

vergadering **C259**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 1 juni 2023



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over investeren in vastgoed – 2668 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de efficiëntie van de inschrijvingsverplichting bij VDAB voor sociale huurders – 2787 (2022-2023)	6

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over investeren in vastgoed – 2668 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Maxim Veys

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, uit recente cijfers, die ook mee door u zijn aangeleverd, blijkt dat niet alleen gezinnen, maar ook investeerders momenteel een afwachtende houding aannemen om vastgoed aan te kopen.

In het eerste kwartaal van dit jaar ligt het aantal aktes voor de aankoop van vastgoed lager dan in dezelfde periode van vorig jaar én ook ten opzichte van 2021. Ook kwartaal op kwartaal is er een terugval. Als men het eerste kwartaal van 2021 vergelijkt met dat van 2023, dan daalt het aantal aktes van 14.000 naar een goede 12.000, een terugval met 13 procent. Dat heeft waarschijnlijk wel te maken met het feit dat de rente gestegen is en het economische klimaat daardoor erg onzeker is.

Voor investeringen in woningen en panden is het beeld diffuser en het palet diverser; door de stijgende rente is het duurder om te lenen. Dat weegt uiteraard op het huurrendement van een investeerder. Daarnaast krijgt vastgoed door de stijgende rente ook meer concurrentie van andere beleggingen, zoals obligaties en termijnrekeningen. Dat liet zijn sporen na. De aktes voor investeringsaankopen vielen terug van 24.000 in het eerste kwartaal van 2021 naar 20.000 in het eerste kwartaal van 2022, en ook dit jaar zien we een terugval van maar liefst 32 procent, als je dat over die twee jaar bekijkt.

Niet direct opbeurende cijfers, minister, maar toch schrijven ze erbij – en ik heb mij gebaseerd op een artikel in De Tijd – dat een investering in vastgoed desalniettemin een goede investering blijft. Men wijst erop dat, als men via een sociaal-verhuurkantoor (SVK) verhuurt, men misschien wel in eerste instantie inboet op de huurprijs, maar dat het ook wel wat voordelen heeft. Het is goed dat men daar nog eens reclame voor maakt, of dat nog eens in de kijker zet. Er wordt maandelijks stipt betaald, zelfs als de huurder het geld niet heeft, want dan schiet het SVK voor en doen zij de procedure tot terugvordering. Als men een beroep doet op een SVK, sluit men een huurcontract af met het kantoor en is dat direct voor negen jaar. De huurschade wordt vergoed en men heeft de garantie dat men de woning in dezelfde staat terugkrijgt als men ze heeft gegeven.

We hebben het hier al heel vaak gezegd in deze commissie: meer sociale huurwoningen moet een en-enverhaal worden waarbij de overheid én de privésector de handen in elkaar zullen moeten slaan. In de wetenschap dat minder verkochte woningen en panden ook onherroepelijk een weerslag hebben op de Vlaamse inkomsten – zo verwacht men dit jaar een kleine 400 miljoen euro minder inkomsten aan registratiebelasting – wil ik graag van u weten hoe u op deze cijfers reageert. Hoe ziet u dat op langere termijn? Bent u daar ongerust of eerder gerust in op langere termijn? Op welke manier worden privé-investeerders vandaag gestimuleerd om toch te blijven investeren in de woonmarkt? Hoe kunnen we investeerders daartoe overtuigen en ook overtuigen om bijvoorbeeld samen te werken met een SVK? Op welke manier kunnen we – en u weet dat ik dat een goede zaak vind – investeerders aanmoedigen om in te stappen in het nieuwe systeem van geconventioneerde huur? Welke mogelijkheden of pistes ziet u verder nog?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Smeyers, voor uw vraag. Ik ga uw eerste vraag afzonderlijk beantwoorden en uw andere vier vragen neem ik samen.

Net als u heb ik deze cijfers met aandacht bekeken. Ik volg uw redenering dat de afwachtende houding van kopers hoogstwaarschijnlijk te maken heeft met de stijgende rente en de onzekere economische situatie. Doordat het duurer wordt om te lenen, weegt de stijgende rente bij investeerders ook op de huuropbrengsten. Bovendien krijgt vastgoed door de stijgende rente inderdaad meer concurrentie van andere beleggingen, zoals obligaties en termijnrekeningen.

