

vergadering **C203**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 20 april 2023

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)



**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 open brief van ICOFORT en de negatieve effecten van metaaldetectie op historische sites – 1917 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Filip Brusselmans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de brief van de UNESCO-adviescommissie ICOFORT over de bescherming van de slagvelden van de Eerste Wereldoorlog – 2057 (2022-2023)	5
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Zuhail Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, en aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de overdracht van de verschillende Vlaamse kastelen, kasteeldomeinen en -tuinen met erfgoedwaarde in handen van de Vlaamse overheid naar één bevoegdheidsdomein – 2196 (2022-2023)	9
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de blijvende problematiek van dak- en thuisloosheid bij jongeren en het gebrek aan oplossingen – 2091 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van het Vlaamse actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid – 2161 (2022-2023)	
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het plan tegen dak- en thuisloosheid – 2163 (2022-2023)	13
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over malafide bouwpromotoren – 2212 (2022-2023)	23
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het noodgedwongen huren van ongeschikte en onveilige panden door studenten wegens een tekort aan studentenhuisvesting – 2108 (2022-2023)	26
VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de ongerustheid van huurders van sociale huisvestingsmaatschappij De Volkshaard na de verkoop van sociale woningen – 2193 (2022-2023)	29

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de analyse van vraag- en aanbodbeleid inzake studentenhuysvesting – 2220 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het tekort aan studentenboten in Leuven – 2277 (2022-2023)

33

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de open brief van ICOFORT en de negatieve effecten van metaaldetectie op historische sites – 1917 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Filip Brusselmans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de brief van de UNESCO-adviescommissie ICOFORT over de bescherming van de slagvelden van de Eerste Wereldoorlog – 2057 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Op 14 maart kreeg ik een mail met een open brief van ICOFORT België, dat is een organisatie die zich toespitst op de identificatie, het behoud, en de bescherming van historische vestingwerken en militair erfgoed, militaire sites en landschappen. De brief heeft het over het spanningsveld tussen amateurmetaaldetectoristen enerzijds en de bescherming van onze historische sites en het archeologisch onderzoek anderzijds. ICOFORT haalt de volgende punten aan.

Het extreem lage aantal vondsten dat gemeld wordt door amateurmetaaldetectoristen. Uit een antwoord op een schriftelijke vraag, vraag 474 van collega Vandenhove, zou volgens ICOFORT slechts 0,8 procent van de erkende detectoristen jaarlijks zijn vondsten melden.

Het tweede punt is de problematiek van vervreemding van eigendom. Sommige hobbyisten schijnen te denken dat ze hun vondsten mogen houden voor hun persoonlijke collectie zonder toestemming van de grondeigenaar. Meer nog, ze verkopen ze per kilo voor de grondstofprijs.

Een derde punt: in Wallonië zou metaaldetectie op gekende slagvelden of kampementen alleen toegelaten zijn in het kader van een vergund archeologisch onderzoek. In Vlaanderen is er volgens ICOFORT geen specifieke regelgeving voor metaaldetectie op voormalige slagveldsites en militaire kampementen.

Minister, wat is uw reactie op de brief? Wordt er selectief omgegaan met bepaalde statistieken? Uit uw antwoord op de voornoemde schriftelijke vraag van collega Vandenhove blijkt immers dat van de 6384 in 2021 erkende amateurmetaaldetectoristen er 449 vondsten hebben gemeld. Dat is dus 7 procent van de erkende detectoristen, niet de 0,8 procent waar ICOFORT het over heeft.

Daarnaast zegt de regelgeving dat er geen detectie toegelaten is op beschermde archeologische sites, en schrijft de Code van Goede Praktijk wel degelijk regels voor voor gevoelige terreinen. En dat is mijn tweede vraag: volstaat de huidige manier van werken om ons erfgoed voldoende te beschermen?

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Minister, ik heb ongeveer dezelfde vraag als collega Van Werde. Er bestaat een open brief van ICOFORT waarin ze hun bezorgdheid uiten over hobbydetectoristen die door hun zoekcampagnes ernstig huishouden op de gewezen slagvelden van de Grote Oorlog. In die brief vragen de experts van ICOFORT expliciet om na te denken over een betere bescherming van dat militair-historisch erfgoed, wat zeker de spanning met de hobbydetectoristen weer wat groter maakt.

Ik heb de volgende vragen.

Hoe hebt u op dit schrijven gereageerd? En hoe dwingend is de huidige situatie op het vlak van overtredingen en handhaving?

Plant u bijkomende initiatieven tot vrijwaring van ons bodemarchief op de gewezen slagvelden van de Eerste Wereldoorlog? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Tot slot, ICOFORT is natuurlijk gelinkt aan de United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO) en het was uitgerekend UNESCO zelf die in 2018 de officiële aanvraag van uw voorganger Geert Bourgeois van de hand heeft gewezen om de gewezen slagvelden van de Eerste Wereldoorlog als werelderfgoed te erkennen. Misschien kunt u ICOFORT daar ook op wijzen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De vragen van mevrouw Van Werde en de heer Brusselmans gaan over hetzelfde onderwerp en kennen dezelfde aanleiding. Ik ga proberen ze ook samen te beantwoorden.

Wat de eerste vraag betreft, heb ik inderdaad een brief van ICOFORT ontvangen in verband met de problematiek rond metaaldetecties op historische slagveldsites. De aanleiding om de brief te versturen was een reportage in het tv-programma 'Iedereen beroemd' waarin een metaaldetectorist aangeeft al tien jaar aan metaaldetectie te doen op het Amerikaanse repatriëringskamp Tophat in Zwijndrecht waarbij de aangetroffen artefacten volgens de opstellers van de brief niet adequaat onderzocht en bewaard worden door de detectorist in kwestie.

Wat de volgende vraag betreft, heb ik ICOFORT binnenkort uitgenodigd voor een gesprek. Hier staat 'constructief gesprek', maar dat zullen we dan wel zien. Dat is de intentie in ieder geval.

Op de vraag of er selectief omgegaan wordt met statistieken, mevrouw Van Werde, kan ik alvast meegeven dat dit niet het geval is vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed. We zouden niet durven. De 0,8 procent die ICOFORT aanhaalt betreft het aantal erkende metaaldetectoristen dat tot 2021 elk jaar minstens één vondst meldde. Deze intrinsiek variabele parameter is echter niet te vergelijken met de cumulatieve parameter van het totaal aantal erkenningen als metaaldetectorist dat ooit is uitgereikt. De 7 procent die u aanhaalt, betreft de erkende metaaldetectoristen die sinds 2018 minstens één melding gedaan hebben. Dit kan een laag aantal lijken maar hun erkenning is van onbepaalde duur. Eens je die aangevraagd hebt, blijft ze. Het cijfer bevat een groot deel inactieve erkenningen. U weet hoe het soms gaat met mensen en een nieuwe hobby. Bovendien weten we uit een bevraging die het agentschap Onroerend Erfgoed in 2018 uitstuurde naar de toen erkende metaaldetectoristen dat het grootste deel van hen een lage zoekfrequentie hanteert en bijgevolg een lager slaagkanspercentage heeft en dus ook minder meldingspotentieel.

De opvolging en handhaving inzake metaaldetectoristen wordt samen met de afdeling Handhaving van het Departement Omgeving binnen het redelijke en haalbare gehouden. Daarvoor is een afsprakenkader uitgewerkt door de omgevingsinspectie en het agentschap Onroerend Erfgoed. Die informatie kunt u ook vinden. We moeten daar ook nieuw flauw over doen: dergelijke handhaving is niet zo evident. Het is gewoon niet zo eenvoudig om dat te doen. We gaan niet naast elke burger een politieagent zetten. Daar zijn we het over eens.

Dan de vierde vraag. De huidige manier van werken is geregeld in het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroenderfgoedbesluit en de Code van Goede Praktijk. Zo is het onder meer verboden om aan metaaldetectie te doen op beschermde

archeologische sites. U begrijpt echter ook dat we niet altijd kunnen overgaan tot bescherming. Een bescherming als archeologische site heeft niet enkel gevolgen voor metaaldetectie, maar legt ook heel wat bijkomende verplichtingen op aan de eigenaars en beheerders van terreinen binnen de beschermde zone. De site waarvan sprake in de mail van ICOFORT is geen beschermde archeologische site, waardoor het, natuurlijk mits toestemming van de grondeigenaar, niet verboden is om er aan metaaldetectie te doen. Ook buiten beschermde archeologische sites is de erkende metaaldetectorist echter onderhevig aan de geldende regelgeving en de Code van Goede Praktijk. Die geeft aan dat er toestemming moet zijn van de grondeigenaar om aan metaaldetectie te doen, dat elke vondst moet worden gemeld en dat die eigendom is van de grondeigenaar, tenzij anders overeengekomen.

Sinds de invoering van het Onroerenderfgoeddecreet en -besluit zijn er al meer dan achtduizend vondstmeldingen gedaan door erkende metaaldetectoristen en leidde dit al tot het identificeren van tot dusver onbekende archeologische sites. Onze administratie zet dan ook samen met lokale partners in op sensibilisering en werkt samen met de afdeling Handhaving van het Departement Omgeving aan de opvolging en handhaving inzake metaaldetectoristen, zij het binnen de grenzen van het redelijke en haalbare. Zo trok onze administratie recent nog de erkenning van vier metaaldetectoristen in. Wij nemen klachten die ons bereiken, erg serieus en onderzoeken die ook, maar het is duidelijk dat het onmogelijk en onwenselijk is om naast elke metaaldetectorist een handhaver te zetten, zoals ik daarnet al zei.

Ik plan momenteel geen bijkomende regelgevende initiatieven. De bestaande regelgeving bevat voldoende kapstokken voor een gedegen gebruik van metaaldetectoren. Ik heb ook reeds aangegeven dat ik met de sector in overleg zal gaan en dat ik blijf inzetten op verdere sensibilisering. We zullen dan zien wat daaruit komt, welke noodzaak om toch in te grijpen dat eventueel naar boven brengt. Dat houd ik open.

Dan het laatste punt. Mijnheer Brusselmans, laat me uw punt wat UNESCO betreft een beetje nuanceren. In uw laatste vraag stelde u dat UNESCO de aanvraag om de monumenten en begraafplaatsen van de Eerste Wereldoorlog te erkennen als werelderfgoed heeft afgewezen. De aanvraag werd in 2018 niet afgewezen. De behandeling ervan werd uitgesteld omdat het Werelderfgoedcomité eerst wilde reflecteren over de plaats van dossiers die een link hebben met recente conflicten op de Werelderfgoedlijst. Op zich een vreemde beslissing, want er staan al diverse van dit soort dossiers op de Werelderfgoedlijst: Auschwitz, Hiroshima, de brug in Mostar en zo verder. Maar goed, het Werelderfgoedcomité voelde een nood aan reflectie. Die heeft de afgelopen jaren daadwerkelijk plaatsgevonden. Dat is dus geen kluitje in het riet. Eerst was dat op expertenniveau. In 2022 werd dat dan afgerond op het niveau van de lidstaten.

De conclusie was dat dergelijke dossiers wel degelijk hun plaats hebben op de Werelderfgoedlijst aangezien ze ook een belangrijke vredesboodschap kunnen uitdragen. Dat is een beetje de overgang van de herdenking van een oorlog naar vredeseducatie. Zeker gezien de oorlog in Oekraïne is dat nu alleen maar belangrijker geworden.

Dat betekent dat ook ons WO I-dossier weer kan worden vrijgegeven. We hebben dus onmiddellijk gevraagd dat het zou worden toegevoegd aan de agenda van de volgende gewone bijeenkomst van het Werelderfgoedcomité, in september van dit jaar. Begin februari had ik trouwens een ontmoeting met de heer Ernesto Ottone, de assistent-directeur-generaal Cultuur van UNESCO. Hij is de op een na hoogste ambtenaar van UNESCO die verantwoordelijk is voor de hele culturele sector binnen de organisatie. Ik maakte gelegenheid van zijn bezoek aan Brussel om hem persoonlijk te ontmoeten en ons WO I-dossier met hem te bespreken. Tijdens het

gesprek liet hij zich positief uit daarover. Hij adviseerde ons in te gaan op de aanbevelingen van de International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) en dus vooral te focussen op interpretatie, educatie en verzoening. Met die suggestie zijn we onmiddellijk aan de slag gegaan. Voor alle duidelijkheid, hij heeft geen voorafname gedaan. Dat kan hij vanuit zijn positie natuurlijk ook niet doen. Hij heeft ons echter wel ondersteund en de juiste richting aangeduid. Dat was een heel open gesprek, trouwens. Ik hoop in elk geval dat Vlaanderen in september de herfst kan ingaan met een achtste werelderfgoed.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Dank voor uw antwoord, minister. Ik heb niet echt bijkomende vragen. Ik denk dat we het beste gewoon uw onderhoud met de sector afwachten, en daar zullen waarschijnlijk nog heel waardevolle dingen uit komen. Dan kunnen we weer opnieuw vragen stellen.

De voorzitter: De heer Brusselmans heeft het woord.

Filip Brusselmans (Vlaams Belang): Dank voor uw antwoord. Eerst en vooral is dat goed nieuws vanuit UNESCO. In tweede instantie heb ik misschien wel nog een vraag, omdat we – en u hebt dat ook gekregen – communicatie hebben ontvangen van enkele verenigingen, hobbydetectoristen als het Archaeo Metal Detecting Team Belgium (AMDT), die een concrete oplossing naar voren schuiven voor het probleem van handhaving. Want zoals u zegt, is het natuurlijk onmogelijk om een controleur of een agent te zetten naast iedereen die eropuit gaat voor een dag.

Wat zij voorstellen is om de verenigingen meer macht te geven, om het met een sterk woord, misschien een iets te sterk woord, uit te drukken. Concreet is het zo dat je vandaag enkel als natuurlijk persoon je meldingsplicht kunt vervullen, of als rechtspersoon op voorwaarde dat je vereniging erkend is als archeoloog type 1. Dat houdt in dat je een archeoloog in je bestuur moet hebben. Maar er zijn natuurlijk veel verenigingen die dat niet hebben, en dat leidt ertoe dat zo'n hobbyistenvereniging, die vaak honderd of tweehonderd leden telt, niet in staat is om tegen haar leden te zeggen dat zij de meldingsplicht zullen verzorgen voor hun leden als ze er een dag opuit gaan. Ik denk dat dat een oplossing kan zijn voor het gegeven dat veel mensen die meldingsplicht niet vervullen.

Mijn vraag is hoe u daar tegenover staat. Moeten we het eventueel mogelijk maken dat zo'n hobbyvereniging ook erkend kan worden – volgens een ander type dan – om die meldingsplicht te kunnen vervullen?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u voor de antwoorden op de vragen van de collega's, minister. De aanleiding zat een beetje in de aflevering van 'Iedereen beroemd' waarin een man stelde dat, omdat hij erkend is, hij de zaken zelf mocht houden. U hebt dat weerlegd. Ze blijven eigendom van de grondeigenaar. Dat was in dit geval denk ik het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), dus de Vlaamse overheid zelf.

Maar ik wou u nog een andere vraag stellen. Op basis van de schriftelijke vraag van mijn goede collega uit de Vooruitfractie Ludwig Vandenhove, hebben we gezien dat die meldingscijfers redelijk beperkt zijn. Wij vernamen dat de administratie Onroerend Erfgoed u het voorstel gedaan zou hebben om de meldingsplicht voor metaaldetectoristen volledig af te schaffen. Kunt u dat bevestigen? Bent u van plan om daarop in te gaan?

Dat zou volgens onze Vooruitfractie contraproductief zijn. Dat komt neer op symptoombestrijding, in plaats van het probleem aan te pakken. Als men vaststelt

dat er weinig vondsten gemeld worden, dan de meldingsplicht afschaffen, dat lijkt ons de omgekeerde wereld en een zeer vreemde manier om een probleem op te lossen. Kunt u daar nog wat toelichting over geven?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u voor de bijkomende vragen.

Eerst en vooral, mijnheer Brusselmans: het punt van die verenigingen zullen we zeker meenemen in ons overleg met de sector. Het kan inderdaad een manier zijn om de responsabilisering bij hen te leggen. Het punt is dat niet elke metaal-detectorist aangesloten is bij een vereniging. Ik weet niet hoeveel wel en niet. Je kunt ook zelf individueel te werk gaan. Maar het kan een manier zijn, iets extra. We zullen dat meenemen. Het lijkt me wel iets om te bekijken. Of het helemaal sluitend zal zijn, betwijfel ik.

