

vergadering **C195**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 30 maart 2023



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de Joodse synagoge Heide-Kalmthout – 1915 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitvoering van het 'Verbond voor de toekomst en leefbaarheid van het ommeland van de haven van Antwerpen, de polders en Linkerscheldeoever' – 1927 (2022-2023)	6
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de geplande European Chemicals Agency-regels over het gebruik van lood – 2009 (2022-2023)	9
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het normenkader voor de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers – 1903 (2022-2023)	11
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de affichering van de huurprijs – 2035 (2022-2023)	13
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van het Vlaams Woningfonds – 1930 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de lange wachttijden bij de aanvraag van de Vlaamse woonlening – 1943 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het succes van de Vlaamse woonlening – 2040 (2022-2023)	16

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de Joodse synagoge Heide-Kalmthout – 1915 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, in het verleden werden reeds meerdere vragen gesteld over de Joodse synagoge van Heide-Kalmthout. Dit gebouw uit 1929 is uniek aangezien het de enige plattelandssynagoge in ons land is. We hebben haar te danken aan de Joodse aanwezigheid in Heide tijdens de interbellumperiode.

Sinds de jaren 90 is dit erfgoed in verval. In 2005 werd daarom de vzw Synagoge Heide opgericht, die ijverde voor het behoud en de restauratie. De vzw hoopte daardoor het unieke gebouw een gepaste herbestemming te kunnen geven. De bescherming als monument kwam er op 31 mei 2007.

Toch was dit maar een eerste stap van een lange, lange lijdensweg. In 2012 stelde het toenmalige Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) een proces-verbaal op wegens de ernstige verwaarlozing van de synagoge. De Antwerpse gouverneur werd aangesteld om mee te bemiddelen in het dossier.

De vzw Synagoge Heide diende in november 2016 bij de rechtbank een verzoekschrift in tot het aanstellen van een beheerder. Dat werd advocaat Koen Maenhout. In 2018 werden er met een Vlaamse erfgoedpremie en lokale subsidies dringende stabiliteits- en instandhoudingswerken uitgevoerd.

Daarnaast werd er een gespecialiseerd architectenbureau aangesteld voor de opmaak van een erfgoedbeheersplan, waarvoor een onderzoekspremie van 16.892,80 euro werd gegeven door de Vlaamse overheid. Een ontwerpversie van het beheersplan is in 2019 besproken met de beheerder, het agentschap Onroerend Erfgoed, en een vertegenwoordiger van Inter met het oog op een mogelijke erkenning als open erfgoed. Helaas is er sindsdien weinig vooruitgang geboekt.

Het grootste struikelblok in het dossier is het eigenaarskluwen. De synagoge is door vererving ondertussen in mede-eigendom van verschillende tientallen, ik geloof tegenwoordig 71 personen, binnen en buiten Europa. Om de slaagkansen van restauratie en beheer te vergroten, ijverde de vzw Synagoge Heide dan ook voor een schenking van het eigendom aan de vzw, om het dossier verder te kunnen behartigen. Zelfs een schenking door slechts een deel van de eigenaars zou een flinke stap vooruit kunnen betekenen. Ondanks de vertegenwoordiging van de Joodse gemeenschap, met name twee vertegenwoordigers van de Machsike Hadas en een vertegenwoordiger van de Shomre Hadas, blijkt deze piste een nagenoeg onmogelijke opdracht. Het hoeft geen betoog dat de eigenaarssituatie naarmate de tijd verstrijkt, alleen maar ingewikkelder wordt. Ik verneem zelfs dat zowel de tijdelijke beheerder als de provinciegouverneur recent hun taken hebben neergelegd. Ik vrees dan ook dat dat het monument uiteindelijk verloren zal gaan.

Minister, kunt u een stand van zaken geven van het dossier? Klopt het dat de tijdelijke beheerder en de provinciegouverneur hun taken hebben neergelegd?

Welke mogelijkheden bestaan er om de eigenaars ter verantwoording te roepen? Welke mogelijkheden tot handhaving zijn er om dit beschermd monument te behoeden voor verder verval? Hoe realistisch is volgens u die handhaving, gezien het grote aantal eigenaars?

Bestaat er een mogelijkheid tot onteigening? Welke stappen moeten hiervoor genomen worden en hoe verloopt die procedure?

Is een herhaalinspectie nodig om de verdere verwaarlozing opnieuw vast te stellen?

Ziet u nog andere concrete mogelijkheden om dit monument alsnog te redden?

Welke lessen kunnen we trekken uit dit dossier, waarbij door versplintering van de eigendomsrechten de conservering en restauratie van waardevol erfgoed wordt gehypothekeerd?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Van Werde voor uw vragen.

Er is een goedgekeurd beheersplan en een conceptdossier voor restauratie en structurele nevenbestemming als bezoekerscentrum. Het dossier werd in 2022 niet geselecteerd voor de erfgoedpremie via oproep, maar komt in aanmerking voor een erfgoedpremie volgens de standaardprocedure. Door de medewerking van vzw Kempens Landschap kan de restauratie rekenen op een premiepercentage van zo maar eventjes 70 procent.

In de zomer van 2022 informeerde mijn administratie naar het dossier en vernam toen dat er onvoldoende eigen middelen waren om de uitvoering op te starten. Hierin wordt een financieel engagement verwacht van de eigenaars, wat er tot nu toe niet is. Maar er wordt dus proactief van bij ons contact gezocht om dat na te vragen.

Het klopt dat het mandaat van Koen Maenhout als voorlopig beheerder niet meer verlengd wordt. Provinciegouverneur Cathy Berx heeft ook beslist haar engagement in het dossier stop te zetten. Het Agentschap Inspectie RWO maakte in 2012 een proces-verbaal (pv) van verwaarlozing op, waarna een tijdelijke beheerder is aangesteld.

Mijn administratie kan na het stopzetten van dit beheer en het restauratieproject opnieuw in overleg gaan met een vertegenwoordiger van de eigenaars. Hiervoor moet wel een nieuwe vertegenwoordiger aangesteld worden, na het beëindigen van de rol van meester Koen Maenhout. Bedoeling van een dergelijk overleg is om de meest gepaste oplossing te vinden om het herstel te bewerkstelligen. Als deze besprekingen niet de gewenste resultaten halen, kan een handhavingstraject worden opgestart.

Gelet op het grote aantal eigenaars is de opstart van een hard handhavingstraject met een nieuw pv en een actuele herstellvordering ten aanzien van de eigenaars, niet evident. Onteigening staat ingeschreven in het Onroerenderfgoeddecreet als een mogelijkheid voor zowel de Vlaamse Regering als de gemeente. De procedure voor onteigening is uitgeschreven in het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Belangrijk hierbij is dat er ook verplicht onderhandeld moet worden met de eigenaars om tot een minnelijke verwerving te komen, een koopovereenkomst dus. Onteigening van een beschermd goed kan om redenen van algemeen nut als het goed dreigt te vervallen, te worden beschadigd of te worden vernield. Dit zal in een eventueel dossier feitelijk onderbouwd moeten worden. Een mogelijke onteigening is nog niet verder onderzocht. Uw vraag of een herhaalinspectie nodig is kan ik dus nu nog niet beantwoorden.

De mogelijkheden vanuit de onroerenderfgoedregelgeving zijn inderdaad deze die hier al genoemd zijn. Om een duurzame oplossing te vinden voor dit monument is het aangewezen dat de gekende betrokken partijen, met name de Joodse

gemeenschap, de gemeente, het provinciebestuur, de vzw Synagoge Heide, Stichting Kempens Landschap en de voormalige beheerder in gesprek gaan met mijn administratie om de voorliggende mogelijkheden te bespreken. Dit is tot op vandaag nog niet gebeurd.

We moeten lessen trekken uit de omstandigheden waarin dit pand beschermd is in 2007. Het gebouw was toen al niet meer in gebruik. De moeilijke eigendomssituatie was toen al gekend, evenals het bijhorende gebrek aan middelen voor restauratie. In het kader van de evaluatie van het beschermde bestand stemt dit tot nadenken over de zin van bescherming als redmiddel, zonder duidelijk kader voor de daadwerkelijke instandhouding ervan.

Vandaag werken we hard aan een betere betrokkenheid van de lokale besturen bij de bescherming van erfgoed op hun grondgebied en schenken we meer aandacht aan de aanwezigheid van een erfgoedgemeenschap rond het erfgoed in kwestie.

De voorzitter: Mevrouw van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, het is inderdaad een heel complex dossier. Er is jaren over gebabbeld, dus wat kan ik er nog aan toevoegen? Ik vind het jammer, want er is goodwill van alle kanten, alleen bij de Joodse gemeenschap wachten we op medewerking. Ik denk te mogen zeggen dat ze zich de afgelopen jaren niet als een goede huisvader hebben opgesteld.

Wat u zegt, klopt. De gemeenschap moet het project dragen, er moet een hart voor zijn en als er geen band meer is, dan ... Ik denk dat er zelfs overzeese eigenaars zijn die zich niet bewust zijn dat ze eigenaar zijn van dit monument. Het is doodjammer.

Ik dacht aan die herhaalinspectie en ik ben een week geleden ook eens gaan kijken om het ook eens te inspecteren. Het gebouw is in een verschrikkelijke toestand. Je ziet de stenen naar beneden komen, je ziet een gat in de vloer door de grote verwarmingsinstallatie die naar beneden is gekomen, er zitten overal duiven. Het is echt verschrikkelijk.

Het dossier heeft heel veel aandacht gekregen, het is op ATV geweest en het heeft in de Gazet van Antwerpen gestaan. Ik hoop dat deze laatste oproep aan de Joodse gemeenschap iets zal veranderen. Het is afwachten of dat laatste overleg iets zal opleveren.

Een stoute vraag misschien, maar gaat u echt handhaven als dit niets meer oplevert? Denkt u dat onteigenen echt een reële optie is?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ga uw laatste vraag nog wat voor mij uitschuiven. We hebben de ervaring dat als er wat aandacht ontstaat rond erfgoed dat dreigt verloren te gaan, de tweede, derde of vierde kansen soms tot een goed resultaat leiden. De torenkraan van Temse vind ik het mooiste voorbeeld, heel het overleg in Beringen ook. Dit zijn natuurlijk grotere dossiers dan dit dossier. Wat hier het grote verschil is, en waar de knoop zit, is het feit dat het om private eigenaars gaat. Als er één is, heb je nog gemakkelijk een aanspreekpunt, maar hier heb je er zeventig of 71, en dat maakt het natuurlijk zeer moeilijk, zoals u zegt. Het zijn vaak mensen die aan de andere kant van de wereld zitten, het is moeilijk om al die mensen te verzamelen en op één lijn te krijgen. Dat is zelfs administratief heel lastig.

