op basis van de gebrekkige betaalbaarheid? Zo ja, vreest u niet dat dit massaal zal gebeuren? Wat betekent dat dan voor de toewijzing van de doelgroep die de hoogste woonnood heeft in Vlaanderen?

U geeft private initiatiefnemers een maandelijkse bonus van 15 procent boven de markthuurprijs. Loopt u daar niet het risico om te oversubsidiëren? Hoe kijkt u daarnaar? Bent u ervan overtuigd dat dat niet het geval zal zijn? Zo neen, waarom niet?

Zijn er naast de rijkelijke maandelijkse subsidies nog extra voordelen die private ontwikkelaars ontvangen in het kader van de gemengde projecten? Zijn daar nog beheerskosten en dergelijke aan verbonden?

Mijn laatste vraag had ik niet op voorhand ingediend. Dit is een voorontwerp. Dat betekent dat de Raad van State zich nog moet uitspreken. Wanneer verwacht u antwoord te krijgen van de Raad van State, dit met het doel om zicht te krijgen op de definitieve regeling van deze gemengde projecten?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, via het systeem van het geconventioneerd verhuren wilt u dus het aantal kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Vlaanderen optrekken met ruim 6000 eenheden. Als ik er vandaag Het Laatste Nieuws op pagina 20 op nalees, dan denk ik dat uw maatregel zeker niet te vroeg komt. De helft hiervan – van die 6000 eenheden – zouden sociale woningen zijn, de andere helft betaalbare private huurwoningen. Om dit klaargespeeld te krijgen, wordt ook de private sector betrokken. Ik weet dat sommige partijen daar kritiek op hebben, maar als we zien dat alle sociale huisvestingsmaatschappijen samen vorig jaar maar 668 wooneenheden hebben gerealiseerd – dat betekent amper 2 per gemeente –, dan denk ik dat het een goede zaak is dat er meer actoren worden betrokken. De private ontwikkelaars zijn evenwel beperkt tot het realiseren van minstens een derde betaalbare private huurwoningen, een derde sociale woningen en een derde vrij te kiezen.

De sociale huurwoningen zullen worden verhuurd via woonmaatschappijen. De huurder krijgt een korting van minstens 15 procent ten opzichte van de normale markthuurprijs. Deze wordt op basis van een digitaal en objectief inschattingsmodel berekend. De maximale huurprijs wordt bovendien afgetopt op 900 euro of 1000 euro, afhankelijk van de locatie van de woning. Vandaag is dit gemiddeld 887 euro, bepaalt de private markt.

Om er zeker van te zijn dat de betaalbare private huurwoningen bij de juiste doelgroep terecht zullen komen, zal worden gewerkt met een attesteringssysteem. Kandidaten zullen moeten kunnen aantonen dat ze geen eigendommen in het buitenland bezitten en dat ze binnen de vooropgestelde inkomensgrenzen verdienen.

Hierover heb ik toch enkele vragen.

Ten eerste, minister, hoe zult u de private ontwikkelaars warm maken om mee in dit verhaal te stappen? Uw initiatief is eigenlijk tot stand gekomen – wat het … *(onverstaanbaar)* – op een moment dat de rente zeer laag was: 1 procent. Vandaag is de gemiddelde rente 3,4 procent. Zal dat daarop een invloed hebben, zowel naar doelstelling als naar budget?

Hebt u hierover contact gehad met de sector? Wat waren de bevindingen?

Hoeveel projecten denkt u dat er het eerste jaar ingediend zullen worden? Wat wenst u? Die zesduizend eenheden, wanneer zullen die worden gebouwd?

Waar hebt u de grens getrokken voor private betaalbare huurwoningen? Hangt hier ook een maximum huurprijs aan vast zoals bij de sociale huurwoningen? Zo ja, hoeveel bedraagt dan die maximumhuurprijs?

Als u spreekt over langdurig verhuur om in aanmerking te komen voor financiële tussenkomsten, over hoelang spreekt u dan? Maakt u hierin onderscheid tussen sociaal verhuren en privaat verhuren?

De markthuurprijs voor het bepalen van de sociale korting wordt vastgesteld op basis van een objectief inschattingsmodel. Welke criteria zullen hier gehanteerd worden, naast regio's?

Wie zal de inkomensvoorwaarden voor betaalbare huurwoningen aftoetsen?

Waar zullen kandidaat-huurders hun attest dan kunnen aanvragen?

Bijkomend denk ik, minister, dat het inelastisch aanbod in Vlaanderen eigenlijk een van de grootste problemen is. Je ziet dat voor nieuwbouw, maar je ziet dat ook voor huurwoningen. En ik denk dat, met de stijgende rente, heel veel mensen langer op die huurmarkt zullen blijven en dat de bestaande huurpanden in de nabije toekomst nog hoger zullen worden in prijs. Mijn vraag is ook: zult u nog, bijkomend aan wat is aangekondigd, initiatief nemen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, dank u wel voor jullie vragen. We hebben een uitgebreid antwoord dat op de meeste van jullie bezorgdheden ingaat. Mocht er toch iets missen, vraag gerust. Er zijn ook een paar bijkomende vragen gesteld waarop ik zal proberen te antwoorden. Als er nog zijn, horen we het wel. Ik ga jullie vragen om uitleg samen beantwoorden.

Eerst en vooral ga ik ingaan op het uitvoeringsbesluit. Op 23 december 2022 werd het uitvoeringsbesluit voor een eerste keer principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Ik zal u hierna de contouren van het uitvoeringsbesluit punt voor punt meegeven.

Het nieuwe systeem beoogt de druk op de volledige woonmarkt te verlichten. Belangrijk is dus dat we deze maatregel voor de volledige woonmarkt nemen. Wat het aanbod betreft, heeft Vlaanderen zich altijd gefocust op het louter sociale segment. Nu maken we werk van een paradigmashift in het Vlaamse woonbeleid, weg van een exclusieve focus op het sociale, naar een bredere focus.

Private initiatiefnemers en woonmaatschappijen zullen via een subsidie financieel worden gestimuleerd tot het realiseren van gemengde woonprojecten bestaande uit sociale en geconventioneerde huurwoningen.

