

1941 (2023-2024) – Nr. 1
ingediend op 8 januari 2024 (2023-2024)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys

over het verzoekschrift
over een verbod op verkoop
van sociale huurwoningen,
publieke gronden en panden

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Jean-Jacques De Gucht, Bart Somers;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;

Maxim Veys.

INHOUD

1.	Uiteenzetting door de initiatiefnemers	4
1.1.	Uiteenzetting door Hilde Desimpelaere.....	4
1.2.	Uiteenzetting door Johan De Troyer.....	5
2.	Reactie van de minister	6
3.	Vragen en opmerkingen van de leden.....	9
3.1.	Tussenkost van Maxim Veys	9
3.2.	Tussenkost van An Moerenhout.....	10
3.3.	Tussenkost van Adeline Blancquaert	11
3.4.	Tussenkost van Joke Schauvliege	11
4.	Replieken.....	12
4.1.	Repliek van Hilde Desimpelaere	12
4.2.	Repliek van Johan De Troyer	12
4.3.	Repliek van de minister	13
5.	Reactie van Maxim Veys met replieken	14
	Gebruikte afkortingen	16

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 14 december 2023 een hoorzitting over verzoekschrift 32 (2022-2023) over een verbod op verkoop van sociale huurwoningen, publieke gronden en panden, met Hildegarde Desimpelaere, mede-initiatiefnemer en vertegenwoordiger van de eerste ondertekenaar van het verzoekschrift, Johan De Troyer, mede-initiatiefnemer van het verzoekschrift, en Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Het verzoekschrift, een initiatief van de actiegroep Te Duur uit Gent, werd door meer dan 15.000 personen ondertekend. De eerste ondertekenaar, Pepijn Boeraeve, had daarom het recht om te worden gehoord door de commissie en hij gaf bij de indiening van het verzoekschrift aan dat hij dat recht wilde uitoefenen. De commissie besliste dat ook minister van Wonen Matthias Diependaele zou worden gehoord tijdens de hoorzitting met de eerste ondertekenaar. Pepijn Boeraeve had toegezegd voor de hoorzitting op 14 december 2023, maar kon door een onvoorziene verplichting toch niet deelnemen. Hij wees mede-initiatiefnemer van het verzoekschrift Hildegarde Desimpelaere aan als zijn plaatsvervanger.

1. Uiteenzetting door de initiatiefnemers

1.1. Uiteenzetting door Hilde Desimpelaere

Hildegarde Desimpelaere stelt dat zij geen consultant of expert ter zake is, maar een verontwaardigde burger die in naam van 18.500 andere verontwaardigde burgers de commissie te woord komt staan. De spreker is opgegroeid in een sociale woning, in een systeem van volkshuisvesting waar wederzijdse hulp een evidentie was, iedereen werk had en de bewoners uitgingen van de vooruitgangsgedachte. Dat fantastische systeem is er ondertussen niet meer: sociale woonwijken worden helemaal verwaarloosd en behandeld als een etterbui in voor de rest geheel opgepoetste steden.

Het woonbeleid van minister Matthias Diependaele flirt volgens de spreker met de legitimiteit. Conform artikel 23 van de Grondwet en artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen is een behoorlijke woonomgeving een grondrecht, maar de plannen voor sociale woningbouw van de minister staan daar haaks op. Het begon met de bergen administratie waaronder de minister de woonmaatschappijen bedolf, zoals de opgelegde fusie of de controle op eigendom van sociale huurders in het buitenland. Daardoor konden ze zich niet meer bezighouden met hun kerntaak: de bouw en het beheer van sociale woningen.