Bij gezinnen is de terugval in het aantal verkopen beperkter dan bij investeerders. Dat vind ik wel een heel belangrijk punt om te benadrukken – ik kom daar straks nog op terug – omdat we dat ook voor ogen hadden op het moment dat we de tarieven van de registratierechten hervormd hebben. Bij gezinnen is die terugval min 13 procent, bij investeerders is die min 32 procent ten opzichte van twee jaar geleden. Houd dat verschil voor ogen. Dit heeft volgens mij ook deels te maken met de verlaging van de registratiebelasting van 6 naar 3 procent voor mensen die een enige eigen woning aankopen, die verlaging hebben we doorgevoerd op 1 januari 2022. Voor mensen die een tweede verblijf of een investeringspand kopen, stegen de tarieven van 10 naar 12 procent. Dat bevoordeelt de kopers van een enige en eigen woning. Die stijging van 10 naar 12 procent hebben we niet graag gedaan, dat is niet met plezier geweest. Dat was natuurlijk ook om de daling van 6 naar 3 procent te bekostigen, maar evengoed en misschien nog veel meer was het de bedoeling om een beetje een concurrentieel voordeel te vergroten voor de enige en eigen kopers ten opzichte van de investeringskopers. In die zin lijkt die hervorming, gezien ook heel de context met rente en dergelijke meer die gewijzigd is, wel zijn meerwaarde te bewijzen.

Naast een daling van het aantal transacties zien we verder ook dat de woningprijzen momenteel wat lijken te stabiliseren. De prijzen stijgen begin 2023 nog steeds licht ten opzichte van 2022, maar als we rekening houden met de inflatie is die stijging erg beperkt in Vlaanderen. De woningmarkt lijkt wat af te koelen na de piek tijdens de periode meteen na de coronacrisis. Op zich is dat ook geen slechte zaak, denk ik. We hadden dat eigenlijk wel verwacht en er ook wel op gehoopt.

Ik kan niet voorspellen hoe dit de komende tijd verder zal evolueren. Het aantal transacties op de vastgoedmarkt en de woningprijzen worden immers bepaald door een samenspel van tal van factoren, onder andere de evolutie van het aantal huishoudens, de rentevoet, de inkomens, de kenmerken van de verkochte woningen enzovoort. Maar uiteraard blijven we dat nauwgezet opvolgen.

U vraagt ook of ik daar gerust in ben of niet. Dat is een beetje een dubbel antwoord. Enerzijds ben ik er vrij gerust in dat op lange termijn die situatie zich zal settelen, dat die oké is. Wat is oké? Dat is met een lichte stijging van de woningprijzen op lange termijn. Waarom? Omdat je gewoon met het spel van vraag en aanbod blijft zitten. De komende decennia gaan we 400.000 extra woningen nodig hebben. Dat betekent dat er een blijvende vraag zal zijn en dus blijft het een goede zaak om te investeren in vastgoed. De keerzijde van de medaille is natuurlijk iets waarover ik iets ongeruster ben, maar ook niet dramatisch. Dat is natuurlijk dat we moeten zorgen dat die woningvoorraad er is, dat tegen 2050 die 400.000 extra woningen er zijn en dat nog voldoende mensen gaan investeren in vastgoed, maar niet alleen dat, dat we er ook de ruimte voor hebben, dat die prijs houdbaar is, de bouwkosten dan meer specifiek, dat we de klimaatuitdagingen aankunnen, de renovaties en dergelijke meer. Daar zit iets meer ongerustheid, maar ook niet zoveel. Want als je ziet dat we er tussen 1995 en 2020 in geslaagd zijn om in Vlaanderen 705.000 wooneenheden bij te bouwen, denk ik ook wel dat die uitdaging naar 2050, ook al is de context veranderd, zeker met betrekking tot rentegebruik, haalbaar is.

Uw volgende vier vragen ga ik samen beantwoorden.

Zoals u terecht aangeeft in uw toelichting, is er een wisselwerking nodig tussen de overheid en de private spelers om het betaalbaar woonaanbod op te schalen. Vandaag zijn er verschillende manieren waarop private investeerders worden aangemoedigd om hun huurwoning betaalbaar te verhuren. Allereerst kan men een woning verhuren aan een woonmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor, dat op haar beurt onderverhuurt aan een sociale doelgroep. Het verhuren van een woning aan een woonmaatschappij ontzorgt een eigenaar en biedt hem de zekerheid dat hij maandelijkse huurinkomsten ontvangt. Mits hij voldoet aan de voorwaarden kan hij rekenen op een gunstiger fiscaal tarief. Dat is de onroerende voorheffing, of een gunstiger btw-tarief.