De voorwaarden zijn voor de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij grotendeels gelijk, maar op een aantal punten zijn er wel verschillen. Een private initiatiefnemer moet de zogenaamde eenderderegel respecteren. Die regel betekent dat het project uit minstens een derde sociale huurwoningen én minstens een derde geconventioneerde huurwoningen moet bestaan. Het is heel belangrijk: de private ontwikkelaar moet de beide doen. De private initiatiefnemer verhuurt de sociale woningen aan de woonmaatschappij die vervolgens onderverhuurt aan de sociale doelgroep volgens het SVK-model (sociaal verhuurkantoor). Mijnheer Veys, dat is al een belangrijk antwoord voor u. Indien de woonmaatschappij die op dat grondgebied actief is, het sociaal segment niet kan inhuren, moet het project uit minstens twee derde geconventioneerde huurwoningen bestaan. Dat is natuurlijk louter hypothetisch. Het resterende gedeelte kan de private initiatiefnemer vrij

invullen. Het vrij in te vullen deel kan bestaan uit sociale, geconventioneerde of private woningen en koopwoningen.

Een woonmaatschappij is daarentegen niet verplicht om in een woonproject een combinatie van sociale en geconventioneerde huurwoningen te realiseren. Zij kan dus ook kiezen voor een project met alleen maar geconventioneerde huurwoningen. Een huisvestingsmaatschappij heeft dus een grotere vrijheid. Woonmaatschappijen zullen echter wel met een andere beperking rekening moeten houden: het aantal geconventioneerde huurwoningen dat een woonmaatschappij mag realiseren, is begrensd tot hoogstens 20 procent van het jaarlijkse investeringsvolume. De kerntaak van een woonmaatschappij blijft dus om sociale woningen te bouwen en te renoveren. Dat lijkt me evident: een woonmaatschappij moet de focus houden op het sociale woonsegment.

Wat de tussenkomst zelf betreft – en dat is heel belangrijk want er wordt een beetje mist rond gespuid –, die bedraagt 40 procent van de markthuurprijs voor een sociale huurwoning en 30 procent van de markthuurprijs voor een geconventioneerde huurwoning. De markthuurprijs wordt berekend op basis van de huurschatter. Op die markthuurprijs wordt vervolgens minstens 25 procent korting verstrekt in het sociale segment en minstens 15 procent in het geconventioneerde. Daar kom ik verder nog op terug. De subsidie wordt verleend voor een periode van maximaal 27 jaar.

Onder bepaalde voorwaarden kan de subsidie – per woning – ook worden geschorst, bijvoorbeeld wanneer niet voldaan is aan minimale woningkwaliteitsnormen, wanneer niet wordt verhuurd aan de beoogde doelgroep enzovoort. Als de ontwikkelaar zich niet houdt aan de afspraken die gelden om aan de doelgroep te verhuren en om prijskortingen te krijgen, zal hij ook de subsidie niet krijgen. Dat lijkt me maar logisch.

Zoals ik al aangaf, moeten geconventioneerde huurwoningen aan een welbepaalde doelgroep worden verhuurd. De spelregels zijn daarbij als volgt. Het inkomen van de kandidaat-huurder mag de maximale inkomensgrenzen van de doelgroep 2 van de Mijn VerbouwPremie niet overstijgen. Het gaat over 46.170 euro voor een alleenstaande, 65.960 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 3700 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste, 65.960 euro voor andere personen, te verhogen met 3700 euro per persoon ten laste. Daarnaast mag de kandidaat en zijn gezinsleden geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom hebben.

Om te bewijzen dat men aan die voorwaarden voldoet, zullen geïnteresseerde kandidaat-huurders een voucher, een soort van attest kunnen aanvragen bij het agentschap Wonen. Na toetsing van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden verkrijgt de kandidaat-huurder een voucher.

De geconventioneerde verhuurder moet, na goedkeuring van de subsidie, het geconventioneerd woonproject lanceren op een webplatform van Wonen in Vlaanderen, zodat geïnteresseerde kandidaat-huurders zich bekend kunnen maken. De oproep tot kandidaatstelling moet minstens een maand openbaar zijn. Indien de kandidaat-huurder interesse heeft in een geconventioneerd woonproject moet hij zich aanmelden op het webplatform.

Na afloop van de termijn van de oproep tot kandidaatstelling selecteert Wonen in Vlaanderen door middel van loting een groep van kandidaat-huurders, die dubbel zo groot is als het aantal woningen in het project. Wonen in Vlaanderen kent iedere persoon uit de geselecteerde groep een rangnummer toe.

De verhuurder moet de geconventioneerde woning verhuren aan de persoon met het laagste rangnummer, behalve wanneer het gaat om een huurder die vanuit

financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur, of wanneer het gaat om een huurdersgezin waardoor de bezettingsnorm van de woning zou worden overschreden. Op die manier willen we de verhuring van geconventioneerde woningen, die met ondersteuning door publieke middelen worden gebouwd, eerlijk doen verlopen.

Daarnaast gaan we periodiek kijken of de huurder nog tot de doelgroep behoort. Voor iedere vervaldag van de huurovereenkomst moet de verhuurder de huurder verwittigen dat hij opnieuw een voucher moet aanvragen, als de huurder de huur wil verderzetten. Zonder geldige voucher zegt de verhuurder de overeenkomst op. Conform artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet vervalt de overeenkomst voor het eerst na een periode van negen jaar. Nadien wordt de overeenkomst telkens met een periode van drie jaar verlengd, wat betekent dat de verhuurder, vanaf de verlenging, elke drie jaar moet nagaan of de huurder nog over een geldige voucher beschikt.

Ook kandidaat-socialehuurders kunnen een geconventioneerde woning inhuren. Ze komen sowieso in aanmerking voor een voucher en kunnen zich dus kandidaat stellen voor een geconventioneerde woning, maar ze hebben wel geen voorrang binnen de verruimde doelgroep. Maar ze hoeven zich natuurlijk niet kandidaat te stellen en zullen dus ook nooit van de wachtlijst worden geschrapt.

