

vergadering **C137**  
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

## **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 9 februari 2023

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



Vlaams  
Parlement

## INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de controle op buitenlandse eigendommen van sociale huurders naar aanleiding van de nieuwe cijfers daarover – 1321 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over buitenlandse eigendomsfraude door sociale huurders op de Vlaamse woonmarkt – 1335 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de sanctionering van discriminatie op de huurmarkt – 1374 (2022-2023)	11

**VRAAG OM UITLEG van Guy D'haeseleer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de controle op buitenlandse eigendommen van sociale huurders naar aanleiding van de nieuwe cijfers daarover  
– 1321 (2022-2023)**

**VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over buitenlandse eigendomsfraude door sociale huurders op de Vlaamse woonmarkt  
– 1335 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, collega's, uit nieuwe communicatie van de minister blijkt dat inmiddels 322 sociale huurders werden betrappt met onroerend goed in het buitenland. In dit artikel geeft de minister enkele cijfers vrij over de gevoerde onderzoeken naar buitenlandse eigendommen.

De cijfers blijven in dezelfde lijn als de eerdere cijfers die ik opvroeg bij verschillende schriftelijke vragen. Ongeveer de helft van de uitgevoerde onderzoeken levert bewijs van bezit van onroerende goederen in het buitenland bij allochtone sociale huurders. En 80 procent van die onderzoeken vindt plaats in Marokko of Turkije. Opmerkelijk is toch ook wel om vast te stellen dat nog steeds het grootste deel van die sociale woonactoren weigert om dergelijke onderzoeken te laten uitvoeren.

Het hoge aantal frauderende sociale huurders, zoals blijkt uit deze cijfers, samen met de positieve feedback van de huisvestingsmaatschappijen betreffende het raamcontract, zette de minister ertoe aan om het raamcontract met een jaar te verlengen. Normaal zou dat immers vervallen op 14 maart 2023, die verlenging is dus zeker en vast een goede zaak.

In het artikel geeft u, minister, aan dat de onderzoeken zichzelf meer dan terugbetalen en u verwijst daarbij onder meer naar de terugbetaling van de gevoerde onderzoeken. U stelt, en ik citeer: "Dat heeft ons al 1 miljoen euro gekost, maar de return bedraagt een veelvoud daarvan. Frauderende huurders moeten immers de onterecht verkregen sociale kortingen terugbetalen. Daarnaast is er een sterk ontrendend effect en komen er woningen vrij voor mensen die er wel recht op hebben."

In uw antwoord op verschillende vragen hieromtrent, van mezelf en collega Chris Janssens, blijkt dat u geen concrete cijfers had over uitzettingen van de frauderende huurders en in welke mate de onterecht verkregen sociale kortingen door de sociale woonactoren teruggevorderd worden. In uw antwoord op een schriftelijke vraag van collega Janssens van november 2022, stelde u ook, en ik citeer: "Mijn administratie zal begin 2023 wel, in opvolging van de bevraging van september 2022 inzake de ervaring met de raamovereenkomst, een bevraging organiseren die peilt naar de concrete vervolgstappen, en de resultaten hiervan van sociale woonactoren naar aanleiding van een positief afgerond onderzoek naar buitenlands bezit."

Mijn vraag is dan ook, minister, of u wat meer duiding kunt geven over de bevraging bij de sociale woonactoren omtrent de vervolgstappen en de resultaten ervan na een positief uitgevoerd onderzoek. Is dit inmiddels uitgevoerd of wanneer zal dit uitgevoerd worden? Kunt u hier al resultaten van meedelen?

Indien u nog geen resultaten verkregen hebt, waarop baseert u de uitspraak dat de return een veelvoud daarvan omvat?

Waarom wordt het raamcontract slechts voor één jaar verlengd als u het nut ervan bewezen acht? Misschien is het ook wel aan te raden om daar onmiddellijk een structurele maatregel van te maken.

Ziet u mogelijkheden om het aantal uitgevoerde onderzoeken op te drijven, aangezien uit de resultaten duidelijk blijkt dat er sprake is van een grootschalige fraude met buitenlandse eigendommen? Zult u erin slagen om alle sociale woonactoren aan te sporen om dergelijke onderzoeken te laten uitvoeren?

Bent u nog steeds ervan overtuigd dat onderzoeken enkel gevoerd dienen te worden op basis van een mogelijk vermoeden? Uit de resultaten kan men afleiden dat slechts een klein deel van de fraude hierdoor aan het licht komt, en wij eigenlijk maar het topje van de ijsberg zien.

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

**Nadia Sminate (N-VA):** Minister, u hebt inderdaad recent gecommuniceerd over de resultaten van de strijd die u bent aangegaan tegen sociale huurders die eigendom bezitten in het buitenland. Het blijkt dat ondertussen ruim driehonderd sociale huurders tegen de lamp zijn gelopen. Ik vind dat een aanzienlijk aantal op deze relatief korte tijd. Het blijkt ook dat de huisvestingsmaatschappijen tevreden zijn over de inzet van de gespecialiseerde onderzoeksbureaus. Ik denk dus dat het een goede zaak is dat u hebt beslist om het raamcontract te verlengen.

Ik had daarbij twee vragen: het is zo dat Vlaanderen 100 procent van het onderzoek betaalt als er effectief eigendom in het buitenland wordt aangetroffen, en 75 procent als dat niet zo is. Ik had, net als collega D'haeseleer, graag geweten of u zicht hebt op de exacte return die dat heeft voor Vlaanderen.

Ten tweede: naast het onderzoek naar buitenlands vastgoed, hebben we ook in het ontwerp van decreet van 24 juni 2022 gezien dat de huidige vermogens- en middelentoets wordt aangescherpt. En ik had graag geweten hoever het staat met de uitwerking daarvan.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel, collega's, voor jullie vragen. Ik ga eerst de eerste en tweede vraag van collega D'haeseleer beantwoorden, dan de eerste vraag van mevrouw Sminate.