Daar bovenop komt een eigenaar-verhuurder die zijn woning verhuurt via een woonmaatschappij in aanmerking voor MijnVerbouwPremie en MijnVerbouwLening. Dit spoort de eigenaar-verhuurder aan om te investeren in de woningkwaliteit of de energiezuinigheid van een huurwoning. Daarnaast komen ook private investeerders die een huurwoning verhuren op de private huurmarkt, in aanmerking voor MijnVerbouwpremie en MijnVerbouwlening. MijnVerbouwpremie kan in dit geval enkel voor energie-efficiënte investeringen aangevraagd worden. Een eigenaar-verhuurder die een MijnVerbouwlening wil krijgen, moet zijn woning verhuren voor een periode van negen jaar tegen een huurprijs die lager is dan de markthuursprijs.

Ten slotte zal dit jaar het nieuwe stelsel geconventioneerde verhuur worden gelanceerd, en met het subsidiestelsel geconventioneerde verhuur mikt de Vlaamse overheid op extra aanbodcreatie, zowel op de sociale als de betaalbare private huurmarkt. De sociale woning wordt verhuurd aan de woningmaatschappij, die op haar beurt onderverhuurt aan een sociale doelgroep. De geconventioneerde huurwoning moet verhuurd worden aan een persoon die aan bepaalde inkomens- en eigendoms grenzen voldoet. De private initiatiefnemer kan de woning rechtstreeks verhuren aan de geconventioneerde doelgroep, of verhuren aan een woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie.

In aanloop naar een definitief regelgevend kader rond geconventioneerde verhuur, wordt volop ingezet op het informeren van de private en sociale woonsector. Zo wordt in juni in een netwerkmoment in elke provincie voorzien, waar de woonmaatschappijen, lokale besturen of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS'en) in dialoog kunnen gaan met private investeerders en ontwikkelaars. Gelet op het feit dat het geconventioneerde verhuurstelsel nog niet in werking is getreden, is het mijns inziens nog te vroeg om andere pistes naar voren te schuiven. Ik ben ervan overtuigd dat het subsidiestelsel voor de combinatie van geconventioneerde en sociale huur, private spelers over de streep kan trekken om meer betaalbare private en sociale huurwoningen te realiseren.

Ik blijf er natuurlijk op toezien of een bijsturing van de bestaande woonbeleidsinstrumenten nodig is om het aanbod aan betaalbare woningen op te schalen. Dank u wel.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

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

U hebt uw antwoord terecht opgesplitst. Enerzijds is er de focus op die koop, doe eigendomsverwerving. Ik vind het goed dat wij en u beleidsmaatregelen hebben genomen om eigendomsverwerving van een eerste, enige woning, te faciliteren. Die registratierechten waren al verlaagd naar 6 procent. Ik denk dat nog eens verlagen naar 3 procent er inderdaad voor heeft gezorgd, zoals u ook schetst, dat er een soort concurrentieel voordeel is voor die jonge gezinnen die zich voor het eerst op de koopmarkt begeven om een eerste, enige woning te verwerven. Dat is

maar goed ook. Men ziet vaak genoeg dat het voor mensen, naarmate ze in verschillende fases van hun leven voor problemen komen te staan of het financieel wat moeilijker krijgen, toch wel heel belangrijk is dat ze een eigen woning hebben verworven. Het is belangrijk dat ze daar van bij de start als jongeling voor hebben kunnen lenen en ze afbetalen. Zo hebben ze op latere leeftijd de garantie van een spreekwoordelijk appeltje voor de dorst, een eigen woning. Dat is dus een zeer goed beleid om mensen te kunnen stimuleren om die eigen woning te kunnen verwerven.

Maar anderzijds zegt u terecht dat een tweede aankoop om te investeren, om het aanbod op de huurmarkt op peil te hebben, toch ook nodig is. Dat maakt het moeilijker door die stijging van de registratierechten, maar het is heel goed, en we moeten dat enorm in de kijker blijven zetten, dat er manieren genoeg zijn om een huurrendement gegarandeerd te hebben via een SVK en nu ook die geconventioneerde huur. Als we die communicatie kunnen blijven doen ... Het is initieel misschien iets duurder om erin te investeren, maar je rendement op lange termijn is toch wel gegarandeerd. De woningprijzen stijgen, of zullen in ieder geval nooit zakken. Dat zie je doorheen de jaren, en is dus ook een garantie. Gelukkig stijgen ze niet disproportioneel, dat is dan voor dat eerste segment van de kopers weer goed.