Dus, mijnheer Veys, met alle respect, maar uw tweet daarover is niet waar. U schrijft: "Sociale huurders komen dus ook in aanmerking voor een geconventioneerde huurwoning … als ze die kunnen betalen natuurlijk. Weigeren kan terug beneden de wachtlijst vliegen betekenen, geen garantie dus dat kandidaat-socialehuurders aan de bak komen." Dat klopt niet.

De verhuurder moet rekening houden met volgende voorwaarden.

De geconventioneerde huurwoning moet, zoals gezegd, verhuurd worden aan een persoon die is uitgeloot door Wonen in Vlaanderen en over een geldige voucher beschikt.

De huurprijs voor de geconventioneerde huurwoning is de markthuurprijs verminderd met een korting van minstens 15 procent.

In elk geval mag de huurprijs verminderd met de korting in heel Vlaanderen nooit meer dan 900 euro en in centrumsteden nooit meer dan 1000 euro bedragen.

De huurprijs voor de sociale huurwoningen, gerealiseerd door de private initiatiefnemer die de woonmaatschappij inhuurt – het SVK-model – bedraagt de markthuurprijs verminderd met een korting van minstens 25 procent. Dat is een vierde goedkoper.

Bovendien kan de woonmaatschappij die de sociale woningen binnen de gemengde projecten zal inhuren, een extra korting – dus boven op de 25 procent – negotiëren voor de andere voordelen die verbonden zijn aan het SVK-model: het verlaagd btw-tarief, geen risico op leegstand en betalingsachterstand en de ontzorging, zoals dat ook vandaag regulier gebeurt. Daarnaast zal de sociale huurder deze voordelen cumuleren met de huursubsidie. Dat is tot 177 euro voor een alleenstaande.

De optelsom van die drie – de 25 procent korting, huursubsidie en extra onderhandelde korting – zal leiden tot een betaalbare sociale huurprijs.

Het systeem bevat voldoende garanties om te komen tot een betaalbare sociale huurprijs. De huursubsidie zorgt er bovendien voor dat er rekening wordt gehouden

met het inkomen van de sociale huurder. De woonmaatschappij heeft bijgevolg geen reden om niet in te stappen in een minimaal aandeel van één derde sociaal.

Daarmee klopt ook uw tweede tweet niet, mijnheer Veys. Ik lees hem voor: "Want een woonmaatschappij moet die woning inhuren en sociaal doorverhuren. Aan een huurprijs van 900/1000 euro betekent dat zelf het gat toerijden. En als ze dat niet kunnen, dan moet de ontwikkelaar geen sociale huurwoningen voorzien, enkel twee derde geconventioneerd." Die '900/1000' klopt niet.

Dit alles maakt ook duidelijk dat dit geenszins een verhaal is van een onevenredig voordeel uitkeren aan de private sector.

Er wordt inderdaad een financiële prikkel geboden aan initiatiefnemers om in te stappen in het systeem. Hiermee proberen we hen aan te sporen om in te zetten op het ontwikkelen van dat sociaal en betaalbaar aanbod. We hebben hier als samenleving immers nood aan. Hier knelt het schoentje op onze Vlaamse woningmarkt het hardst.

Eerlijk waar, ik heb gevraagd aan die private ontwikkelaars of ze het zouden doen voor mijn 'schone ogen', maar daartoe waren ze niet bereid. Dus inderdaad, we moeten daar enige financiële prikkel aan geven, dat lijkt me ook evident. Dat is ook zo bij een SVK of het SVK Pro-systeem. Aan dat hele systeem moeten we inderdaad een prikkel geven en die zit dus ook hierin omdat ze het op jullie vraag waarschijnlijk ook niet zullen doen, maar al zeker niet op mijn vraag.

Maar merk op dat dit een evenwichtig verhaal is waar ook heel wat voorwaarden en plichten aan gekoppeld zijn. Zo kan men zijn huurprijs niet vrij bepalen en kan men niet vrij kiezen wie de woningen betrekt.

Het systeem is dus nu zo geconcipieerd dat ontwikkelaars betaalbaar en sociaal kunnen ontwikkelen en een marktconform rendement kunnen krijgen. Zo proberen we een extra impuls te bieden in vergelijking met de gekende systemen, bijvoorbeeld SVK Pro. Dat stelsel leverde tot op de dag van vandaag … Is er eigenlijk iemand die dat weet, hoeveel woningen we bij SVK Pro gerealiseerd hebben? Dat zijn er twaalf. Dus ik denk dat er nood was aan meer inspanningen.

Dan kom ik tot de overheidsmiddelen voor de subsidies.

Het FS3-budget dat werd overgedragen uit 2021 en op het einde van 2022 niet is benut, zal ingezet worden voor gemengde projecten die de realisatie beogen van sociale en geconventioneerde huurwoningen door maatschappijen en private initiatiefnemers. Dit onbenutte budget zal de komende jaren namelijk niet leiden tot FS3-uitgaven in de begroting van het beleidsveld Wonen en financieringsuitgaven in de begroting van F&B. In de begrotingsopmaak van 2023 wordt ervan uitgegaan dat jaarlijks op die manier 12,8 miljoen minder FS3-uitgaven zullen gebeuren. Dat budget zal ik inderdaad enkel inzetten voor subsidies in het sociale segment. Ik heb daar geen enkel probleem mee. Dat is de afspraak die we gemaakt hebben. Wij houden ons daar zeer loyaal aan. Op 27 jaar komt dat neer op 346 miljoen euro. Dat is theoretisch de omrekening.

Daarnaast voorzie ik in 8,5 miljoen euro voor het geconventioneerde segment. Deze middelen worden gecompenseerd vanuit de beleidskredieten van het beleidsveld Wonen. Gedurende 27 jaar komt dat neer op een budget van 229 miljoen euro.

Samen geeft dat een beschikbaar budget over 27 jaar van 575 miljoen euro. Ik weet en begrijp dat daar een gevoeligheid rond bestaat. Ik houd me zeer loyaal aan de afspraak die daar gemaakt is.

