

vergadering **C249**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 25 mei 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 regelgeving over archeologie – 2599 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de renovatie van het operagebouw in Gent – 2642 (2022-2023)	6
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het Hasseltse woonmodel – 2503 (2022-2023)	9
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opvang van asielzoekers in sociale woningen die door lokale opvanginitiatieven worden gehuurd – 2640 (2022-2023)	14
VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanbevelingen voor studentenhuysvesting van de Vlaamse Vereniging van Studenten – 2667 (2022-2023)	17

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de regelgeving over archeologie – 2599 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, tijdens de begrotingsbesprekingen voor het jaar 2023 gaf u een stand van zaken van de evaluatie van de regelgeving rond archeologie. U zei toen dat de evaluatierapporten 'Evaluatie archeologie 2021. Uitvoering archeologieregelgeving' en 'Evaluatie archeologie 2021. Kenniswinst archeologieregelgeving' nog voor het zomerreces van 2022 werden meegedeeld aan de Vlaamse Regering. Het agentschap Onroerend Erfgoed voerde vervolgens in 2022 nog bijkomende onderzoeken uit. Die onderzoeken zouden volgens u afgerond worden tegen het einde van 2022, waarna u met de administratie zou overleggen over verdere stappen. Daarnaast zei u in deze commissie al dat u de juridische haalbaarheid van een maximumfactuur voor archeologisch onderzoek liet onderzoeken.

Ik hoor graag van u welke bijkomende onderzoeken er nog uitgevoerd zijn. Kunt u daar toelichting bij geven?

Kunt u ook toelichten wat de belangrijkste conclusies zijn van deze verschillende evaluaties?

Hebt u een beeld van de mogelijke beleidskeuzes die daaraan gekoppeld kunnen worden? Graag kreeg ik daarbij toelichting.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

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

Zoals u weet, was het het Vlaamse regeerakkoord dat een grondige evaluatie van de archeologieregelgeving in het vooruitzicht stelde. Ik nam dit op in mijn beleidsnota Onroerend Erfgoed en liet de evaluatie uitvoeren in 2022.

Het rapport is ondertussen klaar en ook al online terug te vinden op de website van het agentschap. Het is een stevig rapport van maar liefst vierhonderd pagina's. Maar geen nood, er is een heldere samenvatting van een zevental pagina's. Ik nodig dan ook iedereen uit die te lezen.

Dat brengt me bij uw eerste twee vragen. Het onderzoeksrapport bundelt zeven deelrapporten. Ik ga ze alle zeven kort toelichten.

Het eerste deelrapport is een startnota. Deze blikt summier terug op de archeologieregelgeving en hoe deze evolueerde sinds 2016. Ze biedt een inzicht in de regelgevende situatie begin 2022 en geeft de focus en timing voor de evaluatie grondig mee.

Het tweede deelrapport is een steekproef over de uitvoering van archeologische maatregelen. Er heerst namelijk ongerustheid binnen de archeologische sector over archeologienota's en nota's met maatregel 'uitgesteld vooronderzoek' en maatregel 'opgraving', waarbij geruime tijd na aktenaam nog geen weet is van een effectieve uitvoering. Concreet onderzocht het agentschap een steekproef van dossiers waarbij er al effectief sprake is van een gerealiseerde ontwikkeling en dossiers zonder informatie over reden van niet-uitvoering.

Een analyse van de gegevens in de feedbacktool 'Mijn Erkenning' is het onderwerp van het derde deelrapport. Er is nagegaan voor welke deelaspecten binnen het archeologisch onderzoekstraject er nog plaats is voor verbetering en waar de zaken wel al vlot lopen.

Dat brengt me bij het vierde deelrapport over de kenniswinst van de archeologieregelgeving 2016-2021. Ook hier is het niet evident de conclusies samen te vatten in enkele zinnen. Ik beperk me tot een aantal. Zo ligt het zwaartepunt van het archeologisch onderzoek sinds 2016 in de zandstreek, de zandleemstreek en de Kempen. Die beslaan dan ook het grootste oppervlak in Vlaanderen. Chronologisch ligt de nadruk op middeleeuwse en jongere sites, terwijl steentijdsites het zeldzaamst zijn. Inhoudelijk omvat de kenniswinst voor het grootste deel informatie over vroegere bewoning of andere activiteiten in het niet-stedelijke buitengebied. Voor de vroegste periodes zoals de bronstijd, de ijzertijd en de Romeinse periode werden voornamelijk rurale en funeraire sites aangetroffen. Vanaf de middeleeuwen merken we dat er voornamelijk rurale sites worden opgegraven. Er zijn trouwens schitterende Romeinse sites te bezichtigen in Zottegem – de gemeente van de voorzitter –, in deelgemeente Velzeke.

Het deelrapport over de projectsubsidies voor archeologisch syntheseonderzoek 2018-2022 biedt een overzicht en analyse van de tot en met 2022 gehonoreerde projectaanvragen. Dat zijn er 34 in totaal. Het rapport besluit met een positieve beoordeling en stelt vast dat de ingediende voorstellen aansluiten bij actuele maatschappelijke debatten.

Het zesde deelrapport 'Bevraging van actoren' bundelt de resultaten van enquêtes bij betrokken actoren. Zo werden enquêtes uitgestuurd naar onder andere archeologen, erkende onroerenderfgoedgemeenten, erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten, erkende onroerenderfgoeddepots en initiatiefnemers die een archeologische premie hebben aangevraagd. Ook hier kan ik niet ingaan op alle vaststellingen. Ik kan wel meegeven dat de meesten zich goed aangepast hebben aan de regelgeving.

Met het deelrapport 'Uitvoering archeologieregelgeving 2016-2021' tot slot wordt een kwantitatieve analyse gegeven van zes jaar archeologieregelgeving. Diverse aspecten van de archeologieregelgeving komen aan bod, zoals de context waarbinnen archeologisch onderzoek plaatsvindt, het archeologisch traject, de effecten ervan op de verschillende betrokken actoren en op het vergunningstraject en bouwproces, alsook de financiële en meerjareneffecten. Voor de belangrijkste vaststellingen en conclusies verwijs ik door naar het rapport zelf, meer bepaald pagina's 184 en 185.

Dan kom ik bij uw derde vraag. De in 2022 doorgevoerde grondige evaluatie heeft geen grote problemen of tekortkomingen aan het licht gebracht. Ik plan op dit moment dan ook geen grote veranderingen of regelgevende initiatieven. Het grote kader zullen we niet aanpassen.

Ik wil erop wijzen dat ik nog maar begin dit jaar belangrijke wijzigingen aan de archeologieregelgeving doorvoerde. Ik denk aan de uitbreiding van de doelgroep voor de premie voor archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem en de premie voor buitensporige opgravingskosten. Ook introduceerde ik een premie voor archeologisch onderzoek van menselijke inhumatieresten: de skeletpremie. Daarmee komen we tegemoet aan de voornaamste verzuchting, namelijk dat de kosten voor het archeologisch onderzoek te zwaar doorwegen bij bepaalde groepen initiatiefnemers. Het lijkt me verstandig af te wachten wat dit op termijn zal betekenen. Uit de bevragingen is trouwens naar boven gekomen dat het feit dat de regelgeving al een paar jaar stabiel is, positief wordt beoordeeld. Het is ook niet goed om om de zoveel jaar de regelgeving om te gooien.