Het enige vergelijkbare dossier was het kasteel van Heers, dat ook vererfd was. Het heeft een kleine twintig jaar geduurd, twintig jaar administratieve opvolging,

om te landen waar we nu geland zijn. Het is dus een beetje een dubbele boodschap die ik wil geven. Je moet altijd hoop hebben, die moet je altijd hebben als het dossier aandacht krijgt.

Wat de onteigening betreft, ga ik voorlopig geen uitspraak doen, want dat is iets wat je op het allerlaatste moment doet. Qua handhaving vind ik in elk geval dat we op zijn minst een duidelijk signaal moeten geven, we aanvaarden niet dat erfgoed verloren gaat. Het is dus de bedoeling daar op door te gaan. Je moet als overheid bij een mogelijke onteigening natuurlijk zien dat je niet alles gaat overnemen, omdat eigenaars misschien denken dat de overheid het toch overneemt en de eigenaars zich terugtrekken. De overheid blijft dan met al de rest zitten en dat kan ook niet de bedoeling zijn. Dus in die zin vind ik dat wij ons als overheid streng moeten opstellen. Die handhaving is er niet zonder reden, zeker niet.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik dank u voor uw antwoord, minister. Ik begrijp het wel, maar het is jammer dat er al Vlaams geld in geïnvesteerd is. Als het hier eindigt, hebben we voor niets geïnvesteerd, maar goed, dat zijn andere bezorgdheden. Ik kan alleen maar hopen dat deze urgente oproep eindelijk tot iets zal leiden.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitvoering van het 'Verbond voor de toekomst en leefbaarheid van het ommeland van de haven van Antwerpen, de polders en Linkerscheldeoever' – 1927 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Exact een jaar geleden, tijdens de laatste week van maart 2022, werd een historisch akkoord bereikt tussen de Vlaamse Regering en dertien betrokken partijen. Met het 'Verbond voor de toekomst en leefbaarheid van het ommeland van de haven van Antwerpen, de polders en Linkerscheldeoever' wordt de leefbaarheid van Doel verzekerd, en werden er afspraken gemaakt in verband met wonen en Erfgoed.

Op het vlak van erfgoed zal de gemeente Beveren bijvoorbeeld werk maken van de verhuis van het Brits oorlogsmonument naar Doel en eveneens zorgen voor de restauratie van de Molen in Doel. Het agentschap Onroerend Erfgoed financiert en begeleidt onder meer de restauratie van het Hooghuis en de restauratie van het Hof ter Walle, waarvoor het bouwheerschap door Herita zal worden opgenomen. Ook worden landschappelijke en erfgoedwaarde van de polders, dijken en buitendijkse schorren als historisch cultuurlandschap meegenomen in de afweging van de natuurmaatregelen en de instandhoudingsdoelstellingen en compensaties.

In uw antwoord op mijn schriftelijke vraag 335 van 4 april 2022 en het antwoord op de vraag om uitleg 2401 van 21 april 2022 gaf u toelichting bij het akkoord. Kunt u de stand van zaken geven met betrekking tot het onroerend erfgoed in Doel? Welke stappen naar aanpak en restauratie werden er sinds het akkoord ondernomen?

U sprak tijdens de commissie over een richtplan voor het landschap van de polders. Is dit al afgewerkt? Zo ja, kunt u hier verdere toelichting bij geven?

Hoe ervaart u, minister, de uitvoering van dit akkoord? Worden de evenwichten gerespecteerd?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor uw vraag over een dossier dat uitermate belangrijk is voor mij. Ik ben er eigenlijk wel trots op dat we erin geslaagd zijn om dat akkoord te sluiten, maar dan moeten we dat ook in de gaten houden en correct opvolgen, want we weten dat het een precair akkoord is. Vorig jaar bezegelde het verbond onder meer een toekomst voor het landschap en erfgoed in Doel en de omliggende polders. Die kans lieten we niet onbenut en grepen we samen met de gemeente Beveren meteen aan. We investeerden ook al 5 miljoen euro relancemiddelen in het Doelse onroerend erfgoed.

Er zijn sinds de ondertekening van het akkoord in maart 2022 al bijzonder grote inspanningen geleverd om de middelen concreet toe te wijzen en de doelstellingen duidelijk te maken aan alle betrokkenen. De komende maanden zullen die inspanningen zichtbaar resulteren in concrete acties en werken op het terrein. Ik zal die acties nu één voor één verduidelijken.

Er is een overeenkomst gesloten om de overdracht van het Hooghuis aan Herita te regelen, in functie van de restauratie en de invulling zoals het verbond voorziet. De bestemming van het Hooghuis krijgt invulling via een participatief project met de bewoners van Doel en met de partijen van het verbond, met name het Hooghuis.

Er lopen ook gesprekken om het Hof Ter Walle te laten beheren door Herita. Als beheerder kan Herita zorgen voor de restauratie en een herbestemming ervan, en dit met de nodige financiële ondersteuning met Vlaamse middelen.

Het is mijn ambitie om de Doelse Kogge opnieuw volop bij het Doelse erfgoed te rekenen en in de kijker te zetten. In april 2023 start de laatste fase van de conservatie, de zogenaamde impregnatiefase. Hier is er een heel wetenschappelijk proces dat doorlopen moet worden. Er zijn mensen die u dit kunnen uitleggen. Het is heel boeiend, maar ik begrijp er niks van. Dit proces wordt uitgevoerd door het agentschap. Het einde van de conservatiebehandeling is voorzien voor december 2025, waarna het schip kan worden gereconstrueerd en tentoongesteld.

Verder verwacht ik dit jaar nog de resultaten van de drie onderzoeken, die intussen zijn aanbesteed. De eerste studie behelst het opzetten van een publiekswerking rond de Kogge in het polderdorp. Dit om het publiek in afwachting van een museum warm te maken voor de thuiskomst van het schip. De opdracht zal deze zomer landen. De tweede studie onderzoekt de haalbaarheid van de oprichting van een museum over de Kogge in Doel. Deze studie wordt eind 2023 opgeleverd. De derde studie behelst de theoretische en technische reconstructie. Men onderzoekt hoe het schip, dat tijdens de opgraving volledig werd gedemonteerd en dus uit losse planken en andere onderdelen bestaat, terug in elkaar gezet en duurzaam ondersteund kan worden met het oog op de museale ontsluiting ervan. Dat zijn de verschillende dingen die wij al rond het erfgoed hebben gedaan.

Het moet ook gezegd dat de gemeente Beveren zich inspant om het erfgoed een nieuwe toekomst te geven. Zo komt ook het Britse oorlogsmonument, dat in 2011 verplaatst werd naar de Zeescheldedijk vanwege de uitbreidingsplannen van de Antwerpse haven, terug naar Doel. De gemeente stelde alvast een architect aan om het oorlogsmonument nog voor de herdenking in juli 2024 te verplaatsen van de plek waar het werd beschermd, ten noorden van de kerncentrale, naar de plek waar het vroeger stond, aan de haven. Onze administratie heeft de procedure voor de wijziging van de bescherming intussen opgestart. De gemeente investeert daarboven in de Scheldemolen, waar u ongetwijfeld al eens bent binnengesprongen,

en zal een restauratiearchitect aanstellen voor de opmaak van een restauratiedossier voor de buitenschil en het draaimechanisme. Belangrijk hierbij is dat een nieuwe aanbouw afgestemd is op het goed onderhoud en het beheer van de molen. Doel 5, in het centrum, is trouwens ook een aanrader om lekker te gaan eten.

Dan kom ik tot de tweede vraag. In december 2022 kende de Vlaamse Regering een subsidie van 300.000 euro toe aan de gemeente Beveren, voor de opmaak van het onroerenderfgoedrichtplan. De focus van het richtplan ligt op de Linkerscheldeoever. De subsidie liet de gemeente toe om de opmaak van het onroerend uit te besteden aan IOED-erfpunt (intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst), die hier sinds januari werk van maakt. In deze eerste fase is de projectnota opgemaakt, zijn de actoren in kaart gebracht en is er een start gemaakt met een onderzoeksrapport. De projectnota beschrijft het doel en de gewenste resultaten van het richtplan. Ik citeer: "Een toekomstvisie uitwerken voor het erfgoed van Doel en omliggende historische polders met woonkernen en verspreide bewoning in een evenwichtige verhouding tot en geïntegreerd met landbouw, natuur, wonen, toerisme, haven en Sigmaphan."

Men werkt toe naar de eerste mijlpaal van het onroerenderfgoedrichtplan. De intentieverklaring krijgt stilaan vorm en wordt momenteel afgetoetst met de stuurgroep en de klankbordgroep. De onderzoeksperiode loopt door in 2023 en de goedkeuring van de visie is gepland in begin 2024. Eind 2024 wordt het actieprogramma verwacht. Het behoud van het erfgoed vormt daarbij een meerwaarde voor de bewoners en de recreatieve en toeristische aantrekking van het dorp Doel en de omliggende polders.

Dan kom ik tot uw derde vraag. Ik heb u daarnet een stand van zaken gegeven over de acties voor het erfgoed in Doel. Zoals ik al in het begin zei, heeft dit logischerwijs tijd, energie en financiële middelen gevraagd. Het spreekt voor zich dat ik de inspanningen van de voorbije maanden blijf honoreren en nieuwe initiatieven die kaderen in het verbond, zal ondersteunen. Ik denk bijvoorbeeld aan de ondersteuning vanuit de premierregelgeving bij de restauratie van de Scheldemolen. Ik ga ervan uit dat er verder goed samengewerkt wordt om alle acties van het verbond goed af te stemmen en te realiseren. Er is ook een neutrale begeleider aangesteld die bepaalde zaken mee kan helpen afstemmen indien dat nodig is.

Ik wil daar misschien nog twee zaken aan toevoegen. Als er nu mensen denken dat het allemaal lang duurt en het traag gaat voor je echt iets ziet op het terrein: dat is waar, maar dat is natuurlijk algemeen het geval in de administratie. We moeten alle projecten, alle stappen van de procedures correct doorlopen. We zetten er vaart achter, maar het gaat nu eenmaal om zaken die al lang stilliggen en allemaal heropgestart moeten worden of moeten vormkrijgen. Voordat er effectief een woning in de steigers staat, heeft dat wel wat tijd nodig. Maar ik ben ervan overtuigd dat, zeker wat betreft erfgoed, wij onze rol ten volle gespeeld hebben. We hebben onmiddellijk alle stappen gezet die gezet moesten worden om onze engagementen na te komen. We hopen dat er nu ook zeer snel resultaten zichtbaar gaan zijn, maar zoals ik u gezegd heb is dat kortbij.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, dat was een hoop informatie. Ik denk dat ik het verslag nog eens ga nalezen, want het zijn zeer veel nieuwe gegevens. Maar ik denk dat het een heel complex dossier is, en dat is nog een understatement. Ik denk dat wanneer je zoiets op je bord krijgt, je denkt aan die filmpjes van de dikke en de dunne, wanneer de dikke zegt: "Well, here's another nice mess you've gotten me into." Maar ik denk dat u terecht trots mag zijn op de stappen die ondertussen gezet zijn. Dat het lang duurt, oké, dat is inderdaad inherent aan de administratie.