Mijnheer Veys, u vraagt dan vanwaar die 8,5 miljoen euro komt. Dat is van andere plaatsen waar er budgetten onderbenut werden. Dat is een beetje de regeling die we – bij begroting komt dat regelmatig aan bod trouwens – meer en meer proberen toe te passen: het Nederlandse concept dat iedere minister zijn eigen broek moet ophouden en dan zelf kan gaan kijken binnen zijn eigen budgetten – dat is volgens mij een heel goed principe – waar hij geld kan vinden om op andere zaken nieuwe instrumenten in te zetten. Dat dient om te vermijden dat er telkens meer vragen gesteld worden aan de begroting. En dat werkt ook. Ik ging daar nu nog iets over zeggen, maar ik ben het kwijt.

Ten derde, betrokkenheid van de private sector en oproep gronden en panden.

Terwijl het regelgevend proces verder loopt, zal de Vlaamse Regering in het voorjaar een oproep lanceren die zich in de eerste fase richt tot verschillende bestuursniveaus en de sociale woonactoren. Onder meer lokale besturen en semipublieke organisaties zullen worden gevraagd of ze interesse hebben om gronden of gebouwen in te zetten waarop private initiatiefnemers gemengde projecten kunnen realiseren.

Op de aangeboden gronden en de aangereikte te herbestemmen panden zullen de private initiatiefnemers een tijdelijk zakelijk gebruiksrecht verkrijgen – dat is een erfpacht- of opstalrecht – en woonprojecten kunnen realiseren door middel van een overheidsopdracht – dus concurrentiegerichte dialoog. Deze oproep beoogt een bijkomende aanmoediging voor private initiatiefnemers om gemengde projecten te realiseren. Daarnaast voorzie ik ook een oproep naar private investeerders om in een open systeem gemengde projecten te ontwikkelen op private grond die voldoen aan de subsidievoorwaarden.

Ik wil tot slot de beoogde doelstelling benadrukken, namelijk het verhogen van het aanbod aan zowel sociale als betaalbare private huurwoningen. Mijnheer Veys, ik begrijp natuurlijk de oppositietaal en dat in uw eerste vraag vandaag iets stond over de aanboduitbreiding waar niks gebeurt. Dit is het mooiste voorbeeld dat daar wel iets gebeurt, dat we daar wel mee bezig zijn en er proberen op in te zetten.

Ik ben ervan overtuigd dat het nieuwe instrument van geconventioneerde verhuur dit teweeg kan brengen. Om dit mogelijk te maken, zal ik inzetten op het sensibiliseren en informeren van woonmaatschappijen en private initiatiefnemers om geconventioneerde huurwoningen te realiseren, al dan niet in combinatie met sociale huurwoningen. Dat hangt ervan af: voor private ontwikkelaars is dat verplicht, voor woonmaatschappijen niet per se. Uiteraard is het afwachten hoe groot het aandeel geïnteresseerden, kandidaat-huurders en geconventioneerde huurders zal zijn.

En om al direct op een bijkomende vraag van mevrouw Van Volcem te antwoorden: het feit dat die rente stijgt, maakt het eigenlijk nog aantrekkelijker om in ons systeem in te stappen. U gaat mij dat op andere domeinen niet horen zeggen natuurlijk, maar op dit punt is het een voordeel dat die rente stijgt. Dat is geen algemene stelling, dat begrijpt u wel.

Aangezien het om een volledig nieuw huursysteem gaat, zal het na een periode van twee jaar worden geëvalueerd. Het is mijns inziens te vroeg om de evaluatiemethodiek vast te pinnen. Jullie weten ook dat de gemiddelde doorlooptijd van bouwprojecten in het algemeen heel lang is, meestal langer dan een legislatuur. We moeten dat dus bekijken op langere termijn.

Mijnheer Veys, wat uw vraag betreft over de Raad van State, het zit nu bij de adviesorganen, waaronder onder andere in elk geval de Privacycommissie. Daarnaast moet ook over het decreet gestemd worden. Als ik me niet vergis, komt

dat volgende week of de week nadien. Daarna gaat het uitvoeringsbesluit naar de Raad van State.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, u maakt duidelijk vaart met dit initiatief. Dat is een zeer goede zaak.

Ik dank u voor uw toelichting en ik ben er meer en meer van overtuigd – en dat meen ik – dat dit echt een succes zal worden. Het is een win-winsituatie, zowel voor huurders, sociale huurders, – ik noem ze nu nog – bescheiden huurders in het geconventioneerd systeem, en voor verhuurders. Dat SVK-principe, het SVK-model heeft zijn resultaten en zijn succes al bewezen. Ik denk dus dat het heel goed is dat dat model gekopieerd wordt en toegepast wordt op dit systeem van verhuren.

Het zijn, ook voor kleinere ontwikkelaars en kleinere investeerders, momenteel barre tijden. Ik denk dat u daar dan ook op zult inspelen, door hen toch wel wat subsidies toe te kennen, maar langs de andere kant dan ook uw domein Sociaal Wonen niet uit het oog verliest en daar het aanbod creëert. Dat is eigenlijk het belangrijkste: dat we het aanbod vergroten voor alle huurders, de private huurders, de bescheiden huurders, de sociale huurders, via een eerlijk systeem; dat we niet werken met een zelfgekozen huurder, maar via die loting tot een eerlijk systeem komen.

Wij hebben als lokale overheden ook altijd een gemeentelijk actieplan sociaal wonen moeten opstellen en doorgeven aan Wonen in Vlaanderen. Dat kan misschien als basis gebruikt worden om ook de lokale besturen daarin te betrekken. Die gronden die op die lijst staan, kunnen misschien prioritair in aanmerking komen om aangesneden te worden voor de ontwikkeling van dit zeer goede initiatief.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, ik dank u voor uw uitgebreide antwoord. Er rest me enkel nog één vraag.

Minister, staat u achter het principe en wilt u het mogelijk maken dat na het verstrijken van de geconventioneerde huurperiode de woonactor of de dan gekende woonmaatschappijen een voorkooprecht krijgen voor de betreffende woningen?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u voor de antwoorden. Ik heb maar twee minuten, ik ga dus wat sneller spreken.

Ik apprecieer het dat u naar mijn tweets verwijst. Het moet zijn dat ik pertinente vragen stel. Het zorgt voor een beter debat, denk ik dan.

Ik ben het eens met u dat we naar een paradigmashift moeten streven. Het was ook de doelstelling van de Vooruitfractie toen we aan deze legislatuur begonnen: minder focus op eigenaarschap, op eigendom maar sterker inzetten op de vergeten huurmarkt.