De conclusie is dat het in elk geval nooit een verkeerde beslissing is om te investeren in vastgoed. En het is een win-winsituatie als we daar parallel aan de huurders, en aan sociale huurders via SVK en geconventioneerde huur, een bepaald segment van de vroegere bescheiden huurders, ook in tegemoet kunnen komen door dat aanbod zachtjesaan uit te breiden. Het is aan de Vlaamse Regering, aan de overheid, aan ons allemaal, om te blijven communiceren dat dit de juiste beleidskeuzes zijn, en dat het aanbod er is en investeerders daar ook gebruik van kunnen 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 de efficiëntie van de inschrijvingsverplichting bij VDAB voor sociale huurders
– 2787 (2022-2023)**

Voorzitter: mevrouw Sarah Smeyers

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Eind 2022 besliste de Vlaamse Regering dat sociale huurders vanaf 1 januari 2023 verplicht zijn om zich in te schrijven als werkzoekende bij VDAB. De verplichting geldt zowel voor sociale huurders die reeds een sociale woning huren, als voor nieuwe sociale huurders na een toewijzing van een sociale huurwoning. Sociale huurders kregen tijd tot 31 maart om aan de voorschriften te voldoen. Sinds 1 april 2023 kunnen de sociale woonmaatschappijen ook controleren of sociale huurders zonder werk zich effectief ingeschreven hebben bij VDAB.

Ik stelde u begin dit jaar, minister, al een aantal vragen over deze nieuwe maatregel. Met Vooruit zijn wij absoluut vragende partij om het activeringsbeleid, ook voor mensen die een sociale woning huren, op een efficiënte, goede en doordachte manier te voeren. Wij komen daar vaak over tussen in de plenaire vergadering; wij zijn van mening dat VDAB inzake dichte begeleiding nog een tandje kan bijsteken of dat op een andere manier beter kan organiseren. Als we via deze maatregel effectief meer mensen aan werk kunnen helpen, is dat voor iedereen een stap vooruit.

Nu is de verplichting enkele maanden van kracht, maar we stellen in de praktijk vast dat er achter die verplichting maar weinig écht activeringsbeleid schuilt. Ook bij de concrete implementatie van de verplichting zijn er toch een aantal kanttekeningen te maken. De registratie stond onder andere niet op punt, er is een hele groep huurders aangeschreven die eigenlijk buiten de verplichting vielen. VDAB noch de woonmaatschappijen waren goed georganiseerd om daarop in te zetten. Niet iedereen was verplicht, het heeft dan ook voor overbodige ongerustheid geleid bij heel wat huurders.

Wat Vooruit betreft, is het vooral belangrijk dat dit niet de zoveelste maatregel mag zijn om in te grijpen op de vraagzijde van de nood aan sociale woningen, maar ondertussen geen stappen vooruit te zetten aan de aanbodzijde. Ik vraag mij dan ook af of het een maatregel is die echt werkt. Krijgen we daarmee mensen echt aan de slag? Kunnen we mensen daarmee vooruithelpen?

Minister, kunt u een stand van zaken geven met betrekking tot het aantal inschrijvingen? Hoeveel procent van de inschrijvingsplichtigen heeft zich effectief ingeschreven? Hebt u zicht op hoeveel van de 130.000 aangeschreven sociale huurders inschrijvingsplichtig zijn? Is dat intussen al in kaart gebracht?

U koos ervoor om niet enkel de inschrijvingsplichtigen aan te schrijven, maar wel zo goed als alle sociale huurders. Waarom deed u dat?

Kunt u een stand van zaken geven met betrekking tot de controles die vanaf 1 april mogelijk zijn? Zijn die verplicht? Wie voert de controles precies uit? Hoe verlopen de controles? Waar gebeuren ze al? Waar niet? Op welke wijze wordt er precies gecontroleerd? Hoe wordt er gecommuniceerd met de betrokkenen? Hoe gaat men aan de slag? Is dat een samenwerking tussen VDAB en de sociale huisvestingsmaatschappijen? Hoe gaat dat concreet?