Op uw laatste vraag, mijnheer Veys, of het al dan niet voorgesteld werd: het is altijd een open oefening, een denkoefening, en dan wordt alles op tafel gelegd. Of dat erbij zat of niet, maakt op zich niet veel uit. In elk geval, en ik heb het daarjuist ook al gezegd: op dit moment plannen we geen regelgevende initiatieven om dat aan te passen, dus ook niet de afschaffing van de meldingsplicht. Als een regel niet wordt nageleefd, moet je gaan zoeken of de ratio legis van die regel er nog altijd is, de reden waarom die regel bestaat, en dan zul je zoeken naar een andere manier om die regel wel te laten naleven, en zul je niet de regel zelf afschaffen, als je begrijpt wat ik bedoel. *(Opmerkingen)*

Als je dat op een aantal andere dingen toepast, zou je ook nog wat meemaken.

We zullen wel in overleg gaan om te kijken hoe we dat systeem kunnen verbeteren, om te zien hoe we de ratio legis die daarachter zit – dus het feit dat vondsten gemeld worden en dat daar onderzoek naar kan worden gedaan, dat die kenniswinst daaruit gehaald kan worden – wel kunnen bereiken. Dat zal wel op tafel liggen. Wat daaruit komt zullen we nog moeten bekijken. Maar op dit moment – zoals gezegd – plan ik geen veranderingen aan de regelgeving.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Zuhail Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, en aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de overdracht van de verschillende Vlaamse kastelen, kasteeldomeinen en -tuinen met erfgoedwaarde in handen van de Vlaamse overheid naar één bevoegdheidsdomein – 2196 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Deze vraag was gericht aan minister Demir en minister Diependaele. Ik veronderstel dat minister Diependaele voor een gecoördineerd antwoord zal zorgen vanuit beide kabinetten.

Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Mijn vraag had in eerste instantie een vrij lange voorbereiding, maar ik zal ze wat inkorten, gezien de tijd die wel al verloren hebben.

Minister, de Vlaamse overheid is eigenaar van een aantal kastelen, kasteelparken en kasteeltuinen. Zo heeft Toerisme Vlaanderen drie kastelen in beheer: het

kasteel van Leut in Limburg, het Rubenskasteel in Vlaams-Brabant en het kasteel van Poeke in Oost-Vlaanderen. Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) beheert een tiental parken en tuinen met erfgoedwaarde: Gaasbeek, Groenenberg, Coloma, Ter Rijst, Vordenstein, Park Tervuren, Boesdaalpark, Park Frankveld, Park Schaveys, Arboretum Groendaal en Arboretum Heverlee. Herita beheert naast het kasteel van Heers ook vier andere domeinen met tuinen en parken: het kasteel van Beauvoorde in Wulveringem, het kasteel van Laarne, het kasteel van Horst in Sint-Pieters-Rode en de abdijsite van Herkenrode. Dit om de versnippering van deze domeinen even te duiden. Daarnaast zijn er nog een tiental parken en domeinen in lokale handen, waarvan het beheer in erfpacht is gegeven aan het ANB.

Minister, ik weet dat het gevaarlijk is om op andermans terrein te komen zonder toestemming. Toch wilde ik vandaag een lans breken voor deze kastelen, tuinen en domeinen, en hoop ik u even mee te mogen nemen in een denkpiste.

Momenteel valt een groot deel van het beheer van deze tuinen onder het Agentschap voor Natuur en Bos. Bij Natuur en Bos wordt met een bepaalde optiek gekeken naar tuinen en landschappen, een optiek die niet per se in overeenstemming is met het erfgoedkarakter ervan. Ik hoor regelmatig vanop het terrein dat er minder en minder ruimte en middelen zijn voor het zeer intensieve onderhoud van deze tuinen. Het Kasteel van Gaasbeek, bijvoorbeeld, moet het tegenwoordig met bijna de helft minder voltijdsequivalenten (vte's) stellen dan tien jaar geleden. Dit blijkt ook uit het antwoord op parlementaire vragen die ik heb gesteld. Het is duidelijk dat het arbeidsintensief beheer bij het ANB in de verdrukking zit, en dat er schijnbaar ook niet verder nagedacht wordt richting ontsluiting en toeristische opportuniteiten. Hierdoor gaan er op termijn waardevolle tuinen na jarenlang onderbeheer verloren. Ze verschrallen. Prachtige tuinen verschrompelen tot onderhoudsvriendelijke belevenistuinten, of verdwijnen gewoon, omdat het geen kerntaak meer is voor Natuur en Bos. Ik zou dit toch graag anders zien.

Ik lees in de beleidsnota Toerisme de Vlaamse ambitie om tegen 2030 een Vlaanderenbreed toeristisch netwerk uit te bouwen van sterke kasteelsites en -tuinen met internationale uitstraling. Ik vind dit een prachtige doelstelling, waar we vanuit Erfgoed mee onze schouders onder moeten zetten. De doelstelling is er, maar is er genoeg slagkracht voor? Het goed beheren en ontsluiten van deze sites, en daarvoor samenwerken met alle relevante partners, zijn kerntaken van Herita, meer dan ooit, nu de organisatie de ambitie heeft zich te ontwikkelen tot Vlaamse National Trust. We moeten die bundelen, om een sterk verhaal te kunnen vertellen. Ik wil vandaag graag even uit de verkokering stappen en polsen naar de politieke bereidheid om mee te denken in dit dossier, ter bescherming van dit erfgoed en de toeristische ontwikkeling ervan.

Ik heb voor u, en dus ook voor minister Demir, een en dezelfde vraag: hoe staat u, minister, tegenover een intensieve samenwerking dan wel overdracht van deze kastelen, kasteeltuinen en domeinen naar één instantie onder één bevoegdheidsdomein?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: U krijgt van mij een gecoördineerd antwoord. Dank voor deze interessante vraag.

Het is zeker juist dat kastelen, kasteeldomeinen en -tuinen beheersintensief erfgoed zijn dat uitdagingen stelt. Het thema leeft, en zowel publieke als private actoren zijn op zoek naar goede manieren om dit bijzondere erfgoed de 21e eeuw door te loodsen. Op dit moment proberen de betrokken partners hun ambities ter zake scherp te krijgen.

Het is geen toeval dat veel kasteeldomeinen vandaag overheidseigendom zijn, en dit op alle bestuursniveaus. De voorbije eeuw bleek het beheer van landgoederen steeds meer de draagkracht van privébezitters te overstijgen, en op dergelijke momenten betekende de overdracht naar een openbaar bestuur vaak een redding. Dat is natuurlijk een beetje een noodscenario. Het is niet de bedoeling dat de Vlaamse overheid of een andere overheid een vastgoedinstantie wordt. Het vastgoed moet zoveel mogelijk een eigen rol spelen op een private wijze. Maar als het niet anders kan ... Bijvoorbeeld voor het kasteel van Heers hadden we echt geen andere mogelijkheid. We moesten dat overnemen of het ging helemaal verloren. Dat hebben we als overheid dan ook gedaan, maar dat is eerder een noodscenario.

Dit is een internationaal fenomeen. In het Verenigd Koninkrijk kreeg dat redden zelfs een institutioneel karakter, met onder meer het 'Country House Scheme' van de National Trust. Al sinds de jaren 20 of 30 kent men daar een systeem waarbij eigendom van landadel die het niet meer kon onderhouden, via fiscale voordelen, terecht kwam bij de overheid. Veel andere actoren spelen mee op het terrein, en er is, niet te vergeten, ook nog steeds een grote groep privé-eigenaars. De variatie aan organisaties en beheersvormen is rijkgeschakeerd, en dat vormt een absolute meerwaarde. Dat is minder het geval in Vlaanderen.

De Vlaamse overheid is inderdaad eigenaar van heel wat landgoederen, met een portfolio verspreid over verschillende instanties. Die geven dat vastgoed een plaats in wat ze als organisatie doen, en voor de instanties die u opsomt – Toerisme Vlaanderen, het Agentschap voor Natuur en Bos en Herita – is de manier waarop ze het beheren een beleidsmatig statement. Voor Herita is dat statement vanzelfsprekend een voorbeeldig erfgoedbeheer.

U spreekt van versnippering, ik zou het eerder 'eigen accenten' noemen. Dat is op zich geen probleem, maar landgoederen zijn tegelijk ook kruispunten van verschillende Vlaamse bevoegdheden.

Hoe die kruisbestuiving het best gestalte krijgt laat ik hier in het midden, daarover is overleg nodig, maar het lijkt me minimaal van belang dat de betrokken partners elkaars invalshoeken complementeren en hun expertise delen. Zeker tussen overheidspartners zou het geen probleem mogen zijn om tot heldere werkafspraken te komen. U had het over verkokering. Ik zal zeker niet ontkennen dat dit probleem nog altijd bestaat binnen de Vlaamse overheid, maar laat ons eerder dat aanpakken dan opnieuw ergens anders een structuur te creëren waardoor de verkokering nog zou vergroten.

Het klopt dat we dit jaar werk maken van een decretale onderbouw voor een Vlaamse National Trust, een organisatie die een voorbeeldrol opneemt op het vlak van erfgoedbeheer en -ontsluiting, zich ontfenmt over een breed portfolio aan erfgoedlocaties en daarin ook financieel ondersteund wordt. Dat is wat vandaag al gebeurt met Herita, en de organisatie beheert al meerdere sites voor de Vlaamse overheid. We houden er alleszins rekening mee dat de rol van de Vlaamse National Trust kan groeien, weliswaar op een doordachte manier.

Ik vertel u iets uit persoonlijke ervaring. Ik ben vorige week met mijn kinderen naar Engeland geweest. We hebben het Dover Castle en the White Cliffs of Dover gezien. We zijn naar Canterbury naar de kathedraal geweest, een paar dagen in Londen – dat was iets minder –, maar we zagen ook Stonehenge. Al die zaken worden beheerd ofwel door National Trust ofwel door English Heritage. Het is onvoorstelbaar hoe elke site ontzettend veel volk trekt, hoe dat beheerd wordt met zeer veel vrijwilligers, die de catering en kantine doen. Er is een winkeltje met souvenirs. Op die manier hebben ze een eigen inkomen. Ze hebben zeer veel leden, dat zag je aan de inkombalie. Veel mensen zijn lid – dat kost 80 of 100 euro of zoiets. Het waren er natuurlijk minder dan de betalende toeristen, onder wie veel

buitenlanders. Herita staat in vergelijking nog maar aan het begin. Laat dat ons toekomstdroombeeld zijn om naartoe te groeien. Het is echt de moeite waard om een site in Engeland te bezoeken en te kijken naar de achterliggende organisatie. Het beheer is bijzonder om van te leren.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Dank u, minister. Ik vind het antwoord een beetje vaag, maar ik hoor toch een zekere bereidheid om het ... Neen? U schudt neen. Ik stelde de vraag om te peilen naar de bereidheid tot samenwerking van die drie domeinen, omdat het een verhaal is dat zowel Onroerend Erfgoed, Cultureel Erfgoed als Toerisme aangaat. Als een van die drie aspecten verwaarloosd wordt, dan heeft dat ook impact op de twee andere. Momenteel zijn het dus de historische parken en tuinen die aan hun lot overgelaten worden. Het ANB stelt duidelijk dat dat geen kerntaak meer is. Ik kan daarin komen. Ik kan dat begrijpen, want de naam zegt het al: het Agentschap voor Natuur en Bos. Aandacht voor natuur en bos is fantastisch en noodzakelijk, maar het mag toch een en-enverhaal zijn, denk ik.

U haalde het voorbeeld van Engeland aan. Internationale toeristen komen niet om onze bossen te zien. Die komen om de dingen te zien waar wij heel goed in zijn, die heel gespecialiseerde technieken. Die komen voor de rozentuin in Coloma, waar drieduizend variëteiten stonden. Ik zeg 'stonden', want ik ben een tijd geleden in die tuin geweest, en door onkunde, desinteresse en wanbeheer is de helft daar verdwenen. Ik vind dat heel jammer.

En dan heb je bijvoorbeeld ook de museumtuin van Gaasbeek. U weet dat dat een van mijn grote dada's is. U hebt hem bezocht. Dat is dé referentietuin van Europa voor dat heel specifieke erfgoed van het leifruit. Dat is een heel specifieke techniek. Wij hebben die nog. Versailles komt naar ons om te kijken hoe het moet. In Engeland staat dat ook niet meer op punt. Dat is zo'n rijkdom. Als we dat verloren laten gaan ... Je kunt dat beheer ook niet overlaten aan vrijwilligers, want dan gaat het kapot. Dat is een heel specifieke techniek. We hebben hem nu nog. We hebben nu nog mensen die de kennis hebben. We hebben nu nog de logistiek. Ik lees ook dat het kasteel van Gaasbeek na drie jaar restauratie op 1 juli opengaat. Dat is toch een fantastische win-win als bezoekers van het kasteel ook die ongelooflijke tuin daar kunnen zien?

Als we nu niet ingrijpen en de krachten bundelen, denk ik dat we een heleboel verliezen en dat het te laat is. Dat het veel overleg en samenwerking vraagt, daar ga ik mee akkoord. Dat is logisch. Maar ik zou u toch willen vragen om dat ter harte te nemen, samen met uw collega's. En ik zou eigenlijk ook hoorzittingen willen vragen over deze problematiek.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Om een beetje te verduidelijken: ik ben het er inderdaad niet mee eens dat het een goede oplossing zou zijn om alles op één hoop te gooien en bij elkaar te steken. Als er een probleem is met het beheer van een van die onderdelen, dan moet er worden gekeken hoe er kan worden samengewerkt om dat beheer te verbeteren. Maar denken dat het lukt door opnieuw een nieuwe structuur op poten te zetten en alles daaronder te gaan steken, dat klopt niet.

Ik geef een heel mooi voorbeeld. Wat ga je dan doen met parken en erfgoed die bijvoorbeeld door scholen worden beheerd? Bij de KU Leuven zit bijvoorbeeld ook heel wat, zoals Arenberg en zo. Gaan we dat daar dan ook onder steken?

Het zal moeten komen door verschillende instanties die beter moeten gaan samenwerken. En als er problemen zijn, moeten we die inderdaad aanpakken en

moeten we kijken wat we daaraan kunnen doen. Mijn punt is gewoon dat we snel denken dat het wel zal lukken door alweer een nieuwe instelling of een nieuwe structuur op te richten. Dat is wat ik absoluut niet denk. Ik denk dat het veeleer over samenwerking en overleg gaat. Dat is een veel beter pad om te volgen.

Trouwens, ook dat Engelse voorbeeld was een beetje daarop gericht. De National Trust wordt beschouwd als dé erfgoedvereniging van Engeland, maar zij beheren ook een vijfde van de kustlijn. Dat gaat specifiek over natuur. Een vijfde, dat is gigantisch. Het is een eiland, dat heeft heel veel kust. Dat is dus een gigantisch natuurpark dat zij ook beheren. Zij gaan dus ook niet dat onderscheid maken. Dat lijkt me iets om van te leren. Maar dat betekent ook niet dat het perfect is. Er moet gekeken worden naar overleg als zich daar problemen voordoen.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): U zegt: "Als er problemen zijn met het beheer." Ja, er zijn problemen, maar het beheer valt gewoon weg. Het Agentschap voor Natuur en Bos vindt het geen kerntaak meer en bouwt het stelselmatig af. Het beheer valt dus gewoon weg. En op termijn vallen dan ook die tuinen gewoon weg.

Ik pleit niet voor een nieuwe instelling, maar wel, zoals u zegt, voor een samenwerking, waarbij er constructief iets wordt opgezet om die tuinen en parken die in eigendom zijn van de Vlaamse overheid, goed te onderhouden. Als het Agentschap voor Natuur en Bos niet meer geïnteresseerd is, dan mogen we er misschien toch van uitgaan dat ze bereid zijn om de mensen die de kennis nog hebben, over te hevelen of ter beschikking te stellen, zodat die zich wel nog kunnen bezighouden met dat specifieke beheer.

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 blijvende problematiek van dak- en thuisloosheid bij jongeren en het gebrek aan oplossingen
– 2091 (2022-2023)**

**VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van het Vlaamse actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid
– 2161 (2022-2023)**

**VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het plan tegen dak- en thuisloosheid
– 2163 (2022-2023)**

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Op zondag 26 maart wordt opnieuw Housing Action Day georganiseerd, een nationale actie voor het recht op wonen. Het is een actie waarbij zowel burgers als middenveldorganisaties vragen om eindelijk werk te maken van oplossingen voor de wooncrisis. Die zorgt ervoor dat mensen moeten wonen in slechte woningen, onbetaalbare woningen of woningen die te klein zijn voor hun gezin.

Naar aanleiding van Housing Action Day werden ook twee rapporten gepubliceerd van enerzijds Marge vzw en Betonne Jeugd, en anderzijds ook van de Vlaamse

Jeugdraad. Marge vzw en Betonne Jeugd namen in hun Woonreportersrapport diepte-interviews af met 68 jongeren tussen 12 en 30 jaar, en ze organiseerden focusgesprekken met 22 jeugdwelzijnswerkers en professionals die dagelijks in de vuurlijn staan en in rechtstreeks contact staan met kinderen en jongeren in dak- en thuisloosheid. Ze brachten drempels met betrekking tot het recht op wonen in kaart en formuleerden beleidsaanbevelingen voor de verschillende overheden. Zo vragen ze de Vlaamse overheid om de kwaliteit van woningen beter te controleren, en om discriminatie op de huurmarkt aan te pakken met praktijktests.