Ik stel enkel vast dat u geen poging doet om de sociale last opnieuw in te voeren als het gaat over wonen in eigen streek, een oud element uit het decreet Grond- en Pandenbeleid dat werd vernietigd. Voor de sociale last verwijst u door naar de lokale besturen waar u trouwens niet streng genoeg voor bent.

Ik maak me wat zorgen over de onderverhuring van het SVK-model. Ik ga wat berekeningen moeten maken met de markthuurprijzen. Het besluit was niet het

meest heldere en het is niet altijd evident om alles te interpreteren. Ik was vooral bezorgd dat men voor 900 euro sociale huurwoningen zou onderverhuren. SVK's huren doorgaans niet aan die prijzen.

Er is een risico dat er weinig sociale huurwoningen bij komen. Het is belangrijk dat er garanties zijn dat het een derde aan sociale huurwoningen er overal goed in zit, zodat er meer sociale huurwoningen zijn. Het moet de absolute doelstelling zijn.

Minister, ik heb nog enkele heel korte bijkomende vragen.

Het gaat over 27 jaar. Gaat u er dan van uit dat de onderbestedingen voor de FS3-leningen permanent blijven? Er moeten telkens wel middelen uit komen. U verwijst naar 12,8 miljoen euro minder FS3-uitgaven, en dat is maar een projectie voor een jaar. U gaat er dan feitelijk van uit dat de sociale woningbouw de volgende 27 jaar zo slecht blijft lopen. Wat als dat niet het geval is? Laat ons hopen dat het de ambitie is. Hoe gaat u dan bijsturen?

Een concrete vraag. Werd dit voorstel uitgewerkt met academici, met mensen uit het steunpunt? Waarom? Ik heb een van de laatste adviezen van de Vlaamse Woonraad over geconventioneerd wonen van juni 2019 gelezen, drie maanden voor u minister van Wonen werd en de Vlaamse Woonraad meteen afschafte. Een belangrijke vraag is: is bij verdere uitwerking van het geconventioneerd verhuren de toewijzing aan de meest inkomenszwakke huishoudens een aandachtspunt? Ik maak me daar met deze hervorming fundamenteel zorgen over.

U zegt dat u nu wel degelijk inzet op aanbod. Goed, maar er is nog geen woning gebouwd. Ik zou toch opletten: u ondergroef daarnet het SVK Pro-model, ingevoerd door uw voorgangster Liesbeth Homans, twaalf woningen. Ik weet ook nog dat minister Homans hoog van de toren riep dat dit alles zou oplossen. Die hoera-stemming ... Ik zal de eerste zijn om u te feliciteren als we beginnen te bouwen en als we garanties hebben dat er in Vlaanderen meer sociale huurwoningen bij komen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw uitgebreide antwoord.

Ik ben het eigenlijk totaal niet eens met de kritische stemmen. Ik denk dat de kritische stemmen eerst en vooral in eigen boezem moeten kijken. Als men ziet dat er maar 668 woningen bij zijn gekomen, dan denk ik dat het systeem dat hier voorligt, een zeer faire kans moet krijgen. We moeten de tegenstelling niet versterken.

Het kan een goede zaak zijn, want eigenlijk gaat het om een vrijwillige realisatie van sociale mix. Die vrijwilligheid is belangrijk en kan de private en de sociale sector een impuls geven. Als er rechtszekerheid is, als er toegang is tot krediet en een zeker rendement, dan denk ik dat het inelastisch aanbod kan verhogen.

Ik ben eerder een creatief persoon. Mijnheer Veys, blijf niet in de naoorlogse systemen hangen die vandaag niet werken. Ik ben er voorstander van om vooral het doel voor ogen te houden en dat is: meer huurwoningen, meer aanbod, meer betaalbare woningen in beide sectoren.

Minister, ik vind het een goede zaak. Ik heb nog twee kleine vragen. Er rijzen nog vele vragen, maar in dezen sta ik aan uw kant.

Vroeger reeds waren er vele normen – dat was een beetje de moeilijkheid bij het SVK Pro-model – over de kwaliteit die moest worden geleverd. Uiteraard moet men

voldoen aan de Wooncode. Als men bijvoorbeeld kijkt naar de oppervlakte nodig in een sociale woning en de oppervlakte die men hanteert in de private bouw, vooral in steden, dan is die van een andere orde. De kamers in een sociale woning zijn ruimer en worden veel groter gebouwd dan het vandaag op de private markt gebeurt. Kijk naar steden waar ruimte schaars is en waar men oproept om kleiner te wonen of aan huisdelen te doen. Ik denk dat men dit ook eens onder de loep moet nemen. In een sociale woning is een samenleefkamer 3 meter op 4 meter; in een normaal privaat appartement en kleine betaalbare woningen zijn de kamers kleiner. Ik denk dat eens moet worden bekeken hoe die twee systemen op elkaar kunnen worden afgestemd.

U zegt dat 20 procent van het jaarlijks investeringsvolume voor de woonmaatschappijen voor de kerntaken moet blijven, terwijl dat het voor zij die een beroep doen op het nieuwe model, een derde is. Ik denk dat men meer stappen vooruit had kunnen zetten als men die woonmaatschappijen ook die 33 procent had gegeven. Dan had men ook veel gemengde projecten mogelijk kunnen maken. Zult u dit nog nader bekijken of verfijnen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. Mevrouw Smeyers, we zijn het erover eens dat ruimte een bijkomend gegeven is binnen het woonbeleid waar ik niet onmiddellijk voor bevoegd ben. Om aan aanboduitbreiding te doen, heb je ruimte nodig. Dat is sowieso een groeiend probleem, niet alleen voor sociale woningen maar voor elke vorm van wonen.

Mevrouw Jans, we zijn aan het kijken hoe het voorkooprecht er precies moet uitzien. De vorm daarvan wordt nog onderzocht. Dat kan zijn onder de regeling die vandaag al bestaat of een andere regeling, maar dat wordt nog bekeken.