De budgetten die daardoor niet verdeeld raakten, sluisde de minister door naar de private sector. Geselecteerde projectontwikkelaars moeten een derde van de nieuwe woningen doorverhuren aan een sociale woonmaatschappij, en krijgen daarvoor 40 procent van de markthuurwaarde aan subsidie en 75 procent van de markthuurwaarde aan huurinkomsten. Tegelijkertijd hoeven ze zich niet te houden aan de bouwvoorschriften waar woonmaatschappijen zich wel aan moeten houden. Tot overmaat van ramp zijn de contracten in dat systeem eindig, wat betekent dat een bouwondernemer na zo'n twintig jaar de volledige eigendom van het bouwproject krijgt. Dat is de sint, de kerstman en de paashaas op één dag en het is in elk geval geen duurzame oplossing voor sociaal wonen. Ook de Raad van State toonde zich trouwens geen voorstander van die werkwijze en sprak expliciet van staatssteun. Volgens de Inspectie van Financiën zijn er dan weer betere en goedkopere mogelijkheden om sociale woningen te financieren.

Te Duur heeft in zijn protest dus het recht aan zijn kant, maar naast het juridische element haalt de spreker een aantal economische argumenten aan. Uit een Britse studie blijkt bijvoorbeeld dat middelen die naar sociale woningbouw gaan, op termijn anderhalve keer zoveel opbrengen. Sociale huurders zien hun koopkracht

stijgen met 300 euro per maand, goed voor een sociale correctie van jaarlijks 600 miljoen euro. Dat geldt investeren die sociale huurders bovendien vaak opnieuw in de lokale economie, een duidelijke win-winsituatie.

De overheid bouwt met sociale woningen trouwens een vastgoedpatrimonium uit, in handen van de staat en los van de speculatieve markt. De N-VA kan het voordeel daarvan moeilijk tegenspreken, want de partij is zelf ook een grote speler op de vastgoedmarkt. Wat goed is voor de N-VA, is toch ook goed voor Vlaanderen?

Het is ethisch niet verantwoord dat in een van 's werelds rijkste regio's mensen dakloos moeten zijn of in krotten moeten leven. Het is ook onbegrijpelijk dat daar niet meer werk van wordt gemaakt, in de wetenschap dat het armoederisico met 40 procent daalt als men over een sociale woning beschikt. Dat er wel werk wordt gemaakt van de jacht op werkonwillige sociale huurders, stoot dan tegen de borst, zeker als men weet dat de werkloosheidsgraad op de wachtlijsten 50 procent hoger ligt.

Op de wachtlijst staan overigens heel wat scholieren. Slechts een op vijf daarvan kan zijn situatie verbeteren. Dat is een gigantisch verlies aan talenten van kinderen uit de lagere sociale klassen. Er is geen enkele correlatie tussen de inhoud van de portefeuille en de inhoud van de hersenpan. Een mogelijke meritocratie krijgt zo geen kansen en wordt vervangen door amateuristisch nepotisme. De neerwaartse spiraal die Vlaanderen vertoont in internationale rankings is daar mee een gevolg van.

Aristoteles zei dat armoede de vader is van misdaad en revolutie. De schrikwekkende stijgingen van druggebruik, criminaliteit, religieus fanatisme en politiek extremisme in achtergestelde wijken zijn een gevolg van armoede. Het huidige Vlaams Belang is indertijd – toen nog als Vlaams Blok – niet voor niets groot geworden in de Antwerpse Seefhoek. Van de 38 procent Nederlanders die bij de verkiezingen op Geert Wilders hebben gestemd, geeft 66 procent aan dat onbetaalbaar wonen hun belangrijkste kopzorg is. Het politieke belang van de woonproblematiek kan dus ook niet onderschat worden.

In een stad als Wenen woont 60 procent van de inwoners in een sociale woning. Het kan dus zeker, maar het is een kwestie van politieke keuzes. Die keuzes niet maken is een kwestie van politieke onwil.

1.2. Uiteenzetting door Johan De Troyer

Johan De Troyer duidt dat het verzoekschrift werd opgesteld door Trui Maes van Samenhuizen vzw, naar aanleiding van de verkoop van grote sociale woonblokken in Gent. Het verzoekschrift kreeg als titel 'Stop de verkoop van sociale woningen', maar betreft eigenlijk de veel bredere problematiek binnen de sociale huursector, want de minister van Wonen voert een wanbeleid.