De bevraging werd op 31 januari uitgestuurd naar de sociale woonactoren die reeds positieve onderzoeken naar buitenlands bezit hebben afgerond. We peilen specifiek naar het vervolgtraject van de onderzoeken: is het huurcontract opgezegd; is er sociale korting teruggevorderd, zo ja, hoeveel; is dat reeds terugbetaald of is er een afbetalingsplan lopende, enzovoort? De sociale verhuurders hebben drie weken de tijd gekregen om de bevraging in te vullen. Tegen het eerste deel van maart zullen we dus over de resultaten beschikken.

De return waarnaar u verwijst, collega D'haeseleer, is gebaseerd op de kostprijs van een onderzoek ten opzichte van de terugvordering van de sociale korting. Momenteel is er voor iets meer dan 1 miljoen euro aan vergoedingen uitbetaald. Maar als we weten dat alleen al voor Woonhaven Antwerpen het teruggevorderde bedrag reeds opliep tot 1 miljoen euro, voor 71 positieve onderzoeken, dan kunnen we er wel van uitgaan dat de puur financiële return van de ondertussen 323 positieve onderzoeken via de Vlaamse raamovereenkomst, substantieel genoemd kan worden.

Dit staat nog los van het vrijkomen van de sociale huurwoningen. Zoals u weet is dat voor mij het allerbelangrijkste: iemand die geen recht heeft op een sociale woning, maakt plaats voor iemand die er wel recht op en nood aan heeft. Dat

rechtvaardigheidsprincipe staat hier centraal. Laat dat duidelijk zijn, zelfs als die return anders zou lopen, dan nog denk ik dat dat een maatregel is die we moeten nemen om die woningen vrij te krijgen.

Voor alle duidelijkheid, het is nooit de Vlaamse overheid die centen terugvordert, maar het is de sociale huisvestingsmaatschappij die de centen en de sociale toeslag terugvordert, en dat geld ook zelf kan gebruiken. Voor Vlaanderen blijven het sowieso kosten, maar zo is het systeem op poten gezet, dat houden we zo.

Wat betreft de derde vraag van de heer D'haeseleer: het raamcontract kan maximaal tweemaal met één jaar stilzwijgend verlengd worden. Naar aanleiding van het aantal uitgevoerde onderzoeken en de resultaten, alsook de positieve ervaring bij de sociale verhuurders die blijkt uit de bevraging die in september werd afgenomen, werd beslist om het raamcontract alvast met één jaar te verlengen. Nadien zal geëvalueerd worden of er nog een stilzwijgende verlenging plaatsvindt of dat we eventueel binnen een jaar aanpassingen of verbeteringen doorvoeren aan de raamovereenkomst.

Er zijn hiervoor twee redenen. Eerst en vooral vind ik dat de overheid veel meer werk moet maken om voortdurend na te gaan of bestaande reglementeringen nog effect hebben. Regels die overbodig zijn, moeten we in vraag durven stellen. Dat is puur principieel. Daarnaast moet ik erkennen dat ik had gedacht dat de cijfers, door onze communicatie daarover, zouden dalen. Dus dat mensen in orde zouden zijn, alleen al door onze communicatie. Dat is niet het geval geweest en de cijfers blijven tot nu toe heel hoog.

Dan geef ik antwoord op de vierde en vijfde vraag van de heer D'haeseleer. Niet alle sociale woonactoren hebben in dezelfde grootteorde te maken met deze problematiek. We zien ook een verscheidenheid in de aanpak. Zo zijn er sociale woonactoren die, alvorens een onderzoek op te starten, in gesprek gaan met hun huurders. Maar er zijn ook sociale verhuurders die, los van specifieke vermoedens van fraude, brieven hebben gestuurd naar hun sociale huurders om hen te wijzen op mogelijke controle. Dat heeft bij sommige maatschappijen ook gezorgd voor tientallen spontane opzeggingen van huurovereenkomsten. Die resultaten zijn een gevolg van de communicatie inzake fraudebestrijding en de aankondiging van de raamovereenkomst, maar die komen niet rechtstreeks terecht in onze cijfers.

Met de raamovereenkomst hebben de sociale woonactoren wel een instrument in handen om effectief een onderzoek te laten uitvoeren wanneer zij een vermoeden van fraude hebben. En dat vermoeden van fraude moet wel effectief aanwezig zijn. Een verhuurder kan niet lukraak onderzoeken laten uitvoeren. Dat is onbegonnen werk en zou heel veel geld en tijd kosten, ook omdat niet duidelijk is over welke landen het zou moeten gaan.

Het is steeds de bedoeling geweest om enkel bij een vermoeden van fraude een onderzoek te laten uitvoeren. Tot nu toe blijkt dit ook goed te werken: een op de twee onderzoeken blijken immers positief.

Ik blijf de sociale verhuurders dan ook aanmoedigen om gebruik te maken van de raamovereenkomst. In de eerstvolgende nieuwsbrief van 16 februari zal ik de sociale woonactoren opnieuw wijzen op hun verantwoordelijkheid. Natuurlijk weten we ook dat sommige woonactoren, vanwege de aansturing die ze krijgen, dit niet willen doen. Ik laat dat aan hen, zij moeten natuurlijk maar uitleggen waarom ze dat rechtvaardigheidsprincipe niet toegepast willen zien.

En dan wat betreft de tweede vraag van mevrouw Sminate, de decretale basis om de middelentoets in te voeren is opgenomen in het ontwerp van decreet dat onlangs – op 20 januari – door de Vlaamse Regering, na advies van de Raad van State, werd goedgekeurd. Dat ontwerp van decreet zal dus binnenkort in de commissie worden besproken.