Mijnheer Veys, ik houd die tweets alleen maar in de gaten om te verbeteren, mocht u het ergens mis hebben. Dat is met de beste bedoelingen. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Uiteraard. Laat het debat maar gaan. Het is nooit een probleem.

Het is terecht. Ik begrijp uw insteek om de sociale last ter sprake te brengen. Eerst en vooral is het nog altijd mogelijk dat een lokaal bestuur zo een sociale last oplegt. Ik geef een voorbeeld. Anderhalve week geleden is mijn vriendin in haar nieuwe woning getrokken in Aalst in een wijk waar er ook sociale woningen zijn ingeplant, Pier Kornel. In dat project zitten ook sociale woningen. Dat is perfect nodig. Er is een overeenkomst met de stad om dat te gaan doen. Dat kan dus vandaag al.

Maar wat is het grote verschil tussen het invoeren van die sociale last en wat wij vandaag doen? Wat gebeurde er bij die sociale last toen? Dat is natuurlijk dat een projectontwikkelaar daar centen wilde halen. Die doet dat niet voor onze mooie ogen. Dat is nu eenmaal hoe de vrije markt werkt. Die wil daar zijn centen uit halen. Dat leidde er dikwijls toe dat die andere woningen, die niet sociaal verhuurd werden, duurder werden. Dat werd daarin doorgerekend. Dat vermijden we met dit systeem. Dat is volgens mij juist de sterkte van dit systeem.

Daarom blijft het voor mij moeilijk te begrijpen dat daar zoveel weerstand tegen is. Iedereen is ervan overtuigd dat het aanbod moet uitbreiden, zowel sociaal als op de onderkant van de private huurmarkt. Dit systeem werkt daarnaartoe. Dit systeem moet daar een bijdrage toe leveren. Ik zal even goed als jullie kijken of het nu effectief zal werken. Is het voldoende? Kunnen we private ontwikkelaars voldoende overtuigen om die inspanningen te doen? We zullen dat nog moeten zien. Uit informele contacten heb ik in elk geval goede hoop, maar er is nog geen enkele handtekening gezet. Dat valt dus nog af te wachten. Maar dat is de intentie.

Dan blijft het voor mij zeer vreemd dat daar zoveel tegenstand tegen is want het is een doelstelling die we allemaal zouden moeten onderschrijven.

Ik ben zeer blij dat u die bezorgdheid ten aanzien van de begroting hebt. Dat is zeer terecht. Ik begrijp dat heel goed. Dat is een juiste invalshoek. In 2022 hadden we die centen ter beschikking. Dat zijn eigenlijk geen centen, dat is een leningsmachtiging die we hadden. Onze meerjarenplanning gaat maar over 5 jaar, maar voor dit geval moeten we dat voor 27 jaar doortrekken. We hebben 27 jaar lang die budgetten. Dat is allemaal door die beslissing die we in 2022 zouden nemen. Dat zal nu in 2023 zijn.

Maar stel u voor dat morgen onze hervorming werkt en plotseling de huisvestingsmaatschappijen erin slagen om het volledige miljard euro in stenen om te zetten, dan gaan we dat systeem inderdaad moeten afbouwen. Dan zullen we dat moeten verminderen. De geconventioneerde huur kan men dan nog laten bestaan, maar onder gewijzigde omstandigheden. Men zal moeten bijsturen. Ik vind dat de logica zelve. We hebben soms wel eens de idee dat als we vandaag iets oplossen, we in de toekomst van alle miserie verlost zijn. Neen, dat is een 'ongoing process'.

Ik wil twee zaken aangeven. Door het feit dat het in 2022 niet benut is, blijft dat de komende 27 jaar in onze begroting ter beschikking. Anderzijds, als de huisvestingsmaatschappijen er nu plots in zouden slagen om het FS3-budget volledig om te zetten in stenen, wat we alleen maar kunnen aanmoedigen, zal dat inderdaad moeten worden herbekeken.

Mevrouw Van Volcem, u maakte een punt over de woonmaatschappijen die ook 33 procent moeten gaan doen. Woonmaatschappijen kunnen sowieso binnen een project zoveel geconventioneerd huren als ze willen, alleen mag dat maximaal 20 procent zijn binnen hun jaarlijks investeringsbudget. Ik weet niet of ik uw vraag goed heb begrepen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u voor de bijkomende antwoorden, minister. Ik stel nu wel vast dat u plots zegt: "Stél dat onze hervorming werkt …" Ja, voor mij is dat toch ook wel een beetje een paradigmashift: dit is een pitsstop, dit zal absoluut werken, reculer pour mieux sauter, wat u altijd zegt. Blijkbaar twijfelt u nu een beetje over de hervorming van de woonmaatschappijen, tenzij ik u verkeerd begrijp.

In het begin van deze legislatuur hebben wij u met Vooruit gevraagd om uw job te doen: ervoor zorgen dat er meer en sneller sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Dat u ervoor zorgt dat een sterk Vlaanderen zorgt voor mensen die het moeilijk hebben. Dat moet minstens de ambitie zijn voor de Vlaamse Regering. Inderdaad, ik denk dat bouwpromotoren dat niet voor uw schone ogen zullen doen, voor niemands schone ogen, maar u zegt dat u verwonderd bent dat er zoveel weerstand is. Ja, natuurlijk, omdat wij bezorgd zijn dat het budget moet worden ingezet waarvoor het dient, voor de huurder die dat het meest nodig heeft. En omdat ik in deze hervorming ook vind – ik zal nog wat schriftelijke vragen indienen, de tijd is hier beperkt – dat u de sociale huisvestingssector toch wat anders behandelt. U hebt die sector verplicht om een woonmaatschappijhervorming te doen. Maar goed, u zei daarnet: "We gaan hier een brede oproep doen om gronden te vinden voor nieuwe geconventioneerde huurwoningen." Ja, deed u maar zoveel inspanningen om gronden te vinden voor sociale woningbouw. Het zou misschien ook helpen om uw FS3-bestedingen vooruit te helpen en uw job beter te kunnen doen.