Hoe worden sociale verhuurders ondersteund om de verplichting op te volgen? Is er bijkomend budget hiervoor voorzien? Is dat in hun reguliere takenpakket terechtgekomen? Hoe faciliteert de Vlaamse overheid dit?

Op welke manier werken VDAB en sociale woonactoren samen? Is er een vast protocol voor gegevensuitwisseling? Hoe gaat dat concreet in zijn werk? Ik verwijs naar de vraag van collega Verbeurgt aan minister Brouns om roadshows te organiseren en dat men de wijken intrekt om op een laagdrempelige manier aan de slag te kunnen gaan.

Volgt u op hoe VDAB met werkzoekende sociale huurders aan de slag gaat? Hebt u daarover periodiek overleg met minister Brouns? Werken de kabinetten samen? Hoe verloopt dat?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vraag over dit belangrijke thema, mijnheer Veys. Wat uw eerste vraag betreft: de administratie is bezig met een bevraging om deze gegevens bij de sociale huurders op te vragen. Normaal gezien hopen we dat die tegen de zomer beschikbaar zullen zijn.

Ten tweede: de verplichte inschrijving bij VDAB is een blijvende huurdersverplichting. Het is dan ook van belang om alle sociale huurders aan te schrijven en hen op de hoogte te stellen van die nieuwe huurdersverplichting. De situatie van huurders kan dan ook wijzigen in de tijd. Iemand die vandaag bijvoorbeeld aan de slag is op de arbeidsmarkt, kan dat morgen niet zijn. Dat heeft dus niets te maken met paniek zaaien, maar met een correcte informatieverstrekking ten aanzien van de sociale huurders. Dat gebeurt trouwens dikwijls, we krijgen allemaal

weleens informatie binnen van de overheid, lokaal bestuur of wat dan ook, en dan moet men zelf maar uitmaken of die al dan niet op jezelf van toepassing is.

Dan was er uw derde vraag. De sociale verhuurders controleren hun sociale huurders via een webdienst die ter beschikking is gesteld door het agentschap Wonen in Vlaanderen. Dit kan online gebeuren of deze kan geïntegreerd zijn in de lokale software. De sociale verhuurders geven het rijksregisternummer van de sociale huurder in, in de applicatie. En in vrijwel realtime krijgen zij, via een bevraging van de authentieke bronnen in de backoffice, een antwoord of de sociale huurder al dan niet voldoet aan de huurdersverplichting. Op die manier kunnen de huisvestingsmaatschappijen ofwel een bulkbevraging doen – voor de zittende huurders is dit grotendeels op die manier gebeurd – maar daarnaast kunnen er ook individuele checks plaatsvinden. Dat is vooral van toepassing bij nieuwe sociale huurders die een woning krijgen toegewezen.

Huurders die nog niet voldoen aan de huurdersverplichting, kunnen een bepaalde termijn krijgen om zich in regel te stellen. Wanneer een huurder ook na die termijn niet voldoet, wordt de toezichthouder op de hoogte gebracht en kan er een geldboete opgelegd worden.

Mijnheer Veys, de passage in uw vraag verwonderde mij een beetje. U zegt dat het niet de zoveelste maatregel mag zijn om in te grijpen op de vraagzijde van de nood aan sociale woningen. Voor alle duidelijkheid: het enige wat wij kunnen doen, is een geldboete opleggen. Dit is een huurdersverplichting, het is niet zo – en ik denk zelfs dat daar wel argumenten voor zouden kunnen zijn, maar goed, dat kunnen we niet – dat we dat koppelen aan uw recht om te huren. Men kan een sociale huurder zijn woning niet afnemen omdat hij niet aan deze huurdersverplichting voldoet. Dat punt wil ik maken, we kunnen alleen met boetes werken. We kunnen hiermee niet ingrijpen op de vraagzijde of wat dan ook.

Wat uw vierde vraag betreft: zoals gezegd heeft Wonen in Vlaanderen een webdienst ter beschikking gesteld van de sociale verhuurders. Op die manier wordt automatisch nagegaan of de sociale huurder behoort tot een uitzonderingscategorie, reeds werkt of ingeschreven is bij VDAB. De webdienst is zeer eenvoudig om te gebruiken en geeft onmiddellijk uitsluitsel over de huurdersverplichting.