Ook de Vlaamse Jeugdraad publiceerde recent een advies, eveneens over de problematiek van dak- en thuisloosheid bij kinderen en jongeren, en meer algemeen over alle kinderen en jongeren in Vlaanderen en Brussel die geen veilige en stabiele woonplek hebben of kunnen vinden. In dit advies gaat de Vlaamse Jeugdraad ook in het bijzonder in op de nieuwe toewijzingsregels, die hier op 2 februari ook al uitgebreid aan bod zijn gekomen in de commissie. De Vlaamse Jeugdraad wijst erop dat jongeren die als nieuwkomer geen lokale binding hebben of in een kwetsbare situatie zitten met de nieuwe toewijzingsregels vaker uit de boot dreigen te vallen, omdat lokale binding bij de toewijzing het belangrijkste criterium wordt. In heel veel gemeenten komt dat ook neer op een verstrenging vanuit de Vlaamse overheid. Ze vragen dan ook aan lokale besturen om bij het opstellen van hun woonbeleid en voorrangsregels daar altijd rekening mee te houden en de 20 procent versnelde toewijzingen en het toewijzingsbeleid voor specifieke doelgroepen hier maximaal voor in te zetten. De pijler rond lokale binding houdt toch wel een enorm risico in op bijkomende structurele discriminatie en dreigt de drempels te verhogen in plaats van te verlagen, in het bijzonder voor kinderen, jongeren en hun gezinnen in kwetsbare situaties.

Voor Vooruit is de strijd tegen dak- en thuisloosheid cruciaal. We vinden het niet kunnen dat in 2023 jongeren geen plek hebben en op straat dienen te blijven. Het is duidelijk, op basis van beide rapporten en de Housing Action Day, dat de Vlaamse Regering ook op dat punt dringend een tandje hoger moet schakelen. Ik verwijs ook naar de Woonzaak, die fundamentele vragen heeft bij het recht op wonen, en de manier waarop deze regering daar naartoe werkt.

Minister, gaat u aan de slag met de aanbevelingen in het Woonreportersrapport van De Marge vzw en Betonne Jeugd? Zo ja, welke initiatieven overweegt u en binnen welke termijn?

Erkent u de vaststelling van de rapporten, namelijk het grote probleem rond het recht op wonen, specifiek voor deze jongeren? Bent u van mening dat de aanpak van deze problematiek tijdens deze legislatuur verbeterd is?

Erkent u de bezorgdheden van de Vlaamse Jeugdraad over de impact van de nieuwe toewijzingsregels op jongeren zonder lokale binding en jongeren in een kwetsbare situatie? Zult u hieraan tegemoetkomen, of bent u er gerust in?

Het is zeer moeilijk om oplossingen te vinden voor jongeren die nog geen lokale binding hebben met een stad of gemeente of regio. Op welke manier zorgt het Vlaams woonbeleid voor een oplossing voor hen? Waar kunnen deze mensen terecht?

Op welke manier zullen gemeenten worden aangemoedigd om hun bindend sociaal objectief te halen? We hebben vastgesteld dat 135 gemeenten op de 300 het groeipad niet volgen volgens het bindend sociaal objectief, dat eigenlijk niet bindend is. Want als ze het niet halen, zijn er amper gevolgen. Bent u van mening dat het huidige systeem – de voortgangsmeting en de categorisering in 1, 2a en 2b – daartoe voldoende zorgt?

De betrokkenheid van welzijnsorganisaties in de toewijzingsraad is belangrijk om te waken over de kansen van kwetsbare jongeren in het toewijzingsbeleid. Wordt

die participatie gemonitord in die toewijzingsraden, in de nieuwe werkgebieden? Eerder gaf u aan dat het de verantwoordelijkheid is van de woonmaatschappijen. Gaat u dat opvolgen, of wordt dat breed genoeg geconsulteerd bij de welzijnsorganisatie?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen is even onbereikbaar door een technisch probleem. We laten eerst de heer Veys zijn tweede vraag stellen.

De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, u communiceerde onlangs uw plan om modulaire woonunits in te zetten om dak- en thuislozen een dak boven het hoofd te bieden. Het gaat om cofinanciering waarbij de Vlaamse overheid een budget van 11 miljoen euro voorziet. Lokale besturen kunnen zich inschrijven op een raamovereenkomst met een drietal bouwers van modulaire woonunits. Dit raamcontract moet de komende jaren resulteren in de bouw van zo'n 150 woonunits. Ook woonmaatschappijen kunnen afnemen van de raamovereenkomst. De financiering gebeurt in dat geval via de reguliere budgetten die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt voor de realisatie van sociale woningen, ik neem aan dat dit over de FS3-middelen gaat. De woonmaatschappijen moeten minstens 20 procent van hun toewijzingen voorzien voor kandidaten met een bijzondere nood, waaronder dus ook dak- en thuislozen. Dit kan dus onder meer via woonunits. Aanvullend kan elke gemeente via de woonmaatschappij in haar lokaal reglement tot één derde van haar patrimonium voorzien voor deze specifieke doelgroep. Op uw website laat u weten dat de Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW's) en OCMW's het begeleidingsaspect op zich zullen nemen.

Wat zijn de voorwaarden voor een kandidaat-huurder bij toewijzing van een woonunit? Zijn de voorwaarden die u oplegt aan de sociale huurder daar ook op van toepassing? Zal de huurder van een woonunit zich moeten inschrijven bij VDAB, verplicht zijn taalniveau moeten aanscherpen, een vermogenstoets moeten ondergaan en een tijdelijk contract krijgen? Graag een volledig overzicht van de voorwaarden.

Een belangrijk aspect in Housing First is de begeleiding van de huurder. Zult u hiervoor financiering voorzien? Zo neen, hoe verwacht u dat OCMW's en CAW's die extra begeleidingsnood opvangen?

Hoe lang mag een huurder in de woonunit verblijven? Zijn hier voorwaarden aan verbonden? Streeft u naar een model van uitstroom? Hoe ziet u dat?

Hoe wordt de huurprijs berekend?

Is dat raamcontract er al? Zo neen, wanneer voorziet u dat het er al zal zijn?

Wie waren de aanbieders van de mobiele woonunits voor de nooddorpen in Antwerpen, Mechelen en Gent voor Oekraïense tijdelijk ontheemden?

Op welke manier werd hierover afgestemd met de CAW's? Met welke andere actoren werd dit beleid voorbereid?

Wat is de rol van minister Dalle in dit verhaal?

Wanneer komt de projectoproep? Wanneer kan er ingetekend worden op het raamcontract?

Op welke manier zult u rekening houden met kleinere gemeentes met minder investeringsmiddelen zodat een voldoende spreiding over het grondgebied van het Vlaamse Gewest wordt verkregen? U voorziet 150 woonunits voor 300 gemeenten, hoe ziet u dat?

Werd dit besproken op een interministeriële conferentie (IMC) maatschappelijke integratie, voorgezeten door minister Dalle en met als een van de hoofdthema's de strijd tegen dak- en thuisloosheid? We merken dat in de aanpak van dak- en thuislozen wel wat gebeurt, maar het is niet altijd duidelijk wie alles coördineert. Ik heb in het verleden vragen hierover gesteld aan u, aan minister Beke en aan minister Dalle. Op welke manier werkt u samen met andere overheden binnen het kader van die IMC?

De voorzitter: Collega Verheyen laat weten dat ze technische problemen heeft.

Katja Verheyen (N-VA): (N.v.d.r.: Wegens technische problemen was mevrouw Verheyen niet hoorbaar bij het stellen van haar vraag. Daarom is wat volgt, uitzonderlijk, de weergave van de schriftelijke voorbereiding van mevrouw Verheyen.)

Een efficiënte en effectieve aanpak van dak- en thuisloosheid kan maar gerealiseerd worden mits een goede afstemming van doelstellingen op het vlak van Welzijn en op het vlak van Wonen. Deze afstemming kreeg eind december 2020 vorm in het nieuw actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid 2020-2024.

Het plan bevat acties met betrekking tot vier strategische doelstellingen, namelijk de preventie van uithuiszetting, het vermijden van dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen, de aanpak van chronische dak- en thuisloosheid en een geïntegreerd beleid met betrekking tot dak- en thuisloosheid. Voor wat het beleidsdomein Wonen betreft slaan de acties voornamelijk op het ondersteunen van woonactoren en het verhogen van de toegankelijkheid en uitbreiden van een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod. Voor wat het beleidsdomein Welzijn betreft is het inzetten op preventieve woonbegeleiding en intersectorale samenwerking van cruciaal belang.

We zitten op dit moment voorbij de helft van de looptijd van het actieplan. Aangezien er vanuit het Gemengd Platform geen evaluatie gepland was, nam het overleg van de (boven)lokale netwerken zelf het heft in handen en kwam het met een evaluatie over de boeg.

Recent lanceerde de minister ook nog een nieuwe maatregel in de strijd tegen dak- en thuisloosheid. Jaarlijks trekt de minister 11 miljoen euro uit voor modulaire woonunits om dak- en thuislozen te huisvesten. Lokale besturen zullen deze woonunits kunnen afnemen via een raamovereenkomst.

Tegen deze achtergrond had ik dan ook graag de volgende vragen gesteld.

Heeft de minister reeds kennisgenomen van dit rapport?

Hoe evalueert de minister de aanbevelingen en bevindingen van de (boven)lokale netwerken - voor wat zijn bevoegdheden betreft?

Kan de minister in het bijzonder de nieuwe maatregel met betrekking tot de modulaire woonunits toelichten?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: We hebben een antwoord voorbereid waarbij er ook geantwoord wordt op de vragen mevrouw Verheyen dus ik denk dat dat geen probleem zal zijn.

Dank voor jullie vragen. Het zijn er redelijk veel. Maar ik ga proberen om zo bevatelijk mogelijk op alle vragen in te gaan. Ten eerste ga ik in op de vragen over de woonsituatie en dak- en thuisloosheid bij jongeren van collega Veys. Ik heb kennis genomen van de rapporten en de aanbevelingen, en heb de betrokken organisaties

ook uitgenodigd voor een overleg op het kabinet binnenkort. Ik merk wel op dat heel wat van de aanbevelingen niet gericht zijn aan de minister van Wonen, maar ook aan die van Welzijn, Onderwijs en het federale en lokale beleidsniveau.

Wat betreft de aanbevelingen aan het Vlaamse woonbeleid zie ik een aantal zaken terugkomen die reeds aan bod komen in het beleid dat we momenteel voeren en ontwikkelen: het stimuleren van het invoeren van het verplicht conformiteitsattest, de Mijn VerbouwLening voor verhuurders die na de renovatiewerken verhuren binnen bepaalde voorwaarden, de aanpak van de non-take-up van de huurpremie en huursubsidie, de beschikbare budgetten voor sociale woningen, de subsidiëring van lokale besturen voor de realisatie van noodwoningen enzovoort. Ik zal dan ook verder blijven inzetten op de goede uitvoering van deze initiatieven. Daarnaast heb ik ook recent het initiatief genomen om de inzet van modulaire woonunits in de strijd tegen dak- en thuisloosheid te cofinancieren voor lokale besturen. Ik kom daar straks nog op terug.

In het Woonreportersrapport wordt aanbevolen een doeltreffend antidiscriminatiebeleid te voeren op de private huurmarkt. Ter zake geloof ik sterk in het uitgewerkte kader van zelfregulering door de sector. We zetten dan ook bewust het beleid verder dat met het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt werd geïnitieerd. Daarnaast kennen we een belangrijke rol toe aan de lokale besturen, omdat zij het bestuursniveau zijn 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. Sinds 2021 is het een verplichte activiteit voor alle IGS-gemeenten (intergemeentelijk samenwerkingsverband) 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.

Ik erken uiteraard dat er uitdagingen zijn op de woningmarkt in Vlaanderen, niet alleen voor jongeren. We doen er dan ook alles aan om het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te vergroten en om de woonzekerheid te garanderen. Ik verwijs daarbij naar de initiatieven om het investeringsvolume in de sociale woningbouw op te krikken, het nieuwe toewijzingssysteem voor sociale woningen die met 20 procent voorbehouden moeten worden voor personen met een hoge of acute woonnood, het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, het nieuwe systeem van geconventioneerd verhuren enzoverder. Het zijn allemaal maatregelen die kwetsbare huishoudens, en zeker ook jongeren, kunnen ondersteunen om hun recht op wonen te realiseren, op de private of sociale huurmarkt.

Wat betreft het nieuwe toewijzingsmodel en de impact op jongeren: het is inderdaad zo dat absolute voorrang gegeven wordt aan personen die de afgelopen tien jaar vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond waar de toe te wijzen woning ligt, de zogenaamde langdurige woonbinding. Bij de uitwerking van het nieuwe toewijzingsmodel is bewust gekozen voor een voorrangsbepaling en niet voor een toewijzingsvoorwaarde. Laat het duidelijk zijn dat het een voorrangsbepaling is en geen absolute voorwaarde.

Het toewijzingsmodel voorziet daarnaast ook in ruime instroommogelijkheden voor kandidaat-huurders die behoren tot een doelgroep die meer kwetsbaar is: het systeem van versnelde toewijzingen. Het gaat om een contingent van 20 procent van de toewijzingen waarop de langdurige woonbinding niet van toepassing is. Dit omvat de toewijzingen aan doelgroepen die bijzonder kwetsbaar zijn, zoals bijvoorbeeld dreigend dak- en thuislozen, personen die in een opvangvoorziening verblijven, jongeren met een begeleidingsnood, personen in slechte huisvesting enzovoort. Daarnaast kunnen lokale besturen tot een derde van hun sociaal patrimonium voorbehouden voor bepaalde doelgroepen, zoals jongeren met begeleidingsnood.

Wat betreft de betrokkenheid van welzijnsorganisaties in de toewijzingsraad, is het inderdaad van belang te waken over een evenwichtige samenstelling wanneer de woonmaatschappij het initiatief neemt om een toewijzingsraad op te richten. De relevante welzijnsactoren van het werkingsgebied kunnen zich aanmelden voor de toewijzingsraad. Wat betreft de realisatie van het bindend sociaal objectief, wil ik erop wijzen dat ik het Vlaamse woonbeleid wens uit te voeren in een gelijkwaardig partnerschap met de woonmaatschappijen en de lokale besturen. Het gehanteerde partnerschapsmodel is voornamelijk gebaseerd op stimuleren, begeleiden en overtuigen, veeleer dan van directe sturing en sanctionering. We weten dat we daar van mening verschillen. Deze wijze van aanpak sluit aan op het beginsel van de lokale autonomie, veel meer dan het omgekeerde model met inzet van loutere eenzijdige sturing. Het is bovendien niet zo dat sturing en sanctionering niet procedureel voorzien zijn, weliswaar nadat de andere stappen in de procedure zijn doorlopen. Dit getrapte systeem is u wel bekend en is reeds meerdere malen aan bod gekomen in deze commissie.

Het systeem van benchmarking via de voortgangstoets en bijhorende indeling in categorieën heeft de gemeenten ertoe aangezet meer initiatieven te nemen, wat een zeer goede zaak is. Uit de voortgangstoets van 2022 blijkt dat meer dan de helft, namelijk 165 Vlaamse gemeenten, werden ingedeeld in categorie 1. Hiervan hebben 81 gemeenten het bindend sociaal objectief (BSO) volledig bereikt, van de resterende 84 gemeenten wordt verwacht dat ze het BSO zullen behalen als ze dezelfde inspanningen blijven leveren. Categorie 2a telt 127 gemeenten. Categorie 2b slechts acht, dit zijn er vijf minder in vergelijking met de vorige voortgangstoets. Bovendien denk ik ook niet dat er sprake is van manifeste onwil om bijkomende sociale woningen te realiseren. Want dat is toch wel één van de belangrijke resultaten van het BSO: in 98 procent van de Vlaamse gemeenten, of 294 van de 300, is een bijkomend sociaal woonaanbod gerealiseerd en gepland.

Nu ga ik in op de vragen van collega Verheyen over de evaluatie van het Vlaams actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid. Het evaluatierapport van het steunpunt Mens en Samenleving (SAM) formuleert zes aanbevelingen. De meeste aanbevelingen zijn generiek van aard, zoals het werk maken van een gezamenlijke Vlaamse strategie, het verhogen van de bekendheid en transparantie van het actieplan, het meer inzetten op intersectoraal samenwerken en de monitoring. Ik neem deze aanbevelingen zeker ter harte, maar wil erop wijzen dat op verschillende aspecten al wordt ingezet in het kader van de uitvoering van het actieplan dak- en thuisloosheid. In de schoot van het Gemengd Platform, dat de uitvoering van het actieplan dak- en thuisloosheid opvolgt, zullen de aanbevelingen ook worden besproken en kan worden nagegaan hoe hierop bijkomend kan worden ingezet.