U bent strenger voor sociale huurders dan voor die geconventioneerde huurders. In sociale huisvesting mag je zelfs geen twaalfde van een woning bezitten of je

kunt eruit vliegen, hier is het enkel volle eigendom. Ik vind dat vreemd, want dat is meten met twee maten en twee gewichten, wat mij betreft. Het zijn beide zaken die met overheidsgeld ondersteund worden, maar blijkbaar wilt u toch wat strenger zijn voor sociale huurders. Ik hoop dat ik mij daarin vergis, maar ik heb toch die indruk.

Zoals ik daarnet zei, zal ik de eerste zijn om u te feliciteren als u het hiermee beter zult doen en er meer sociale huurwoningen bij komen. Maar als u zich afvraagt waarom er zoveel weerstand is: we hadden het daarnet over de begroting en het lijkt ons op vandaag te duur qua kostprijs voor de overheid, zeker als we dat gaan vergelijken met de sociale huisvestingssector en wat de SVK's presteren. We denken dat het mogelijk te duur kan zijn qua huurprijs voor de huurder. Daar zijn wij bezorgd over, maar ik zei daarnet dat we nog wat meer berekeningen nodig zullen hebben en zelf zullen moeten maken. Het is ook niet duurzaam genoeg: na 27 jaar is het verhaal sowieso voorbij. U zegt nu dat u toch een voorkooprecht overweegt. Wij hebben liever garanties dat dit er al van in het begin in zit. Als we met overheidsgeld zorgen dat er sociale huurwoningen bij komen, moeten dat sociale huurwoningen blijven.

En tot slot, en dat zal ook nog wel verder volgen, maar we gaan hier nog een decreet bespreken: het is niet genoeg gericht op de meest kwetsbaren. Dat systeem van loting vind ik vreemd. Alles wordt in reglementen gegoten en nu gaan we plots naar een loting. Ik vind dat een vreemde logica, en ik wil die logica goed begrijpen, zodat ik nog beter onze analyse kan geven rond uw beleidsprestaties. Het risico dat dit onverantwoord gooien met subsidies is, dat dit oversubsidiëring is richting de privésector, hangt hier nog boven en daar ben ik niet gerustgesteld in. Maar goed, ik ga mijn best doen als parlementslid om dat verder uit te vissen en om daar samen met u verder over te debatteren. Zoals zovele zaken: wordt ongetwijfeld nog vervolgd.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Dank u wel, minister. Ik vind het eigenlijk goed dat u een oproep doet voor meer gronden voor het geconventioneerd systeem. Het is niet zo dat de sociale huisvestingsmaatschappijen geen gronden hebben, ze hebben ongeveer 2000 hectare in hun bezit, maar ze realiseren geen projecten. Bovendien zal elk project met dit geconventioneerd systeem één derde sociale woningen met zich meebrengen, naast één derde betaalbaar wonen. Ik vind die repliek van de heer Veys dus totaal niet dienend. Mijn vraag die u niet zo goed begreep, is de volgende. U zegt dat maximaal 20 procent van het jaarlijks investeringsvolume van de woonmaatschappijen naar het geconventioneerd wonen mag gaan. Waarom hanteert u hier niet de 33 procent en laat u net zoals in het gewone systeem dat investeringsvolume toe? Ik denk dat het de solvabiliteit van de huisvestingsmaatschappij ten goede zal komen en dat je een stukje sneller zult kunnen schakelen, omdat in die andere systemen van de private ontwikkelaars juist ook één derde wordt voorzien. De synergie tussen die twee zou tot meer projecten kunnen leiden.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aanhoudende probleem van het niet opnemen van de huurpremie – 1099 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Wie langer dan vier jaar op de wachtlijst staat voor een sociale woning komt in aanmerking voor huurondersteuning. Ik heb eerder al gewezen op de onderbenutting van die ondersteuning.

Om een beter beeld te krijgen van de redenen waarom rechthebbenden die huurpremie niet opnemen, gaf u aan Steunpunt Wonen de opdracht om een studie uit te voeren. Daarop is het wachten. Oorspronkelijk zou de uitvoering gebeuren vanaf juni 2021 tot het najaar van 2022. Maar ook in het najaar werd de publicatie uitgesteld. In december vernamen wij van u dat het rapport mogelijk in die maand werd opgeleverd.

In het verleden voerden we hier in de commissie ook al het debat over het niet opnemen van die huurondersteuning. In de hoop dat de toen genomen initiatieven al enige vruchten hadden afgeworpen, vroeg ik opnieuw de cijfers op, maar de antwoorden stemmen me eerder ongerust.

Uit een aantal schriftelijke vragen over de huursubsidie en de huurpremie blijkt dat het gekende patroon aanhoudt. Alle potentiële rechthebbenden worden aangeschreven, slechts de helft vraagt de huurondersteuning aan, en er zijn er nog minder die het effectief toegewezen krijgen. In 2021 gaat het over meer dan 23.000 rechthebbenden, maar nog geen 12.000 mensen dienden ook effectief een aanvraag in. Iets meer dan 5000 daarvan worden vervolgens goedgekeurd. Dat telkens slechts de helft van alle rechthebbenden niet eens een aanvraag indient, betekent dat er jaar na jaar mensen zijn die op de private markt moeten overleven, maar steun mislopen.

Ik hoef niet te onderschrijven dat die huurpremie en -subsidie een zeer welgekomen vorm van huurondersteuning is. We kennen allemaal de Huurbarometer. Die onderschrijft dat de gemiddelde huurprijzen blijven stijgen. En voor veel mensen neemt die huur een heel groot deel uit het gezinsbudget.

Wanneer kan het rapport over het niet opnemen van de huurondersteuning worden ingekeken?

Hebt u of heeft uw kabinet kennis kunnen nemen van dat rapport?

Indien ja, welke gerichte initiatieven zult u op basis van die studie ondernemen om ervoor te zorgen dat rechthebbenden de ondersteuning daadwerkelijk aanvragen? Indien neen, wat zijn de redenen voor dit lange uitstel? En wanneer verwacht u het rapport?

In welke mate kan het automatisch toekennen van de huurpremie het probleem van het niet opnemen verhelpen?