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Minister, dank u wel voor uw antwoorden. Ik heb begrepen dat we in het eerste deel van maart de resultaten van de bevraging zullen kennen. Het is inderdaad een goede zaak als u zegt dat er alleen al in Woonhaven Antwerpen meer dan 1 miljoen euro teruggevorderd werd. Zoals u zelf zegt zullen het voor de Vlaamse Regering, voor de overheid kosten blijven, maar in ieder geval gaat het over belastinggeld dat dan toch opnieuw ter beschikking komt om nieuwe sociale woningen te bouwen en vooral – ook zoals u zegt – komen er woningen ter beschikking van mensen die er echt wel recht op hebben.

Wat het raamcontract betreft, zegt u dat het mogelijk is om dat tweemaal voor een jaar stilzwijgend te verlengen. Maar als ik het goed begrepen heb, zult u nadien evalueren en het raamcontract eventueel aanpassen en bestaat er de mogelijkheid dat dat ook na twee jaar verdergezet wordt, wat mijns inziens aangewezen is. Wij zouden er inderdaad voor willen pleiten dat daar een structureel instrument van gemaakt wordt.

Nu, u zegt dat het tot de autonomie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) behoort om al dan niet een beroep te doen op dat raamcontract. Minister, ik stel toch wel vast dat heel veel SHM's en sociale verhuurkantoren (SVK's) totaal geen beroep doen op het raamcontract. U zegt wel dat elke SHM haar eigen methode heeft om fraude met eigendommen in het buitenland aan te pakken, dat ze sommigen aanschrijven, dat ze individueel in gesprek gaan met de sociale huurders. Maar ik kan bijvoorbeeld toch moeilijk geloven dat de grote sociale spelers zoals Gent en Leuven tot op vandaag, toch volgens de cijfers waarover ik beschik, er nog geen enkele keer een beroep op gedaan hebben. Dat lijkt me toch niet echt te stroken met de realiteit.

Ik denk ook dat dat een politieke beslissing is van de woonactoren waar ik toch weinig of geen begrip voor kan opbrengen. Ze zouden toch wel moeten weten dat die ook met belastinggeld werken en ervoor moeten zorgen dat dat goed besteed wordt. Weigeren om op te treden tegen sociale fraudeurs is dan toch wel onaanvaardbaar. Het is eigenlijk schuldig verzuim en het maakt ook op die manier duidelijk dat voor de sociale huisvestingsmaatschappijen de strijd tegen fraude niet zo hoog op de agenda staat. Zoals ik al zei: ik denk dat we hier nog maar te maken hebben met het topje van de ijsberg en dat de problematiek veel ruimer is dan de cijfers tot op de dag van vandaag laten blijken.

U zegt dat er in het schrijven naar de SHM's nog op aangedrongen zal worden. Het is onze overtuiging dat zeker ten aanzien van de SHM's die er tot op de dag van vandaag nog geen beroep op gedaan hebben, er dwingender opgetreden moet worden. Dit is onze maatschappelijke plicht. Minister, ik hoop ook dat u daar meer inspanningen voor gaat doen.

Goed, we zullen begin maart de cijfers bekijken. Ik denk inderdaad dat het heel goed zou zijn om zicht te krijgen op de stappen die de SHM's zetten waarin de fraude aan het licht komt, zodanig dat we ervoor kunnen zorgen dat elke onterecht uitgekeerde euro sociale korting teruggevorderd wordt van de sociale fraudeurs.

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

**Nadia Sminate (N-VA):** Minister, dank u wel voor uw antwoorden. Eerst en vooral ben ik blij om te horen dat het ontwerp van decreet over de middelentoets binnenkort naar het parlement komt en hier in de commissie besproken wordt want volgens mij is dat echt het sluitstuk van dit verhaal. Voor mij is het geheel logisch dat er gekeken wordt naar de beschikbare middelen die een gezin heeft en kan gebruiken om te voorzien in de eigen woonbehoeften zodat anderen die dat niet hebben hun kansen op een woning niet ontnomen worden. Dat is hetzelfde principe als wat

u beschrijft rond het bezit van vastgoed in het buitenland. Ik kijk zeker uit naar de besprekingen hier in de commissie.

Ik vraag me wel nog af wat er gebeurt bij de huisvestingsmaatschappijen die niet meestappen in dit raamcontract want ik heb begrepen dat zij aangeven dat huurders soms zelf door hen worden aangesproken als er vermoedens van fraude zijn en dat zij dan een eigen regeling, een andere regeling treffen. Wat houdt zo'n andere regeling precies in? Minister, hebt u daar zicht op?

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

**Maxim Veys (Vooruit):** Ik vind het een interessante vraag. Het plaatst de zaken ook wel wat in perspectief. Laat het duidelijk zijn, collega's: voor de Vooruitfractie is het 'just is just'. Fraude, daar zijn wij niet voor, daar zijn wij tegen en dat moet onderzocht worden. Maar als ik collega D'haeseleer dan hoor zeggen dat dit nog maar het topje van de ijsberg is, dan wordt er weer suggestief beweerd over alle sociale huurders, of de helft ... Heel vaak wordt dat op die manier naar voren gebracht. Minister, u kunt het daarmee wel eens zijn: dit is niet goed voor de reputatie van sociale huisvesting. U spreekt vaak over het draagvlak dat er moet zijn om te bouwen; ik benadruk nog eens dat er een miljard niet werd uitgegeven, dat we daar echt wel met een probleem zitten. Ja, het op deze manier voorstellen – zoals de heer D'haeseleer en sommigen van uw partij dat ook heel vaak doen, moet ik helaas vaststellen – heeft een negatief effect op dat draagvlak.