De verkoop van sociale woningen is het begin van het einde van de volkshuisvesting, een systeem dat tienduizenden gezinnen uit de armoede heeft getild. De aangroei van sociale woningen is nog nooit zo laag geweest als in de regeerperiode 2019-2024, op sommige plaatsen daalt het aantal sociale woningen bovendien. Er zijn zelfs lokale N-VA-mandatarissen die vinden dat er in hun stad of gemeente te veel sociale woningen gebouwd zijn. Kan de minister dat uitleggen?

De minister hecht veel belang aan lokale binding, maar sociale huurders die in een te grote sociale woning leven, zouden van de minister tot wel 15 kilometer verder moeten gaan wonen om hun recht op een sociale woning niet te verliezen. Hoe verklaart de minister die inconsequentie?

Waarom verschijnen op sociale media met de regelmaat van de klok advertenties die sociale bewoners wegzetten als bedriegers, profiteurs, 'hangmatters'? Er zijn

ook steeds meer controles op domiciliefraude. Wat is de grote meerwaarde daarvan? Er zijn zeker mensen die er de kantjes aflopen, maar dat gaat over een zeer klein aandeel van de sociale huurders. Waarom wordt daar dan zo hard op gefocust? Waarom worden sociale huurders zo gestigmatiseerd? Om de aandacht af te leiden van de echte problematiek?

De minister stelt vaak dat een draagvlak cruciaal is, maar haalt datzelfde draagvlak zelf sterk onderuit doordat de sociale woonmaatschappijen hun kerntaken moeten verwaarlozen om te kunnen controleren, opvolgen, registreren, beboeten en straffen.

Er staan 15.000 sociale woningen leeg. Voor een deel daarvan zal die leegstand tijdelijk zijn, bijvoorbeeld voor huurderswissels, maar ongeveer de helft daarvan staat structureel minstens een half jaar leeg. Tegelijkertijd zitten 300.000 mensen in een precaire woonsituatie. Wat zit daarachter? Is het de bedoeling om die woningen zodanig te laten verloederen dat ze niet meer te renoveren vallen? Of om te wachten tot het moratorium afloopt en de woningen alsnog verkocht kunnen worden?

De minister investeert wel in geconventioneerd huren, een systeem met hogere inkomensgrenzen en een soort van tombolasysteem, maar sociale woningen komen er nauwelijks bij, terwijl volkshuisvesting haar doeltreffendheid in het verleden wel al bewezen heeft.

Persoonlijk vindt Johan De Troyer dat volkshuisvesting voor iedereen toegankelijk moet zijn, niet alleen voor de meest behoevendsten. Dat is nodig om een sociale mix en leefbare buurten te garanderen, om ervoor te zorgen dat het beschadigde draagvlak zichzelf herstelt. Het is trouwens ook rendabel voor de woonmaatschappijen. Dat is een win-winsituatie.

De minister was van plan de geldkraan dicht te draaien voor gemeenten die hun best doen om sociale woningen te bouwen. Samen met tal van organisaties is Johan De Troyer naar het Grondwettelijk Hof getrokken tegen dat spreidingsplan en het Grondwettelijk Hof is hen gevolgd. Hoe staat de minister tegenover de stelling dat overal meer sociale woningen bouwen eigenlijk de enige manier is om een spreiding te verwezenlijken? En waarom heeft de minister nog nooit dwingende maatregelen genomen tegen gemeenten die ver onder de norm zitten op het vlak van sociale woningbouw? Het beleid is heel streng ten opzichte van sociale huurders, maar doet niets tegen lokale overheden die geen werk maken van sociaal woonbeleid.