Mijn laatste vraag gaat over een concreet dossier waarover ik u in maart vragen heb gesteld. Ik heb u destijds gevraagd om ervoor te zorgen dat huurders hun huursteun niet verliezen door de stijgende inflatie, door een stijgende huurprijs. Minister, u hebt toen ook meteen een extra indexeringsformule toegepast. Hebben intussen alle dossiers met een opschorting wegens een te hoge huurprijs een nieuwe controle gehad? En in welke mate zijn de retroactieve betalingen van die

herbekeken dossiers afgerond? Hoeveel huurders die eerst een opschorting hadden gekregen door de extra indexering, ontvingen nu toch opnieuw hun huurpremie?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het rapport rond het onderzoek van de non-take-up zit in de laatste rechte lijn. De oplevering wordt verwacht eind deze maand, eindelijk. De reden dat het zo lang geduurd heeft, is blijkbaar dat er na het eerste onderzoek ook nog een extra project in Antwerpen mee is opgenomen in het rapport. Dat heeft ervoor gezorgd dat we eigenlijk twee golven hebben gehad. Dan zullen de resultaten bestudeerd worden en zal bekeken worden welke maatregelen zich al dan niet aandienen.

Het huurpremiestelsel is reeds semi-automatisch. Zodra de kandidaat-huurder vier jaar op de wachtlijst staat van een domiciliemaatschappij ontvangt hij een brief van het agentschap. De kandidaat-huurder kan de aanvragen indienen en zal tegelijk een aantal documenten, zoals de huurovereenkomst of bepaalde attesten van handicap of regelmatig verblijf van kinderen, zelf moeten aanleveren.

Het is ook niet mogelijk om de huurpremie volledig automatisch toe te kennen omdat niet alle gegevens elektronisch bij authentieke bronnen beschikbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan een bewijs waaruit blijkt dat een kind regelmatig verblijft bij een ouder, en dus in aanmerking komt als persoon ten laste.

Dan was er nog uw laatste vraag. De eenmalige tussentijdse controle is afgerond. Er is tijdig een tussentijdse controle geweest voor alle betrokken dossiers. Wie opnieuw in aanmerking kwam heeft ondertussen een retroactieve uitbetaling ontvangen. De definitieve cijfers zijn opgevraagd maar zullen pas eerstdaags beschikbaar zijn. Volgens de meest recente cijfers kwamen 65 huursubsidiedossiers en 324 huurpremiedossiers opnieuw in aanmerking. Op dat moment werd al meer dan 85 procent van de dossiers gecontroleerd.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Bedankt voor uw antwoorden. Ik zal misschien beginnen met dat laatste. Het is zeer positief om te vernemen dat die controles lopen en dat we ervoor gezorgd hebben dat mensen die die noodzakelijke huursteun genieten, die daar recht op hebben en dat ontvangen, hun ondersteuning niet verliezen door een mankement met inflatie en een kortdurende stijging van hun huurprijs. Het is zeer positief dat u daar snel op hebt ingegrepen, en u ervoor hebt gezegd dat niemand zijn ondersteuning verliest.

Ik verneem ook dat het rapport over enkele weken ter beschikking zal zijn. Ik stel voor dat we dat afwachten, om dan samen te bekijken welke conclusies of welke aanbevelingen men daarin geeft, om dan te zien wat we kunnen doen om ervoor te zorgen dat meer mensen die premie waar ze recht op hebben, zullen aanvragen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): De Vooruitfractie is ook blij dat die studie er eindelijk zit aan te komen. Ik heb het nog eens in het archief bekeken. De pijnpunten met betrekking tot de huurpremie kwamen aan bod in een vraag om uitleg van collega Michèle Hostekint in 2015. Toen was parlementsvoorzitter Homans nog minister. Daarnet had u het over een permanente revolutie, maar af en toe eens goed voortdoen lijkt mij al een mooi begin op dit vlak.

Ik wilde gewoon nog vragen naar de timing. Dan trekt u uw conclusies. Ziet u deze legislatuur nog mogelijkheden om hierop in te zetten, zodat dat verbeterd kan worden, zodat we die non-take-up kunnen bijsturen? Ik heb deze zomer opnieuw

heel wat halve tragedies gehoord van mensen die dat kwijtraken, en dan duurt het heel lang om dat opnieuw in orde te krijgen. Dus als we dat hier al kunnen verbeteren, die non-take-up, dan denk ik dat we al een heel essentiële stap kunnen zetten. Want die huurpremie is zeer belangrijk.

En dan ga ik nog even stout zijn, omdat ik daarnet niet zeker was of ik het gehoord had toen het over geconventioneerd huren ging. Indien iemand die een huurpremie krijgt, in een geconventioneerde huurwoning intrekt, behoudt die sowieso de huurpremie. Daar hoef je niet mee in te zitten. Want die 900 tot 1000 euro zit soms boven de voorwaarden voor de huurpremie.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Jans, ik heb net gehoord dat we de definitieve cijfers over die laatste vraag ook hebben. Dus we kunnen die meesturen met het verslag, als dat helpt. (N.v.d.r.: Het kabinet van minister Diependaele heeft ons ter zake de volgende aanvulling bezorgd: "In opvolging van onze belofte om u de definitieve cijfers aan te leveren, kunnen we meedelen dat er 69 huursubsidiedossiers en 423 huurpremiedossiers werden goedgekeurd en opnieuw in betaling werden gezet.")

Mijnheer Veys, het voordeel dat men heeft bij die geconventioneerde verhuur is wel degelijk die min 25 procent. En de huurpremie, de huursubsidie die men daarbovenop krijgt, kan ook behouden blijven. En dan is er nog de al dan niet genegotieerde korting vanwege de btw-verlaging en dergelijke meer. Er zijn dus drie elementen die die huurprijs naar beneden halen, in het SVK-systeem. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Als men voldoet aan de voorwaarden. Als dat naar beneden gaat, als dat daaronder valt, dan zal men dat kunnen behouden.

De voorzitter: Voor ik het slotwoord aan mevrouw Jans geef, wens ik de leerlingen van een school uit Schoten te verwelkomen in onze commissie Wonen en Onroerend Erfgoed.

Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik dank de minister voor zijn antwoord. Het is misschien een gelegenheid om zo meteen of bij een van de volgende gelegenheden bij een regeling van de werkzaamheden te bekijken of het mogelijk is om een gedachtewisseling te organiseren over de studie die zal verschijnen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.