Ik moet al die punten zoals gezegd nog eens nalezen, maar had in mijn hoofd wel afgevinkt: positief, positief, positief. Dit ziet er dus goed uit. Als ik een schooljuf was, zou ik nu op uw rapport zetten: "Goed gewerkt. Doe zo verder."

Ik blijf het alleszins opvolgen. Ik weet niet of ik hier in 2025 nog zit, maar blijf het als Antwerpse uiteraard met veel plezier en interesse opvolgen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat uw zinnetje 'doe zo verder' het belangrijkste is. Het is heel mooi dat we dat verbond vorig jaar hebben kunnen sluiten, want dat was een heel precair evenwicht. Nu moeten er ook voor zorgen dat alle engagementen die erin opgenomen werden, uitgevoerd worden. Ik begrijp heel goed dat er mensen zijn die vinden dat het te traag gaat, dat er te veel administratieve 'loopholes' zijn. Ik snap dat, ik heb ook dat aanvoelen, dat is die ongeduldigheid die ik absoluut deel, maar we gaan alleen maar kunnen slagen als we die stappen toch allemaal zetten.

Er zijn heel veel onderdelen in het akkoord. Wij hebben nu uiteraard gefocust op onroerend erfgoed, maar er zit veel meer in. Maar we moeten ervoor zorgen dat er in al die verschillende domeinen voor gezorgd wordt dat alles opgevolgd wordt, en daar blijven wij ons voor inzetten.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de geplande European Chemicals Agency-regels over het gebruik van lood – 2009 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, de industriële behandeling van lood houdt zeer grote risico's in. Langdurige blootstelling aan lood en loodverbindingen kan hersenbeschadigingen veroorzaken, en tot bijvoorbeeld dementie leiden. Lood is ook vooral een gezondheidsrisico voor kinderen. Als ongeboren kinderen en jonge kinderen het binnenkrijgen, heeft dat gevolgen voor de ontwikkeling van de hersenen. Het European Chemicals Agency (ECHA) is momenteel dan ook bezig met het aanscherpen van de regels rond de verwerking van lood.

Uit cijfermateriaal van ECHA blijkt dat grofweg 60 procent van de industriële verwerking van lood gebeurt in batterijen. Minder dan 1 procent van de loodverwerking gebeurt in het kader van ambachtelijke processen. Daarbij zijn vooral de restauratie en de creatie van glas in lood en de restauratie en creatie van orgelpijpen van belang. Ook bij het in stand houden van sommige elementen van historische gebouwen en museale objecten dient soms lood gebruikt te worden.

Het is belangrijk om op te merken dat de jarenlange opvolging van loodwaarden in het bloed van orgelbouwers en glas-in-loodwerkers nooit een verhoging hebben aangetoond. De kleinschaligheid van de ambachtelijke ateliers laat immers toe om de temperatuur van het gesmolten lood grondig te monitoren en beneden de verdampingstemperatuur te houden. Het is met andere woorden dus mogelijk om deze beroepen veilig uit te oefenen, rekening houdende met bepaalde procedures en technieken.

De regels die ECHA voorstelt – en die zeer relevant zijn voor de grootschalige verwerking van lood – zouden het echter de facto onmogelijk maken om deze ambachten in de EU uit te oefenen. Vanuit Vlaanderen zijn wij hierin uiteraard betrokken partij, omwille van ons omvangrijk erfgoed, waarin veel glas in lood

voorkomt. Bovendien bezitten onze steden en gemeenten ook een aantal belangrijke en waardevolle en beschermde orgels.

De internationale museumraad (International Council of Museums, ICOM) en de internationale raad voor monumenten en historische sites (International Council on Monuments and Sites, ICOMOS) hebben een 'comment' ingediend bij ECHA. Politici uit Frankrijk, Duitsland en Nederland hebben er reeds op aangedrongen om een uitzondering te maken voor de ambachtelijke verwerking van lood.

Mijn enige vraag is: zult u bij de Europese Commissie aandringen op een uitzondering voor deze ambachtelijke activiteiten, zoals ook gevraagd werd door ICOM en ICOMOS?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Van Werde. Ik heb een heel kort antwoord.

Het is belangrijk dat het vakmanschap van orgelbouwers en glas-in-loodwerkers blijvend ingezet kan worden voor het behoud en beheer van ons waardevol erfgoed. Onze administratie reageerde vorig jaar dan ook op de consultatie van ECHA en volgt dit dossier verder op.

Ik zal mijn standpunt via de Vlaamse vertegenwoordiger bezorgen aan het Belgisch REACH-comité (Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals) en ook bij de Europese Commissie aandringen op een uitzondering in het belang van het erfgoed. Dus we zullen een uitzondering vragen voor erfgoed.

Misschien daar juist nog bij aansluiten: wij hebben vorig jaar een bezoek gebracht aan Parijs voor enkele verschillende zaken, onder andere ook United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO) en zo dat we bezocht hebben. We hebben een project bezocht – Les Invalides trouwens, dat op dit moment mee door Group Monument wordt gerestaureerd – en kregen daar het verhaal van loodproblematiek in Parijs, waar dat nog veel meer speelt. De Notre-Dame was een loden dak en u weet dat daar heel die ... De regelgeving en sommige beperkingen daaraan gaan nog veel verder in sommige andere landen. In die zin: het staat een beetje los van het verhaal hier in Vlaanderen en de uitzondering die wij vragen voor glas in lood en dergelijke meer. Het is maar om aan te geven dat het in andere landen nog voor veel grotere problemen zorgt. Ik weet zelfs dat er één iemand van het overheidsagentschap permanent op de werf van de Notre-Dame aanwezig is, enkel en alleen daarvoor. Daar is dus een overheidsinstantie die permanent iemand voet aan grond heeft om alle maatregelen op te volgen die moeten worden genomen voor die loodproblematiek. Dit maar ter info.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik dank de minister voor zijn antwoord.

Een timing? Of hoe gaat het nu verder? Dat is misschien moeilijk voor u, om dat nu al te zeggen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: We hangen af van de Europese Commissie en van wat zij daarop gaat antwoorden. We volgen het in elk geval op, om dat zo snel mogelijk te laten landen, in de mate dat wij daar iets aan kunnen doen.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Dan heb ik ook een heel kort eindwoord. De orgelbouwers en de glas-in-loodwerkers danken u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het normenkader voor de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers – 1903 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, mijn vraag gaat over het normenkader voor de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers, een thema waar we een paar weken geleden een decreet van Annick De Ridder over goedgekeurd hebben. Vorige week legde u dat normenkader voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers vast, zoals u had geantwoord op verschillende vragen. Binnen de Vlaamse Codex Wonen bestonden er nog geen woningkwaliteitsnormen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Dat aangepaste kader wordt nu uitgewerkt en gedetailleerd ingevuld door de Vlaamse Regering, waar u deel van uitmaakt. De lokale besturen zullen vervolgens een verordening moeten maken om een afdwingbaar kader tot stand te brengen. Het is niet zo dat elke gemeente zo'n verordening heeft – dat zult u straks waarschijnlijk specificeren –, maar als ze die verordening heeft, kan ze zo'n afdwingbaar kader maken. Het is natuurlijk belangrijk dat daaraan een conformiteitsattest (C-attest) wordt gekoppeld, zodat de woonkwaliteit wordt gegarandeerd. U rolt dat conformiteitsattest uit. Het is dus ook de bedoeling dat dat op nieuwe woonvormen van toepassing kan zijn.

Belangrijk is dat elke kamerwoning die vergund is, over zo'n C-attest beschikt en dat die C-attesten in een centrale databank van de Vlaamse overheid geregistreerd worden, zodat lokale besturen de huisvesting van buitenlandse werknemers beter kunnen handhaven.

Tijdens de zitting van de commissie Wonen van 26 januari laatstleden kwam deze materie in een breder kader ter sprake naar aanleiding van een voorstel van het decreet van mijn collega, mevrouw De Ridder.

Minister, de Vlaamse Regering keurde het besluit ter uitvoering van het wijzigings-decreet Vlaamse Codex Wonen van 2021 om een normenkader in te voeren tijdens de ministerraad van 10 maart principieel goed. Kunt u ons een stand van zaken geven in verband met de verdere uitrol van die uitvoeringsbesluiten? Het advies van de Raad van State is gevraagd en daar werkt men aan. Hebt u een idee van de timing daarvan?

Wellicht doet u er alles aan om de lokale besturen en de private huurmarkt zo weinig mogelijk te verstoren. Het feit dat tijdelijke arbeidskrachten ook op de private huurmarkt terecht kunnen, maakt de vraag nog groter. We kennen in deze commissie het verhaal van vraag en aanbod als het op wonen aankomt. Zijn mobiele woonunits, die desgevallend later nog gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden, een valabele optie om deze werknemers te huisvesten of behoort het niet tot de mogelijkheden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord

Minister Matthias Diependaele: Collega Smeyers, zoals u al aangaf in uw eerste vraag, keurde de Vlaamse Regering tijdens de ministerraad van 10 maart het

uitvoeringsbesluit principieel goed. Het besluit wijzigt het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat onder meer om de introductie van aangepaste oppervlakenormen en het nieuwe begrip 'gemeenschappelijke leefruimte', net als een uitbreiding van de procedure inzake conformiteitsattesten tot het afwijkend kader voor tijdelijke arbeidskrachten.

Ook wordt een afzonderlijk technisch verslag voorzien, met enkele afwijkingen op de gebruikelijke kwaliteitsnormen. De kamer moet bijvoorbeeld geen bel of brievenbus hebben. Ik gaf eerder al aan dat aan deze regeling een traject is voorafgegaan. Het ontworpen besluit is uitgebreid besproken met lokale besturen, zodat we garanties hebben dat het beantwoordt aan de effectieve noden op het terrein.