Als samenvatting geef ik nog mee – ik ga daar heel openhartig in zijn – dat ik dat een heel moeilijke afweging vind. We hebben met heel veel verschillende mensen gepraat. Je hebt daar, zwart-wit gesteld, twee uitersten. Enerzijds vind ik dat economische actoren niet op kosten gejaagd mogen worden. Daarmee moet je voorzichtig zijn. Lijninfrastructuur voor nutsvoorzieningen en zo, daar moet je voorzichtig mee zijn. Lokale besturen kan ook niet veel financiële last aangewreven worden door archeologie. Maar dat ligt in balans met het feit dat uit die archeologie en uit die sites wel wat naar boven komt, en mensen daarbij betrokken zijn. Zeker de laatste jaren is het belang daarvan alleen maar toegenomen, onder andere dankzij 'Het verhaal van Vlaanderen'. Die afweging is zeer moeilijk. Was er nu een methode geweest om te weten of we iets zouden vinden als we gingen graven, was het veel gemakkelijker. Maar je weet niet wat je gaat vinden, als die schop in de grond gaat. Dat maakt het heel moeilijk om die afweging te maken.

Ik denk dat we daar wel op twee zaken moeten werken, en dat doen we ook. Enerzijds moet de publieksarcheologie duidelijker gemaakt worden. Hoe meer we aan de samenleving kunnen uitleggen dat wat archeologen vinden, echt wel waardevol is en dat dat hun verhaal vertelt, hun identiteit – u kent mijn redenering daarrond –, hoe meer dat zal bijdragen aan het draagvlak voor archeologie. Anderzijds moeten we natuurlijk waakzaam blijven dat we die economische last ook binnen de perken houden. Uit het rapport is wel degelijk gebleken dat dat op dit moment zo is. Het probleem is natuurlijk dat het soms voor één bepaald lokaal bestuur of één economische actor plots heel hoog kan zijn. Dat zijn een beetje de moeilijkheden: dat het heel specifiek is en dat het niet heel verdeeld en gespreid is. Maar goed, het is geen gemakkelijke afweging, maar ik denk, na dit rapport gezien te hebben, dat het evenwicht dat er vandaag is, wel ongeveer correct is.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Dank u wel voor uw antwoorden, minister.

Ik ben het helemaal met u eens dat het een zeer moeilijke afweging is: het economische aspect en het draagvlak. Het is het fragiele gedeelte van de onroerend-erfgoedzorg, denk ik, archeologie. Ik ben blij met de uitslag van het rapport. Stabiliteit in de regelgeving zorgt ook altijd voor rust op het terrein. Als de sector tevreden is en u bent tevreden, wat kan ik daar nog verder aan toevoegen? Er kan nu ook een onderscheid gemaakt worden tussen historisch nuttig en zinloos onderzoek. Dat leidt altijd tot kwalitatief waardevolle onderzoeken. Ik ben blij dat u die vierhonderd pagina's hebt doorgenomen. Ik zal dat zeker ook doen, maar tegen vandaag ging het niet. Pagina 184 en 185 heb ik alleszins genoteerd.

Dan wilde ik nog eventjes van de gelegenheid gebruikmaken om te zeggen dat Oudergem waarschijnlijk heel interessant is, en Zottegem ook, maar dat dit weekend in Antwerpen, voordat het gedeelte van de Scheldekaaien heraangelegd wordt, de vroegste sporen van Antwerpen te zien zijn in de burchtzone. Het is absoluut de moeite waarde om daar te gaan kijken.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik vind dat we hier een commercieel uurtje moeten inplannen om alle mooie sites in Vlaanderen aan te geven, maar het komende weekend zijn het Archeologiedagen, onder andere ook in Velzeke trouwens, waar luchtvaartarcheologie uitgebeeld staat. Daar geeft men enerzijds aan hoe je vanuit de lucht patronen kunt herkennen die erop wijzen dat daar mogelijk iets zit. Dat is het eerste aspect.

Het tweede aspect is waarschijnlijk nog interessanter – en dat is echt wel fantastisch – want ik heb daar met een van de broers gesproken die in de Tweede Wereldoorlog een vliegtuig – een Duitse jager, denk ik – heeft zien neerstorten.

Dat is heel interessant. Ze hebben daar een hele tentoonstelling rond gemaakt en dat is schitterend om te zien. Een van de verantwoordelijken, Peter – ik ben zijn achternaam kwijt, hij is ook vrijwillig brandweerman in Zottegem –, is trouwens ook aan bod gekomen in 'Het verhaal van Vlaanderen'. Hij werd daar 'de meest enthousiaste archeoloog van Vlaanderen' genoemd. Doe dus toch maar Zottegem, als het niet geeft.

Nog een punt dat ik wil vermelden, is dat het een evenwicht blijft om in de gaten te houden. Zeker voor de last voor de lokale besturen blijven we dat opvolgen, om te zien of er geen zaken mogelijk zijn, ook naarmate innovatie en wetenschappelijke technieken vorderen, om lokale besturen die daar soms mee geconfronteerd worden, wat te ontlasten. We houden dat wel in de gaten. Maar het evenwicht ligt nu in grote lijnen wel goed, denken we.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de renovatie van het operagebouw in Gent – 2642 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, eind 2020 kondigde u aan fors te investeren in de renovatie van het Gentse operagebouw. De Vlaamse Regering trekt maar liefst 67 miljoen euro uit voor de renovatie en de omvorming van het gebouw tot een nieuw hedendaags centrum voor muziek en podiumkunsten. De uitbreiding, renovatie en restauratie van de Gentse opera zijn na een internationale architectuurwedstrijd via een open oproep van de Vlaamse Bouwmeester toegekend aan het Britse architectenbureau DRDH Architects.

Het ontwerp voorziet een uitbreiding van de opera naar het aanpalende postgebouw en omvat een totale en dringende renovatie van de zalen en salons. Het operagebouw krijgt een grotere verbinding met zijn omgeving en de uitbreiding met het postgebouw zorgt voor bijkomende ruimte en een tweede toonzaal. Er wordt ook fors geïnvesteerd in hedendaagse theatertechnieken en de akoestiek van de grote operazaal. Ook de restauratie van de historische salons de Foyer, de Redoutezaal en de Lullyzaal is opgenomen in het dossier.

Aanvankelijk was het de bedoeling om in 2024 te starten met de verbouwingswerken zodat het vernieuwde operagebouw kan openen in 2029. De afgelopen tijd was er echter heel wat onduidelijkheid over de werken aan het Gentse operagebouw. De stad Gent zou 25 miljoen investeren, maar zette het dossier begin dit jaar samen met een pak andere geplande projecten on hold.

Kunt u een stand van zaken geven wat betreft de renovatie van het Gentse operagebouw?

Wat is de huidige toestand van het gebouw? Welke impact zou verder uitstel betekenen? Zijn er voldoende garanties voor verder onherroepelijk verlies aan erfgoedwaarde?

Werden in het verleden al premies toegekend voor het onderzoek en de instandhoudingswerken van het Gentse operagebouw?

Op welke manier wordt het dossier door het agentschap opgevolgd?

Tijdens de plenaire vergadering van 1 februari meldde u dat uw administratie in overleg was met de stad Gent. In welke fase zit dit overleg en kunt u daar wat meer duidelijkheid over geven?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het Gentse operagebouw is trouwens ook bijzonder mooi om een keer te bezoeken, en dan zeker vanop het water.

In 2019 werd een open oproep gelanceerd voor de opmaak van een masterplan voor de site. Deze opdracht werd toegekend aan het architectenbureau DRDH Architects in samenwerking met Steenmeijer architecten.

Daaropvolgend is het architectenteam in samenspraak met Stadsontwikkeling Gent (sogent) en de verschillende adviserende instanties gestart met de vertaling van dit masterplan naar een voorontwerp. Op geregelde tijdstippen heeft het agentschap Onroerend Erfgoed hieromtrent inhoudelijk teruggekoppeld. Op dit moment zijn er nog een aantal openstaande punten die nog verdere verfijning en terugkoppeling met onder meer het agentschap Onroerend Erfgoed vereisen.