Nu, de cijfers plaatsen alle zaken in perspectief. Ik heb gelezen in de krant dat er 322 keer iets werd gevonden. Maar er werd ook 355 keer niets gevonden: het merendeel van de onderzoeken tot nog toe was negatief. Dat leidt mij tot de volgende vraag, minister: het gaat over het onderzoeken bij een ernstig vermoeden. Bij die bevraging had u ook vragen aan de SHM's: op basis waarvan hebt u onderzocht? Ik zal het nu even op flessen trekken: wordt er een onderzoek gedaan als er een anoniem bierkaartje binnenkomt waarop staat "Die mensen hebben iets in het buitenland, in dat land"? Wordt dat dan onderzocht? De SHM's doen dat individueel, maar op welke manier wordt dat ernstig vermoeden gestaafd en onderzocht? Krijgt u daar al wat zicht op?

Met het in perspectief plaatsen bedoel ik ook dat het nu gaat over 0,2 procent van alle sociale huurders – meer dan 170.000 – waarbij men iets gevonden heeft. Met cijfers kun je veel in een ander perspectief voorstellen. Ik stel ook vast, dat heb ik gelezen in de krant, dat van die 322 betrapte sociale huurders er één gemeenteraadslid was van het Vlaams Belang. Als ik dat in perspectief zet, dan is 0,3 procent van alle betrapte huurders een raadslid van Vlaams Belang. Maar ik denk niet dat er hier iemand zal zeggen dat alle raadsleden van Vlaams Belang die een sociale woning hebben, fraudeurs zijn, dat zou ons te ver leiden. Maar je zou dat idee kunnen krijgen als je cijfers een beetje misbruikt.

Minister, bij die 355 waarbij niets werd aangetroffen, is dat telkens na een vooronderzoek dat dan is stopgezet geweest? Hebt u daar wat meer detailcijfers over? Wat brengt het effectief op? U hebt een jaarlijks budget van 5 miljoen euro voorzien, als ik mij niet vergis. Dat brengt 10 miljoen euro over 2021 en 2022 en het heeft 1 miljoen gekost. Dat is 9 miljoen dat niet besteed is. Wat gebeurt er met die middelen? Hebt u daar al een idee mee?

En dan tot slot: ik stel ook vast dat er nu opnieuw bevragingen moeten worden rondgestuurd. Ik stel vast dat sommige maatregelen nog niet volledig op punt staan wanneer u die uitvoert. Ik refereer aan de VDAB-verplichting. U zei dat u dat verplicht hebt ingevoerd, maar dat de datakoppeling er nog niet staat. Die bevragingen: gaat u dat structureel opnemen in rapportage, ziet u daar verbeteringen? Want we willen toch allemaal dat sociale huisvestingsmaatschappijen volle bak op het bouwen van woningen kunnen focussen?

En tot slot nog een vraag: wat zullen de opties zijn tot buitenlands eigendomsonderzoek bij geconventioneerde huurders, de nieuwe categorie die u uitvoert? Wat zijn daar de voorwaarden, waaraan moeten zij voldoen? Alvast bedankt voor uw antwoorden.

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

**Vera Jans (cd&v):** Goeiemorgen minister en collega's. Dit is een zeer interessante vraag waarover we al vaker van gedachten hebben gewisseld, onder andere – en voornamelijk – in deze commissie. De cijfers zijn toch wel helder: ongeveer een op de twee onderzoeken die men instelt, leidt tot een resultaat. Dat geeft nu toch al verschillende honderden woningen die daardoor op een bepaalde manier mogelijk weer op de markt komen, als ik dat zo mag zeggen.

Wij vinden dat natuurlijk wel heel erg belangrijk, we hebben de mogelijkheid om dit te voorzien mee opgenomen in ons Vlaams regeerakkoord. Dat was ook op vraag van de sector zelf: de Vlaamse huisvestingsmaatschappijen gaven aan dat ze graag meer middelen in handen hadden om te gaan kijken of hun vermoeden klopte. Op dit moment weten we dat dat in een op de twee gevallen inderdaad zo lijkt te zijn.

Nu, ik vind het wel goed dat we aan de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen tegemoetkomen. Maar ik hoop natuurlijk wel dat het aantal woningen dat vrijkomt doordat er mensen frauderen, altijd een heel klein deel zal blijven van het aantal nieuwe woningen. Ik wil niet in een situatie terecht komen waarbij we straks meer mensen betrappen of uit hun huis zetten, dan dat er nieuwe woningen bij komen. Die twee vinden we heel erg complementair. De regels moeten gevolgd worden, daarom zijn deze maatregelen voorzien in het regeerakkoord en is er nu ook een beleid. Maar we vinden het ook ontzettend belangrijk dat de aangroei van het patrimonium – het aantal bijkomende sociale woningen – altijd een groot veelvoud zal zijn van de woningen die we in deze discussie ter bespreking stellen. We moeten echt wel niet alleen zorgen dat de woningen aan de juiste mensen verhuurd of verkocht worden, maar ook dat er veel meer woningen bij komen, want de wachtlijst stijgt de laatste jaren toch wel beduidend.

**Minister Matthias Diependaele:** Dank u wel, collega's, voor de tussenkomsten. Het thema beroert altijd een beetje, maar is ook altijd redelijk voorspelbaar.

En voor alle duidelijkheid: de grote lijnen van ons beleid rond sociale woningen zijn altijd twee belangrijke lijnen. Ik heb die altijd ook samen meegegeven in de communicatie of in actuele vragen. Dat is eerst en vooral een aanboduitbreiding, dus effectief ervoor zorgen dat er meer sociale woningen zijn om die wachtlijst naar beneden te krijgen. Maar daarnaast is er ook het herstellen van het rechtvaardigheidsprincipe: zorgen dat die mensen die er nood aan hebben, die er recht op hebben in die sociale woningen komen, en geen anderen.