Dan kom ik tot uw tweede vraag. Na de principiële goedkeuring van het ontwerpbesluit heb ik inderdaad een adviesaanvraag ingediend bij de Raad van State. Nadien ben ik door de Raad van State ervan in kennis gesteld dat hij geen advies zal verlenen, omdat de raad in de onmogelijkheid verkeert om het gevraagde advies binnen de voorgeschreven termijn uit te brengen. Toch moet ik – enigszins kafkaïaans – wachten tot de adviestermijn van dertig dagen is verstreken, vooraleer ik het ontwerpbesluit opnieuw kan agenderen op de ministerraad. Het is namelijk pas na het verstrijken van die termijn dat de adviesaanvraag wordt onttrokken aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State en van de rol wordt afgevoerd. Concreet loopt de adviestermijn dus nog tot 12 april. Kort nadien zal ik het besluit opnieuw agenderen voor definitieve goedkeuring.

Tot slot polst u naar de mogelijkheid om werknemers te huisvesten in mobiele woonunits, die nadien nog voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt. Als het gaat over de duurtijd van de tewerkstelling en het verblijf van de bedoelde arbeidskrachten, spreken we over enkele weken, maanden of soms zelfs jaren. In elk geval gaat het om een tijdelijk gegeven. Het is dan ook een zeer terechte bedenking dat we rekening moeten houden met het gebruik van de woningen over een langere termijn. Dat was ook een van de redenen om een afwijkend kwaliteitskader te voorzien.

We moeten vermijden dat het tijdelijk gebruik van een woning voor arbeidskrachten, waardoor de woning bijvoorbeeld als een kamerwoning wordt aanzien en de normen voor kamers van toepassing zouden zijn, in de praktijk tot gevolg zou hebben dat de woning nadien niet meer voldoet voor huisvesting van niet-arbeidskrachten. In dat scenario dreigen we met een blijvende impact op het private huuraanbod te worden geconfronteerd.

Woonunits kunnen hierbij mijn inziens zeker een deel van de oplossing zijn. Op die manier kan men zorgen voor een tijdelijke uitbreiding van het aanbod, waardoor er minder of zelfs geen druk op de reguliere private huurmarkt hoeft te ontstaan.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Bedankt, minister, voor uw antwoord.

Het is inderdaad kafkaïaans dat we nog een paar weken zullen moeten wachten op het 'geen-advies' van de Raad van State. Maar dat is wat het is. Het is op komst, en dan zal dat normenkader inderdaad van kracht zijn.

Wat misschien wel goed is – zoals u dat met veel van uw beleidsbeslissingen doet – is dat er nadien een infomoment, een webinar naar de lokale besturen komt, die dan weten dat de tool bestaat, maar daarvoor wel een verordening zullen moeten goedkeuren binnen hun gemeenteraad. Ik denk dat we daar inderdaad op moeten inspelen. Het is een nood op het werkveld – in dezen is dat letterlijk het werkveld – om tijdelijke bewoning te voorzien voor buitenlandse werknemers. Maar dat is natuurlijk, laat ons daar eerlijk in zijn, vaak een terrein waar huisjesmelkerij

vandaag de dag wel aan de orde is. Om dat allemaal tegen te gaan, wordt dit normenkader nu uitgewerkt, en dat is zeer goed.

Het zou inderdaad jammer zijn dat, als die werknemers terug naar hun heimat vertrokken zijn, hun woningen leegstaan. Het is dus goed dat die woonunits een oplossing of een valabel alternatief zijn, maar dat kan dan allemaal nadien uitgewerkt worden.

Maar mijn vraag is dus of u de lokale besturen wilt meenemen in dit goede verhaal.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ja, we gaan zeker inzetten op die informatie, webinars en dergelijke meer. Er wordt ook gekeken naar een begeleidende hand-leiding, zodat, wanneer er ergens een nood is door bouwprojecten of wat dan ook, men gemakkelijk alle stappen kan doorlopen om aan de regelgeving te voldoen. Heel belangrijk daarbij is dat het dikwijls werkgevers, ondernemingen zullen zijn die de stappen zetten om in huisvesting te voorzien. Het is onze bedoeling om hen ook te betrekken bij die informatiedoorstroming, zodat we niet enkel de informatie laten doorstromen naar de lokale besturen, die uiteindelijk natuurlijk de controle gaan moeten doen en dergelijke meer, maar dat we eigenlijk ook de werkgevers op de hoogte kunnen stellen van waaraan zij moeten voldoen als zij het initiatief nemen om huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten te voorzien.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik kan alleen maar tevreden concluderen dat het goed is dat er werk van gemaakt wordt. Het is goed dat die infocampagne niet alleen naar lokale besturen, maar ook naar bedrijven wordt gericht. Het initiatief tot voorstel van decreet kwam van collega De Ridder, Antwerpse Havenscheper. Het was dus vooral haar drijfveer om te zorgen voor zo'n normenkader, maar ik denk dat het in de rest van Vlaanderen even opportuun is. Er zijn overal grote bedrijven, grote ondernemers – ik denk dan niet toevallig aan Jan De Nul, het bedrijf uit Aalst waarvan ik weet dat ze heel regelmatig werknemers uit het buitenland huisvesten en daar inderdaad ook zelf het initiatief in nemen. Zij nemen die regelgeving op zich, ze regelen zelfs huurcontracten en zo. Het is dus zeer welkom beleid.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de affichering van de huurprijs – 2035 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, de affichering van huurprijzen is al een tijdje een heikel thema. Veel steden en gemeenten staan erop, ten gevolge van de vroegere reglementering, dat de gevraagde huurprijs steeds duidelijk vermeld wordt op elk immobord of elke raamaffiche. In het verleden stelde ik u daar ook al een aantal vragen over.

Artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet stipuleert dat men in elke vorm van publiciteit, elke officiële of publieke mededeling, minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten moet vermelden. De handhaving hiervan berust bij de steden en gemeenten. Zij kunnen elke inbreuk op de

afficheringsplicht bestraffen met een administratieve boete tussen 50 euro en 350 euro, toch niet min.

Vanaf het najaar van 2021 wordt de afficheringsplicht wat pragmatischer toegepast. De stakeholders rond private huur bereikten toen, op voorstel van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen), een consensus. Het agentschap Wonen-Vlaanderen, nu Wonen in Vlaanderen, ging vervolgens mee in dit nieuwe standpunt en communiceerde dit ook formeel aan de lokale besturen. De consensus komt erop neer dat de huurprijs en de kosten en de lasten niet langer met een alcoholstift, stickers, of dergelijke meer aangebracht hoeven te worden op een immobord aan de gevel. Het volstaat dat alle informatie online in het elektronisch zoekertje te vinden is. Bestaat zo'n zoekertje niet, dan verandert er niets en blijven de vermeldingen op het immobord verplicht, dat spreekt voor zich.

Ik heb vernomen dat een aantal steden en gemeenten, ondanks de gemaakte afspraken hierover en niettegenstaande alle gegevens vlot online terug te vinden zijn, toch boetes blijven uitschrijven. Zo lees ik specifiek op de webstek van de stad Gent: "Een publicatie op het internet (bijvoorbeeld een immowebste) of in een advertentieblad moet steeds de prijs vermelden. Ook op de affiche 'te huur' die voor het raam hangt, of op borden aan de woongelegheden, moet de prijs vermeld staan." Vrij vertaald eist de stad Gent – onder andere, maar er zullen misschien nog steden zijn die dat doen – nog steeds dubbele informatie, een dubbele vermelding van de huurprijs.

Mijn vraag aan u luidt of een stad of gemeente zo maar tegen de gemaakte consensus – ik weet wel dat het een consensus is en geen wetgeving – kan ingaan? Is het opportuun dat ze daar de administratieve geldboete aan koppelen? Of is het nodig artikel 4 van het Vlaamse woninghuurdecreet heel limitatief en onverkort te interpreteren? Is die consensus afdwingbaar, en zo neen, moeten we geen wijziging van decreet overwegen om het afdwingbaar te maken?

Is deze limitatieve interpretatie wettelijk? Deze vraag is in feite een variatie op de eerste vraag. Wat gaan we eraan doen? Kunnen we er iets aan doen? Is een wetgevend initiatief noodzakelijk?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vragen, mevrouw Smeyers. Ik ga ze samen beantwoorden.

Artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet verwijst inderdaad naar "elke officiële of publieke mededeling" en meldt dat men daar minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten moet vermelden.

Op vraag van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen hebben verhuurders- en huurdersorganisaties samen bekeken in hoeverre we moeten vasthouden aan een zeer strikte, letterlijke invulling van die woorden, als we rekening houden met het feit dat het verhuurproces vandaag grotendeels gedigitaliseerd is en met wat de wetgever eigenlijk wou bereiken met de afficheringsplicht, namelijk de transparantie van de woonkosten verhogen en discriminatie op het vlak van informatie vermijden.

Dit gebeurde binnen de schoot van het overlegplatform private huur. Daar kwamen alle stakeholders tot de consensus dat het doel van deze bepaling ook wordt bereikt als de gegevens van de woonkost in een digitale advertentie worden opgenomen. Dat is dus de consensus waar u ook naar verwijst. Dat is ook de interpretatie die mijn administratie momenteel hanteert.

Het klopt dat die consensus een interpretatie van de wetgeving is. Die interpretatie kan niet in de plaats komen van de wetgever. Strikt gezien kan een stad of gemeente dan ook beslissen om de gemaakte consensus niet te volgen. Als een boete ooit wordt aangevochten, zal het aan de rechter zijn om te beslissen welke interpretatie de voorkeur heeft. Momenteel heb ik nog geen weet van dergelijke uitspraken.

Ik ben er wel van op de hoogte dat sommige steden en gemeenten de gemaakte consensus effectief niet volgen. Een van de redenen waarom zij vasthouden aan een strikte lezing, heeft te maken met handhaafbaarheid. De controle van digitale zoekertjes zou namelijk niet in alle gevallen mogelijk zijn.

Het is in elk geval de bedoeling dat deze kwestie volledig aan bod zal komen bij de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet, dat dit jaar wordt uitgevoerd. Het is mijn bedoeling om de komende maanden samen met de stakeholders die evaluatie grondig te voeren. Ook dit punt zal daar dus uitgebreid aan bod kunnen komen. Het resultaat van de bespreking van de problematiek kan dan mogelijks regelgevend worden verankerd. Dus we hebben eigenlijk, kort gezegd, op dit moment een oplossing, maar we gaan dat wel meenemen in de evaluatie om te kijken of we op lange termijn toch niet moeten bijsturen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

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

Ik zag een kans voor een wetgevend initiatief, maar we zullen wachten op uw evaluatie van het Woninghuurdecreet.