Ondertussen werd ook een onderzoek naar de originele afwerking van de waardevolle salons op de verdieping opgestart. Dit onderzoek is intussen grotendeels afgerond en vormt de basis voor het nog verder uit te werken restauratiedossier voor deze waardevolle zalen.

Dan kom ik bij uw tweede vraag. De vorige grondige aanpak van het gebouw dateert van 1989-1993. Deze fase focuste vooral op ingrijpende werken met betrekking tot de werking van het operagebouw. Buiten een proefrestauratie in de Foyer werden de waardevolle zalen op de eerste verdieping toen niet gerestaureerd. De laatste restauratiewerken vonden plaats aan de gevel in de Schouwburgstraat en op het Koophandelsplein in 1998. Intussen dringen nieuwe restauratie- en onderhoudswerken zich op, zowel om de erfgoedwaarde van het gebouw te vrijwaren alsook om de interne werking te optimaliseren.

Doordat de waardevolle interieurs bij de opwaardering niet eerder aan bod gekomen zijn, is een grondige restauratie hier noodzakelijk. Aangezien de buitenschil van het gebouw echter geen grondige gebreken vertoont, zal een beperkt uitstel van de geplande restauratiewerken aan deze zalen geen onherroepelijk verder verlies aan erfgoedwaarde opleveren.

Er zijn in totaal negen onderzoekspremies toegekend sinds 2017, met een totaal premiebedrag van 179.328 euro. In het kader van het regeerakkoord en het plan Vlaamse Veerkracht werd in 2021 een investeringssubsidie van in totaal 11 miljoen euro toegekend voor het renovatieproject. De inbreng kwam zowel vanuit het beleidsveld Cultuur als vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed. In 2021 werd daartoe vanuit Onroerend Erfgoed 2 miljoen euro overgezet naar de begroting van het beleidsveld Cultuur.

Dan ben ik aanbeland bij uw vierde vraag. Het agentschap Onroerend Erfgoed volgt het beheer van de als monument beschermde operasite in Gent inhoudelijk van nabij op. Naast de begeleiding bij de opmaak van het beheersplan, vinden er sinds de opstart van het masterplan op geregelde tijdstippen overlegmomenten plaats met Stadsontwikkeling Gent en met het architectenbureau, rond de concrete uitwerking van het schets- en voorontwerp. Op basis van de aangereikte informatie heeft het agentschap Onroerend Erfgoed hieromtrent verschillende keren inhoudelijk teruggekoppeld. Ook de vooronderzoeken rond de originele interieurafwerking en de proefrestauraties worden van nabij door het agentschap opgevolgd. Naast het inhoudelijke overleg wordt het project van de Gentse opera opgevolgd door de

stuurgroep waar het agentschap Onroerend Erfgoed en mijn kabinet deel van uitmaken.

Dan is er uw laatste vraag. Het project wordt getrokken door Stadsontwikkeling Gent. Zij nemen het initiatief om samen met het ontwerpteam terug te koppelen naar de stadsdiensten, de stadsbouwmeester, de brandweer alsook naar het agentschap Onroerend Erfgoed. De laatste terugkoppeling vanuit het agentschap naar sogent dateert van januari. Het project wordt daarnaast opgevolgd door de stuurgroep. Ondertussen vonden zo zeven sturgroepen plaats, de laatste in maart. De eerstvolgende sturgroep is er volgende maand, in juni.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Dank u, minister, voor uw antwoord.

U hebt het, tenzij ik mij vergis, vooral gehad over het esthetische aspect, het erfgoedaspect, maar de problemen zijn natuurlijk wel groter. Ik heb dat gebouw de vorige legislatuur bezocht, ook achter de schermen in de coulissen en zo, en de veiligheid daar is niet optimaal. Dan heb ik het niet alleen over de veiligheid van de bezoekers – want, oké, die zal dan nog wel gegarandeerd zijn – maar gewoon ook al over de veiligheid van het personeel. Infrastructuurwerken zijn daar echt dringend nodig.

Ik hoor – maar ik ben altijd voorzichtig – uit bronnen dat het een niet zo gemakkelijke samenwerking is met sogent. U zegt dat het een goede samenwerking is. Dat neem ik dan aan. Ik vraag mij ook af of de schepen van Cultuur echt wel betrokken is bij het hele project, of die al eens uitleg gegeven heeft in de raad van bestuur.

Dan is er ook nog het probleem, heb ik vernomen, dat het Hof van Beroep ook nog een deel van de site bezet houdt. Hoe zal dat in de toekomst verlopen?

Het grote probleem is, denk ik, ook dat de mensen van de commissie Cultuur allemaal een uitnodiging krijgen voor voorstellingen daar, in opera Gent. Ik moet eerlijk zeggen dat ik altijd liever naar de opera van Antwerpen ga, ten eerste omdat ik natuurlijk in Antwerpen woon, en ten tweede omdat ik denk dat er geen dak op mijn hoofd gaat vallen – laten we eerlijk zijn. De erfpacht van Opera Ballet Vlaanderen loopt af op die site in 2024. Dan hebben we nog maar één plaats waar de opera's en de balletvoorstellingen getoond kunnen worden? Dat zijn een paar vragen die ik mij toch stel.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ga mij heel hard inhouden over die laatste lasteruitspraak, maar goed, het komt van een Antwerpenaar, dus kunnen we dat misschien beter plaatsen.

We wisten sowieso dat het gebouw tijdens de restauratie tijdelijk verlaten ging moeten worden. Dat kon niet anders. Ik denk ook dat dat logisch is.

Maar ik kom terug op twee zaken. Wat de samenwerking betreft, er is altijd wel wat discussie. Het zijn heel grote en heel dure infrastructuurwerken. Dan moet je er natuurlijk voor zorgen dat de ideeën en de ambities passen binnen het financieel plan en het puur technische plan. Maar ik heb geen aanwijzing dat het een moeilijke, slechte samenwerking of wat dan ook is. Maar goed, discussie kan ook zeer opbouwend en constructief zijn. Laat ons vooral niet elke discussie kaderen in een slechte samenwerking. Dat zou ik jammer vinden, dus dat ga ik zeker niet bevestigen. Dat zijn niet de signalen die ik krijg.

Ten tweede focussen wij ons inderdaad op het erfgoed. Dat is mijn antwoord omdat dat mijn bevoegdheid is. Maar de renovatie gaat verder, veel verder. Ik weet niet of u de voorlopige plannen al een keer bekeken hebt. Het gaat om structureel heel zwaar ingrijpen in het gebouw. U verwijst daarbij ook naar de samenwerking met de Regie der Gebouwen. Ik denk dat iedereen die daar ooit mee in aanraking is gekomen, kan bevestigen dat dat sowieso een moeilijkheid is. De Regie der Gebouwen is niet de meest dynamische overheidsdienst. Of het nu federaal of Vlaams is, dat maakt niet uit, iedereen zal dat wel bevestigen. Dat loopt inderdaad niet gemakkelijk. Maar goed, we gaan daar stapsgewijs hopelijk wel vooruit.

Ik heb het gezegd: ik ben alleen maar bevoegd voor Erfgoed en dat is het enige wat ik doe. Met het artistieke kan ik mij niet moeien, maar ik kan u wel zeggen dat de artistiek directeur ook een Zottegemenaar is van oorsprong. Dat geef ik graag mee.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Ik weet niet of ik uw laatste opmerking als iets positiefs moet beschouwen, maar goed. (*Gelach*)

Nee, ik heb alle begrip voor de financiële beperkingen. Het zijn zware jaren geweest natuurlijk met corona, de vluchtelingencrisis, de inflatie en zo. Ik blijf het dossier verder volgen. Laten we hopen dat ze er geen fietsenstalling van gaan maken.