Specifiek op het vlak van wonen, wordt in het rapport gevraagd naar meer investeringen in kwaliteitsvolle en betaalbare sociale huisvesting. Er wordt gewezen op het belang van een voldoende aanbod huisvesting, zowel met het oog op het vermijden als het bestrijden van dak- en thuisloosheid. Zoals u weet, zet ik hierop in met diverse initiatieven en maatregelen. Specifiek voor de doelgroep van dak- en thuislozen heb ik recent het inzetten van modulaire woonunits aangekondigd. Modulair is niet hetzelfde als mobiel. Niet dat iemand die fout hier gemaakt heeft, maar ik heb dat onlangs wel door elkaar weten halen.

Zowel de lokale besturen als de woonmaatschappijen zullen de mogelijkheid krijgen om modulaire woningen af te nemen met het oog op het huisvesten van dak- en thuislozen. Voor de lokale besturen voorzien we in een cofinanciering, zoals ook al bestaat voor noodwoningen. De cofinanciering houdt in dat de helft wordt betaald door het lokale bestuur en de helft door de Vlaamse overheid, met een bepaald maximum per woonunit. De woonmaatschappijen kunnen via de reguliere financiering, dus FS3, zoals u zegt, mijnheer Veys, de modulaire woningen inzetten

als sociale huurwoningen. De kandidaat-huurders voor die woningen zullen dan ook moeten voldoen aan de voorwaarden die gelden binnen de sociale huisvesting. Begeleiding door de bevoegde lokale welzijnspartners is belangrijk. Het is vaak in samenwerking met het OCMW, dat instaat voor het toekennen van een leefloon, de begeleiding van VDAB en dergelijke meer, en het CAW dat dergelijke begeleiding tot stand komt. De CAW's hebben op initiatief van collega Dalle begin 2022 bijkomende middelen ontvangen om in te zetten op die begeleiding. Daarnaast zal het aanwenden van de huurgelden voor exploitatie- en begeleidingskosten worden bekeken. Het raamcontract moet nog worden uitgewerkt. Dit richt zich op woonunits of woningen die in delen in de fabriek worden gebouwd, waarna ze later op de werf worden gemonteerd. Dat is een innovatieve techniek, die het mogelijk maakt dat woningen snel en efficiënt kunnen worden gebouwd. Het is niet de bedoeling die woningen mobiel in te zetten. Het zijn definitieve woningen met dezelfde levensduur als de klassieke woningen die ter plaatse worden gebouwd. Dat is hetgeen ik daarjuist ook al zei. Ze voldoen aan alle hedendaagse eisen inzake energie, duurzaamheid en woonkwaliteit. Er kan hierbij dan ook niet worden gesproken over 'containers'. Het is in tegenstelling tot bij de nooddorpen en de mobiele units van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) niet zozeer de bedoeling dat deze woningen een mobiel karakter hebben.

Ik besef dat ook kleinere gemeenten met deze problematiek te maken krijgen. Dat blijkt ook uit de resultaten van de lokale tellingen dak- en thuisloosheid. We zullen daarom werken met een open oproep gericht aan alle lokale besturen. Zij zullen hun project kunnen indienen en modulaire woningen afnemen via het raamcontract, en hiervoor een cofinanciering krijgen. Het initiatief werd besproken met de CAW's, en zij staan positief tegenover dit plan. We zullen hen dan ook verder betrekken bij de verdere uitwerking van dit project.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u wel voor een deel van de antwoorden, als ik het allemaal goed heb beluisterd. Ik zal uw volgorde volgen. Dat zal makkelijker zijn voor iedereen.

De aanbevelingen gaan inderdaad breed. Ze gaan niet enkel over uw bevoegdheidsdomein. Telkens als we het hier, in andere commissies of de plenaire vergadering hebben over de problematiek van dak- en thuisloosheid, dan blijkt dat een breed probleem te zijn, dat breed moet worden aangepakt. Dat is de rol van de jeugdhulpsector. Dan kijk ik naar mevrouw Crevits. Minister Dalle heeft ook een verantwoordelijkheid ter zake. Ik denk dat het een positieve zaak is dat de Jeugdraad dat toch ook wel breed bekijkt.

U verwijst onder andere naar de inspanningen rond het conformiteitsattest. Gisteren is er een ontwerp van decreet goedgekeurd met inpassingen wat dat betreft. Dan is er de antidiscriminatie. U gelooft niet in praktijktesten. Dat weten we. U zegt dat het aan de lokale bestuurders is om de verhuurders te informeren, dat u gelooft in zelfregulering. Wij hebben daar toch wel ernstige twijfels bij. Ik verwijs naar de tool Clee. Daar zie je de naam. Ik denk niet dat dat de juiste weg is om discriminatie te verminderen.

Wat het toewijzingssysteem betreft, verwijst u naar wat er decretaal mogelijk is. Ik leid af uit uw antwoord dat u er redelijk gerust op bent dat er geen toenemende dak- en thuisloosheid zal zijn. Dat was onze vrees, maar ook de vrees van de SVK-sector (sociale verhuurkantoren) in het begin van deze legislatuur. Een deel kan worden voorbehouden voor toewijzingen op basis van woonnood waarbij de lokale binding niet van toepassing is, zoals u aangeeft. Dat is die 20 procent. Er is daarnaast ook een systeem van versnelde toewijzing voor specifieke groepen. Iedere gemeente kan die apart per werkgebied specificeren. Als er echter zo traag

en zo weinig sociale woningen bijkomen, dan heeft dat ook wel een impact op die beperkte toewijzing. Dat is het grote probleem. Dat leidt ertoe dat de flessenhals daar zit. Als je maar tien woningen bouwt, dan kun je er maar twee toewijzen aan mensen met woonnood. Als je er twintig bouwt, kun je er vier toewijzen. De vrees is, en de SVK's hebben dat ook aangetoond met cijfers, dat als die nieuwe regels eenmaal zijn toegepast, het risico bestaat dat men meer mensen met uiterste woonnood die op straat dreigen te belanden, niet meer zal kunnen helpen. Daar zijn we toch echt wel bevreesd voor. Ik wil u daar toch opnieuw voor waarschuwen.

Wat het BSO betreft, zegt u niet te geloven in sanctionering en daar anders naar te kijken. Ik wil u er wel op wijzen dat dat BSO al sinds 2009 loopt. U zegt dat er nu minder in de categorie 2b zitten. Dat klopt, maar ik wil over twee jaar wel eens zien wie er terugkeert die daar twee jaar geleden in zat. Heel vaak is het om de vier jaar dat ze terugkeren. Ze kopen even goodwill met dat plan van aanpak. Eigenlijk moeten we kijken naar wat er wordt gerealiseerd, en dan zien we stevast dat een tiental gemeenten uitblinken in nietsdoen. Ik kan het niet anders benoemen. Dat kunt u toch niet ontkennen. Ik kijk naar u om aan de slag te gaan wat dat betreft, om minstens eens samen te zitten met die burgemeester of dat schepencollege om te zien wat er scheelt. U kunt ook op het terrein gaan. U hoeft niet meteen sancties op te leggen. Ik denk dat men dat BSO toch iets meer dwingend en bindend zal moeten maken. Het resultaat van dit alles is immers dat de ambitie die in 2009 is voorgesteld, niet zal zijn waargemaakt in 2024, eind volgend jaar. Ik maak mij daar wat zorgen over.

Wat het actieplan dak- en thuisloosheid betreft: dat is een tussentijdse evaluatie van SAM vzw (Steunpunt Mens en Samenleving). Wanneer maakt u daar zelf een evaluatie van? Zal dat nog deze legislatuur gebeuren?

Dan zijn er de modulaire woonunits. Ik denk dat het een goede zaak is dat u dat doet, en daar wil ik u een pluim voor geven. Ik hoop dat dit ook wel gebruikt zal worden. Er zullen er meer dan 150 nodig zijn. Dit zou ook de renovaties van sociale woningen kunnen versnellen. Maar voor het gedeelte sociale huisvestingsmaatschappijen is dat gewoon een andere manier om te bouwen, als ik het goed begrijp. Dat wordt een reguliere huurwoning, dat zal geen tweesporenbeleid zijn. Dat zit daar gewoon uniform in.

Tegen wanneer voorziet u dat het raamcontract of de projectoproep er zal zijn? En met welke hebt u daar al contact in? Is daar een overlap tussen de aanbieders die de nooddorpen voor tijdelijk ontheemden hebben gebouwd, of is dat een totaal ander soort woning? Komen andere Vlaamse of Belgische firma's daarvoor in aanmerking?

Op welke manier werd dat besproken in de interministeriële conferentie? Moet dat nog gebeuren?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): (N.v.d.r.: Wegens technische problemen was de repliek van mevrouw Verheyen niet hoorbaar. Daarom is wat volgt, uitzonderlijk, de schriftelijke weergave van de repliek zoals mevrouw Verheyen ons die achteraf heeft bezorgd.)

Minister, ik ben het volledig met u eens dat de aanbevelingen niet allemaal en louter en alleen op wonen slaan. Ik heb daarom ook – én ik geef het voor de goede orde maar mee – dat ik minister Crevits, voor wat haar bevoegdheden betreft, hier dinsdag al over bevraagd heb.

Ten gronde wat betreft uw antwoorden op de vragen van collega Veys en de discussie rond het nieuwe toewijzingsmodel: het tegendeel zou verrassend zijn, maar

we zijn het uiteraard volledig eens wat betreft de omslag naar een nieuw toewijzingsmodel én het extra gewicht dat aan de lokale binding wordt gegeven. Dat is naar draagvlak gewoon eerlijk. En ik spreek nadrukkelijk over 'extra gewicht', want er is volgens mij toch nog voldoende marge voor de lokale besturen om die 'fine-tuning' te doen voor wat kwetsbare groepen betreft. Ik vind dat naar lokale autonomie maar ook gedifferentieerd beleid een enorme stap voorwaarts maar ook gewoon een evenwichtige uitkomst. En wij staan daar als N-VA volledig achter.

Wat betreft het bindend objectief: ik heb het hier al aangehaald in commissie. Ik ben tegen een keizerkostermentaliteit ten aanzien van lokale besturen. Dat past gewoon niet. Ik weet dat collega Veys voor sancties pleit, maar ik denk dat wij daar consequent voor de lokale autonomie moeten kiezen.

Wat betreft de antwoorden op mijn vraag, minister, kijk ik uit naar die modulaire units. Ik denk dat we alles uit de kast moeten halen om dat dak boven het hoofd te geven, voor de eigenlijke 'housing' te zorgen. U doet dat ook. En het is dan aan minister Crevits om voor die noodzakelijke hulpverlening te zorgen.

Ik heb eigenlijk nog één bijkomende vraag en dat is naar coördinatie van het plan dak- en thuisloosheid. Er was nooit echt een regierol tussen u en voormalig minister van Welzijn Wouter Beke afgesproken voor wat de uitvoering van dit plan betreft. Maar uit het antwoord op mijn vraag om uitleg van dinsdag van minister Crevits, las ik tussen de lijnen dat minister Dalle, die de portefeuille van armoedebestrijding heeft overgenomen, ineens de regie van het plan op zich heeft toegewezen gekregen. Klopt dat? Zijn daar afspraken rond? En zo neen, is dat misschien geen piste?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt, ik probeer de bijkomende vragen heel concreet te beantwoorden.

Eerst en vooral, wij denken niet dat er een toename is door het nieuwe toewijzingssysteem, laat dat duidelijk zijn. Ik ben het natuurlijk wel met u eens dat we sociale woningen moeten bijbouwen, dat is de opmerking die voortdurend gemaakt wordt. En ik zeg dan natuurlijk dat we die moeite ook doen, dat we die hervorming van de sector doen. We hebben de budgetten voorzien en dergelijke meer. Maar goed, daar wordt aan gewerkt, dat gaat allemaal niet over één nacht, zeker niet het bouwen van woningen. Maar we werken daar wel degelijk aan.

Dan was er het bindend sociaal objectief. Ik kan ook alleen maar vaststellen dat men in 2009, toen men dat BSO heeft afgesproken, ook geen sanctiebepalingen heeft opgenomen. Men heeft daar toen ook geen sanctiesysteem in geconstrueerd, anders had men dat toen al gedaan. Het is ook al vreemd dat men het toen de naam 'bindend sociaal objectief' had gegeven. Dus inderdaad, we gaan geen sancties opleggen. We denken ook niet dat dat een goede zaak is. Je zit met lokale autonomie, en dat is een beetje een andere discussie. Maar dat zijn rechtstreeks verkozen besturen die natuurlijk ook enig zeggenschap moeten hebben over hun bevoegdheid binnen de gemeente of stad.

Dat betekent niet dat wij niet het terrein opgaan, dat doen we wel degelijk. We hebben daar ook heel dikwijls contact over, en dan wordt gevraagd hoe het zit, hoe het gaat, wat de problemen zijn. En het is vooral opvallend hoe ruim en uiteenlopend de redenen zijn waarom het in sommige projecten moeilijk gaat. Het gaat dan meestal om concrete projecten, niet om de algemene situatie. Maar dan gaat het over terreinen, over ruimtegebruik, en het gaat dikwijls ook over weerstand. Dat is iets wat je trouwens ook bij private ontwikkeling meer en meer

merkt. Minister Demir zal daar meer concrete cijfers over hebben, maar als je de vergelijking maakt met de doorlooptijd van een project tien of twintig jaar geleden, dan duurt de vergunningsaanvraag nu zoveel langer, dat is maal zoveel gegaan. Dat geldt voor sociale woningbouw, maar ook voor andere projecten. Dus dat is een uitdaging waar we in Vlaanderen sowieso mee zitten. Je hebt dan ook nog de kostprijs, de weerstand van buurten en dergelijke meer. Het gaat om een veelheid van zaken.

Wij proberen daar natuurlijk vanuit onze standpunten aan te verhelpen, als het mogelijk is om daarin te begeleiden. Maar in dergelijke voorbeelden, als er procedures worden opgestart vanuit een buurt, kunnen wij ook al niet zo heel veel gaan doen. Maar we gaan wel degelijk dat terrein op.

Ik hoop natuurlijk ook dat er ingetkend wordt op die modulaire woonunits. Dat is een heel nieuw raamcontract. Dat zou er tegen de zomer moeten zijn. Er zal dan een oproep zijn. En we hopen dan de gunningen te kunnen doen tegen het voorjaar. Dat is ongeveer de doorlooptijd die we nodig hebben om dat te doen. Ik weet niet of ik uw vraag goed begrepen heb, maar het gaat om andere types dan de nooddorpen. Dat is een ander gegeven, een ander type woning dat we hier gebruiken.

Wat tot slot de IMC betreft: wij zitten in die werkgroep Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid, maar het is collega Dalle die richting de IMC gaat. Dus voorbereidend hebben we daar vanuit die werkgroep natuurlijk wel onrechtstreeks ons zegje over te doen, maar hij is degene die dan naar de IMC gaat.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Wat de weerstand bij projecten betreft, denk ik dat dat klopt. Dat is meer en meer zo. En dan heb je van die leuke krantenartikels, dat men protesteert tegen een 'megaverkaveling' in een gemeente. Men noemt het dan vaak zo, terwijl het doorgaans gaat om gunningen op bouwgrond waar men mag bouwen. Ik stel me vaak de vraag of die mensen, toen ze hun woning aankochten, wel de eerlijke info kregen dat dat uitzicht bouwgrond was en dat de kans bestond dat er ooit een woning bij zou komen.

Los daarvan zitten we in heel Vlaanderen ook met een gigantisch complex rond hoogbouw. Hoogbouw begint bij ons in de hoofden al bij drie of vier verdiepingen, terwijl de architecturale definitie dertien verdiepingen is, als ik me niet vergis. Maar gezien de beperkte grond, denk ik dat wij geen andere keuze hebben dan naar verdichting te streven. Verschillende regeringen proberen dat al.

De Vooruitfractie stelt wel vast dat sociale woonprojecten heel vaak het kind van de rekening zijn en dat zij het nog moeilijker krijgen. Zij zijn de laatste als het over prioriteiten gaat. U geeft aan dat lokale besturen verkozen zijn om wel iets te zeggen te hebben, maar ze hebben ook wel plichten. Ik denk dat u wel gelooft in een Vlaanderen waar lokale besturen ook een plicht hebben om iets te doen en om dat recht op wonen te voorzien.