Het is een wonder dat de sociale huurders nog niet op straat zijn gekomen, na de tsunami aan nieuwe huurregelgeving en de niet-aflatende stigmatisering, de eruptie van de huurprijzen – 34 procent van de mensen in sociale huurwoningen komt niet rond – en de vele maatregelen om de toegang te beperken. Dat is allemaal beleid op kap van de zwaksten. Maar de mensen zijn bang om in het vizier van pestmaatregelen te komen, bang om weer in armoede te vervallen en om stabiliteit te verliezen.

2. Reactie van de minister

De toelichting van de voorgaande sprekers heeft minister *Matthias Diependaele* verrast. Geen van beiden heeft ook maar een woord gezegd over de voorstellen in het verzoekschrift; ze gebruikten hun tijd vooral om kritiek te geven op de minister en zijn partij. Daarmee verraden ze de politiek-ideologische insteek van hun initiatief, dat nochtans uitgaat van een nobele doelstelling.

Tussen 2019 en 2022 zijn de armoedecijfers in Vlaanderen, onder het beleid van de Vlaamse Regering en de N-VA, trouwens gedaald van 13,9 en 11,2 procent. In

Wallonië en Brussel, waar de PS en Ecolo, de ideologische geestesgenoten van de voorgaande sprekers, mee regeren, is de armoede dan weer gestegen. Hoe komt het toch dat de armoede in Vlaanderen met 20 procent is gedaald, en dat de sprekers toch zulke kritiek geven op de minister en zijn partij?

De minister heeft veel feitelijke onjuistheden gehoord. De tijd is te beperkt om die allemaal tegen te spreken, maar de minister stelt wel heel duidelijk dat er naar het geconventioneerd verhuren geen FS3-middelen gaan, zoals soms beweerd wordt. Dat klopt helemaal niet. Daar zijn andere bronnen voor gevonden.

Het sociale woonbeleid van de Vlaamse Regering rust op twee pijlers. De eerste pijler betreft extra wooneenheden. Er zijn wel degelijk extra wooneenheden nodig, maar daarvoor werd ook in middelen voorzien. De hervorming en professionalisering van de sector zijn trouwens met het oog daarop doorgevoerd, want de SHM's waren volgens de minister honderdjarige, uitgeleefde instellingen die een bepaalde erfenis met zich meesleurd.

De tweede pijler is echter minstens even belangrijk en betreft de plichten van sociale huurders, of eerder de verwachtingen van de samenleving ten aanzien van sociale huurders. Sociale huurders doen een beroep op de solidariteit binnen de samenleving, en terecht, maar daar mag iets tegenover staan. Dat gaat over bijzonder kleine dingen, zoals Nederlands spreken – wat volgens het Grondwettelijk Hof trouwens leidt tot een betere samenleving –, de woning onderhouden en ingeschreven zijn bij VDAB. Wat dat laatste betreft, is de minister ervan overtuigd dat de samenleving sociale huurders daarmee een dienst bewijst, op voorwaarde dat ze kunnen werken natuurlijk. Het gaat trouwens niet eens om een verplichting om te werken, wat gezien de situatie op de arbeidsmarkt geen overbodige luxe zou zijn, maar louter om een verplichte inschrijving bij VDAB. 34.000 van de 164.000 gecontroleerde sociale huurders bleken werkloos te zijn en minder dan de helft daarvan waren ingeschreven bij VDAB.

Dat fraudeurs geweerd worden, lijkt de minister een evidentie.

Een sociaal woonbeleid mag men niet verengen tot een socialewoningenbeleid. Een sociaal woonbeleid speelt zich ook af op de eigenaarsmarkt. Op dat vlak heeft de Vlaamse Regering de registratierechten verlaagd van 6 naar 3 procent, zodat wie geen spaarpotje heeft meegekregen van thuis, gemakkelijker een eigen woning kan verwerven. Door de middelen binnen het Vlaams Woningfonds uit te breiden, van minder dan 1 miljard naar 1,4 miljard euro, kunnen meer mensen een beroep doen op de Vlaamse woonlening.