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 het Hasseltse woonmodel – 2503 (2022-2023)

Voorzitter: mevrouw Manuela Van Werde

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Alle parochiale wedijver van daarnet ten spijt, stel ik toch voor dat we het over een breed Vlaams probleem hebben, namelijk enerzijds de betaalbaarheid van wonen, maar anderzijds ook de doorlooptijd van bouwvergunningen. Dat kadert natuurlijk in de traditie die Vooruit heeft om constructieve voorstellen te doen.

Door een gebrek aan actie vanuit de Vlaamse Regering, starten meer en meer lokale besturen steeds vaker zelf projecten op in het kader van betaalbaar wonen, zo ook in Hasselt. Daar zijn twee proefprojecten opgezet om kansen te creëren voor starters, maar tegelijk ook vanwege het probleem van de toenemende onbetaalbaarheid – zeker in de centrumsteden is dat meer en meer een grote zorg aan het worden, dat was het natuurlijk al – en, zoals al eerder gezegd, vanwege de doorlooptijd van de vergunningen.

Schepen Marc Schepers overtuigt projectontwikkelaars om een korting van 15 procent te geven op een aantal koopwoningen bij nieuwe projecten. Hij maakt daarbij maximaal gebruik van de regierol die lokale besturen hebben op de woonmarkt. Die woningen worden met het lokaal bestuur – via een autonoom gemeentebedrijf (AGB), via het lokaal overheidsbedrijf – als tussenpersoon verkocht aan gezinnen met een bescheiden inkomen. Bij dit systeem tekent de koper een verkoopbelofte aan. Die houdt in dat de waarde van de woning stijgt volgens de consumptieprijsindex. Het belangrijkste punt is dat die lager ligt dan de bouw-prijsindex, de ABEX-index (Associatie van Belgische Experts). Op die manier stijgt de prijs voor deze woning trager dan dat de marktprijzen vandaag stijgen. Men

wil, met andere woorden, op deze manier het probleem waarbij woningprijzen sneller stijgen dan de lonen ook aanpakken en die dynamiek ook wat doorknippen. Die woningen worden dus hoe langer, hoe betaalbaarder aangezien de prijzen minder stijgen dan de inflatie.

Bij de volgende verkoop, zodra de initiële koper, de eerste koper het doorverkoopt, kan het lokale bestuur die woning opnieuw overnemen aan de oorspronkelijke prijs plus inflatie en op die manier doorverkopen aan een nieuw gezin met een bescheiden inkomen. Doordat dat lager stijgt dan de marktrente krijgt het lokale bestuur op die manier een patrimonium van betaalbare woningen in handen voor gezinnen met een bescheiden inkomen om te starten op de 'overmarkt'. Met andere woorden, het is een overheid die actief tussenkomt, die een rol speelt.

Minister, hoe staat u tegenover dit initiatief?

Hoe staat u tegenover een Vlaamse verplichting ten aanzien van projectontwikkelaars om bij projecten een aantal woningen met korting aan te bieden volgens dit systeem? Ziet u hier brood in?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, dank u wel voor uw vraag. Het gebeurt regelmatig dat er op het lokale niveau bepaalde experimenten worden uitgevoerd, op het vlak van Wonen maar ook in andere domeinen. Dat is vaak een goed idee. Het lokale niveau kan doorgaans heel goed beoordelen wat er leeft en wat concrete vragen en mogelijkheden zijn. Het is dus complementair aan het Vlaams beleid.

Ik ben het vanzelfsprekend niet eens met uw stelling dat de lokale besturen dit zouden doen vanwege een gebrek aan actie vanuit de Vlaamse Regering. Een lokaal bestuur doet dat vanuit een eigen visie en dat is goed. Ik geef u graag de zeer goed bedoelde raad van uw eigen voorzitter mee om die strategische politieke spelletjes terzijde te laten. Het gaat hier wel degelijk om aanvullend beleid. Ik heb dat met betrekking tot Gent trouwens al verschillende keren als voorbeeld aangegeven en dat positief benaderd.

Voor het Hasseltse initiatief wacht ik alvast de uitwerking van het project en de uiteindelijke evaluatie af. Ik heb immers vernomen dat dit model nog in de proefprojectfase zit. Ik kan dus slechts een aantal algemene vragen en bedenkingen meegeven. Het is positief dat het initiatief zich richt tot woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die een eigen woning zouden kunnen verwerven en op locaties die anders voor hen onbetaalbaar zouden zijn. U weet dat dat het segment op de markt is waar wij onder andere ook met geconventioneerde verhuur werken. Het is – om het zo te noemen – de lagere middenklasse die het ook moeilijk heeft op die woningmarkt, die we daarmee proberen te helpen.

Wat zeer goed is, is dat een koper blijkbaar ook door tussenkomst van de stad voor 100 procent zou kunnen lenen. Op zich is dat zeker goed voor mensen met weinig spaargeld, maar ik moet erop wijzen dat de Vlaamse overheid dit segment al jaar en dag ondersteunt via de bijzondere sociale leningen – u goed bekend – die het Vlaams Woningfonds aanbiedt. Door het toegenomen succes, als gevolg van de rentestijging, hebben we de machtiging voor 2023 ook extra verhoogd met 250 miljoen euro. Zoals u weet, is mijn hoofddoelstelling binnen het woonbeleid altijd om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk mensen een eigen woning kunnen verwerven. Wij doen dat vanuit Vlaanderen met die bijzondere sociale leningen. Maar als er aanvullende initiatieven zijn om dat doel te bereiken, kan ik dat natuurlijk alleen maar toejuichen.

Verder biedt deze formule voordelen op het vlak van mobiliteit voor de kopers, de stad is immers verplicht om deze woning steeds terug over te nemen zodat er op dat vlak geen enkel risico is bij een verkoop van de woning.

Tot slot vraag ik me ook af – dat is toch een bedenking – wat de effecten zijn voor de prijzen van andere koopwoningen in hetzelfde project. Het risico bestaat dat de ontwikkelaar een korting geeft op een aantal woningen, maar die korting vervolgens verrekent in de prijzen van andere woningen, ten einde zijn rendement op peil te houden. Bij de vroegere sociale verplichting die in 2012 door het Grondwettelijk Hof vernietigd werd en in het Grond- en Pandendecreet was dat ook een van de elementen waarbij er een verplichting opgelegd werd aan de ontwikkelaar, maar het was zeer snel duidelijk dat wat men daar verloor aan rendement bij de rest werd opgehaald en eigenlijk die andere prijzen omhoog duwde. Dat is natuurlijk iets waar we voorzichtig mee moeten zijn want dan gaat het contraproductief werken. Dan ga je eigenlijk opnieuw zorgen voor een prijsstijging. Daarom verhuren we bij ons geconventioneerd. De last die we vragen van de ontwikkelaar compenseren we voor hem via de overheid en we zorgen dat hij een aantrekkelijk rendement heeft, waarover hier in de commissie en in de plenaire vergadering al gediscussieerd is, maar dat is de redenering die daarachter zit. Het is niet voldoende om voor een bepaalde doelgroep de prijzen naar beneden te halen als je daarnaast collateral damage hebt bij anderen die het ook soms moeilijk hebben, dat die meer gaan moeten betalen. Dat is wel een bedenking die we daarbij formuleren.