De enige echte oplossing voor heel die wooncrisis is meer en sneller sociale woningen bouwen. Wij zijn met de Vooruitfractie van mening dat u daar iets te veel naar staat te kijken en doet alsof dat allemaal gebeurt. De lancering van het bindend sociaal objectief was onder minister Keulen, een legislatuur of drie geleden, als ik mij niet vergis. We zijn ondertussen wel veertien jaar later, en we zien steevast dezelfde gemeenten slabakken. En daar wil ik toch ook een beroep doen op uw ideologie: daar zitten heel veel faciliteitengemeenten in de Vlaamse Rand bij. De situatie waar het het ergst gesteld is, is in Vlaams-Brabant. U neemt

dan initiatieven rond wonen in eigen streek. Ik denk dat het niet per definitie slecht is om dat te doen. Maar het zijn wel vaak jonge Vlamingen die weinig verdienen, die niet in de gemeente kunnen wonen waar ze zijn opgegroeid. Daar gaan we ook sociale woningen of betaalbare woningen voor moeten bouwen.

Hoe dan ook volg ik verder op hoe het zit met de modulaire woonunits. Ik hoop dat dat toch wel een versnelling kan betekenen. De gunning is voor het voorjaar, dus ik neem aan dat de toekenning in september-oktober kan gebeuren, na de projectoproep. De gunning is dan effectief aan de aanbieders, om het in gang te steken. Het voorjaar, dat zal dus in campagnetijd zijn. Maar goed, ik volg het verder op en ik hoop toch dat verdere regeringen daar ook verder op inzetten en dat we op die manier de dak- en de thuisloosheid in Vlaanderen beter kunnen vermijden.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over malafide bouwpromotoren – 2212 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Onlangs, net op het eind van het paasreces, raakte bekend dat het parket een onderzoek is gestart naar het plotse faillissement van een omstreden bouwpromotor uit Roeselare, na klachten van meerdere gedupeerde klanten. Zij betaalden grote voorschotten, maar blijven achter met een half afgewerkte ruwbouw – in bepaalde gevallen enkel muren, geen dak. De bouwfirmas heeft ondertussen het faillissement aangevraagd en de zaakvoerders zelf blijken met de noorderzon verdwenen te zijn. Er zou sprake zijn van een slordige 500.000 euro schulden bij vele onderaannemers. Daardoor kwamen zij niet meer naar de werf, waarna de bal aan het rollen is gegaan.

Het faillissement is een horrorverhaal en de ultieme nachtmerrie van iedereen die al zijn spaargeld steekt in een dure nieuwbouw of renovatie. We weten dat een woning kopen en wonen op zich duurder en duurder worden. Het blijkt helaas ook verre van een alleenstaand geval. De Consumentenombudsdienst kreeg vorig jaar 14.119 klachten binnen. De grootste groep daarvan, 916, waren gericht tegen aannemers van alle mogelijke werken in en om het huis.

Het is uiteraard de taak van het parket om dergelijke wantoestanden ernstig te nemen en te vervolgen. Daarnaast stellen we ook vast dat de regelgeving mogelijk onvoldoende in staat blijkt om malafide ondernemingen te weren. Verschillende beroepsorganisaties hebben die kritiek ook al geuit.

Een van de pijnpunten is volgens experts het afschaffen van de zogenoemde Vestigingswet door de Vlaamse Regering, onder minister Muyters tijdens de vorige legislatuur, waardoor het eenvoudiger is voor onbetrouwbare aannemers om failliet te gaan en daarna gewoon opnieuw een bedrijf op te richten. Ondernemers hoeven niet meer te bewijzen dat ze voldoende vakkennis hebben om een bedrijf op te richten. De Vlaamse Regering wilde met dergelijke versoepelingen de drempels voor ondernemerschap verlagen, maar daarmee viel ook de controle weg en kregen malafide ondernemers vrije baan. Die gevolgen manifesteren zich nu.

Ik heb dan ook de volgende vragen, minister.

Erkent u dat het faillissement van de bouwpromotor uit Roeselare symptomatisch is voor een breder probleem in de sector?

Op welke manier kan de Vlaamse Regering particulieren beter beschermen? Kunt u daar initiatieven toe nemen? Hebt u daar al over gesproken met collega-minister Brouns?

Wat is uw mening over het schrappen van de Vestigingswet door de Vlaamse Regering? Vindt u dat dit malafide ondernemingen de vrije baan geeft? Overweegt of plant de regering bijsturingen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Laat mij beginnen met duidelijk te stellen dat ik de situatie die zich nu heeft voorgedaan, niet wil gebruiken om een volledige sector in een kwaad daglicht te stellen. Ik denk dat de Vlaamse bouwsector zich op heel wat gebieden als zeer vooruitstrevende, innovatieve en bereidwillige sector toont en op alle maatschappelijke domeinen wil bijdragen om de zaken te verbeteren, als sector in zijn geheel.

Dat betekent natuurlijk niet dat het gebeuren van de bouwpromotor uit Roeselare voor de gedupeerden geen heel erge zaak is. Iedereen die met een bouwproject bezig is, steekt daar niet alleen veel centen, maar ook zijn of haar hart in. Daar dan mee geconfronteerd worden, dat betreuren we allemaal.

Als minister van Wonen heb ik evenwel geen bevoegdheid over de Vestigingswet. Dit is een bevoegdheid van mijn collega van Economie, minister Brouns. Maar ik geef toch wel wat context mee. De Vestigingswet is afgeschaft omdat een Europese richtlijn bepaalt dat wie in de ene lidstaat een gereguleerd beroep mag uitoefenen, dat ook moet kunnen in een andere lidstaat. Vanuit EU-hoek werd de Vestigingswet als discriminatoir aanzien, doordat aan Vlaamse ondernemers strengere vereisten werden opgelegd dan aan hun buitenlandse concurrenten. U zult dat ook wel snappen: een buitenlandse concurrent hoefde niet aan de voorwaarden te voldoen om hier een activiteit uit te oefenen, waar een Vlaamse aannemer wel aan moest voldoen. Dat is inderdaad wat toenmalig minister Muyters heeft willen rechtekken.

Het is ongetwijfeld zo dat door de afschaffing van de wet, mensen zonder enig vakmanschap of expertise een zelfstandige activiteit kunnen uitoefenen, met mogelijk nadelige gevolgen voor de consument. Anderzijds had de maatregel tot doel beginnende ondernemers goed op weg te zetten en succesvol te laten starten. We willen ook dat ondernemers zonder al te veel administratieve rompslomp, de 'red tape', hun activiteiten kunnen starten. Sinds 1 januari 2019 hoeft er geen beroepskennis meer bewezen te worden om in bepaalde sectoren een beroep te kunnen uitoefenen in Vlaanderen. Ook basiskennis bedrijfsbeheer hoeft niet meer aangevoerd te worden.

Het is gemakkelijker om als ondernemer in de bouw te starten, maar wel blijft het nodig de correcte NACEBEL-codes aan te vragen bij de start van de onderneming. In dat opzicht vervallen enkel het bewijs van beroepsbekwaamheid en basiskennis bedrijfsbeheer door de afschaffing van de vestigingswetgeving.

Het federale insolventierecht, opgenomen in het Wetboek van Economisch Recht, voorziet in een aantal procedures, bedoeld om ondernemingen in moeilijkheden op te sporen en hieraan ruchtbaarheid te geven, bijvoorbeeld via de kamer voor ondernemingen in moeilijkheden. In geval van frauduleus faillissement voorziet het strafwetboek in strafbaarstelling, waardoor schade geleden ten gevolge van bestuursfouten kunnen worden aangerekend op de fraudeur of op basis van de nieuwe vennootschapswetgeving op de feitelijke bestuurder. Deze toepassingen vallen evenwel ook buiten mijn bevoegdheid. Dat is een voornamelijk federale materie.

Ik kan vooral aan de particuliere bouwheer de goede raad geven om de aannemer(s) met wie hij wil samenwerken, grondig te controleren. De bouwheer kan nagaan of de aannemer geen sociale of fiscale schulden heeft via de portaalwebsite van de Federale Overheidsdienst Financiën, of hij de juiste vakkennis heeft via de Kruispuntbank voor Ondernemingen (KBO), hoelang het bedrijf al bestaat, welke opdrachten het heeft uitgevoerd en of de aannemer een ondernemingsnummer heeft en werken kan uitvoeren. Dat is de enige goede raad die wij vanuit onze bevoegdheid kunnen meegeven.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik denk dat we het erover eens zijn dat dit verschrikkelijk is voor de gedupeerden in kwestie. Ik ben ook niet zeker of deze situatie op voorhand kon worden ingeschat. Het is belangrijk dat consumenten en particulieren nagaan of er eventuele alarmlichtjes oplichten, maar als die niet oplichten en je je toch in zo'n situatie bevindt, dan kan ik wel begrijpen dat die mensen zeer gefrustreerd en teleurgesteld zijn.

Ik wil in dezen ook een pluim geven aan de Belgische en Vlaamse bouwsector. Ik heb er zelf ook twee jaar in gewerkt. U weet echter net zo goed als ik – u kent de sector – dat er ook bij aannemers helaas nog te vaak cowboys voorkomen, en die moeten eruit.

Het is ook belangrijk dat we waken over de concurrentie ten opzichte van buitenlandse ondernemers, maar als daarmee carte blanche wordt gegeven aan gelijk wie om te gaan bouwen, dan moeten we dat misschien toch eens herbekijken. Zeker bij aannemers lijkt beroepsbekwaamheid me belangrijk: als er een muur gemetseld wordt, moet je er toch zeker van kunnen zijn dat het niet het eerste muurtje is van de metselaar – ik trek het wat op flessen, maar het is een belangrijk element.

We zijn ook een van de weinige landen waar de aannemer niet tegelijkertijd de architect mag zijn. Dat moet gescheiden blijven. We zien heel vaak dat zaken slecht aangelegd zijn, wat een architect dan nadien moet vaststellen. Maar goed, dat is ook eerder federale materie, al zullen we ons daar toch eens over moeten buigen.

Onze fractie volgt dit ook verder op bij minister Brouns. Laten we vooral hopen dat zo weinig mogelijk Vlamingen dit moeten meemaken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De sector zelf is de eerste om te vragen dat we de cowboys eruit halen. Daar zijn we het over eens.

Maar u hebt waarschijnlijk gelijk wat betreft mijn tip om de aannemer te controleren. Zonder mij uit te spreken over dit concrete geval, maar die tip zou in dit geval niet geholpen hebben, want het bedrijf was blijkbaar pas in 2019 opgericht; het was een zeer jong bedrijf. Waarschijnlijk waren ze wat onervaren, hebben ze te veel hooi op hun vork genomen, hebben ze te veel projecten opgestart, terwijl ze weinig werknemers in dienst hadden, waardoor alles moest worden uitbesteed aan onderaannemers. Wat u zegt, klopt dus: de tip is waardevol, maar mogelijk had die in dit geval niet zoveel geholpen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het noodgedwongen huren van ongeschikte en onveilige panden door studenten wegens een tekort aan studentenhuisvesting – 2108 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): In de commissievergadering van 16 maart stelde ik mijn meest recente vraag om uitleg over de betaalbaarheid van studentenhuisvesting. Eigenlijk komt het vaak op hetzelfde neer: studeren mag geen luxeproduct worden, maar het tegendeel lijkt waar te zijn. We zien de gemiddelde huurprijzen voor een studentenkamer stijgen. We zien voornamelijk luxehuisvesting in het duurdere segment dat erbij komt, in tegenstelling tot een divers en betaalbaar aanbod. En wat we nu ook heel hard merken, is de stormloop op kamers en de zoektocht die steeds vroeger in het jaar begint.

Studenten zoeken hun toevlucht in kamers die niet eens woongelegenheden zijn. In de krant De Standaard verscheen op 27 maart 2023 het verhaal van enkele studenten die in kantoorruimtes verblijven. Dat is niet alleen verboden en onveilig, maar het maakt hen ook nog eens ziek. Zij betalen honderden euro maand. In het artikel wordt verwezen naar schimmels aan de muren, schimmels op voorwerpen, wordt ook verwezen naar de huisbaas die op de hoogte is, en naar mensen die echt wel ziek worden door de manier waarop ze gehuisvest zijn.

Dat roept bij mij toch heel wat vragen en bedenkingen op. Niet alleen toont het onzes inziens aan dat er een absoluut gebrek is aan betaalbare, kwaliteitsvolle studentenhuisvesting, maar het maakt ook nog eens duidelijk dat panden die niet of in onvoldoende mate aan de kwaliteitscriteria voldoen, verhuurd worden. Ik zal niet zeggen dat het schering en inslag is, maar het is wel mogelijk, en het gebeurt op dit moment. Die studenten wonen daar dan noodgedwongen in. En dan zijn er ook nog eens verhuurders die blijkbaar heel wat geld opstrijken, maar die geen veiligheid en kwaliteit kunnen bieden.

Ik had daar een aantal vragen over. Minister, onderschrijft u het problematische karakter van groepjes studenten die samen via dubieuze contracten naar onderdak zoeken in ongeschikte en onveilige panden? Werd u eerder al op de hoogte gesteld van dergelijke praktijken? Welke initiatieven kunt u nemen om dat structureel aan te pakken, en daar gecoördineerd met alle bevoegde overheden paal en perk aan te stellen? Welke rol ziet u daarbij voor de diensten van de Vlaamse overheid, in het bijzonder voor de Vlaamse Wooninspectie? Zijn er mogelijk nog initiatieven waarmee u de lokale besturen kunt ondersteunen, zodat zij hun rol in de woonkwaliteitsbewaking ten volle kunnen opnemen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Jans, voor uw vragen. Om met uw eerste vraag te beginnen: dat studenten samen trachten een oplossing te vinden als ze geen betaalbaar studentenkot vinden, is mij uiteraard bekend. Zo zijn er alsmaar meer studenten die samen eengezinswoningen inhuren, iets wat de studentensteden liever niet zien gebeuren, omdat op die manier ook het aanbod aan betaalbare woningen voor alleenstaanden, koppels en jonge gezinnen daalt. Ik ben er mij ook van bewust dat er malafide verhuurders zijn die misbruik proberen te maken van de kwetsbare positie van studenten.

Precies daarom is het bewaken van de woningkwaliteit een van de speerpunten in ons beleid. Studentenhuisvesting moet veilig, gezond en kwaliteitsvol zijn. Daarom

zijn er ook woningkwaliteitsnormen specifiek voor studentenkamers en controleren we daar samen met de lokale besturen op. En daarom zet ik met de invoering van het Vlaamse kotlabel hierin ook nog een stap verder, want daarin gaan we naast woningkwaliteit ook na of studentenhuysvesting brandveilig en vergund is. Verhuurders van koten zullen dat ook verplicht moeten melden.

Wat uw tweede vraag betreft: zoals u weet, hebben we met de invoering van de handhavingspiramide een structurele aanpak uitgebouwd voor de woningkwaliteitsbewaking. Die piramide bestaat uit een waaier aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen.

In de eerste laag van de piramide zetten we in op heldere communicatie en sensibilisering, zowel ten aanzien van burgers als ten aanzien van woonactoren en betrokken bestuursniveaus. Denk voor de studentenkoten bijvoorbeeld aan de campagne over het belang van rookmelders op kot.

De tweede laag is het proactief beleid en de preventieve aanpak, die de naleving van de minimale woningkwaliteitsnormen zonder onmiddellijke inzet van handhavingsprocedures tot doel heeft. In het licht van deze preventieve benadering hebben de meeste studentensteden bijvoorbeeld het conformiteitsattest verplicht gemaakt voor studentenkoten. Eind 2021 waren er meer dan 12.000 geldige conformiteitsattesten voor studentenkamers.

De derde en vierde laag van de piramide betreft de toepassing van de zachte en harde handhaving, met de waarschuwingsprocedure, de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en ten slotte de strafrechtelijke procedure.

Vorige zomer heb ik daarnaast ook een specifiek initiatief genomen inzake studentenhuysvesting. Naar aanleiding van diverse signalen van studenten en studentensteden over het krappe en niet altijd even kwaliteitsvol aanbod aan studentenkamers organiseerden we op 22 juni 2022 een open dialoog met studentensteden, hogeronderwijsinstellingen, studentenvertegenwoordigers en private spelers om de huidige situatie op de studentenkotenuysvestingsmarkt te bespreken. De bespreking bracht een aantal aandachtspunten en knelpunten naar voren, alsook de intentie om samen met relevante instanties en actoren uitwerking te geven aan een uniform en gedragen plan van aanpak. Het plan van aanpak heeft tot doel om samen met de betrokken partners tot concrete acties en beleidsaanbevelingen te komen op basis van drie thematische werksporen, gericht op aanbod, kwaliteit en monitoring.