Ik volg de redenering wel niet altijd. Mensen kiezen er niet altijd voor om een verhuuradvertentie online te zetten en in dat geval is het wel nodig om die informatie op het raam of de gevel van die te huur gestelde woning te plaatsen. Het zou wel sneu zijn dat als die consensus bestaat, dat het dan het ene of het andere is en dat mensen alsnog een administratieve boete krijgen. Pas op, ik weet niet of Stad Gent die boetes ook oplegt of ze effectief int, maar ik weet dat ze wel nog altijd de regel hanteren dat het een en-enaffichering is. Het zou dus gewoon goed zijn omwille van de rechtszekerheid, zowel voor de huurder als de verhuurder, en zodat het uitgeklaard is binnen de hele huurmarkt en voor alle immokantoren en CIB en er een duidelijke regel is, eerder dan de interpretatie van de wetgeving. Maar dit komt er dan ook aan, wat goed is natuurlijk.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de werking van het Vlaams Woningfonds – 1930 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de lange wachttijden bij de aanvraag van de Vlaamse woonlening – 1943 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het succes van de Vlaamse woonlening – 2040 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Het is een beetje dubbel. Straks komt de ombudsman nog toelichting geven, waarbij het Vlaams Woningfonds (VWF) in wat bredere zin ter sprake zal komen.

Minister, deze vraag heeft redelijk wat precedentes. Ik heb u hierover in de loop van december al een schriftelijke vraag gesteld. Collega De Vroe van de Open Vld-fractie heeft er in februari ook al een vraag over gesteld. Er is dus wel wat bezorgdheid op het terrein rond de looptijden voor het toekennen van sociale woningen via het VWF.

U hebt de voorbije jaren beslist om de taken van het VWF gevoelig uit te breiden. Zo is het VWF sinds 1 januari 2021 de enige kredietverstrekker die bijzondere sociale leningen aanbiedt in het Vlaamse Gewest. De voorbije twee jaar werd het beheer van de bestaande VMSW-portefeuille (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) van zowat 26.000 hypothecaire leningen aan het VWF overgedragen. De bedoeling van de sociale leningen is om mensen die niet of moeilijk bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving en/of renovatie van een onroerend goed. Dat is een belangrijke zaak, want men kan er tot 100 procent lenen en men kan er bijlenen voor een renovatie. Er is ook telkens een schatting die zorgt dat de kandidaat-kopers hun aankoop en de transactie goed kunnen inschatten.

Gezien de sterk stijgende rente, wordt het steeds moeilijker om een woonlening af te sluiten bij de reguliere kredietverstrekkers en wint de sociale lening dus aan belang. Ik herinner de collega's er graag aan dat voor de periode van lage rente heel vaak het budget voor de sociale woonleningen niet voldoende was om een volledig jaar voldoende sociale woonleningen toe te kennen aan iedereen die daar aanspraak op kon maken. Met andere woorden, het belang van de sociale woonlening zal enkel nog maar toenemen zolang de rente hoog blijft staan.

De Vlaamse ombudsman laat in zijn jaarverslag echter weten dat het VWF de aanvragen moeilijk verwerkt krijgt en dat de correspondentie daarrond, met andere woorden de dienstverlening, wel wat te wensen overlaat. Het beeld dat geschetst wordt, is redelijk pijnlijk: een grote dossierachterstand, geen goede communicatie, afspraken die worden uitgesteld tot zelfs een melding op de website met de vraag om niet meer te bellen. Dat heeft tot gevolg dat compromissen in het gevaar komen en we tot een structureel probleem kunnen komen.

De klachten zijn niet nieuw. Ik verwees al naar eerdere vragen, maar ik verwijs ook graag naar de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB), die u in januari

heeft aangeschreven, zo konden we leren uit voorgaande vragen, en die in de hoorzitting enkele weken geleden rond de woningprijzen in Vlaanderen een doembeeld neerzette. Men spreekt over drie, vier tot vijf maanden, een te lange wachttijd. Ik denk dat het essentieel is om te zorgen dat die dienstverlening goed verloopt.

Minister, wat loopt er vandaag concreet mis bij het VWF?

Wat is de actuele doorlooptijd voor het verkrijgen van een sociale lening bij het VWF? In november 2022 gaf u mij nog mee dat dat 67 dagen waren. Dat was natuurlijk in die specifieke maand. Hoe zit het vandaag? Wat is de huidige, niet de gemiddelde, doorlooptijd?

Hoeveel aanvragen voor een sociale lening zijn er in 2022 geannuleerd wegens een niet-tijdige beslissing en dus wegens de vertraging die bij het VWF is ontstaan?

Wat is de oorzaak van de grote vertraging bij het verstrekken van sociale woonleningen? Welke maatregelen zult u nemen om tot snellere beslissingen te kunnen komen?

Welke taken hebt u sinds uw aantreden overgedragen aan het VWF? Kunt u die nog eens toelichten? De waaromvraag is hier toch wel relevant: waarom hebt u die extra taken overgedragen? Wat is uw redenering daarachter? Wat is de beweegreden?

Is er vandaag voldoende personeel en expertise aanwezig bij het VWF om op korte termijn een snellere verwerking van de aanvragen te realiseren? U gaf mij begin januari aan dat er 58,8 voltijdequivalenten (vte's) op de frontofficetaken zaten. Hoeveel zijn dat er vandaag? Hoe loopt het daar inmiddels?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Inderdaad, minister, ook een vraag over het Vlaams Woningfonds, toch wel een Vlaamse beleidsmaatregel bij uitstek, denk ik, die helpt om gezinnen maar ook alleenstaanden de kans geeft om een eigen woning te verwerven. Dat is iets waar u ook bijzonder veel aandacht aan geeft, zeker wanneer ze op de private kredietmarkt niet of moeilijk terechtkunnen. Collega Veys heeft er ook al naar verwezen en zo dadelijk hebben we ook uitvoerig de mogelijkheid om er met de Ombudsman van gedachten over te wisselen: ik vond het dan ook bijzonder jammer dat tijdens de hoorzitting opnieuw heel helder werd aangegeven dat die wachttijden fors blijven oplopen en – dat vind ik ook bijzonder jammer – dat de klantvriendelijkheid of toegankelijkheid daar ter discussie staat. Mensen zouden per telefoon onvoldoende gehoor krijgen.

Kandidaat-kopers laten normaal een clause opnemen in het compromis, die een opschortende voorwaarde vooropstelt – het duurt meestal twee tot drie weken voor je uitsluitel krijgt in verband met je woonkrediet. Dat is een gangbare situatie bij de aankoop van een woning, maar tijdens de hoorzitting vernamen we dat deze wachttijd op dit moment kan oplopen tot vijftien weken. Ik denk dat we dan allemaal moeten erkennen dat mensen die die opschortende voorwaarde moeten laten opnemen, mogelijk weleens gepasseerd zouden kunnen worden door mensen die een regulier krediet krijgen of die gewoon kapitaalcrachtiger zijn. Dat is jammer, want dan behalen we niet het doel dat we met dat Vlaams Woningfonds voor ogen hebben.

Minister, ik heb dan ook de volgende vragen voor u: bent u op de hoogte van de toegenomen wachttijden? Maar meer nog, want ik ga ervan uit dat u daarvan op de hoogte bent: kunt u toelichting geven bij de oorzaken die hieraan ten grondslag liggen? Want de problematiek speelt toch al enige tijd.

Welke maatregelen zult u nemen om de huidige wachttijden in te korten?

Welke mogelijkheden ziet u om de bereikbaarheid van de dienstverlening te verhogen? En als ik het heb over bereikbaarheid, wil ik toch echt wel zeggen dat we aandacht willen geven aan die klantvriendelijkheid.

Ten slotte, welke bijkomende acties ziet u nog mogelijk om wie recht heeft op de Vlaamse woonlening ook echt wel toegang te geven en ook de onzekerheid bij de verkopers weg te nemen?

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Ik denk dat de Vlaamse woonlening toch een succes genoemd mag worden. Op een jaar tijd werden er meer dan duizend aanvragen voor Vlaamse woonleningen geregistreerd. Het Vlaams Woningfonds, u en uw administratie hebben alvast hard werk afgeleverd. De machtiging voor bijzondere sociale leningen werd ook opgetrokken dit jaar met 250 miljoen euro. Als we dan kijken op een bedrag van een lening rond de 200.000 euro, komt dat toch neer op een 1250-tal extra leningen.

Die populariteit heeft echter een nadeel. Een tijd geleden bespraken we het al in deze commissie, collega's: de langere wachttijden bij het Vlaams Woningfonds. Heel wat aanvragen volgden ook, waardoor de gemiddelde doorlooptijd ook wat verlengd werd. Minister, u kondigde eerder dan ook al aan dat u meer personeel zou aanwerven en dat de procedures versoepeld zouden worden.

Daarom heb ik ook vier vragen: kunt u een stand van zaken geven wat betreft de opname van de leningen en de bijhorende wachttijden? Hoe evalueert u deze cijfers?

Werd er reeds extra personeel gevonden en aangeworven?

Welke initiatieven hebt u genomen om de wachttijden in te korten?

En ten slotte, werden de procedures effectief versoepeld? Zijn er nog andere wijzigingen gebeurd en/of zullen er in de toekomst nog aanpassingen gebeuren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De Vlaamse woonlening is een heel goed instrument. Het is niet verwonderlijk dat ze net nu veel aandacht krijgt of wordt gebruikt. Dat zorgt ook voor wat procedurele uitdagingen.

Ik zal de antwoorden voor de drie vraagstellers bundelen.

Het Vlaams Woningfonds beschikt over decennialange ervaring inzake sociale kredietverstrekking en huurhulpactiviteiten. Het takenpakket van het VWF is de laatste jaren ook aanzienlijk uitgebreid. Ik geef u een paar voorbeelden. Sedert 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de unieke verstrekker van de Vlaamse woonlening, met uitzondering van de wederopname van de VMSW-leningen in 2021 en 2022. Sinds 1 januari 2023 werd ook het beheer van de VMSW-leningen overgenomen. Sinds 1 januari 2023 staat het Vlaams Woningfonds ook in voor het behandelen van de aanvragen van de verzekering gewaarborgd wonen. Daarnaast wordt de renteloze huurwaarborglening vanaf 1 januari 2019 aangeboden door het Vlaams Woningfonds. Sedert 1 mei 2022 neemt het Vlaams Woningfonds ook het beheer van de provincieleningen Oost-Vlaanderen voor zijn rekening.

Jullie vragen focussen op het proces van het verstrekken van de Vlaamse woonlening, en dat is natuurlijk een begrijpelijke bezorgdheid. De sociale kredietverlening is de laatste twee jaar aanzienlijk gestegen: in 2020 werden 3464

bijzondere sociale leningen toegekend, in 2021 4353 leningen en in 2022 4735 leningen.