Ik kom tot uw tweede vraag. Zoals u weet, collega Veys, ben ik geen voorstander van een verplichting voor projectontwikkelaars, maar meer van een stimulerend beleid. Voor het decreet grond- en pandenbeleid is zo'n verplichting slecht afgelopen. Ik begrijp nu dat het ook in Hasselt niet-verordenend werkt. De projectontwikkelaar hoeft niet mee in het systeem te stappen, het blijft vrijblijvend.

Mijn opmerking over het stimulerend beleid blijkt ook uit het ontwerp van decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) dat ik samen met minister Weyts recent heb ingediend in het parlement. In dit ontwerp wordt er ook gewerkt met een korting, zij het aan de hand van een andere methodiek. Een WIES-gemeente moet die korting aan de burger zelf verstrekken en dus ook zelf financieren/subsidiëren.

Maar als ik het goed heb begrepen, is het in dezen niet de bedoeling om dit te verordenen, maar zal het onderdeel uitmaken van een dialoog tussen stad en ontwikkelaar zonder juridische stokken achter de deur om een ontwikkelaar te dwingen in te stappen in het Hasseltse woonmodel.

Het lijkt me dus zaak om eerst en vooral de resultaten van de twee proefprojecten af te wachten.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoord. We zijn beiden benieuwd naar de resultaten van de twee lopende proefprojecten. Ik denk dat wij toch wel wat anders kijken naar de rol van de Vlaamse overheid. Het zou mij verwonderen mocht dat niet zo zijn. In de vraagstelling verwees ik naar een gebrek aan actie. U verwees zelf naar het invoeren van de sociale last. U weet dat wij er voorstander van zijn om dat weer over de hele regio in te voeren. U bent er eerder voorstander van om de lokale besturen dat te laten doen. Ik ben er trouwens erg bezorgd over of alle lokale besturen daar eigenlijk wel toe in staat zouden zijn.

Het voordeel van dit model is dat de regierol maximaal wordt ingevoerd, maar ook dat er een actorrol is. Je begeeft je zelf op de markt als een tussenpersoon die het doorverkoopt, waarbij de bouwactiviteit sneller kan via een projectontwikkelaar in plaats van het zelf te doen, en je dus efficiënter werkt.

Wat we heel vaak vaststellen wanneer we het hebben over woningprijzen, is dat het al heel snel neerkomt op een conflict tussen haves en havenots. Wie een woning bezit en die verkoopt, wil daar zoveel mogelijk voor krijgen. Wie een woning wil kopen, wil daar zo weinig mogelijk voor betalen. Ik stel het nu wat simpel voor. Met dit systeem speelt een overheid daar een bemiddelende rol in waardoor de eigenaars die verkopen er niet op achteruitgaan. Ze verarmen niet door dat systeem van de oorspronkelijke prijs en de correctie over de lopende jaren met betrekking tot de koopkracht. Tegelijk zorg je er ook voor dat nieuwe kopers, starters een betaalbaar deel kunnen vinden. Ik begrijp uw kritiek dat we ervoor moeten zorgen dat dat niet wordt doorgerekend in andere delen van die projecten.

De grote winst voor die projectontwikkelaars is een snellere doorlooptijd, en we zijn het er in deze commissie over eens dat daar sneller werk van moet worden gemaakt. Dat haalt u ook vaak aan. Een tragere doorlooptijd betekent immers minder rentelasten voor die projectontwikkelaars en daar kent u, als minister van Financiën, alles van. Met andere woorden: de marge kan worden gerealiseerd door minder rentelasten te betalen veeleer dan het door te rekenen op andere segmenten van het project, andere typologieën.

De Vooruitfractie heeft soms overleg met projectontwikkelaars. Vaak zeggen we hier ook dat de cowboys eruit moeten. We willen iets doen tegen wie zomaar met snel gewin voor lage kwaliteit gaat. Iedere goede projectontwikkelaar is wel bezig met betaalbaar wonen. Daar is een markt voor, daar is een gigantische vraag naar. De lokale overheid speelt hierin een belangrijke rol.

U verwees ook naar het geconventioneerd wonen. Na 27 jaar is die woning wel verdwenen qua betaalbaarheid. Er zijn geen garanties meer. In dit model keert die telkens terug. Daar is er wel een grotere garantie op een structurele betaalbaarheid.

Ik treed u bij wat de bijzondere sociale leningen betreft. Maar daar kunnen nog heel wat verbeteringen worden gedaan. We hebben het al gehad over de klantvriendelijkheid van het Vlaams Woningfonds. Ik voel dat er nog wat stugheid is in die kredietverlening. We hebben het daar sowieso nog later over in deze commissie.

Tot slot heb ik nog een vraag over het decreet Wonen In Eigen Streek, dat hier binnenkort zal worden besproken. Bent u van mening dat alle Vlaamse gemeenten daar voldoende bestuurskracht voor hebben? In het Hasseltse woonmodel bijvoorbeeld gaat het over een AGB. Niet alle gemeenten, zeker de kleinere niet, hebben een AGB. Ik heb een vraag over zowel het Hasseltse woonmodel als over uw eigen decreet dat er zit aan te komen: bent u ervan overtuigd dat ook kleinere gemeenten hiermee aan de slag kunnen? Of zullen zij extra ondersteuning nodig hebben? Als dat het geval is: hoe zult u hen die bieden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw bijkomende opmerkingen, mijnheer Veys. Het is een constructieve discussie, maar ik wil een paar punten overlopen.

Eerst en vooral is er de rol van de overheid, over die sociale last. Als je dat oplegt, is mijn waarschuwing dat een projectontwikkelaar het rendement dat hij daardoor verliest, zal doorrekenen op de rest van het project. U zegt dat mijn idee vooral is dat lokale besturen het moeten opleggen. Dat is niet het geval. Ik vind ook niet dat lokale besturen het moeten doen. Wat ik altijd gezegd heb, is dat zij dat kúnnen doen. Als zij dat willen, kunnen ze dat doen, dat is lokale autonomie, ik ga hen daar niet van weerhouden. Maar dan is dat in het kader van een stedenbouwkundige verordening; zij kunnen dat opleggen in het kader van hun bevoegdheid rond ruimtelijke ordening. Ik pleit er niet voor dat zij dat doen. Mijn waarschuwing

blijft dat, als je dat doet, het weleens de prijzen zou kunnen opdrijven van de rest van het project, ten voordele van die sociale last, om het zo te noemen. Maar dat is maar een verduidelijking.

Ten tweede is er die snellere doorlooptijd. Daar spelen twee zaken. Eerst en vooral is er nood aan een snellere doorlooptijd met betrekking tot de realisatie van het project, vergunningenbeleid en dergelijke meer, ook voor sociale woningen trouwens. Ik denk dat we daar niet ver van elkaar zitten. Daar ben ik helemaal voorstander van en daarover zijn we het eens. Het punt dat u maakt over die rente, is minder relevant, denk ik, en waarom? Het aantal stijgt wel, maar in Vlaanderen zijn er op dit moment nog altijd te weinig ontwikkelaars die investeren om te verhuren. Dat is een groot verschil als je dat internationaal vergelijkt. De meeste ontwikkelaars investeren voor verkoop en dan speelt dat renteaspect niet. De laatste jaren is dat aantal gestegen. Denk aan Inclusio en dergelijke meer, dikwijls investeerders met een sociaal oogmerk. Ik spreek niet van vzw's, maar investeerders met een sociaal oogmerk die wel op dat verhuren gaan werken zijn, omdat die rente zo laag lag. Nu, door de stijgende rente, ben ik er niet zeker van of dat businessmodel nog veel gaat groeien, daar heb ik niet genoeg zicht op. Maar dat renteaspect werkt daar minder, omdat de meeste ontwikkelaars in Vlaanderen gaan voor verkoop. Dat sluit dan aan bij mijn beleidsdoelstelling om zo veel mogelijk mensen een kans te geven om een eigen woning te kopen.