Binnen het werkspoor aanbod werden verschillende initiatieven genomen. In samenwerking met het Overlegplatform Private Huur – Studentenuysvesting organiseerde Wonen in Vlaanderen twee denkdagen over het aanbodbeleid van studentenuysvesting. Vertegenwoordigers van studentensteden, onderwijsinstellingen, studenten en vertegenwoordigers van het agentschap en het Departement Omgeving bespraken daarop de verschillende vormen van studentenuysvesting, de knelpunten en de concrete beleidsaanbevelingen om aanboduitbreiding te faciliteren. Daarnaast voerde het Steunpunt Wonen een onderzoek naar het aanbodbeleid inzake studentenuysvesting. Er werd onderzocht welke instrumenten en partnerschappen kunnen worden ingezet om het aanbod in kwantiteit, kwaliteit én prijs beter af te stemmen op de vraag. Het onderzoek werd in maart 2023 opgeleverd. Met de conclusies en aanbevelingen zijn we concreet aan de slag gegaan. Maar dat komt straks nog aan bod tijdens de gekoppelde vraag om uitleg, ik ga hier dus niet te lang bij stilstaan.

Het werkspoor kwaliteit omvat twee topics: het generieke kwaliteitskader voor kamerwoningen en het uniforme kotlabel. Vandaag werken de verschillende studentensteden met lokale kamerreglementen en worden door heel wat studentensteden en hogeronderwijsinstellingen eigen kotlabels gehanteerd, met eigen

accenten. Door meer eenheid te creëren in de geldende kwaliteitsnormen kan er een meer uniform en duidelijk kader verschaft worden zodat studenten beter en laagdrempelig geïnformeerd worden over het studentenverblijf. Het kan er ook toe leiden dat de studentensteden die tot op vandaag nog een minder uitgebouwde werking hebben, hun inspanningen in dit verband nog aanscherpen. Zoals u weet is er over het kotlabel overeenstemming bereikt tussen de verschillende partners en wordt dit nu concreet uitgewerkt en geïmplementeerd.

Via het derde werkspoor, monitoring, willen we tot slot komen tot een gedegen monitoringsysteem. Het Steunpunt Wonen zal daartoe dit jaar starten met een onderzoek. Het uniforme kotlabel zal alvast ook bijdragen aan deze doelstelling. U weet, mevrouw Jans, dat we daarin de verplichting hebben opgelegd om op zijn minst te melden.

In antwoord op uw derde vraag kan ik zeggen dat Wonen in Vlaanderen voortdurend initiatieven neemt om de lokale besturen te ondersteunen bij hun taken op het vlak van woningkwaliteit. Er zijn over de woningkwaliteitsbewaking rondetafels, interviews, infosessies over nieuwe regelgeving, handboeken en honderden modeldocumenten. Er is ook het dossieropvolgingssysteem Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), dat de lokale besturen kosteloos gebruiken voor het opmaken van technische verslagen, conformiteitsattesten, besluiten en zo verder.

Het agentschap rolt momenteel ook het erkenningstraject voor woningcontroleurs uit, met – via de centra voor volwassenenonderwijs (CVO's) – opleidingen voor nieuwe woningcontroleurs en assessments voor alle bestaande woningcontroleurs.

Ten slotte, wat uw vraag over de Vlaamse Wooninspectie betreft, geef ik nog het volgende mee. De Vlaamse Wooninspectie is de bijzondere inspectiedienst van Wonen in Vlaanderen die strafrechtelijk optreedt tegen krotverhuur. Haar werking situeert zich dus helemaal bovenaan in de handhavingspiramide. Het is het sluitstuk van de piramide, bedoeld voor de echte krotverhuurders. De Wooninspectie werkt dan ook op basis van vastgestelde prioriteiten. Als de problemen in studentenhuisvesting dermate ernstig zijn dat ze binnen de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie vallen, is een strafrechtelijk optreden aan de orde. De Wooninspectie beslist autonoom om al dan niet op te treden, maar ze werkt op het terrein wel intensief samen met de lokale besturen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik dank u voor uw antwoord, minister. Ik weet dat we straks nog rond de analyse van het Vlaams aanbodbeleid zullen spreken. Mijn enige aansluitende vraag betreft concreet de situatie in Gent, die voor mij de aanleiding was voor deze vraag. Ik lees in het artikel – en dit is mijn enige bron, dus ik weet niet of het klopt – dat de stad Gent op de hoogte is van verhuurders die sjoemelen met contracten en dat ze weten dat studenten oneigenlijk gebruik maken van gezinswoningen en appartementen. Wat mij frappeert, is dat de bevoegde schepen, mevrouw Heyse, schat dat er 9500 studenten oneigenlijk gebruik maken van gezinswoningen en appartementen. Men zegt, minister, dat men niet op grote schaal gaat controleren. De controles die gebeuren zijn enkel in opvolging van een melding van een burger, bij overlast. De uitleg van de Gentse schepen is dat men niet systematisch kan controleren op illegale koten omdat men de studenten op dit moment geen alternatief kan aanbieden. Er moeten eerst voldoende reguliere studentenkoten komen, dan pas kan men overal controles uitvoeren. Dit is een redenering die volgens mij gevaar inhoudt. Het lijkt of men deze situatie gedooft, en men kan dat gedogen zolang er geen problemen zijn, maar als ik lees over wat soort panden het gaat, dan stel ik me ernstige vragen over veiligheid en brandveiligheid. Wat als er morgen wel een ernstig incident is van mensen die in een sjoemelcontract zitten, in een pand dat niet verhuurd mag worden? Terwijl de

lokale overheid op de hoogte lijkt te zijn, want ze zegt dat ze niet gaan controleren omdat ze niet meteen een plan B hebben. Hoe gaat u daarmee om? Op welke manier kijkt de Vlaamse Wooninspectie daarnaar? Wat is daar uw inschatting?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vraag, mevrouw Jans. Het is niet aan mij om de Gentse schepen al dan niet te verdedigen, maar het komt altijd neer op een tekort aan aanbod aan koten, dus in die zin kan ik haar redenering begrijpen. Er zijn gewoon te weinig koten en dan kun je gaan controleren of de eengezinswoningen al dan niet onterecht gebruikt worden als koten, maar als je dan die studenten geen alternatief kunt aanbieden ...

Dit voorbeeld uit Gent toont heel duidelijk aan wat ik altijd gezegd heb, namelijk dat je al die onderdelen moet zien in de totaliteit van de woningmarkt. Je kunt niet zomaar kijken naar koten en doen alsof het probleem op zich staat, want een oplossing voor het kotenprobleem kan dan weer een probleem worden voor de eengezinswoningen. Het is allemaal met elkaar verbonden.

Wat uw laatste punt betreft, hebt u natuurlijk gelijk. Als het gaat om woningen die niet voldoen aan de woningkwaliteit, moet er wel opgetreden worden. U zegt dat die redenering en het gedogen een gevaar is, maar ik meen dat kan gedoogd worden indien de kwaliteit van de woning voldoet om te verhuren als verblijfplaats. In die zin moet dat ondervangen worden. Ik begrijp ook niet uit de woorden van de schepen van Gent dat men dat niet zou doen, maar dat is natuurlijk op basis van de informatie waarover ik op dit moment beschik.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik dank u voor uw antwoord, minister. Ik denk dat we straks rond het thema van het aanbod nog van gedachten zullen wisselen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de ongerustheid van huurders van sociale huisvestingsmaatschappij De Volkshaard na de verkoop van sociale woningen – 2193 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, groeten uit Gent, waar het niet enkel spaak loopt wat betreft studentenkotens, maar ook wat betreft sociale huisvesting. Mijn vraag gaat over het moratorium op verkoop en de blijvende onzekerheid bij de huurders. Het dossier van de verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) De Volkshaard in Gent is reeds een aantal keer ter sprake gekomen in de commissie Wonen, en ik heb er al een actuele vraag over gesteld tijdens de plenaire vergadering. Er is inmiddels al geruime tijd een moratorium ingesteld op de verkoop van sociale woningen, tot 1 januari 2028.

Maar op 5 april kwam het dossier opnieuw in de media, door de verkoop van de voormalige sociale woningen van SHM De Volkshaard in de Gentse volkswijk Meulestede. Het parket sponoreerde de klacht van de stad Gent tegen de private verkoop van de appartementen in de voormalige appartementsblokken van De Volkshaard. De stad Gent had deze klacht ingediend omdat ze ervan overtuigd was

dat dit in strijd was met het bijzonder plan van aanleg (BPA), waarbij de twee blokken zich in een zone bevonden die voorbestemd is voor sociaal wonen.

De bewuste appartementen worden verkocht aan 190.000 euro voor appartementen met één slaapkamer, tot zelfs 275.000 euro voor die met drie slaapkamers. Echt 'betaalbaar wonen' kan dit toch niet genoemd worden. De sociale huurders die momenteel in de 3300 sociale woningen wonen die De Volkshaard momenteel nog in het bezit heeft, worden opnieuw ongerust door dit nieuws. De vrees zit er nog steeds in bij deze mensen dat De Volkshaard zijn sociale woningen dan ook zal verkopen. Door het ingestelde moratorium kan dit niet, maar de vrees blijft wel hangen bij de mensen. Tegen eind 2027 zullen deze woningen dan ook verplicht in handen komen van Thuispunt Gent.

Minister, u gaf eerder aan dat "we niet overhaast te werk moeten gaan, ons niet moeten laten opjagen en dat tijd in dergelijke zaken helend kan werken". Kunt u eventueel wat meer duiding geven over de stand van zaken rond de overdracht van patrimonium in de overgang naar de woonmaatschappijen in Vlaanderen?

Een jaar geleden had u ook aangegeven dat u verder in overleg zou gaan met onder meer SHM De Volkshaard in Gent rond zijn aankondiging dat de stad Gent zijn resterend patrimonium maar moest overkopen, en dat er geen andere overeenkomst mogelijk was. Zijn hierover nog overlegmomenten geweest in Gent en in andere steden in Vlaanderen? Kunt u daar wat meer duiding over geven?

Mijn laatste vraag is misschien ook een van de belangrijkste vragen die ik u wil stellen. Zult u een informatiecampagne naar de sociale huurders opstarten om de ongerustheid bij hen weg te nemen, en dan vooral in steden of gemeenten waar de overdracht van patrimonium blijft aanslepen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt. Wat uw eerste vraag betreft: de hervorming van de sociale huisvestingssector, waarbij per gemeente slechts één sociale woonactor actief zal zijn, verloopt in twee fasen. De eerste fase omvat de vorming van de woonmaatschappijen zelf. Voor einde juni van dit jaar moeten de SHM's en sociale verhuurkantoren (SVK's) zich hebben omgevormd tot woonmaatschappijen. Dat proces is in volle gang en bereikt stilaan zijn hoogtepunt. Momenteel zijn al zestien woonmaatschappijen erkend, en op dit ogenblik lijken alle resterende actoren zich zo te organiseren dat er overal tijdig een woonmaatschappij erkend en gevormd zal kunnen worden.

In een tweede fase moeten de verschillende woonmaatschappijen de onroerende goederen die buiten hun werkingsgebied gelegen zijn, overdragen aan elkaar, om tot unieke actoren per werkingsgebied te komen. Daarvoor heeft de decreetgever tijd gegeven tot eind 2027. Het is echter mijn verwachting dat de meeste woonmaatschappijen zo snel mogelijk na hun juridische vorming de overdrachten zullen willen regelen. Op die manier zullen ze zich immers zelf sneller efficiënter en effectiever kunnen organiseren.

Ik kom tot uw tweede vraag. De aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij houdt in dat de woonmaatschappij zich engageert om de wetten en decreten die op haar van toepassing zijn loyaal uit te voeren. Mijn tussenkomst in Gent was bedoeld om weer sereniteit te brengen in een discussie die zich vooral in de pers afspeelde, alvorens een van de partijen erkend was als woonmaatschappij. Ik begrijp immers de onrust die deze discussie bij de sociale huurders veroorzaakt en wilde vooral vermijden dat die verder zou escaleren. Geen enkele sociale huurder moet immers ongerust zijn dat de hervorming tot woonmaatschappijen tot het verlies van zijn woning zou leiden.

Intussen hebben alle actieve SHM's in Vlaanderen een aanvraag tot erkenning ingediend, waarmee zij hun engagement hebben uitgesproken om de overdrachten uiterlijk einde 2027 te regelen, conform de mogelijkheden die de decreetgever heeft vooropgesteld. Op dit ogenblik zie ik dan ook geen aanleiding om hier of op andere plaatsen tussen te komen.

En dan ten derde: het goed informeren van sociale huurders is een uitdrukkelijke opdracht voor SHM's en woonmaatschappijen. Mijn administratie ondersteunt de betrokken actoren daarbij en heeft daarvoor bijvoorbeeld een communicatiepakket ontwikkeld, in samenwerking met de sector en de lokale besturen.

Ik heb daarnaast ook een website gelanceerd waar sociale huurders alle relevante informatie kunnen terugvinden en waarnaar de betrokken actoren ook kunnen verwijzen in hun eigen communicatie-initiatieven.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Bedankt voor uw antwoord, minister. Ik geef u zeker gelijk dat zowel binnen deze commissie als op vele andere bevoegdheden de zaken zich, helaas, veel te veel afspelen in de pers, terwijl dat in dit parlement zou moeten gebeuren. Ik denk dat we het erover eens kunnen zijn dat sociale woningen dienen voor onze mensen in nood, en niet voor winstbejag en projectontwikkeling. We kunnen het hier uiteraard zo veel als we willen hebben over die moratoria, maar veel sociale huurders zijn daarvan niet op de hoogte en zij leven in ongerustheid. Onze partij heeft enige tijd geleden ook al verschillende keren zowel een solidariteitsbrunch als een actie gevoerd aan die blokken in Meulestede, om de mensen op de hoogte te brengen over hoe de zaken precies in elkaar zitten, om te laten weten wat we gaan doen.

Ik ben dan ook heel blij dat u zegt dat er een pakket werd samengesteld om die huurders op de hoogte te brengen en dat u een website zult oprichten, of opgericht hebt – dat heb ik niet helemaal begrepen – om de huurders te gaan informeren. Ik vraag me dan alleen af binnen welke termijn die brochure of dat pakket dat u hebt opgestart dan zal worden rondgedeeld aan al die huurders die momenteel in ongerustheid zitten. En ook de website: ik vind het prachtig, minister, dat u daarin initiatieven neemt, ik vind ook dat u daarin heel goed werk levert – als het goed is mag het zeker ook gezegd worden – maar die initiatieven moeten natuurlijk ook tot bij de mensen komen. Momenteel heb ik een beetje het gevoel dat, ook hier in Gent, de enige partij die de mensen heeft geïnformeerd over de stand van zaken en hoe de zaken precies in elkaar zitten, het Vlaams Belang was. De enige mensen die deur aan deur gingen om die mensen gerust te stellen, waren van het Vlaams Belang. Ik vind het dan jammer dat u als minister, als Vlaams-nationalistisch minister niet wat meer op de voorgrond treedt om die mensen te gaan informeren wat precies de volgende stappen zijn, en om die mensen gerust te stellen dat ze hun sociale woning niet zullen kwijtraken. Ik denk dan aan dat moratorium. Zoals ik reeds zei: we kunnen het hier over heel wat moeilijke woorden en zaken hebben, maar als de mensen er niet van op de hoogte zijn, dan zijn ze daar niets mee.

Vandaar, heel kort, mijn bijkomende vraag: binnen welke termijn zult u de huurders van die 3300 sociale woningen, specifiek hier in Gent, en anderen die zich in eenzelfde situatie bevinden, op de hoogte stellen van wat zij precies kunnen doen, en zeggen dat zij zich geen zorgen hoeven te maken?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Heel veel overdrachten binnen het fusietraject zijn nog niet afgerond. Ik heb een schriftelijke vraag ingediend om daar eens een overzicht van te krijgen. Het risico is natuurlijk, minister, dat we vertrokken zijn tot eind 2027 en dat we hoogstwaarschijnlijk op bepaalde momenten in een situatie zullen

komen dat er een nieuwe huisbaas komt, zijnde de nieuwe woonmaatschappij in het werkgebied, die niet de eigenaar is van de woning. Dat houdt wel wat risico's in. Neem bijvoorbeeld de woningen van De Volkshaard op Gents grondgebied die nog overgedragen moeten worden: zal daarin blijvend geïnvesteerd worden, qua onderhoud, door de huidige eigenaar, die het moet overdragen? Misschien gebeurt dat pas over vier, vijf jaar. Wat mogen we daar verwachten? Dit resulteert dus wel in een zeer oncomfortabele situatie voor de zittende huurders. Wat moeten zij in dat geval doen? Zal de nieuwe woonmaatschappij, in afwachting van overdracht, het recht krijgen om daar wat werk te doen als dat nodig is? Hoe zal dat allemaal in zijn werk gaan? Hoe kijkt u daarop toe? Dat is mijn eerste vraag.