Ik heb nooit gezegd dat een maatregel als deze, het eigendomsonderzoek, een oplossing zou zijn voor de wachtlijsten. Dat is niet zo, daar ben ik mij heel goed van bewust. En iedereen die dat in de relativiteit wil gieten, dat klopt, dat is nooit de intentie geweest. Desalniettemin is het volgens mij wel cruciaal dat we dat rechtvaardigheidsprincipe herstellen. Ik kom daar straks nog op terug.

Wat het evalueren betreft, mijnheer D'haeseleer, dat is natuurlijk belangrijk, omdat de wereld voortdurend verandert. Je moet kijken naar de landen, de technieken eventueel, we leren ook voortdurend bij. Ik denk dat de betrokken bedrijven ook bijleren, die zullen ook moeten kijken of hun kostenstructuur – want dat is nu met een raamovereenkomst – de laatste jaren veranderd zijn. Moeten daar zaken aangepast kunnen worden? Dat is dus de inhoud van die evaluatie.

Om de cijfers goed te zetten: er zijn op dit moment 33 SHM's, en 2 SVK's die hier aan dit systeem deelnemen. Dat lijkt mij goed te zijn, al een goed begin dat die



daaraan meedoen. Daarnaast is het ook zo dat heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen, of sociale verhuurkantoren een eigen systeem hebben, en op zich ben ik daar niet zo tegen. In die zin dat wij denken dat het feit dat je een brief krijgt als sociale huurder dat er mogelijk een onderzoek volgt, ook al voldoende is om mensen ertoe aan te zetten om die woning te verlaten, of hun huurcontract op te zeggen. In die zin zijn er sociale huisvestingsmaatschappijen die dat zeker als eerste stap genomen hebben, en eventueel daarna nog onderzoeken doen, of nog verder gaan, in dialoog gaan met die mensen. Dat zijn ook allemaal zaken die kunnen.

Voor alle duidelijkheid: er wordt naar die cijfers daarover gevraagd, maar die hebben we natuurlijk niet. Het wordt niet bijgehouden omdat je het ook niet weet. Stel nu dat er een sociale huisvestingsmaatschappij is die een brief stuurt naar tweeduizend huurders om te zeggen dat men nu aan de voorschriften moet voldoen, of er volgt mogelijk een onderzoek. Dan zijn er waarschijnlijk mensen die hun huurcontract daarom opzeggen, maar dat weten we niet. We weten wel, uit informele contacten, dat er zeker zulke gevallen zijn, en dat zullen er meer dan enkelen zijn, maar ik kan u daar geen cijfers over geven. Dat wordt niet bijgehouden, omdat het ook nooit aangegeven is of het daarvoor is. Als mensen hun contract opzeggen zijn daar tientallen redenen voor. Niemand zal zomaar zeggen dat het is omdat ze een woning hebben in het buitenland, want dan weet men dat men ook een terugvordering kan verwachten van die sociale toeslag. Dus het is niet zo dat men dat zal zeggen.

Mijnheer Veys, ik ben het eens met het feit dat u het over het topje van de ijsberg hebt. Ik vind dat ook jammer, ik denk dat mijn ingesteldheid of onze doelstelling moet zijn dat we willen dat alleen mensen die er recht op hebben, die er nood aan hebben in een sociale woning komen. Het is op geen enkele manier de bedoeling om daar een slecht imago voor sociale huurders aan te koppelen. Dat is zeker niet het geval, ik heb daar in onze communicatie ook altijd op ingezet.

Ik heb nog twee opmerkingen daarbij: als je zegt dat het er maar weinig zijn, en het relatief is ... Dat kan allemaal wel zo zijn, ik heb ook altijd gezegd dat dat nooit de oplossing is voor de wachtlijsten. Maar zeg dat natuurlijk maar eens tegen die 322 mensen die dankzij dat systeem wel in een sociale woning kunnen. Voor hen is dat wel een oplossing. En dan lijkt mij voor 322 gezinnen het toch wel de moeite te zijn om dat te doen.

Ten tweede, en daar kunnen we van mening verschillen, zegt u dat we het imago van sociale huurders proper moeten houden om het draagvlak te vergroten voor sociale woningen en solidariteit in onze samenleving – want het is de volledige samenleving die voor dat systeem meebetaalt. Wel, dan vind ik ook het feit dat we ervoor zorgen dat sociale woningen rechtvaardig verdeeld worden, en terecht komen bij die mensen die er nood en recht op hebben, een zeer belangrijk signaal naar die samenleving. Dat is ook zeer belangrijk om dat draagvlak te vergroten. We kunnen nu met meer zekerheid zeggen dan een paar jaar geleden dat mensen die in een sociale woning zitten er ook effectief nood aan hebben. Dat lijkt mij ook belangrijk te zijn voor een draagvlak.

En zolang daar een waas rond blijft hangen, als zouden er veel mensen onterecht in een sociale woning zitten, is dat ook niet goed. Dus in die zin denk ik dat je die redenering evengoed kunt omdraaien. En dat is in elk geval onze ingesteldheid, dat we hierdoor dat rechtvaardigheidsprincipe verhogen, en dus eigenlijk ook dat draagvlak versterken. Ik wil het signaal kunnen geven aan de Vlaamse samenleving, die hiervoor meebetaalt, die hiervoor solidariteit op tafel legt, dat we effectief die solidariteit ten goede gebruiken, en alleen maar voor die mensen die er nood aan hebben en recht op hebben. Dus in die zin denk ik dat dat positief is voor dat draagvlak.