Wat betreft het betaalbaar wonen, en wat u daarover zei: het is wel degelijk van belang. Op een bepaald moment zei u dat daar zeer veel vraag naar is en dat is waar, maar in dat segment – puur op de markt – heeft dat nog altijd minder rendement. Als je met ontwikkelaars praat, gaan die al snel zeggen dat appartementen bouwen in een stad ... In mijn eigen gemeente is het bijvoorbeeld voordeliger om een ruim appartement te bouwen voor gegoede mensen op leeftijd die van het platteland naar de stad willen verhuizen. Daar gaan ze meer rendement uit halen dan wanneer diezelfde ontwikkelaar – ik zeg maar iets – twee betaalbare woningen zou bouwen voor mensen die het moeilijker hebben. Dat verschil blijft nog altijd. Er is zeer veel vraag naar dat betaalbaar wonen, maar het rendement voor de ontwikkelaar zit nog altijd vooral op dat duurdere segment. Wat wij proberen te doen, ook bij geconventioneerde verhuur met name, is om te zorgen dat er aanbod komt in dat lagere segment door een deel van zijn rendementsverlies te gaan compenseren. Dat is inderdaad zo.

Het laatste punt ging over die bestuurskracht en de vraag of men daar voldoende personeel, kennis en knowhow voor heeft. Ik denk dat u het vooral over het financiële hebt. Dat is natuurlijk de ene gemeente buiten de andere, maar zij kunnen zelf beslissen om dat te doen. Wij hebben ook al gehoord van gemeenten die zelf grond hebben liggen en daarom in dat WIES-systeem instappen. Zo kan men zelf die gronden ter beschikking stellen. Dan gaat men die natuurlijk niet ten gelde maken en dat is dan zagezegd de investering die men doet op lange termijn. Maar het is ook niet dat men vandaag een zak geld op tafel moet leggen om dat aan te kopen, dat is ook niet het geval. Het zal ervan afhangen of die lokale besturen al dan niet die middelen hebben of de politieke keuze maken om die middelen vrij te maken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik zal proberen om hier toch wat te concluderen. Ik ben blij dat we een constructieve discussie konden hebben, minister. Wordt ongetwijfeld vervolgd zodra er wat resultaten van de proefprojecten kunnen worden geëvalueerd.

Ik volg niet volledig als het gaat over dat rendement. Ik denk dat we dat nog een keer moeten bekijken. Ik doel natuurlijk op de financiering om die projecten te

bouwen. Hoe sneller de doorlooptijd, hoe minder rentelasten je hebt, want je moet niet vroeger beginnen te lenen. Dat is een grote win voor veel projectontwikkelaars. Als je weet dat je binnen twee jaar gaat kunnen beginnen te bouwen en niet binnen tweeënhalf jaar, scheelt dat al snel op de rentelasten. Dat zou ook kleinere ontwikkelaars een kans geven die de markt een beetje willen verstoren en op dat betaalbaar segment mikken. In tegenstelling tot heel veel grote projectontwikkelaars kunnen zij niet op eigen kapitaal werken.

Als ik even mag resumeren, dan zie ik dat uw demand goed is, dat is toch het standpunt van de Vooruitfractie. Zeker als het gaat over betaalbaar wonen, stel ik vast – samen met u, denk ik – dat veel lokale besturen nog te veel vertrouwen in die markt. “Dat zal wel lossen”, of “We kunnen er allemaal niets aan doen”. Terwijl mensen een overheid willen die het verschil maakt in betaalbaar wonen en dat ook kán, maar je moet durven. Ik vind dat u dat ook nog te weinig durft, maar we hebben daar een andere visie op.

De essentie is vooral dat het aanbod omhoog moet. Dat is het basisbeginsel waarbij mijn fractie pleit dat er een groter deel sociale en betaalbare woningen bij komt. We willen het allerlaagste segment en het segment voor de lagere middenklasse versterken. Dat gaf u net ook aan bij het voorbeeld van die senioren, dat is net het probleem. Heel veel experimenten die daar pogen het verschil te maken, moeten we een warm hart toedragen. Wordt ongetwijfeld verder vervolgd en laat ons hopen dat het wonen zo snel mogelijk betaalbaarder wordt in Vlaanderen.

De voorzitter: Dank u, collega. Wordt vervolgd, ook deze commissie, maar dan zou ik u willen vragen om mijn plaats in te nemen, dan kan ik naar de commissie Cultuur.

De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de opvang van asielzoekers in sociale woningen die door lokale opvanginitiatieven worden gehuurd – 2640 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Maxim Veys

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, vorige week woensdag raakte bekend dat de stad Mechelen zeven woningen van sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt ter beschikking zal stellen als lokaal opvanginitiatief (LOI). Er zullen in totaal zeventien personen gehuisvest worden. Volgens het Mechelse stadsbestuur zal het initiatief niet ten koste gaan van de vele mensen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning. De woningen stonden immers leeg in afwachting van renovatie, klonk het. In een aantal gevallen worden de renovatiewerken naar verluidt wel uitgesteld om de komst van de asielzoekers mogelijk te maken.

Een LOI, voor wie dat niet zou kennen, is bedoeld als kleinschalig opvanginitiatief voor asielzoekers, de tweede lijn na de collectieve opvangcentra, georganiseerd door Fedasil. De LOI's zelf worden georganiseerd door een OCMW, maar gefinancierd door de federale overheid.

Vandaag wordt door ons al een afwijking toegestaan op de kwaliteitsnormen, waarbij Oekraïense vluchtelingen kunnen worden ondergebracht in sociale woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie. Dat is dus eigenlijk hetzelfde systeem. Maar de voorwaarde is dat het verblijf van de Oekraïners in geen geval de geplande renovatiewerken mag vertragen. Leegstaande woningen vanuit het

sociale patrimonium kunnen juridisch ook voor een langere periode ter beschikking worden gesteld van het OCMW, bijvoorbeeld voor de uitbating van LOI's. Juridisch kan dat dus allemaal wel, maar dan moet het gebeuren in het kader van verhuren buiten stelsel. Het is allemaal wat technisch, maar we kunnen concluderen dat het inderdaad wel kan. De vraag is of het opportuun is.

Begrijp me niet verkeerd. Het principe van LOI vind ik zeker niet fout. In alle centrumsteden, ook bij ons in Aalst, hebben we er gehad en hebben we er nu nog, in meer of mindere mate. Dat fluctueert wat, afhankelijk van de noden of de vragen die Fedasil ons stelt. De vraag is echter of, uitgerekend in een periode waarin er toch wel nood is aan bijkomende sociale woningen – we hebben het er gisteren in de plenaire vergadering nog over gehad – en sociale woningen die gerenoveerd worden, zo snel mogelijk weer moeten kunnen worden ingezet, het opportuun is om naast de opvang van Oekraïense vluchtelingen ook nog eens bijkomende LOI's te voorzien in leegstaande, te renoveren sociale woningen.

Minister, hoe staat u zelf tegenover het gebruik van sociale woningen als LOI? Wordt de regelgeving rond verhuren buiten stelsel daarbij correct gevolgd? Dat mag ook maar voor 1 procent van het patrimonium, als ik het juist heb. En in welke mate wordt dat vandaag allemaal toegepast?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vraag, mevrouw Smeyers. Het persartikel over de opvangwoningen voor asielzoekers in Mechelen heeft ook mijn wenkbrauwen doen fronsen, niet zozeer over de inzet van sociale huurwoningen voor dat doeleinde, want daar zijn inderdaad onder bepaalde strikte voorwaarden mogelijkheden toe, waar ik straks verder op inga, maar wel over het zogenaamde verduurzamen van dat doeleinde.