Ten tweede: als alle overdrachten die nog hangende zijn in Vlaanderen zullen resulteren in een hoge overdrachtprijs – u hebt dat cascadesysteem voorgesteld, al een paar jaar geleden, denk ik – dan zou dit weleens een zeer dure operatie kunnen worden. Bent u nog altijd vol vertrouwen dat al die woningen, zoals de vele woningen van De Volkshaard, via vergoedingenaandelen worden overgedragen? Wat is de stand van zaken in brede zin, in Vlaanderen? Wat mogen we verwachten tussen nu en 2028? Ik weet dat het uw ambitie was dat dat allemaal in aandelen zou worden overgedragen. Wat is de situatie op het terrein, op dit moment?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. Mevrouw Blancquaert, eerst en vooral hebben wij het signaal dat sociale huurders op beide oren kunnen slapen ook al in het verleden gegeven. Ik weet niet goed wat u precies bedoelt. Dat ik zelf van de situatie een campagnemiddel moet gaan maken om op het terrein te gaan? Neen, wij hebben dat signaal gegeven en wij sturen natuurlijk vooral de sociale huisvestingsmaatschappijen aan, die wij wijzen op hun verantwoordelijkheden om de communicatie te doen naar de sociale huurders in kwestie. U weet trouwens dat er op dit moment in het federaal parlement gesproken wordt over uitvoerende mandatarissen die hun functie misbruiken om dergelijke dingen al te veel te doen. Men moet daar voorzichtig mee zijn. Maar we moeten dat signaal natuurlijk wel geven aan diegene aan wie wij het moeten geven, dat zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen, en we hebben ook via de pers het signaal gegeven aan de sociale huurders dat ze geen schrik hoeven te hebben. Tot daar mijn antwoord op de eerste vraag.

Mijnheer Veys, ik denk niet dat het tot eind 2027 zal duren. Zoals ik al aangegeven heb, weten we dat heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen er al mee bezig zijn om die oefening te doen, om die overdracht te doen. Het is een heel terechte vraag of er kan worden gewerkt met een beheersovereenkomst. Er kan tussen de opstart van de woonmaatschappijen en de eigenlijke overdracht een afspraak worden gemaakt via overleg voor een tijdelijke beheersovereenkomst, waarbij men stelt dat de niet-eigenaar toch al het beheer op zich neemt. Daar zal ook over moeten worden gecommuniceerd naar de betrokken huurders. Daar bestaat ook de begeleiding voor.

Wat uw laatste punt betreft, wil ik u wel zeggen dat ik altijd teleurgesteld ben geweest dat dat niet meer aandacht gekregen heeft, omdat heel die decretale bepaling onder andere door De Volkshaard is aangevochten bij het Grondwettelijk Hof. Ik kan u in alle eerlijkheid bekennen dat wij daar die paar dagen voor de uitspraak van het Grondwettelijk Hof letterlijk van wakker lagen, maar wij hebben daar over de hele lijn gelijk gekregen. We hebben daarover ook een mooi persberichtje uitgestuurd, dat niemand opgenomen heeft. Met andere onderwerpen is het al iets gemakkelijker om de pers te halen, maar dit was volgens mij een heel krachtig signaal van het Grondwettelijk Hof voor heel die decretale basis, waarbij we prioritair inzetten op die aandelenoverdracht zoals u geschetst hebt, en maar

in uitzonderlijke gevallen, mits motivering, kunnen gaan naar een koop-verkoop, en in heel kleine aantallen. We hebben daar over heel de lijn gelijk gekregen.

Ja, ik ga ervan uit dat iedereen die zich engageert of die zich nu laat erkennen als woonmaatschappij, zich ook houdt aan die regelgeving die op poten gezet is en die bevestigd is door het Grondwettelijk Hof, ook diegenen die geprobeerd hebben om die regelgeving onderuit te halen voor het Grondwettelijk Hof. Ik denk dat je in een rechtsstaat moeilijk meer zekerheid kunt krijgen dan dit. In de praktijk gaan wij ervoor moeten zorgen dat die regels ook worden afgedwongen.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Bedankt voor uw bijkomend antwoord. Wat onze fractie betreft, wat onze partij betreft, wat het Vlaams Belang betreft, is het toch onwaarschijnlijk dat in onzekere tijden met ellenlange wachtlijsten, enorme tekorten aan sociale woningen en talloze sociale woningen die aan renovatie toe zijn, dergelijke verkopen kunnen plaatsvinden. Onze Vlaamse sociale huurders verdienen beter, hebben recht op een sociale huisvesting die degelijk en zorgzaam beheerd wordt, als een goede huisvader. Minister, ik weet dat u het hart op de goede plaats hebt, wij verwachten dan ook van u niet meer en niet minder dat u zich zult blijven inzetten voor die sociale huurders en wij zullen daarop ook nauwlettend blijven toezien.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de analyse van vraag- en aanbodbeleid inzake studentenhuisvesting – 2220 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het tekort aan studentenkoten in Leuven – 2277 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Studentenhuisvesting is de voorbije maanden bijzonder actueel. Dat is enerzijds het gevolg van heel wat berichtgeving daarover, maar ook van de stijgende vraag naar studentenkamers in een beperkt en homogeen aanbod dat in prijs blijft stijgen. Op kot gaan is voor een aantal jongeren noodzakelijk om verder te kunnen studeren. Je kunt niet aan elke onderwijsinstelling alles studeren. Niet iedereen kan vlot pendelen. Jammer genoeg is voor veel mensen de thuisomgeving ook niet optimaal om een studie in het hoger onderwijs aan te vatten. Voor ons is het van belang dat studeren geen luxeproduct wordt, en dat er een divers aanbod is, dus een kot of studentenkamer voor elke portefeuille en voor elke vorm van financiële achtergrond.

De studie van het Steunpunt Wonen, van de heer Sansen en de dames Vermander en Dresler, naar het precieze aanbodbeleid rond studentenhuisvesting is zeer welgekomen. Het geeft heel wat inzicht in de mogelijkheden die we hebben om te werken aan een studentenhuisvestingsmarkt die betaalbaar en divers is. In het onderzoek werd aan de hand van een literatuurstudie gekeken naar zowel het lokale als het bovenlokale niveau, en werden heel wat betrokken actoren bevroegd. De resultaten van het onderzoek werden bekend gemaakt eind maart 2023. De gehele studie is bijzonder leesbaar en absoluut interessant studiemateriaal, waarmee we aan de slag kunnen gaan. Ik wil daarom even ingaan op de acht

aanbevelingen die de onderzoekers hebben geformuleerd voor het Vlaams niveau in de studie.

De eerste belangrijkste aanbeveling is dat het Vlaams niveau de monitoring van het aanbod voor zich neemt om zodoende betere inschattingen te kunnen maken. Enkele mogelijkheden die men noemt zijn de verplichte kotadresregistratie, verplichte adresregistratie voor verhuurders, verplicht gebruik van Vlaams kotlabel en de verplichte uitbatingsvergunning.

Ten tweede: het formuleren van een Vlaamse wettelijke basis voor uitbatingsvergunningen zou een belangrijke ingreep zijn, volgens het onderzoek. Meer onderzoek naar de mogelijkheden om het te gebruiken in functie van monitoring en handhaving is volgens het rapport nodig.

Ten derde: een wettelijke basis voor een verbod op stukverkoop kan versnippering in eigendomsstructuren tegengaan. Het maakt de samenwerking met hoger onderwijsinstellingen bovendien gemakkelijker.

Als vierde geeft het rapport de aanbeveling om de opdrachtomschrijving van hogeronderwijsinstellingen te herbekijken – ik denk dat dit belangrijk is – omdat de verantwoordelijkheden naar kwetsbare groepen toe niet altijd even duidelijk zijn.

Vijf: er zijn enkele hindernissen voor hogeronderwijsinstellingen op het vlak van financiering om het aanbod te behouden of uit te breiden. Een renteloze lening voor de aankoop van gronden, de bouw of renovatie kan een stimulans zijn. Ook bijkomend onderzoek naar alternatieve privaat-publieke samenwerkingen (pps'en) voor bijkomend aanbod kan deuren openen.

De zesde aanbeveling vind ik ook heel belangrijk. Daar beveelt men aan om op Vlaams niveau decretale verankering te voorzien voor hospitawonen – of de kotmadamformule – met aangepaste minimale woonkwaliteitsnormen en een aparte aanvraagprocedure in het omgevingsloket. Eigenlijk bevestigt het rapport wat ik al een aantal jaren geleden hier onder de aandacht heb gebracht, dat bijvoorbeeld zaken als verplichte wastafel op de kamer, terwijl de badkamer twee meters verderop ligt, een barrière kunnen zijn voor de formule van hospitawonen. In 2020 hebben we daar verregaande maatregelen in genomen, en ik betreur dat tot op de dag van vandaag nog altijd, omdat mijn overtuiging is dat het goedkope en diverse segment zich voornamelijk bevindt binnen het kotmadamwonen, binnen die hospitaformule, en dat we beter kunnen werken aan een kader waarin we die specifieke vorm van studentenhuisvesting, dat specifieke aanbod, mogelijk maken.

Een voorlaatste aanbeveling, waar ik nog naar verwees in de commissievergadering van 16 maart, zijn de bijzonder rigide oppervlaktenormen. Die kunnen ervoor zorgen dat studentenkamers die letterlijk een vierkante centimeter te klein zijn, niet worden toegelaten. Ik wist dat dat een dunne lijn is, maar ik vroeg toen al een pragmatische kijk op de normen. Uiteraard moeten studentenkamer kwaliteitsvol zijn, maar ik heb wel begrip voor de aanbeveling van het onderzoek dat oppervlaktenormen in bepaalde gevallen relatief worden gehanteerd wanneer aan alle andere kwaliteits- en veiligheidseisen is voldaan.

En ten slotte de laatste aanbeveling. Die spitst zich toe op het fenomeen van de co-housende studenten in gezinswoningen. Het rapport wijst opnieuw op de noodzaak van een wettelijk kader.

Dit onderzoek en de aanbevelingen zijn uitermate belangrijk. Ze geven ons niet alleen kennis en inzicht, maar ook de nodige handvatten om ermee aan de slag te gaan.

Op welke manier kan de Vlaamse overheid de monitoring van het aanbod van studentenhuysvesting voor zich nemen?

In welke mate bent u bereid om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van een Vlaamse wettelijke basis voor uitbatingsvergunningen?

Acht u een wettelijke basis voor een verbod op stukverkoop van studentenkamers in grootschalige projecten zinvol?

Erkent u het signaal van de verschillende actoren dat de verantwoordelijkheden inzake studentenhuysvesting voor de kwetsbare studenten onvoldoende scherp zijn afgelijnd? Wat zult u ondernemen om hierin klaarheid te scheppen?

Welke van de bestaande formules die de Vlaamse overheid voorziet om meer aanbod te creëren, zoals bij sociale huysvesting en geconventioneerd huren, hebben het potentieel om, zij het met aanpassingen, gebruikt te worden als alternatieve privaat-publieke samenwerkingen?

Ten slotte, hoe zult u werk maken van een decretale basis voor hospitawonen met aangepaste minimale woonkwaliteitsnormen en een administratieve ontzorging van de verhuurders die hun woningen wensen open te stellen voor studenten, zonder al te grote structurele werken te moeten verrichten?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): *(Slechte geluidskwaliteit)*

Als moeder van twee studenten, van wie de ene al zeven jaar studeert en de andere al vier, voel ik de nood van studenten aan betaalbare studentenhuysvesting goed aan, en de stress bij het zoeken naar een kot. Heel veel mensen staan met hun rug tegen de muur: ze hebben bijvoorbeeld een kot gevonden aan een redelijke prijs, maar het jaar nadien komt er opeens 150 euro bij, door de evolutie op de markt. Er zijn te weinig koten, een contract wordt afgesloten op een termijn van twaalf maanden – vroeger was dat tien maanden – en dan zegt de eigenaar: “Als je een beter kot kunt vinden voor een betere prijs op de markt, feel free.” Ik heb gezegd dat ik dat niet te doen vind, dat iemand er gewoon 150 euro bij lapt. Ik had gevraagd om de beslissing veertien dagen in beraad te houden en ben nadien met hangende pootjes moeten terugkeren, omdat er effectief niet zo veel op de markt is aan een betaalbare prijs.

Dus ik denk dat u eigenlijk correct ... *(het geluid van Mercedes Van Volcem valt weg)* ... te weinig koten zijn ... *(het geluid van Mercedes Van Volcem valt weg)* ..., net zoals er te weinig sociale huysvesting en te weinig betaalbare huur- en koopwoningen zijn. We zitten dus met een relatieve druk op de woonmarkt. Zeker nu ook de rente gaat stijgen is het niet gemakkelijk, alsook door alle eisen die worden opgelegd inzake wonen. De mensen hebben meer kosten, waardoor het niet altijd betaalbaar blijft. In die zin steun ik ook de visie van minister Demir, namelijk dat er altijd maar meer verplichtingen komen.

Ik steun ook collega Jans in haar redenering. Je eigen kinderen kunnen thuis studeren. Daar zijn niet al te veel normen aan verbonden: die hebben geen wastafel op kamer of op de gang. Er moet natuurlijk kwaliteit zijn, maar als daar iemand ouder woont wiens kinderen uit huis zijn, waarom zou dan niet iets soepeler kunnen worden omgegaan met de beschikbare ruimte? Het zou ook de druk wegnemen op de vraag naar koten, omdat dit op een gemakkelijke manier gerealiseerd kan worden.

Uiteraard is het zo dat de steden zelf strenger kunnen zijn. Dat hebt u zelf niet echt in de hand, maar misschien kunt u daar in de toekomst iets aan doen. Minister

Homans heeft destijds het ... (*onverstaanbaar*) ... in een reglement gegoten. De steden kunnen daar strenger op zijn, maar ik vraag me af waarom dat nodig is. Ik zou eigenlijk liever hebben dat dat uniform is voor alle studentensteden, zodat het ook duidelijk is voor architecten. Nu schrijft de ene voor dat het plafond 2,2 meter moet zijn, de andere 2,5 meter. De minimumnorm is 12 vierkante meter. Daar kun je over discussiëren. 10,99 vierkante meter, gaat dat dan niet?

Ik denk dat er toch wel veel verbeteringen mogelijk zijn.

We zien het op tv, op verschillende momenten, straks in augustus en september opnieuw. Ik vind het initiatief voor het Vlaams kotlabel goed, maar we zouden toch nog een aantal stappen vooruit moeten kunnen met een algemeen plan. Dat probeert u te doen met die steden en de hogeronderwijsinstellingen.

Er is ter zake al wat werk geleverd. Het Steunpunt Wonen voerde daar ook onderzoek naar, in maart. Minister, na oplevering van die studie vraag ik dus uw mening of visie.

Hoe kijkt u naar de conclusies en aanbevelingen van de studie rond het aanbodbeleid qua studentenhuysvesting? De vierde aanbeveling van het rapport stelt dat de opdrachtbeschrijving van de hogeronderwijsinstellingen moet worden herbekeken om duidelijkheid te verschaffen over wie welke rol op zich moet nemen met betrekking tot dat aanbodbeleid. Hoe zult u de hogeronderwijsinstellingen én lokale besturen responsabiliseren? In de marge, nu er bijna geen studentenkoten meer zijn in Gent, probeert men de Brugse markt in te palmen, waardoor dan Bruggelingen of de hogescholen in het Brugse in de problemen komen. Dat is allemaal heel volatiel. Men huurt meteen honderd of 150 koten in, maar die kunnen natuurlijk niet zo rap worden gebouwd of gerealiseerd. Ik denk dus dat er wel een globale visie nodig is voor al die steden over waar men er nu bij zal laten komen. Is dat alleen met nieuwbouw, of gaat men ook inzetten, zoals collega Jans zegt, op leegstaande kamers? Er zijn in 2023 heel veel leegstaande kamers in Vlaanderen, denk ik.

Hoe kijkt u naar de aanbeveling van het opstellen van een Vlaams wettelijk kader rond woningdelen voor studenten? Hoe zult u ervoor zorgen dat de verscheidenheid bij aanboduitbreiding gegarandeerd blijft? Ik denk dat de grote bouwers vooral de duurdere koten realiseren, met 600, 700, zelfs tot 800 euro voor een kot.

Zult u ook aan de slag gaan met de andere aanbevelingen? Zo ja, hoe zult u dit doen? Wanneer mogen we daarrond initiatieven verwachten? Kan dat eigenlijk al tegen september? Welk budget zult u daarvoor uittrekken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik dank de vraagstellers. Ik ga de vragen zo veel mogelijk samen beantwoorden.