De grote toeloop in 2022 wordt des te meer duidelijk als we kijken naar de leningendossiers die het VWF geopend heeft: in 2021 heeft het VWF 4837 leningendossiers geopend, in 2022 steeg dit naar 6176 dossiers. Dat is een stijging van 28 procent. Ook in 2023 blijft de vraag op een hoog niveau. Dit is zeker positief nieuws. De Vlaamse woonlening is een belangrijk instrument waarmee we de woondroom van veel Vlamingen mogelijk maken. Ik wil dit graag expliciet onderstrepen en zo toch de negatieve teneur nuanceren van sommige vraagstellers, vandaag en al vroeger in de media. De sterke stijging van de rentevoeten die van toepassing is bij de banken enerzijds en hun terughoudendheid inzake het toestaan van een hoge quotiteit bij het toekennen van kredieten anderzijds vormen uiteraard belangrijke redenen van deze toename.

Deze stijging brengt evenwel extra uitdagingen met zich mee en heeft ook een invloed op de doorlooptijd. De doorlooptijd voor de toekenning van een lening bedraagt 64 werkdagen in 2023. De gemiddelde doorlooptijd bedroeg circa 53 werkdagen in 2022. We merken effectief een zekere stijging en beseffen dat een dergelijke doorlooptijd vrij lang is. Ik ben me daarvan bewust en we zijn daarom in dialoog met het Vlaams Woningfonds om te bekijken welke maatregelen we kunnen nemen op het vlak van de doorlooptijden. Er zijn daaromtrent verschillende zaken relevant om jullie mee te geven. Vooral het eerste is relevant, want daarover hoorde ik bij sommige vraagstellers toch fouten. Er werd in 2022 na het aanbod geen enkele leningaانvraag geannuleerd door de kandidaat-koper omdat dit aanbod te laat zou zijn geweest. Het is dus niet zo dat iemand die recht had op een lening, die niet heeft gekregen door de doorlooptijd of wat dan ook, terwijl dat wel gesuggereerd werd door enkele vraagstellers. Dat is dus niet het geval. Dit is heel belangrijk en er is dus geen sprake van mensen die hun huis dreigen te mislopen. Dat heeft zich niet voorgedaan. We hebben daarvoor een monitoring-systeem. We zien dat de doorlooptijd een uitdaging is en die monitoren we nu om ervoor te zorgen dat de termijnen die worden voorgenomen, ook worden bereikt.

Ook wat betreft het aantal klachten over de doorlooptijd wil ik toch al het negatieve beeld daarover in het verslag van de Vlaamse Ombudsdienst enigszins nuanceren. Het klopt weliswaar dat de doorlooptijd tijdens de tweede jaarhelft steeg. De lening is een beetje het slachtoffer van haar eigen succes, maar het VWF ontving daarover klachten via zeven verschillende kanalen, namelijk de interne klachtendienst, Ombudsfin, Testaankoop, het kabinet, de toezichthouder en de Vlaamse ombudsman. Het ging in totaal maar over 22 klachten, wat neerkomt op 0,04 procent van het aantal ingediende kredietaanvragen. Het betrof in nagenoeg alle gevallen personen die zich, weliswaar begrijpelijk, maar uiteindelijk onnodig, zorgen maakten over een eventuele niet-tijdige goedkeuring van hun aanvraag.

Uiteraard moet iedereen die recht heeft op een Vlaamse woonlening, daar toegang toe krijgen. De belangen van de kopers of kredietverleners zijn natuurlijk niet dezelfde als deze van de verkopers. De kopers gaan een financieel engagement aan op lange termijn voor een kwaliteitsvolle huisvesting. Het Vlaams Woningfonds heeft dan ook de plicht grondig na te gaan of deze verbintenis voor de kandidaat-ontlener financieel haalbaar is. Dat lijkt mij ook heel belangrijk om ervoor te zorgen dat we mensen niet met een leningenlast opzadelen die uiteindelijk nog tot grotere problemen zou leiden. Goed, dat is een beetje een ander debat, maar dat onderzoek moet wel gebeuren.

De specifieke doelgroep zorgt ervoor dat de behandeling van een kredietaanvraag bij het Vlaams Woningfonds gemiddeld gezien meer tijd vergt en complexer is dan bij de reguliere banken die een hypothecair krediet verstrekken. De doelgroep is per definitie financieel kwetsbaar, waardoor een uitgebreid solvabiliteitsonderzoek

moet worden uitgevoerd. Juist bij ons doelpubliek moeten we extra oplettend zijn dat we mensen niet in een situatie brengen waarbij ze het maandgeld van de lening niet of nauwelijks kunnen betalen. Ik hoop dat we het daarover eens kunnen zijn.

De controle van de woonkwaliteitsvereisten zorgt er al bij de start van de kredietaanvraag voor dat het onderzoek langer zal duren dan bij de banken. Zodra een kredietaanvraag wordt opgestart, wordt een onafhankelijke deskundige aangesteld die het pand ter plaatse controleert en vervolgens zijn schattingsverslag binnen de veertien dagen moet afleveren. Indien uit dit verslag blijkt dat de woning niet beantwoordt aan de woonkwaliteitsvereisten, moet voor de noodzakelijke werken verplicht extra worden geleend.

Dergelijk grondig onderzoek vergt tijd, maar werpt ook zijn vruchten af op langere termijn. Weinig ontleners komen later in betalingsproblemen en hebben een kwaliteitsvolle woning in eigendom. Het bewijs dat het Vlaams Woningfonds op een erg accurate wijze sociaal krediet verleent, wordt geleverd door het bijzonder lage aantal slechte betalers. Het totale bedrag van de achterstallen vertegenwoordigt slechts 0,06 procent van het uitstaande kapitaal van alle lopende leningen. Dat is 2,5 miljoen euro op 4,2 miljard uitstaand kapitaal. 0,06 procent, dat is dus een bijzonder goed resultaat relatief gezien.

Qua personeel werden voor de dienst Leningen nieuwe medewerkers via allerhande kanalen gezocht en gevonden, maar liefst zestien in 2022 en reeds vier in 2023, maar de opleiding van deze nieuwe krachten neemt tijd in beslag gezien de complexiteit van de materie. De analyse van kredietaanvragen is immers geen bandwerk maar maatwerk. Ook voor de nieuwe opdrachten, zoals de overname en beheer van de VMSW-leningen en de verzekering gewaarborgd wonen, moesten nieuwe medewerkers worden gezocht. Momenteel doet het Vlaams Woningfonds haar uiterste best om nog vijf nieuwe medewerkers aan te trekken.

De voorbije maanden werden al diverse maatregelen genomen om alle kredietaanvragen tijdig te kunnen verwerken. Het betreffen onder andere volgende maatregelen: Het personeel wordt maximaal ingezet. Zo worden al sedert de maand oktober 2022 tot op heden door diverse personeelsleden avondprestaties geleverd of weekendwerk. De afhandeltermijn door de onafhankelijke deskundigen worden strikt opgevolgd, wat ik daarnet zei in verband met die twee weken. Interne procedures werden vereenvoudigd. Zoals ook wordt aangeraden in het verslag van de ombudsdienst, wordt over de doorlooptijd proactief gecommuniceerd naar kandidaat-aanvragers. De kantoren van het Vlaams Woningfonds zijn na afspraak ruim toegankelijk. Ten slotte zijn de diensten ondanks de drukte iedere voormiddag ook telefonisch bereikbaar om de drempel voor onze doelgroep zo laag mogelijk te houden. Voorts werd het aantal externe telefoonlijnen de voorbije periode meerdere keren verhoogd. Op het vlak van bereikbaarheid doen zich dan ook geen problemen voor.

Ik denk dus dat de conclusie driedelig is. Zeker gezien het wijzigende renteklimaat is de Vlaamse woonlening een belangrijk instrument. We merken dit dan ook in de cijfers. Maar de verhoogde instroom zorgt voor bepaalde operationele uitdagingen. Het Vlaams Woningfonds heeft de afgelopen maanden al verschillende acties opgezet om ervoor te zorgen dat de doorlooptijden onder controle blijven. Het feit dat geen enkele kandidaat-ontlener afhaakt, is daar ongetwijfeld een veruitwending van. Ten slotte blijven we in dialoog met het Vlaams Woningfonds om de evoluties op dit vlak te monitoren en te bekijken waar bijkomende maatregelen genomen kunnen worden, met als doel toekomstige kandidaat-ontleners zo klantvriendelijk mogelijk te ontvangen.

Ik deel jullie bezorgdheden. Ik heb altijd aangegeven dat het verwerven van een eigen woning het belangrijkste is wat we als Vlaamse overheid moeten

ondersteunen. Dat is de absolute prioriteit binnen het woonbeleid. Het woonbeleid en die Vlaamse woonlening zijn nu, en zeker in tijden van stijgende rente, een belangrijk instrument. Het is niet zo dat mensen die recht hebben op de lening en ze aanvragen, ze niet zouden krijgen. Dat wil ik met klem tegenspreken. Velen onder jullie zullen zeggen dat de oplopende rente, met het grote succes van de woonlening en de langere doorlooptijden als gevolg, voorspelbaar was en al zichtbaar was. Niemand heeft dat voorspeld op dat moment, het is meestal maar nadien dat het verleden voorspeld wordt. Vanaf het moment dat het toenemende succes zichtbaar was, hebben we ingegrepen in de procedure en de financiering. In de begrotingsopmaak 2023 – ik herinner me niet meer of dit reeds in september was of bij de latere indiening in het parlement via een amendement – hebben we 250 miljoen euro leningsmachtiging aangevuld, van 1 miljard euro naar 1,25 miljard euro. Waar het mogelijk was, hebben we dus ingespeeld op de noden.

Aanwervingen en opleidingen hebben inderdaad een doorlooptijd, maar ook daar is werk van gemaakt. Ik hoop dat we de komende maanden naar een stabilisering van die doorlooptijden kunnen gaan, zodat we absoluut vermijden dat iemand die recht heeft op een lening, er geen zou krijgen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Het is inderdaad altijd gemakkelijk om achteraf te zeggen dat u dit had moeten voorzien. De rentes zijn beginnen te stijgen in het tweede kwartaal van 2022, als ik me niet vergis – u zult het beter weten dan ik, u bent ook minister van Financiën en houdt dat nauwgezet in de gaten.