We vernamen via de pers dat het in Mechelen gaat over sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop. Dergelijke woningen kunnen buiten het sociale huurstelsel worden verhuurd aan bepaalde organisaties, zoals openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of leegstands-beheerders, en sinds 1 maart 2022 ook rechtstreeks aan natuurlijke personen.

Dergelijke woningen kunnen dus inderdaad verhuurd worden aan OCMW's, die ze dan op hun beurt inzetten voor LOI's. Maar heel belangrijk daarbij is dat de duur van de verhuring gelimiteerd is tot de periode in afwachting van het starten van de renovatie- of sloopwerken. De renovatie, sloop of verkoop gaan uitstellen om langer te kunnen verhuren buiten het sociale huurstelsel, behoort dus uitdrukkelijk niet tot de mogelijkheden en strookt ook helemaal niet met de regelgeving. Daar is duidelijk bepaald dat de verhuring enkel kan gebeuren in afwachting van de renovatie, wat een tijdelijkheid impliceert.

Ik sluit me dus volledig aan bij uw standpunt, waar u stelt dat elke sociale woning na renovatie zo snel mogelijk opnieuw moet worden ingezet voor de doelgroep van de sociale huisvesting en dat uitstel van renovatie om langer buiten het stelsel te kunnen verhuren, uit den boze is. U verwees er zelf al naar dat dat ook het standpunt is dat wij altijd gehuldigd hebben bij de opvang die we voorzien hebben via sociale huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen. Ook daar hebben we zeer uitdrukkelijk gezegd dat het voor geen enkel huis de bedoeling kan zijn dat de sloop, de vernieuwbouw, de renovatie of wat dan ook, ook maar één dag zou worden uitgesteld voor dat doel, namelijk om vluchtelingen op te vangen. Dat moet doorgaan. We weten allemaal hoe moeilijk het is om woningen bij te bouwen. We kunnen dus geen tijd verliezen en geen woningen langer leeg laten staan dan nodig voor die renovatie of sloop of wat dan ook.

Ik vond het dan ook verontrustend dat de betrokken schepen van Mechelen in de pers liet optekenen dat de renovatiewerken wel uitgesteld werden om de verhuur aan de LOI's mogelijk te maken. Ik heb dan ook aan de afdeling Toezicht gevraagd om initiatief te nemen en contact op te nemen om opheldering te vragen. Indien hieruit blijkt dat de initiatieven in Mechelen niet stroken met de regelgeving, zal uiteraard verder initiatief genomen worden.

Voor de volledigheid geef ik nog mee dat naast de verhuring buiten het stelsel van leegstaande woningen in het kader van renovatie, sloop of verkoop, een sociale verhuurder ook reguliere sociale huurwoningen buiten het sociaal huurstelsel kan verhuren aan intermediaire instellingen om een bijzondere doelgroep te huisvesten.

Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden: er moet worden aangetoond dat de verhuring niet rechtstreeks mogelijk is via een lokaal toewijzingsreglement; de bijzondere doelgroep moet voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde en de inkomensvoorwaarde van sociale huur; de verhuringen worden meegerekend voor het maximumpercentage van 1 procent van het patrimonium dat buiten het sociaal huurstelsel mag worden verhuurd.

Maar zoals gezegd gaat het om een zeer miniem aandeel van het patrimonium. Wat ook belangrijk is, is dat het gaat om een bijzondere doelgroep die aan de onroerende bezitsvoorwaarde en inkomensvoorwaarde van sociale huur moet beantwoorden.

Het is heel fijn dat er net een klas leerlingen is binnengelopen, waardoor er toch een beetje volk is in de commissie.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

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

Met enig voorbehoud lijkt het dat het juridisch niet helemaal correct is wat de stad Mechelen heeft gedaan. Ik ga daar verder geen uitspraken over doen, want dat zal onderzocht worden.

Maar los van het feit of het nu juridisch allemaal oké is, durf ik me toch afvragen of het opportuun is vanuit Fedasil de toevlucht te nemen tot een dergelijk systeem. Ik verklaar me nader. Men heeft vanuit het federaal niveau uit solidariteit met de Oekraïense vluchtelingen een speciaal statuut gecreëerd. Zij kwamen meteen op onze private en sociale woonmarkt terecht. Ze zijn niet allemaal naar de OCMW's gestapt, maar velen van hen toch wel. Dat heeft een shock teweeggebracht bij de lokale besturen, bij de ambtenaren, zowel voor de sociale werkers wat het onderzoek naar het leefloon betreft, als voor de teams sociaal wonen in de verschillende steden en gemeenten. We hebben inderdaad gebruik gemaakt van het systeem om leegstaande sociale woningen toe te wijzen aan de Oekraïners. Vanop het terrein voelde je dat er niet altijd evenveel draagvlak voor was. We hebben goed kunnen uitleggen dat dit tijdelijk was, dat er geen uitstel van renovatie van de sociale woning zou zijn, en nu zitten we daar in een eindfase. Al die huurcontracten met OCMW's en huisvestingsmaatschappijen lopen ten einde en zijn opgezegd, net om die reden, omdat zoals u zei, minister, het niet de bedoeling was de renovatie van die sociale woningen te vertragen. Nu wordt dat systeem, waar Vlaanderen en de Vlaamse steden en gemeenten en besturen een draagvlak voor hebben moeten zoeken – dat was niet evident maar het is wel gebeurd –, overgenomen door Fedasil, door de federale overheid. Men heeft gezien dat die toewijzing van sociale woningen aan vluchtelingen gelukt is in Vlaanderen en men gaat dat systeem buiten stelsel zelf toepassen. Vanuit Fedasil krijgen de schepenen en burgemeesters constant brieven om extra plaatsen te zoeken. Ik begrijp dat er enige verantwoordelijkheid bij ons kan worden gelegd om het vluchtelingenprobleem op te lossen, maar toch niet ten koste van de kandidaat-sociale huurders.

Ik weet dat het mag als het juridisch correct is, maar ik durf toch de politieke opportuniteitsvraag stellen of het ook nodig is. Gisteren ging het in de commissie over een draagvlak dat echt nodig is om alle Vlamingen ervan te overtuigen dat sociale woningen nodig zijn, maar dergelijke beslissingen van het Mechels stadsbestuur dragen daar alleszins niet toe bij.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk niet dat er een vraag was. Ik heb meegegeven hoe het regelgevend in elkaar zit en inderdaad – ik sluit me aan bij uw standpunt – is het niet de bedoeling dat het op deze manier verloopt, maar ik denk dat ik dat in mijn eerste tussenkomst duidelijk heb gemaakt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanbevelingen voor studentenhuisvesting van de Vlaamse Vereniging van Studenten – 2667 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Maxim Veys

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Alessia Claes (N-VA): De Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) lanceerde 31 aanbevelingen ter bevordering van de inclusie van studenten met een functiebeperking. Naast aanbevelingen voor toegankelijker leslokalen en gemeenschappelijke voorzieningen, een vereenvoudigd registratieproces en meer sociale inclusie op hogescholen en universiteiten, vinden we ook aanbevelingen voor bouwprojecten of verbouwprojecten bij studentenkoten. De aanbodproblematiek op de kotenmarkt is voor studenten met een beperking nog vele malen groter dan voor andere studenten.