U vroeg ook naar welke vermoedens daar kunnen zijn. Dat kan heel uiteenlopend zijn. We mogen ook niet vergeten dat er altijd, uiteindelijk, op het einde van de rit

een rechterlijke toets zal gebeuren, maar dat is dan na het onderzoek. Dat vermoeden moet dan ook aangetoond worden. Wat kan dat zijn? Dat kan heel uiteenlopend zijn, en in de meeste gevallen zal het gaan om een combinatie van verschillende redenen. Dat zijn dan facturen die op een bepaald moment gedurende twee maanden niet betaald worden, brievenbussen die niet geleegd worden, gras dat niet afgereden wordt, burens die geen beweging meer zien, sociale verhuurders die contact zoeken maar geen antwoord krijgen. Dat kunnen dus verschillende redenen zijn om dat te gaan doen, maar er moet dus wel een ernstig vermoeden aangetoond worden.

U vroeg ook naar wat er met het niet gebruikte deel van die 5 miljoen euro gebeurt. Dat gaat naar onderbenutting, dat is bij alles zo. Dat is begrotingstechnisch, maar dat gaat in onderbenutting.

U zegt dat het systeem van inschrijving bij VDAB nog niet op punt staat. Eerst en vooral, dat is wel het geval. Heel het systeem is uitgekiend en uitgetekend en staat volledig op punt. Maar waar we verschillen is het volgende. Als we zeggen dat het vanaf januari 2023 verplicht is voor mensen die kunnen werken – die niet arbeidsongeschikt zijn, die niet met pensioen zijn, en zo verder – om zich in te schrijven bij VDAB, dan zouden we in theorie op 2 januari kunnen beginnen met die controles. Maar wij hebben gedacht om eerst iedereen te verwittigen zodat iedereen in orde kan zijn met die nieuwe verplichting. Dan krijgt men een drietal maanden, dan pas gaan we controleren en die databanken gaan kruisen, om dat te controleren. Dus dat systeem staat wel op punt, alleen kiezen we er bewust voor om de mensen de tijd te geven om in orde te zijn. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Ja, inderdaad, dat lijkt mij ook niet onlogisch te zijn. Ik denk dat alle sociale huurders op de hoogte gebracht mogen worden van wat de nieuwe regelingen zijn. U mag ook niet vergeten dat het dikwijls gemeenschappen zijn van mensen die naast elkaar wonen, die elkaar kennen, dat is fantastisch. Dan is het ook niet slecht dat iedereen op de hoogte is dat het systeem bijgestuurd wordt voor die gemeenschap. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Dat hebben we gedaan door te communiceren, mijnheer Veys. Ik denk dat ik daarmee alles beantwoord heb.

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

**Guy D'haeseleer (Vlaams Belang):** Kort nog even een reactie op de plat populistische tussenkomst van collega Veys, die mij woorden in de mond legt die ik helemaal niet heb gezegd. Hij zegt dat ik zou suggereren dat de helft van de sociale huurders van buitenlandse origine, fraudeurs zouden zijn. Ik heb dat helemaal niet gezegd. Ik stel alleen vast, mijnheer Veys, dat de helft van de onderzoeken, bijvoorbeeld in Turkije en Marokko, een positief resultaat geeft. Dat is een vaststelling. Ik wil toch eens duidelijk stellen dat de wetgeving voor iedereen moet worden toegepast. Ik heb er geen enkel probleem mee – tot welke partij hij ook behoort – maar als er één iemand is, mijnheer Veys, die de kans vandaag gemist heeft om te zwijgen, dan bent u het toch wel. Als ik de parallel zou doortrekken, dan stel ik vast dat een groot deel van de corrupte politici tot de socialistische familie behoort. Ik ga dan ook niet zeggen dat de helft van de socialistische politici, waar u deel van uitmaakt, corrupt zijn. Ik vind dat een beetje goedkoop, en zoals gezegd hebt u de kans gemist om te zwijgen, want u had de balk in uw eigen oog waarschijnlijk vergeten.

Nu, ten gronde, we zullen in maart inderdaad nog eens samenzitten als we de resultaten van die bevraging bij de SHM's kennen. Voor de rest, minister, kan ik me grotendeels vinden in de benadering die u hebt in deze problematiek. Ik zou er alleen voor willen blijven pleiten, in de mate van het mogelijke, dwingender op te treden tegen de huisvestingsmaatschappijen die pertinent weigeren om gebruik te maken van de raamovereenkomst.

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

**Nadia Sminate (N-VA):** Ik ben vooral blij om te horen dat de tonaliteit van verschillende oppositiepartijen toch wel grondig gewijzigd is ten opzichte van het moment dat de minister deze maatregelen voor het eerst aankondigde. Vroeger noemden sommigen het een heksenjacht, vandaag is het 'just is just' geworden. Ik vind dat toch al een hele evolutie in de rijping van sommige geesten.

Los daarvan wil nog even iets zeggen rond de huisvestingsmaatschappijen die niet in het project stappen. Ik vind dat we de werkzaamheden van SHM's toch nauwgezet moeten opvolgen. Daarmee wil ik niet gezegd hebben dat we moeten overgaan tot een verplichting, integendeel, we moeten hen stimuleren het nut van deze raamovereenkomst te doen inzien. Ik vind wel dat er geen verschil mag zijn in behandeling tussen de ene en de andere fraudeur. Het niet-bewustzijn van die eigendomsvoorwaarden mag geen excuus zijn om die persoon niet te sanctioneren. Dus ik zou willen vragen dat er goed gekeken wordt naar hoe die SHM's reageren op bepaalde gevallen van fraude.

**De voorzitter:** De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de sanctionering van discriminatie op de huurmarkt – 1374 (2022-2023)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**An Moerenhout (Groen):** We zijn het er allemaal over eens dat discriminatie nog altijd een groot probleem is op de huurmarkt. Om een recent voorbeeld te geven: uit praktijktesten uitgevoerd in 2021 door mijn eigen stad, de stad Leuven, bleek bijvoorbeeld dat in 35 procent van de gevallen kandidaat-huurders met een Maghrebijse naam niet op huisbezoek mocht komen, terwijl dat bij andere niet zo was.