Ik wou graag inpikken op wat u deze week ook in de krant zei – ik denk dat het dinsdag of woensdag geweest zal zijn. U stelt dat er in de eerste elf maanden van 2022 geen enkele impact is geweest op het verlijden van de akte. Daar komt het op neer, dat er geen enkele aanvrager de woning niet heeft kunnen kopen. Ik wou daarover bijkomend nog vragen: hoe bent u daar zo zeker van? Als we weten dat de gemiddelde opschortende voorwaarde drie tot vier weken bedraagt en de doorlooptijd vaak neerkomt op tien weken, hoe kunt u daar dan zo zeker van zijn, te meer omdat u op mijn schriftelijke vraag, ingediend in december en in januari beantwoord, aangeeft dat er na opening 1067 dossiers geannuleerd zijn. Maar u zegt zelf dat de reden van annulering niet in detail wordt bijgehouden. Dat betekent dat u van de vijfhonderd dossiers die op het initiatief van de ontlener geannuleerd zijn, niet weet – of dat hebt u toch zo aan mij bevestigd – waarom die geannuleerd zijn. Hoe bent u dan zo zeker dat dat niet gebeurd is? Want ik ben wel gecontacteerd door mensen, dat waren dan verkopers, die bijvoorbeeld de uiterlijke aktedatum niet hebben gehaald. Zij hebben eigenlijk recht op verwijlrenten, waar het Vlaams Woningfonds niet op reageert. Dat is een particuliere kwestie. Maar ik wil gewoon weten hoe u er zo zeker van bent dat er geen enkele geannuleerd is.

Bijkomend is de dienstverlening, de communicatie, heel belangrijk. Dat zien we ook in het jaarverslag van de ombudsman. Ik wil daar niet te veel op vooruitlopen, maar ik vroeg u daarnet ook wat de beweegreden is om al die taken toe te kennen aan het Vlaams Woningfonds. U hebt een hervorming van de woonmaatschappijen gedaan. Op een vraag van collega De Vroe gaf u aan dat u nog werkt aan een structureel kader voor kredietbemiddeling door woonmaatschappijen. Hoeveer staat het daarmee? Als ik vandaag op de site van Vlaanderen kijk waar ik een sociale woonlening kan vinden, krijg ik de vijf provinciale – met een kanttekening – ‘front offices’ van het Vlaams Woningfonds. Dat wil zeggen dat iedereen in Vlaams-Brabant naar Brussel moet om dat te doen. Ik schrik er een beetje van dat dat de lijn is die u zou volgen. In hoeveel sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zal

men ook nog terecht kunnen voor een Vlaamse woonlening? Ik denk dat dat wel belangrijk is. Eén punt per provincie, dat het enkel digitaal mogelijk is, ik denk dat het toch iets te naïef is om te denken dat iedereen zo vlot meegaat met die dienstverlening. Bereikbaarheid is toch ook belangrijk, zeker aangezien het om ondersteuning gaat van mensen die het wat moeilijker hebben om aan de bak te komen bij een reguliere bank. Dan denk ik dat dat toch ook eens bekeken moet worden.

Mijn concrete vraag is dus hoe het staat met dat structureel kader. Wat zijn op dat vlak de verwachtingen?

Op welke manier hebt u controle en toezicht op het Vlaams Woningfonds? U sprak van een dialoog. Hoe hard kunt u daarop wegen? Hoe loopt dat?

En dan dat budget, hoeveel budget hebt u voorzien voor hoeveel leningen? Zult u geld bij steken als er te weinig budget is om aan alle aanvragen te voldoen? Dat is wat in het verleden gebeurd is. Zijn we daarop voorzien, bent u op dat vlak voorzienend? Hoe moeten we daarnaar kijken?

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, dank u wel voor uw uitvoerig antwoord. Het is inderdaad zo dat de sociale kredietverstrekking – onze Vlaamse sociale woonlening – aan populariteit wint door het wijzigende renteklimaat. Zonder daar al te grote economische beschouwingen op na te laten, vermoed ik dat dat nog wel een tijdje zo zal blijven verdergaan. We kunnen ons schrap zetten voor de komende weken en maanden, zeker nu we uniek zijn in het landschap met het verstrekken van onze sociale woonkredieten.

Ik vind het verhelderend om te horen. Gisteren of een paar dagen geleden konden we in de krant lezen dat kandidaat-kopers hun woning dreigen te mislopen door de trage werking van het Vlaams Woningfonds. Eerdere antwoorden op schriftelijke vragen leken inderdaad in die richting te gaan. Als ik u hoor spreken over 64 werkdagen, een goede drie maanden, dan is dat inderdaad toch wel lang. Ik kan me inbeelden dat je dan als kandidaat-koper – toch allemaal zeer spannend – in onwetendheid zit te wachten op iets waarvan je niet weet wanneer het komt, terwijl je eigenlijk vaak geen alternatief hebt.

Ik wil heel duidelijk zijn: ik vind het belangrijk dat er een correcte inschatting wordt gemaakt en dat enkel mensen die recht hebben op een bepaalde toekenning, dat ook krijgen. We moeten daar ook alle respect hebben voor de procedures en de extra stappen met de externe schatter en noem maar op, maar ik denk toch dat er inderdaad maatregelen moeten worden genomen om die 64 werkdagen weer naar beneden te krijgen. Zo krijgen mensen sneller zicht op hun goedkeuring. Een vraag die ik daarbij heb: bij verschillende contacten geven mensen aan dat ze na een x-aantal weken een goedkeuring krijgen, of dat ze weten dat het dossier in orde komt, maar dat ze dan nog een x-aantal weken moeten wachten vooraleer het hele verhaal klaar is voor de akte. Als dat zo is, geeft dat ook wel een ander beeld op de zaak. Vanaf het moment dat je weet dat je de goedkeuring hebt, dat het in orde komt, maakt het immers niet zo heel veel meer uit dat je misschien nog vier, vijf of zes weken moet wachten voor je de akte kunt gaan tekenen. Het hebben van die zekerheid is belangrijk. Kan dat eerder in die procedure voorzien worden? Klopt het dat dat nu op die manier gedaan is?

Ik hoor u zeggen dat mensen avonden werken of tussen Kerst en Nieuw en dat u werkt aan de telefonische bereikbaarheid, maar ik merk toch nog een spanningsveld tussen de inspanningen die gedaan worden en hoe dat overkomt bij het brede publiek. Daar stelt men zich toch nog vaak vragen bij de klantvriendelijkheid en bij de toegankelijkheid. Ik zie dat ook bij andere overheidsdiensten trouwens, zo'n

spanningsveld wanneer bepaalde zaken populair worden ten gevolge van een staatshervorming of een overdracht van bevoegdheden tussen lokaal of boven-lokaal. Er komen veel vragen en mensen stellen vast dat het te snel gaat of moeilijk is, maar kunt u toch ook zeer gericht inzetten op toegankelijkheid, op telefonische bereikbaarheid, op klantvriendelijkheid ook? Mensen die bellen, zitten in een spannende fase in hun leven. Wel of niet je lening krijgen betekent heel wat, zeker wetende dat je niet zomaar naar een andere bank of een andere kredietverstrekker kunt gaan. Wat zijn specifieke maatregelen die u daar – met de mensen die daar nu al werken en dat vast ook met goede bedoelingen doen – nog kunt bijbrengen, zodat die klantvriendelijkheid, die toegankelijkheid, die ontvankelijkheid van onze overheid wordt verbeterd?

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Dank u wel voor het antwoord, minister. Ik heb ook geluisterd naar onze collega's en heb toch wel wat opmerkingen. Ik denk dat we moeten beginnen met erop te wijzen dat het sociale krediet helemaal niet kan worden vergeleken met een commercieel krediet. Een bank gaat vooral na of men solvabel is, terwijl het Vlaams Woningfonds alle voorwaarden moet nagaan die bepaald zijn in die reglementering. We weten ook dat het Vlaams Woningfonds sinds 2021 de unieke verstrekker is geworden en dat zorgde voor een reorganisatie.

Het lijkt me ook logisch dat een doorlooptijd sterk wordt beïnvloed door het aantal leningsaanvragen, maar we moeten ook kijken naar de complexiteit en de ingediende aanvragen. De gestegen doorlooptijd in 2022 is voornamelijk het gevolg van de stijging van het aantal nieuwe kredietaanvragen. Ik denk dat we het er allemaal over eens kunnen zijn dat die aanvragen in 2022 vrij extreem, spectaculair gestegen zijn. Ik geef maar een voorbeeld: als we kijken naar de maanden november, waren er in 2021 353 nieuwe aanvragen, maar in november 2022 waren dat al 592 aanvragen. Als je dat vergelijkt, betekent dat een stijging van bijna 70 procent. Ook de algemene aanvragen zijn gestegen, van gemiddeld 304 dossiers per maand in 2021 naar gemiddeld 515 dossiers per maand in 2022. Er is een gelijkaardige stijging in het aantal toegestane leningen: als je vergelijkt tussen 2021 en 2022, is dat een stijging van 31,2 procent. Dat zijn gewoon ongelooflijke cijfers.

De gemiddelde doorlooptijd vorig jaar was 58 werkdagen, ongeveer 81 kalenderdagen. Nu zegt u, minister, dat het is gestegen naar 64 dagen. Ik denk dat dat een logisch gevolg is en niet abnormaal is, als we die spectaculaire cijfers bekijken van het aantal aanvragen. Cru gezegd zouden we kunnen stellen dat de woonlening slachtoffer is geworden van haar eigen succes. U geeft ook duidelijk aan dat u de vinger aan de pols houdt en ik vind het dan ook bijzonder jammer dat er vanuit de oppositie een negatieve beeldvorming komt, als ik het zo mag zeggen. Het is een heel positief instrument. Mensen kunnen daarmee worden geholpen, maken er gebruik van, er zijn heel veel aanvragen en toch wordt hier gesuggereerd dat het ... Ik heb het gevoel dat het hier nooit genoeg zal zijn. Het succes van die leningen moeten we zeker niet onderschatten. Het is vooral een succesverhaal en inderdaad, minister, u hebt het duidelijk aangekaart: u onderneemt stappen, u werft extra personeel aan. Ik besef ook dat er geïnvesteerd moet worden in opleiding en er zijn nog sollicitaties lopende. Als u dan spreekt over het aantal klachten, denk ik dat we dat vooral in perspectief moeten plaatsen. Ik hoor u zeggen: 22 klachten. Dat komt neer op 0,04 procent. Dat valt redelijk goed mee dan.

Minister, misschien nog een bijkomende vraag. Kunt u misschien een overzicht geven – ik weet niet of u dat bij de hand hebt – van de leningen die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds zijn

toegekend vorig jaar? Dan kunnen we misschien in de toekomst ook de vergelijking maken met dit jaar.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Collega Claes, het klopt inderdaad dat de Vlaamse woonlening momenteel het slachtoffer is van haar eigen succes. De perceptie die hieromtrent gecreëerd werd in de media, is dan ook wat jammer.