De VVS pleit ervoor om bij bouw- of verbouwprojecten van studentenkoten private uitbaters van studentenhuysvesting of hogeronderwijsinstellingen aan te manen ervoor te zorgen dat er in elk gebouw op zijn minst enkele rolstoeltoegankelijke kamers zijn met toegankelijke bijbehorende gemeenschappelijke delen, zoals keuken en sanitair. Ook stellen zij voor dat private uitbaters en onderwijsinstellingen het best een verzamelpunt voor informatie aanbieden over studentenkamers die toegankelijk zijn.

In hun aanbevelingen pleiten zij ook voor voorrang bij het verhuren van toegankelijke kamers voor studenten met een functiebeperking. Dit op voorwaarde dat de vorige huurders van deze kamers een andere gelijkwaardige kamer aangeboden wordt. Rolstoeltoegankelijkheid zou ook geïntegreerd kunnen worden als extra badge in het Vlaams kotlabel.

Ten slotte vragen zij ook om meer in te zetten op initiatieven zoals begeleid wonen en omkaderd wonen voor studenten met een functiebeperking.

Minister, hoe staat u tegenover al deze aanbevelingen?

Hebt u of uw administratie al contact gehad met de VVS over deze aanbevelingen? Zo neen, zal dit nog gebeuren? Zo ja, wat waren juist de conclusies van dit overleg?

Ziet u nog andere mogelijkheden om studenten met functiebeperkingen meer en beter toegang te geven tot de kotenmarkt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Claes, voor uw vraag.

Eerst en vooral wil ik meegeven dat de vraag om voldoende aandacht te hebben voor de inclusie van studenten met een functiebeperking, mij zeer terecht lijkt. We weten dat er voor studenten een algemene aanbodproblematiek is en ik kan me goed voorstellen dat het voor deze groep van studenten vaak nog moeilijker is om een geschikt kot te vinden dan voor andere studenten.

VVS formuleerde inderdaad enkele voorstellen om studentenhuisvesting beter toegankelijk te maken voor studenten met een functiebeperking. VVS is ook een van de partners waarmee mijn administratie regelmatig overlegt via het Overlegplatform Studentenhuusvesting. Deze voorstellen zijn daar nog niet besproken, maar ze zijn dan ook pas recent bekendgemaakt.

Concreet stelt men onder meer voor om bij bouw- of verbouwprojecten van studentenkotens minstens enkele rolstoeltoegankelijke kamers te voorzien met toegankelijke bijbehorende gemeenschappelijke delen, zoals keuken en sanitair. Zoals u weet, zijn het voornamelijk de lokale overheden die instaan voor het aanbodbeleid. Voor de Vlaamse overheid – voor Wonen maar ook voor Onderwijs en Welzijn – lijkt de vraag mij daarbij vooral welk kader lokale overheden eventueel nodig hebben om sterker in te zetten op de thematiek. Mijn administratie zal in overleg gaan met de relevante actoren binnen het overlegplatform om dit te bekijken.

De voorstellen om een extra badge te integreren in het kotlabel of te werken met een systeem van voorrangens, lijken mij op het eerste gezicht dan weer minder aangewezen. Het kotlabel vat ik veeleer op als een bewijsstuk of signaal waarmee de verhuurder kan aantonen dat het kot voldoet aan bepaalde wettelijke normen, zoals op het vlak van woningkwaliteit. Het is niet de bedoeling om kandidaat-huurders via dit instrument te informeren over het type aanbod dat wordt aangeboden in het studentenkot in kwestie.

Daarnaast roepen systemen van voorrangens toch ook heel wat vragen op, voornamelijk op het vlak van uitvoerbaarheid en afdwingbaarheid. Zeker van private aanbieders kunnen we niet verwachten dat zij bijvoorbeeld kandidatenlijsten zouden bijhouden en op basis van informatie over die kandidaten zouden bepalen wie het meest prioritair het kot moet worden toegewezen. Dat lijkt me geen wenselijk scenario.

Projecten van begeleid of omkaderd wonen worden ten slotte eerder vanuit Welzijn geïnitieerd. Maar zoals ik eerder in deze commissie al aangaf, is er nood aan een geïntegreerde aanpak. Aan de kwestie van aanbodbeleid in het algemeen wordt dan ook binnen een van de drie werksporen inzake studentenhuusvesting gewerkt.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Dank u wel, minister, om toch te verduidelijken hoe u naar de voorstellen kijkt inzake studentenhuusvesting. Dat blijft in de eerste plaats dan ook een verantwoordelijkheid van de onderwijsinstellingen en de lokale besturen. Dat is duidelijk en dat hebben we hier ook meerdere keren in de commissie besproken. In het werken op die drie werksporen – aanbod, kwaliteit en monitoring – blijft Vlaanderen dan ook die faciliterende en ondersteunende rol spelen. We verwachten ook nog concrete resultaten wat die monitoring betreft en ook wat betreft wat we in heel Vlaanderen kunnen toepassen.

Voor het werkspoor kwaliteit hebben we al een concreet resultaat bereikt, namelijk het Vlaams kotlabel, dat volgend jaar ook gelanceerd zal worden. Dat is ook heel positief onthaald hier in het Vlaams Parlement. Er wordt daarvoor ook in dialoog gegaan met de lokale besturen om de mogelijkheden te bekijken voor één generiek kader dat in de plaats kan komen van die verschillende gemeentelijke reglementen.

Mijn vraag was dan ook: in welke mate kan en zal hier ook aandacht geschonken worden aan de toegankelijkheid van studentenhuisvesting voor die studenten met een functiebeperking?

Ik verneem ook van u, minister, dat het nog niet besproken is binnen het Overlegplatform Studentenhuysvesting, dat het nog te vroeg is om te evalueren of om de voorstellen te bekijken. Maar ik ben wel blij te horen dat u de bezorgdheden rond het aanbod van toegankelijke studentenhuysvesting toch onderstreept en erkent en dat de administratie toch in overleg zal gaan met de relevante actoren om dit te bekijken.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Voorzitter, ik wil me aansluiten bij de vraag van collega Claes, omdat wij natuurlijk ook veel belang hechten aan het academisch en sociaal zo veel mogelijk kansen geven aan studenten met een functiebeperking. Ik denk dat het goed is om te zien dat er de jongste jaren wel al heel wat stappen zijn gezet ter zake. Minister, ik verneem ook van u dat uw administratie in overleg zal gaan. U verwijst zeer terecht naar een geïntegreerde aanpak als het gaat over mensen met een beperking op welk vlak dan ook. Ik begrijp ook het voorbehoud dat wordt gemaakt om bijvoorbeeld het kotlabel daarvoor te benutten, maar ik denk dat het goed is, zoals collega Claes ook aangeeft, om dat te bespreken, waarschijnlijk op een van de eerstvolgende vergaderingen van het overlegplatform. Daar zullen de mensen met kennis van zaken met betrekking tot huysvesting, met praktijkkennis vast hun adviezen kunnen geven, en dan volgen we dat graag verder op. Het is echter goed dat de VVS hier aandacht aan geeft en ons zo nog meer dan normaal bij de les houdt.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat ik maar één bijkomende vraag heb gekregen, en dat was met betrekking tot de timing van de werkgroepen. De drie sporen lopen, en in alle drie werkgroepen zijn er diverse vergaderingen, maar ik kan u die agenda niet bepaald meegeven. Er wordt echter wel degelijk aan gewerkt. Er zijn wel degelijk initiatieven en werkgroepen ingepland.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Ik kan eigenlijk al besluiten dat het nog te vroeg is om te zien hoe daar rekening mee wordt gehouden. Ik denk dus dat we daar later op het jaar nog op zullen terugkomen in deze commissie. Dank u wel.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.