Nu, die discriminatie zorgt ervoor dat veel mensen belangrijke kansen verliezen. Nochtans blijft deze discriminatie vaak ongestraft. Dat is de insteek van mijn vraag. Want volgens het Gelijkekansendecreet is discrimineren en iemand anders de opdracht geven om te discrimineren verboden, dat mag niet. Niet alleen de persoon die de opdracht geeft, maar ook de persoon die de opdracht uitvoert, maakt zich schuldig aan discriminatie in dit geval. In de praktijk weten we dat dit wel nog vaak voorkomt. Met Groen zijn we van mening – dat is geen verrassing – dat er strenger tegen opgetreden moet worden.

Daarom waren we heel blij dat in een andere commissie, de commissie Werk en Sociale Economie een nieuw ontwerp van decreet tot wijziging goedgekeurd is: een wijziging van de toezichts- en handhabingsbepalingen in het beleidsdomein Werk en Sociale Economie. Dat voorziet een administratieve geldboete voor – en ik citeer uit het ontwerp van decreet – “de gebruiker, zijn lasthebbers of aangestelden die het bureau aanzetten of opdracht geven om bij de bemiddeling subjectieve, onrespectvolle of discriminerende criteria te gebruiken”. De gebruiker die in het kader van private arbeidsbemiddeling discriminerende vragen stelt aan het uitzendkantoor kan dus met andere woorden worden beboet.

Wij vragen vanuit Groen dat een soortgelijke regeling en administratieve geldboete wordt voorzien op de huurmarkt voor, in ons beleidsdomein dan, de gebruiker, zijn lasthebbers of aangestelden die de vastgoedmakelaar aanzetten of de opdracht geven om bij hun taak subjectieve, onrespectvolle of discriminerende criteria te gebruiken.

Minister, kunt u een inzicht geven in de sanctionering van discriminatie of van het opdracht geven tot discriminatie op de vastgoedmarkt? Kan volgens u een dergelijke administratieve opvolging en sanctionering van discriminatie op de vastgoedmarkt de gelijke kansen op de Vlaamse huur- en koopmarkt ten goede komen? Wilt u hier, net zoals minister Brouns, werk van maken in uw beleidsdomein?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Moerenhout, dank u wel voor uw vragen. Zoals eerder aangehaald in deze commissie, is er geen discussie over het feit dat discriminatie in eender welke vorm onaanvaardbaar is en aangepakt moet worden. Laat me dat ook zeer duidelijk stellen. We zitten daar ongetwijfeld op dezelfde lijn. Over de aanpak zijn de meningen in deze commissie natuurlijk wel verdeeld.

Zoals u weet kan eenieder bij klachten van effectieve discriminatie terecht bij Unia en binnenkort, vanaf 15 maart 2023, bij het Vlaams Mensenrechteninstituut (VMRI). Zij behandelen de klacht. Er wordt eerst bemiddeld. Als de bemiddeling niets oplevert, gaat de klacht naar een gespecialiseerde geschillenkamer die zal oordelen of er sprake is van discriminatie of niet. Met het oordeel op zak, kan de indiener van de klacht zich wenden tot de rechtbank.

Naast deze klachtenprocedure blijf ik sterk geloven in het uitgewerkte kader van zelfregulering door de sector. De keuze voor zelfregulering is dan ook gebaseerd op belangrijke overwegingen. In de eerste plaats zijn we ervan overtuigd dat de sectororganisaties de private huurmarkt en bijgevolg de verhuurders en immobiliensector zeer goed kennen. Zij kennen dan ook de noden en bekommernissen van hun leden, en zijn het best geplaatst om hen te informeren en te sensibiliseren. Ik ben er dan ook van overtuigd dat geweten is dat dergelijke praktijken niet toelaatbaar zijn en dat de selectie voor kandidaat-huurders moet gebeuren op basis van objectieve criteria.

Wat ik dan ook vooral wil, is dat ons antidiscriminatiebeleid zorgt voor een langdurige gedragswijziging in de hoofden van mensen. Daarom is zelfregulering zo belangrijk. Sectororganisaties hebben draagvlak bij hun leden en zijn bijzonder goed geplaatste partners om een duurzame gedragswijziging mee te helpen realiseren. We zetten dan ook bewust het beleid verder dat met het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt werd geïnitieerd. In de convenanten die afgesloten zijn met de sectororganisaties, de Verenigde Eigenaars, de Eigenaarsbond en de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen, hebben zij zich ertoe geëngageerd om hun leden te informeren en te sensibiliseren rond de problematiek van discriminatie. De betrokken organisaties zetten die engagementen ook effectief om in daadkracht. De koepelorganisaties informeren hun leden over het geldende regelgevend kader, zowel individueel als collectief. Ze stellen modeldocumenten ter beschikking, ze ontwikkelen nieuwe applicaties, ze organiseren vormingen, enzovoort.

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

Ten slotte wil ik benadrukken dat we de lokale besturen ondersteunen vanuit de Vlaamse overheid, onder meer via de IGS-subsidies (intergemeentelijk samenwerkingsverband). Sinds 2021 is het een verplichte activiteit voor alle deelnemende IGS-gemeenten om een meldpunt voor problematische woonsituaties op te richten, waar meldingen mogelijk moeten zijn over discriminatie op de private huurmarkt. Zij moeten hierover ook actief communiceren en de nodige informatie ter beschikking stellen.

De klachten worden ook systematisch aan Unia – dus binnenkort het VMRI – doorgestuurd voor verdere behandeling.