Minister, ik ga eerlijk zijn, ik had eigenlijk een hele tussenkomst voorbereid betreffende deze thematiek, maar ik ben blij dat ik ze niet moet brengen. We zijn erg tevreden om te horen dat er geen enkele koopovereenkomst is afgesprongen door die lange wachttijd voor de Vlaamse woonlening. Ik hoop dat u dat zo meteen in uw repliek zult bevestigen. U hebt alleen maar aangetoond dat u duidelijk de problematiek goed aan het opvolgen bent. We kunnen als fractie alleen maar vragen om dit goed te blijven opvolgen om dergelijke doemscenario's in de toekomst te vermijden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Mevrouw Claes, ik heb gezegd dat de doorlooptijd 64 dagen is. In het antwoord op de schriftelijke vraag van de heer Veys was dat nog 67 dagen. We denken dat het nu al de goede richting uitgaat door die maatregel. Maar we zullen zien. Het is iets wat we moeten blijven monitoren.

U vraagt een overzicht van de leningen. Ik heb de aantallen gegeven in het antwoord zelf, maar ik weet niet of dat voor u voldoende is. Ik weet niet of u dat overzicht bedoelt, maar dat is het aantal wat er in 2021 en 2022 is gegeven. Dat zat er dus al in.

Mijnheer Veys, om duidelijk te zijn: het gaat over het feit dat men op een bepaald moment als aanvrager de toezegging krijgt op een briefje en dan duurt het nog een tijd voor het wordt verleden bij de notaris. Het is daartussen dat er bevestigd is dat er geen aanvragen geannuleerd worden door de timing, dat er dus geen gevallen zijn. Het is ook voor die periode dat men een monitoringsysteem heeft waarbij men duidelijk maakt wanneer de datum van verlijden is en als die in gevaar komt, die dan naar voren schuift. Toevallig heeft iemand mij rechtstreeks gecontacteerd die in die situatie zat, en die is er uiteindelijk uitgehaald, trouwens zonder dat ik ben tussengekomen, om ervoor te zorgen dat de datum van verlijden niet in de problemen kwam. Dat is het systeem: van aan de toezegging tot het uiteindelijk formeel verlijden voor de notaris.

Waarom we die hervormingen gedaan hebben, is een terechte vraag. Dat heeft natuurlijk alles te maken met het centraliseren van bepaalde expertise. Ik denk dat het een goede keuze is dat we alles met betrekking tot kredietverlening bij het VWF hebben gestoken. Ik vind het maar een normale manier van werken dat een overheid zichzelf af en toe eens tegen het licht houdt en gaat kijken hoe men de zaken wat efficiënter en beter kan aanpakken. Dat hebben we hier ook gedaan. Ik denk ook dat dat een goede zaak is. Mochten we nu met een situatie zitten waar men verdeeld over heel Vlaanderen met die doorlooptijdproblematieken zit, dan zou het nog veel moeilijker zijn om dat op te lossen. Nu weten we waar we precies moeten bijsturen en dat doen we ook, gezien het aantal aanwervingen en opleidingen, dat ik u heb meegegeven.

Mijnheer Veys, u hebt het ook over de frontoffice bij de woonmaatschappijen en dergelijke meer. Daar wordt nu aan gewerkt. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en het Vlaams Woningfonds zitten samen om uit te

werken hoe ze dat gaan organiseren. Daar wordt naar een compromis gezocht, dat we de komende maanden nog zullen kunnen afronden. Ik ga er geen voorafnames op doen. Dat is een beetje zoals een bank vandaag: in het kantoor wordt nog maar zeer weinig beslist. Het wordt allemaal doorgestuurd naar het hoofdkantoor. Hier is dat hetzelfde: men heeft een frontoffice waar men aanvragen kan doen, maar het zal centraal bij het Vlaams Woningfonds worden behandeld.

Dit is natuurlijk begrotingstechnisch: we hebben geen budget liggen, het zijn leningsmachtigingen. U kent het verschil. We hebben dat nu opgetrokken, ik denk vooruitziend, terecht, van 1 miljard euro naar 1,25 miljard euro. Maar we zullen zien. Het is een voortdurend opvolgen. Of we nu bij de begrotingsaanpassing iets moeten doen of niet? Ik denk het niet, want dat zullen we dan nog niet zien. Maar bij de begrotingsopmaak naar een volgend jaar eventueel wel. Dat zal ervan afhangen. Het is dan te bekijken. Die discussie moet dan worden gevoerd met de collega's van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting.

Mevrouw Jans, ik begrijp uw punt rond klantvriendelijkheid, hoor. Ik neem aan dat u ergens een concreet geval kent. Laat me daar een paar dingen over zeggen. Eerst en vooral zullen mensen ongetwijfeld onder druk staan. We vragen ook iets meer van die mensen. Het heeft succes, we willen dat er wat meer gewerkt wordt. Die vraag is ook terecht. Dat dat bij sommige mensen wat druk zet, kan ik begrijpen. Het is natuurlijk geen excuus, die klantvriendelijkheid moet blijven. Aan de andere kant moet het ook wel van twee kanten komen. Het is onmogelijk om mij hier uit te spreken over een concreet geval dat u waarschijnlijk ter ore is gekomen, maar beleefdheid gaat in twee richtingen. Maar goed, uw opmerking is zeer terecht. We moeten klantvriendelijk zijn, we moeten benaderbaar en bereikbaar zijn. Dat is allemaal juist. Maar om nu te gaan oordelen dat dat bij het Vlaams Woningfonds allemaal niet het geval zou zijn, dat wil ik zeker niet. Daar ben ik het niet mee eens. Dan nog kan men over individuele gevallen onmogelijk oordelen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u, collega's, voor de bijkomende opmerkingen en u, minister, voor de antwoorden.

De doorlooptijd vandaag is 64 dagen. We komen van 67 dagen. Dat zijn werkdagen uiteraard, want in kalenderdagen duurt dat doorgaans langer, dat weet u ook. In 2022 bedroeg de doorlooptijd gemiddeld 58 dagen, dus ik denk dat er nog een weg te gaan is.

Ik wil hier toch wel reageren op de opmerking dat alleen de oppositie dit zou hebben verzonnen. Ik heb dat hier niet uit mijn duim gezogen, collega's. De Confederatie van Immobiliënberoepen zal toch niet zomaar de alarmbel luiden als het op het terrein allemaal goed loopt? De verhalen die we hebben gehoord, zijn wel reëel. Ik mag hopen dat er daardoor geen enkele transactie niet is doorgegaan. Om dat te vermijden ben ik in december al vragen beginnen te stellen.

Kon die renteverhoging worden voorzien? Misschien wel een beetje, maar die wil ik u niet aanwrijven, minister. U weet echter dat de renovatieverplichting wel niet uit de lucht is gevallen. Ik hoor van u dat u hebt ingegrepen en ik denk dat het een goede zaak is dat u dat hebt gedaan. Is dat op vraag van het Vlaams Woningfonds? Ik denk dat het logisch is dat u het hier altijd voorstelt alsof u hebt ingegrepen. Zo komt het wel over. Wij stellen ons echter ernstige vragen over de moderne dienstverlening, minister. De beweegreden om dat allemaal bij het Vlaams Woningfonds onder te brengen is volgens u omdat het allemaal efficiënter en beter moet worden. Ik zie echter wel nog een casus waarbij er een discussie is over de verwijlinteressen.

Straks gaan we wat dieper en breder in op de klantvriendelijkheid bij de Vlaamse overheid, maar vandaag weten we nog altijd niet op hoeveel plaatsen je voor een

Vlaamse woonlening terechtkunt. Dat is nog het voorwerp van onderhandelingen. Weet dat er een vergoeding is voor de frontofficewerking. Als de discussie over centen gaat om dat te organiseren, dan hoop ik dat u daar toch ook wel op let, minister.

Ik herhaal het: als alle Vlaams-Branders die een sociale woonlening willen, naar Brussel moeten gaan, dan vind ik het bijzonder dat u er als Vlaams-nationalist niet meer vaart achter zet om ... *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

Voor alle duidelijkheid vind ik het net zo erg dat iedereen in West-Vlaanderen naar Roeselare moet. Ik heb daar als Kortrijkzaan bezwaren tegen. Eén per provincie vind ik veel te weinig. Ik vraag u hoeveel er komen. Het zouden er tien of twintig zijn, maar het is wel de essentie van een goede dienstverlening dat mensen kunnen worden gecontacteerd als het in orde komt en dat ze weten wie hun dossier-beheerder is. We hoeven hier nu niet over de hoofdstad van Vlaanderen te discussiëren. Zolang het Antwerpen niet is, is dat goed voor mij. *(Opmerkingen)*

Ik vraag mij af, als ik aan minister Weyts vraag of alle Vlaams-Brabanders die een sociale woonlening van het Vlaamse Gewest willen, naar Brussel moeten, en in Vlaams-Brabant niet terechtkunnen bij een frontoffice, of we dan een ander antwoord zullen krijgen. Dit is vooral een oproep om die klantvriendelijkheid op te voeren. We houden het verder in de gaten. Het is goed dat u hebt ingegrepen, maar er is nog een lange weg te gaan voor het echt goed vlot zal lopen en er een echte goede moderne dienstverlening zal zijn voor iedereen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, ik denk dat het heel belangrijk is om die eerste fase met de toezegging of dat briefje waarover u het had en het moment dat er de principiële goedkeuring wordt gegeven, kort te houden, waardoor er daarna geen annuleringen meer hoeven te gebeuren omdat men zekerheid heeft.

We hebben er uit efficiëntieoverwegingen voor gezorgd dat de Vlaamse woonlening nu op één plek kan worden bekomen en ik denk dat er veel argumenten voor zijn. We zijn het dan natuurlijk wel aan onszelf verplicht om ervoor te zorgen dat dat goed loopt, maar ik hoor dat er daarvoor de nodige initiatieven worden genomen.

Ik wil heel duidelijk zijn, ik vind het belangrijk dat een overheid toegankelijk, bereikbaar en klantvriendelijk is, maar dat zeg ik ook vaak in andere commissies over andere diensten. Ik heb daarnet het voorbeeld gegeven dat bepaalde diensten als gevolg van een staatshervorming of een bevoegdheidsoverdracht, zoals in dit geval, veel populairder worden, en dan is dat gewoon een aandachtspunt en spanningsveld. Het gaat niet enkel en alleen over de mensen bij het Vlaams Woningfonds, maar dat is voor alle besturen, lokaal en bovenlokaal, een aandachtspunt waar we ons te allen tijde als 'civil servant' van bewust moeten zijn.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Collega's, het succes toont duidelijk de meerwaarde aan, al brengt dat wel een aantal uitdagingen met zich mee. De problemen zijn voornamelijk het gevolg van de stijgende leningsaanvragen. Ondertussen is er ook bijstand, hoorde ik de minister vertellen. We kunnen hopen dat men binnenkort kan bijbenen.

Collega Veys, CIB kaartte inderdaad die zaak aan, maar erkende tegelijkertijd ook dat de minister actie ondernam en dat er geen mirakeloplossing was.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.