De vijfde en zesde vraag neem ik samen. VDAB en de sociale woonactoren werken niet rechtstreeks samen. De sociale verhuurder controleert de sociale huurders op de huurdersverplichting. Vervolgens zullen de sociale verhuurders op geregelde tijdstippen hierover rapporteren aan Wonen in Vlaanderen. Via een samenwerkingsprotocol zal die informatie dan doorstromen naar VDAB, zodat zij vervolgens hun dienstverlening kunnen aanbieden. We maken daar dus gewoon de omweg naar Wonen in Vlaanderen; de link is hetzelfde, maar die informatie stroomt langs boven door.

Door de informatie-uitwisseling kan VDAB op zijn beurt ook rapporteren over het aantal sociale huurders dat ingeschreven is, opgevolgd wordt en werk gevonden heeft. We werken vlot samen met VDAB en het kabinet-Brouns om de gegevensuitwisseling tussen onze diensten zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. U spreekt op een bepaald moment over 'de wijken in trekken'. Ik heb daar geen enkel probleem mee, maar dat is iets wat VDAB sowieso kan doen. Het stigmatiseert als u dat zo zichtbaar maakt, maar zij kunnen overal op het terrein de werkzoekenden aanhalen. Dat hoeft niet alleen beperkt te blijven tot sociale huurders. Ik denk dat VDAB meer dan voldoende slagkracht heeft om dergelijke projecten op poten te zetten. Ik zou dat een zeer goede zaak vinden, maar ik vind dat dat losstaat van specifiek sociale huurders. Dat kan volgens mij veel ruimer en misschien zelfs op sommige punten niet alleen in de sociale woonwijken, maar ook in andere wijken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Ik heb allereerst nog enkele bijkomende technische vragen. Het is een blijvende huurdersverplichting, zegt u. Hoe gaat dat bij een toewijzing concreet in zijn werk? Ik denk dat mensen worden geïnformeerd – dat neem ik aan – dat er, als ze zich inschrijven, een verplichting zal gelden bij toewijzing. Die is dan op dat moment nog niet gebeurd. Kan dat een schorsende voorwaarde zijn om geen toewijzing te doen als die inschrijving daar niet aantoonbaar is, of krijgt men daar ook een termijn of wat respijt?

Over de controles zegt u dat men daar een termijn kan geven. Wie bepaalt die termijn? Laat u dat over aan de huisvestingsmaatschappijen zelf om te zeggen hoeveel termijn men heeft om zich in regel te stellen of zijn er daar decretale zaken die voorgeschreven zijn, of via een uitvoeringsbesluit?

Ten slotte, er kan een administratieve boete uitgereikt worden. Kent u de hoogte daarvan? Maar dat is dan vanuit Vlaanderen dat die volgt, als ik het goed begrepen heb.

Minister Matthias Diependaele: Mag ik u vragen om de laatste vraag te herhalen?

Maxim Veys (Vooruit): Wat is de hoogte van die boete? En is dat dan effectief een Vlaamse boete die je krijgt? Dat verloopt dan niet via de woonmaatschappij? Het gaat dus puur over hoe dat concreet in zijn werk gaat.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat zijn inderdaad allemaal een beetje technische vragen, maar geen probleem.

De toewijzing staat er los van. Het kan wel gecheckt worden op dat moment. Ik heb daarnet gezegd dat men dat door die onlinetool ook voor individuele gevallen heel gemakkelijk kan raadplegen. Maar het is niet zo dat als die daar op dat moment niet aan voldoen, dat een impact heeft op de toewijzing. Die zal sowieso gebeuren. Dat is wat ik daarnet zei, dat we dat niet kunnen doen, al zouden sommigen daarvoor pleiten en er zijn waarschijnlijk ook wel argumenten voor. Maar dat kunnen we niet.

Ten tweede hebben we in het begin, toen we die brieven verstuurd hebben, een termijn van drie maanden gegeven. Dat is eigenlijk een beetje de richttermijn. Ik denk ook dat dat ruim voldoende is want zo'n gigantische administratieve opdracht is het niet om je te gaan registreren bij VDAB. Het zal ook aan de sociale verhuurders zijn om dat te handhaven, om te kijken of dat voldoet of dat er redenen zijn om daarvan af te wijken.