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

**An Moerenhout (Groen):** Bedankt voor uw antwoord, minister.

U blijft zeggen dat u eigenlijk alleen wilt inzetten op sensibiliseren en zelfregulering, maar daarmee zien we dat die discriminatie nog heel vaak onder de radar en ongestraft blijft. Wij vinden het dus enorm jammer dat u niet opnieuw een ander puzzelstukje wilt inzetten, zoals uw collega Brouns op het beleidsdomein Werk.

U verwijst in de concretisering van die zelfregulering, wat immobiliënkantoren betreft, naar modeldocumenten die ter beschikking staan, en de vormingen die worden aangereikt. De laatste keer dat we het in deze commissie daarover hadden, dook er een probleem op, want die vormingen worden aangereikt door Unia. Maar op 15 maart gaat het Vlaams Mensenrechteninstituut de taken overnemen van Unia. Het is mij na alle discussies – en ik heb ze ook in de andere commissies gevolgd – nog altijd niet duidelijk of dat Vlaams Mensenrechteninstituut ook dezelfde vormingen zal blijven geven aan de immobiliënkantoren.

U hebt mij een aantal maanden geleden, denk ik, gezegd dat u dat zou navragen. Hebt u dat intussen kunnen doen? Bent u er zeker van dat die vormingen ook na 15 maart nog gewaarborgd blijven?

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

**Maxim Veys (Vooruit):** Minister, u zei daarnet dat u het belangrijk vond, in het kader van die VDAB-verplichtingen, om de mensen te informeren. Ik vind het nog altijd vreemd dat u dan niet alle huurders aanschrijft, maar slechts een selectie als het gaat over die verplichting.

U verwees nu naar het informeren van de verhuurders over de plichten om niet te discrimineren, naar de wetgeving. U verwees naar de verhuurdersorganisaties in brede zin, naar CIB en naar de Verenigde Eigenaars. De immobiliënkantoren worden geïnformeerd, maar op welke manier worden de particuliere verhuurders hierover geïnformeerd? Kunt u nakijken of dat al gebeurd is, en overweegt u desnoods om een brief aan alle particuliere verhuurders te sturen om hen daarover te informeren? Ik denk dat dat in het kader van de rechten en plichten binnen het woonbeleid misschien wel te overwegen valt. Maar dan is de centrale vraag: op welke manier worden alle particuliere verhuurders hierover ingelicht?

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

**Nadia Sminate (N-VA):** Heel kort hoor, want we hebben al heel vaak dezelfde discussie gevoerd, en het is niet omdat er nog maar eens dezelfde vraag wordt gesteld dat ik van standpunt ben veranderd. Ik wil nog maar eens zeggen dat ik geen voorstander ben van dergelijke individuele sanctionering. Het zal duidelijk het aanbod van de huurmarkt niet ten goede komen. Het zal een afschrikkende effect creëren, en u kunt dat betreuren, maar dat is gewoon de realiteit.

Wij vinden het veel beter om te sensibiliseren, informeren, overtuigen. Dat zal, zoals de minister gezegd heeft, een veel duurzamer effect hebben op wat u wilt bereiken.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Heel kort, eerst en vooral, mijnheer Veys, ik herinner het mij nog van 20 tot 25 jaar geleden, maar "nul n'est censé a ignorer la loi", dat betekent dat iedereen geacht wordt de wet te kennen. In die zin denk

ik niet dat het nodig is om individuele verhuurders daarvan op de hoogte te brengen. Maar het is wel zo dat IGS'en daarvoor ondersteuning krijgen om die sensibilisering te doen, ook naar individuele verhuurders dus.

Mevrouw Moerenhout, eerst en vooral klopt de vergelijking met de uitzendkantoren niet helemaal. Omdat uitzendkantoren een erkenning krijgen van de Vlaamse overheid, en dat is een manier, een rechtstreekse band waardoor je die zaken meer kunt opleggen.

Ten tweede, wat die vormingen betreft: wat mij betreft kan dat zeker ook richting het Vlaams Mensenrechteninstituut, maar zij zijn ook niet de enige. Unia was ook niet de enige die dat kan. Er zijn nog wel meerdere spelers in ons middenveld die dergelijke zaken kunnen aanbieden. Waar die dus uiteindelijk vandaan komen, vind ik minder relevant, zolang de sector – want die zijn daarvoor verantwoordelijk – die vormingen, die sensibilisering naar hun leden maar kunnen doen. Dat lijkt mij het belangrijkste te zijn.

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

**An Moerenhout (Groen):** Bedankt minister, ik vind dat laatste nog niet 100 procent geruststellend, maar daarover later nog meer misschien.

U zei daarjuist ook dat we over de aanpak van de strijd tegen discriminatie van mening verschillen in deze commissie. Maar het is meer dan deze commissie. Het is duidelijk dat de Vlaamse Regering, elke minister van elke partij, een heel ander beeld heeft. We zien minister Somers die dan correspondentietesten in de Vlaamse steden gaat organiseren, uw collega Brouns die administratieve geldboetes gaat installeren in zijn domein, terwijl u de meeste dingen weigert, en blijft vasthouden aan die zelfregulering.

Ik vind dat enorm jammer, dat er eigenlijk geen consequentie is in deze regering. En ik betreur het enorm dat u minstens die administratieve geldboetes niet wilt overwegen. Want ik denk dat het heel belangrijk is dat iets dat verboden is dezelfde strafmaat heeft, in eender welk beleidsdomein of eender welke plaats in onze samenleving. Het kan niet zijn dat iemand die gediscrimineerd wordt op de huurmarkt, dat dat opeens minder erg zou zijn dan dat het pakweg 100 meter verder op de werkvloer gebeurt. Ik betreur het dat u niet ingaat op het voorstel van uw collega.

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