Het rapport over het aanbodbeleid qua studentenhuysvesting maakt duidelijk dat het aanbodbeleid een aangelegenheid is van verschillende bevoegdheidsdomeinen en bevoegdheidsniveaus. Het zijn vandaag de lokale overheden die instaan voor het aanbodbeleid, en het wettelijk kader wordt niet alleen via Wonen maar ook via Onderwijs vormgegeven. Een eerste reeks van aanbevelingen richt zich dan ook op de lokale besturen zelf om hun aanbodbeleid verder uit te werken. Daarnaast omvat het rapport ook enkele aanbevelingen richting het Vlaamse niveau. Enkele daarvan, waaronder de vraag naar de responsabilisering van de hogeronderwijsinstellingen en de financiering, zullen uiteraard met mijn collega, de minister van Onderwijs moeten worden bekeken. De taakstelling van de hogeronderwijsinstellingen is namelijk omschreven in de Vlaamse Codex Hoger Onderwijs.

Met een aantal andere aanbevelingen zijn we al aan de slag gegaan. Zo zal het Steunpunt Wonen dit jaar een onderzoek voeren naar de monitoring van studentenhuysvesting. Het gebrek aan gegevens over het aanbod van en de vraag naar studentenhuysvesting komt in het rapport naar voren als het grootste probleem. Ook tijdens de denkdagen is herhaaldelijk de suggestie gedaan om een monitoring op te starten. Via het onderzoek willen we tot een Vlaamse monitoringtool voor studentenhuysvesting komen. Het onderzoek zal bekijken welke indicatoren daarvoor nodig zijn, welke data al beschikbaar zijn en welke instrumenten we hiervoor kunnen inzetten. De concrete vraag naar studentenhuysvesting kan echter alleen via een survey worden achterhaald. Het steunpunt zal daartoe een blauwdruk opstellen en indien mogelijk ook al een eerste meting uitvoeren bij studenten die in het academiejaar 2023-2024 ingeschreven zijn aan een hogeronderwijsinstelling.

Zoals u weet, werken we daarnaast ook verder aan het uniforme kotlabel. Dit traject heeft een link met de aanbeveling om werk te maken van een wettelijke basis voor een uitbatingsvergunning. Mechelen en Kortrijk werken vandaag al met zo'n uitbatingsvergunning. Verhuurders van studentenhuysvesting moeten er verplicht een uitbatingsvergunning hebben. Zo'n vergunning bundelt diverse verplichtingen, zoals het hebben van een conformiteitsattest, een positief brandweerverslag en een omgevingsvergunning. We bekijken momenteel hoe dit instrument zich het best verhoudt tot het kotlabel, dat gelijkaardige zaken gaat weergeven. Daarbij moeten we de lokale autonomie ook wel steeds in het achterhoofd houden.

Een andere aanbeveling die we grondig gaan bekijken, betreft het hospitawonen, in Leuven ook wel bekend als de kotmadamformule. Ik denk zelfs dat dat overal bekend is als de kotmadamformule. Bij het hospitawonen verhuurt een eigenaar een of meerdere kamers of een studio aan studenten, terwijl hij zelf in de woning blijft wonen. Leuven en Gent hebben daarrond al een beleid uitgestippeld, maar het rapport vraagt het Vlaamse niveau om daarvoor een wettelijk kader uit te werken en raadt tegelijk ook de andere lokale besturen aan om daarmee aan de slag te gaan. Ook tijdens de denkdagen hebben de studentensteden zelf gevraagd om een uniform kader. Het is een formule om op relatief korte termijn aanbod te creëren en het zorgt er tegelijk voor dat het aanbod gevarieerd en betaalbaar blijft.

Een vraag die geregeld terugkomt, is om de woningkwaliteitsnormen voor studentenhuysvesting soepeler toe te passen. Het rapport stelt specifiek voor om voor kamerwoningen bij reconversieprojecten relatieve oppervlakenormen te hanteren. Bij de totstandkoming van de nieuwe technische verslagen in 2018 is dat probleem evenwel ook besproken. Er is toen beslist om vast te houden aan de bestaande normen, waarbij al enkele afwijkingen zijn voorzien. Als er een structureel plaatsbesparende maatregel is in de studentenkamer, kan men namelijk wat vierkante meters winnen. En er is ook de mogelijkheid om de oppervlakte van de badkamer in rekening te brengen. Tot nu toe is de redenering steeds geweest dat daarop terugkomen moeilijk en onwenselijk is, gelet op het standstillbeginsel en de inspanningen en investeringen van al die eigenaar-verhuurders die hun studentenkamers intussen wel geconformeerd hebben.

Verder onderzoek ik of Vlaanderen een verbod op stukverkoop bij grootschalige studentenhuysvesting kan invoeren. De stad Gent heeft enige tijd geleden zo'n verbod ingeschreven in haar algemeen bouwreglement, maar dat is recent vernietigd door de Raad van State. Zo'n verbod zorgt er immers voor dat de eigenaar niet meer kan beslissen om slechts stukken van zijn eigendom te verkopen. Met zo'n beperking op zakelijke rechten begeven we ons op het federale bevoegdheidsdomein.

Tot slot bekijk ik nog of er maatregelen in verband met woningdelen moeten worden genomen. We moeten er daarbij wel rekening mee houden dat woningdelen

niet als de gewenste vorm van aanboduitbreiding uit de bus kwam tijdens de denkdagen. Vooral Leuven en Gent voeren net het omgekeerde beleid, om eengezinswoningen te kunnen beschermen. Dat is dat samengaan van verschillende onderwerpen binnen hetzelfde beleidsdomein Wonen, waar het aanbod in elke soort woonvorm moet worden uitgebreid. Het is dan ook steeds een delicaat evenwicht tussen wat we vanuit Vlaanderen willen opleggen, faciliteren of het best overlaten aan de lokale autonomie.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Bedankt voor het uitvoerige antwoord, minister. Ik vind het alleszins positief dat u ook grondig ingaat op de verschillende aanbevelingen die in de studie naar voren worden geschoven en dat u ook in overleg wilt gaan met uw collega-minister Weyts, die natuurlijk ook een belangrijke bevoegdheid heeft in dezen.

Ik wil heel graag wijzen op het belang voor ons van de diversiteit in het aanbod. Ik hoor van u dat daar ook openingen voor worden gelaten. Er komt een nieuw segment bij, er komt luxesegment bij, toffe studio's of chique studio's, nieuwbouw in het duurdere segment, maar ik vind het heel belangrijk dat ook de goedkopere kamers, de sobere, kleinere kamers, mogelijk blijven en dat die diversiteit wordt aangeboden. Ik denk dat we daar ook echt wel een verantwoordelijkheid hebben om ervoor te zorgen dat iedereen daadwerkelijk kan gaan studeren.

Ik zal het uitgebreide antwoord van de minister grondig nalezen, om te kijken op welke vlakken we elkaar nog kunnen versterken. Wordt dus vervolgd.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, u bent minister van Wonen en ook minister van de studenten. Ik heb toch een beetje de indruk dat u zegt dat u het vooral aan de steden zult laten. Vandaag is het grotendeels beperkt door de reglementering van de steden. U ziet de druk op alle vormen van huisvesting. Dan denk ik dat u toch meer het heft in eigen handen zult moeten nemen. We hebben een minister van Wonen. We hebben een minister op wie heel veel mensen rekenen. U zegt dan dat we het vooral aan de stad moeten laten. Ik weet het niet. Zo kun je niet aan aanbodbeleid doen. Het resultaat zal zijn dat je door de beperkingen in de desbetreffende steden een vorm van uitzaaiing zult krijgen in de dorpen en steden errond. Op die manier zal dan ook de betaalbaarheid van de huisvesting in die regio's onder druk komen.

Ik denk dus dat er wel nood is, minister, aan een gecoördineerd plan om betaalbaarheid en aanboduitbreiding te kunnen realiseren, zowel in de studenten-huisvesting, huurwoningen, als woningmarkt. En dat is soms conflicterend. U hebt daar helemaal gelijk in. We hebben dat ook in Brugge gezien. Daar was er ook discussie over het meer toelaten van studentenhuishuisvesting. Een gemiddeld huis kon je toen bijvoorbeeld huren voor 800 euro. Als je daar vier of vijf studenten-kamers in maakt, kun je het verhuren voor samen 2000 euro. Dat zet toch ook een beetje druk op de woningmarkt voor gezinnen.

Maar iedereen heeft natuurlijk het recht op een plaats in de samenleving. Als er geen aanbod is, krijg je meer druk. Als je meer huisvesting voorziet voor studenten, krijg je minder eengezinswoningen. Ik kan alleen maar vragen hoe u de uitbreiding van het aanbod zult realiseren.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Bij de vorige vraag antwoordde u dat alles aan elkaar hangt op de aanbodmarkt inzake huisvesting.

Ik denk dat dat klopt. Wat we zien in Gent en Leuven en andere studentensteden is de huurmarkt die vastloopt. Er zitten heel wat mensen op de huurmarkt die daar niet zouden moeten zitten: enerzijds mensen die te lang moeten wachten om een woning te kunnen kopen, de bovenkant zeg maar, en anderzijds mensen die recht hebben op een sociale woning en allang op een wachtlijst staan. Daaraan toegevoegd zijn er in de studentensteden nog de studenten die daar willen verblijven tijdens hun studie.

U hebt dat dus deels in handen. Een versnelling van het aantal sociale woningen kan de private huurmarkt verlichten. Ik stel vast en betreur enigszins dat Open Vld doorgaans wel opkomt voor de studenten maar voor de sociale huurders op de wachtlijst doen ze dat allerm minst. Die mogen slechts negen jaar in een woning blijven. Men moet voor iedereen beleid maken. Meer sociale woningen, dat wordt hier weer bewezen, is niet alleen goed voor de rechthebbenden, maar voor iedereen op de huurmarkt.

Als ik u hoor over de relatieve oppervlakenormen, denk ik aan het verzoekschrift van een jaar of twee geleden. Een persoon wou een studio verhuren aan studenten in Gent en kwam een halve vierkante meter te kort. De absolute oppervlakenormen zijn nu eenmaal wat ze zijn, maar ik heb die persoon achteraf nog gecontacteerd. Die studio is samengevoegd met een andere die wel groot genoeg was en is nu een luxekot geworden. Dat is betreurenswaardig.

Ik wil nog eens in detail ingaan op hospitawonen. U ging daar kort op in. U verwees naar de vraag die in het rapport werd aangehaald. Ik wou nog eens polsen naar uw concrete plannen. In Wallonië en Brussel heeft men de maatregel '1Toit, 2Ages' of één dak, twee leeftijden, die eenzame ouderen matcht met studenten. In Leuven loopt het project Casa Cura waar eenzame ouderen met een kamer op overschot studenten in huis kunnen nemen. Het is de combinatie van zorg en betaalbaar kot. De student neemt het engagement op zich om wat te helpen in het huishouden en de boodschappen, hij kan daardoor goedkoop huren bij de kotmadam of -heer – ik treed u bij dat ik die term verkies boven 'hospita', dan voel ik me eerder een Noorderbuur dan een Vlaming.

In Vlaanderen blijft dit heel beperkt door de procedure en administratie voor een vergunning. Dat wordt in het rapport aangehaald als een rem op het kotmadamwonen – laat het ons zo herdopen –, net als op het belang van ontzorging. Overweegt u om die procedure te vereenvoudigen? Gaat u daarin stappen ondernemen? Dat heb ik niet begrepen uit uw antwoord, maar ik kan me vergissen. Hoe kijkt u naar die ontzorging ten opzichte van de lokale overheid bij deze manier van wonen?

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): We hebben het tekort aan studentenhuisvesting hier in de commissie al verschillende keren besproken. Het zal niet in één-twee-drie opgelost geraken. Er zullen verschillende actoren en bestuursniveaus hun verantwoordelijkheid moeten blijven nemen. Vlaanderen doet dat, u hebt de maatregelen opgesomd in uw antwoord. Vlaanderen kan het algemeen kader faciliteren, maar vooral het lokaal bestuur en de onderwijsinstellingen moeten zich bekommeren om de studentenhuisvesting.

De voorbije jaren werd studentenhuisvesting gezien als atypisch met de nodige impact op het stedelijk woonweefsel, ze worden bijna beschouwd als een aparte categorie. De studentensteden bekijken de lokale finesse en aspecten en reageren daarop. Ze hebben verschillende instrumenten die de studentenhuisvesting bepalen. Ik denk dat dat zo moet. Het zijn de studenten die daar wonen en leven en de lokale situatie ondervinden.

'One size fits all' geldt hier niet. Minister, de rol van de onderwijsinstellingen mag voor mij verder uitgediept en uitgeklaard worden. Daar ben ik het met u eens.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Eerst en vooral is diversiteit, mevrouw Jans, inderdaad op alle vlakken belangrijk, en niet alleen bij studentenhuysvesting, maar we merken over de volledige woonmarkt dat het een deel van de oplossing is. Het zal niet alleen daarmee opgelost geraken, maar we gaan de diversiteit van dat aanbod moeten uitbreiden, en ook wat meer creatieve oplossingen moeten vinden voor het bijcreëren van extra aanbod.

Wat het bijcreëren van extra aanbod betreft – daarmee beantwoord ik de vraag van mevrouw Van Volcem – is het natuurlijk gemakkelijk om te zeggen dat we erop moeten toezien dat er meer aanbod is. Als je naar de situatie in de verschillende steden kijkt op dit moment, denk ik – en dat is geen verantwoordelijkheid die ik probeer af te schuiven, integendeel – dat heel wat steden, zoals Gent of Leuven, al moeite doen en inspanningen leveren om aanbod te creëren. Maar je kunt toch niet blind zijn voor het feit dat het uitbreiden van het aanbod in één bepaald onderdeel van uw woonmarkt, in dit geval de studentenhuysvesting, ook een impact heeft op de mogelijke uitbreidingen voor andere onderdelen van uw woonmarkt. Dat is waar die steden mee worstelen, dat bevestigen zij ook heel uitdrukkelijk aan tafel. Dat is niet zo'n gemakkelijke kwestie.

Er zijn wel oplossingen, in Gent zijn er een paar schitterende voorbeelden waarbij men meer buiten de stadsrand ontwikkelingen heeft gedaan. Als u richting de kust rijdt, komt u dat tegen bij het Sint-Paulusinstituut in Gent. Daar staat een heel groot gebouw van Upkot met studentenhuysvesting. Dat zijn al inspanningen die worden geleverd en die zij proberen te doen.

Mijnheer Veys, ik ben het eens met de versnelling voor de sociale huysvesting. Dat is de reden waarom we die hervorming doorvoeren, dat is de reden waarom we dat recordbedrag uittrekken, dat is de reden waarom we gisteren – jammer genoeg heb ik gehoord dat jullie hebben tegengestemd – het geconventioneerd verhuren hebben ingevoerd. Dat is allemaal specifiek bedoeld om dat aanbod uit te breiden, en ook het sociale woningaanbod, dus ook die gemengde projecten voor sociale woningen en dergelijke, dat doen we daarvoor.

Het hospita- of kotmadamverhuren, daar wordt nu een formule voor uitgewerkt. Heel wat steden en gemeenten zijn daarmee bezig. Ik ga u niet concreet zeggen hoe, want dat zou een voorafname zijn, maar we kijken hoe we daar een uniforme lijn rond kunnen trekken. Dat ligt nog op tafel om verder uit te werken.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Dank u wel, minister en collega's, voor de bijkomende vragen en opmerkingen. Ik vind het belangrijk dat we het thema studentenhuysvesting – naast de vele andere belangrijke thema's in deze commissie – echt wel een plek hebben gegeven binnen onze commissie en binnen ons beleid, om samen met andere verantwoordelijke overheden en andere verantwoordelijke partners te gaan kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat studeren geen luxeproduct wordt. En hoe we ervoor kunnen zorgen dat mensen met een beperkter budget hun kans willen wagen aan de hogeschool of universiteit, en dat ze daar ook alle mogelijke manieren voor krijgen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik vind wel dat je de studenten een beetje in de steek laat. Als u als bevoegd minister van Wonen zegt dat het allemaal gemakkelijk gezegd is, dan mogen we toch van u, die hierin de machtigste persoon bent, zowel qua financiën, als de partij deelt met een minister van Omgeving in de Vlaamse Regering, iets meer verwachten, en een meer daadkrachtig beleid verwachten om iedereen toe te laten op kot te gaan en te kunnen studeren.

Minister, studeren is belangrijk, goede punten halen ook, geslaagd zijn ook, maar een van de zaken die zeer leuk zijn voor een student, en die voor iedereen toegankelijk moet zijn, is namelijk op kot leven. Je leert daar ook zelfstandig door worden, en het is de meest leuke periode. Op kot gaan is een stap naar vrijheid, een stap naar zelfstandig wonen. Ik vind dat u als minister van Wonen, ook voor de studenten, een tandje moet bijsteken – een paar zelfs – om meer studenten-huisvesting te realiseren in Vlaanderen.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.