Ten derde is er de hoogte van de boete. Dat is een administratieve geldboete die opgelegd wordt via toezicht. Het minimum is 50 euro en dat kan oplopen tot 5000 euro. Maar, mijnheer Veys, laat het duidelijk zijn: dat is niet de bedoeling. Dat is een stok achter de deur. Als je heel halsstarrig bent daarin, dan kan het misschien zo zijn, maar dan moet je het al ver drijven. Maar goed, het is niet de bedoeling dat die boetes geïnd worden, maar we hebben natuurlijk wel die stok achter de deur nodig. Dank u wel.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u, minister, voor de bijkomende antwoorden. De reden voor deze vraag is natuurlijk – we hebben het er al vaak over gehad in deze commissie – dat het geen perceptiemaatregel mag zijn. Ik noteer dat u in uw eerste

antwoord zegt dat het stigmatiserend kan zijn als je het zo zichtbaar maakt. Dat ging dan over VDAB die de wijken in trekt. Ik ben blij dat u daar aandacht voor hebt. Ik denk dat het stigmatiseren van sociale huurders best wel een aandachtspunt mag zijn in uw beleid. U weet dat wij daar wat van mening verschillen, maar ik denk dat u niet altijd beseft – en bij uitbreiding ook uw partij en uw fractie – hoe stigmatiserend dat kan overkomen. Vanuit Vooruit zijn wij absoluut vragende partij dat dat activeringsbeleid waar Vlaanderen verantwoordelijk voor is, ook voor mensen die een sociale huurwoning huren, op een efficiënte, goede en doordachte manier gebeurt. Daar dient een overheid voor, om mensen te ondersteunen, om te zorgen dat ze vooruit kunnen gaan.

Op het vlak van het arbeidsmarktbeleid zijn er nog heel veel zaken die een heel stuk beter kunnen. Dat hebben we gemerkt bij de invoering van deze maatregel, waarbij de gegevens nog niet gekoppeld waren. Ik heb u toen ook kritiek gegeven, dat je als je iets invoert, ook moet zorgen dat het operationeel is, dat het kan werken. Toen kwamen heel veel vragen en klachten binnen bij de medewerkers van sociale huisvestingsmaatschappijen. In het antwoord daarnet is het mij misschien ontgaan of huisvestingsmaatschappijen hier een extra ondersteuning of vergoeding voor krijgen. Maar ik vermoed dat dat niet het geval is, dat dat gewoon in het regulier takenpakket zit. *(Opmerkingen van minister Matthias Diependaele)*

Ja, en via die tool die digitaal werkt, probeert u daaraan tegemoet te komen. Ik denk dat dat geen slechte zaak is. Maar het is de zoveelste taak die wordt opgelegd, terwijl er vaak in deze commissie gezegd wordt dat de sector geen groter bouwritme aankan. Ik ben momenteel ook verder aan het onderzoeken. Ik stel u vaak de vraag – dat is wat koffiedik kijken – wanneer de uitwassen van heel uw fusietraject voorbij zullen zijn, wanneer die fameuze pitstop waarover u spreekt en die steeds maar langer lijkt te duren, voorbij zal zijn. Naar ons gevoel moeten we daar toch aandacht voor hebben. U voert de maatregel in, maar goed, de medewerkers van de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn geen arbeidsbemiddelaars, geen jobcoaches, dat zijn mensen die de sociale huurders kennen, maar toch een andere kennis hebben van de arbeidsmarkt dan de experts ter zake.

Krijgen we de mensen hier effectief mee aan de slag? Ik denk dat het daar voorlopig nog wat te vroeg voor is. Ik zal u nog vragen stellen naar die cijfers, die dan via die weblink goed gemonitord moeten kunnen worden. Maar mijn oproep aan u is om toch samen met uw collega-minister van Werk aan de slag te gaan om te zorgen dat dat aangepast begeleidingstraject er is op maat, hands-on. Betrokkenheid, nabijheid voor alle bewoners van sociale huisvesting: een tsunami van begeleiding, zegt mijn voorzitter vaak. Maar dat is toch waar we naartoe moeten als we willen dat de overheid echt het verschil kan maken om mensen opnieuw vooruit te krijgen. We zullen het verder opvolgen. Ik stel vast dat ook minister Brouns aangeeft dat een intensieve analyse voor bepaalde doelgroepen nog altijd niet uitgevoerd zou zijn op sociale huurders. Ik hoop dus dat daar toch werk van gemaakt wordt, dat mensen niet enkel een brief krijgen met een verplichting, maar ook daadwerkelijk begeleiding krijgen op weg naar de vooruitgang. Dank u wel.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.