Uit cijfers van de Nationale Bank van België blijkt dat de eerste twee decielen van de Belgische bevolking – mensen met een uitkering of een leefloon – voldoende ondersteuning krijgen. Het zijn de twee decielen daarboven, mensen die vaak net te veel verdienen om te genieten van veel sociale maatregelen, die het meest benadeeld zijn en meer ondersteuning nodig hebben. Zij worden door het Belgische beleid richting inactiviteit geduwd. Daar verzet de minister zich tegen en het is voor die groep dat het geconventioneerd huren in het leven is geroepen. Dat systeem houdt simpelweg in dat het verlies dat projectontwikkelaars maken door hun wooneenheden op de sociale verhuurmarkt te verhuren, door de Vlaamse overheid deels gecompenseerd wordt. Een positief gevolg is dat er op die manier op de private markt ook betaalbare woningen bij komen.

De minister komt bij de maatregelen in het verzoekschrift.

De eerste maatregel, een verbod op de privatisering van gemeentelijk publiek vastgoed, mist nuance. Lokale overheden moeten goed nadenken over hun gronden en patrimonium, maar een totaalverbod heeft een te absoluut karakter. Er zijn wel

degelijk scenario's waarbij een verkoop van publiek vastgoed het algemeen belang kan dienen, bijvoorbeeld de verkoop van verouderd vastgoed om het geld elders te investeren. Sinds mei 2022 geldt er trouwens een moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale woningen. Dat geldt tot 2028. Niet-verhuurbare sociale woningen, bijvoorbeeld woningen die niet meer te renoveren vallen, mogen wel verkocht worden, mits woonmaatschappijen dat grondig motiveren. De opbrengst moeten de maatschappijen dan herinvesteren in nieuwe sociale woningen. Dat lijkt de minister een efficiënt beheer.

Het tweede voorstel, een grondenbank oprichten van publieke gronden om 40 procent sociaal wonen te realiseren, lijkt de minister niet wenselijk. Opnieuw, een overheid moet nadenken over haar gronden en moet daar ook een strategische beleidsvisie rond uitwerken, maar een aandeel van 40 procent sociaal wonen is veel te hoog. Puur maatschappelijk is het gewoon geen goed idee dat 40 procent van de bevolking zou afhangen van de overheid voor huisvesting. Een sociale woning is een goede oplossing voor hen die het lastig hebben om zich een eigen woning aan te schaffen. De minister erkent zelfs dat sommige mensen nooit helemaal zelfredzaam zullen zijn en dat de overheid voor die mensen moet blijven zorgen. Het streefdoel moet echter altijd zijn dat sociaal beleid mensen emancipeert en aanmoedigt om weer op eigen benen te kunnen staan. Dat maakt mensen sterker en gelukkiger. Dat zou volgens de minister ook blijken uit de zelfmoordcijfers in Wallonië, waar de overheid zich veel meer in de plaats van de mensen stelt. Mensen ondersteunen lijkt hem veel positiever dan ze in hun hangmat te laten.

Wat de stabiliteit van de huizenmarkt betreft, maken de indieners van het verzoekschrift een denkfout als ze stellen dat woningmarkten met een hoog aandeel sociale woningen beter scoren op het vlak van beschikbaarheid en betaalbaarheid. In Nederland heeft men dat geprobeerd, zonder projectontwikkelaars. Daar heeft men heel sterk ingegrepen op de markt, met als gevolg een ongeziene krapte en een veel grotere volatiliteit. Die fout zal Vlaanderen niet maken. Volgens een OESO-studie heeft Vlaanderen trouwens nog steeds de meest betaalbare woningmarkt van West-Europa.

De specifieke situatie in Wenen is inderdaad, tot op zekere hoogte, bewonderenswaardig, maar ze is ook historisch gegroeid. Dat nu proberen te repliceren zou in de eerste plaats een ongeziene investering vergen. In Gent alleen al zou er grof geschat 10 miljard euro nodig zijn om aan 40 procent sociale woningen te komen. Ter referentie: het huidige budget van het stadsbestuur van Gent, voor alles wat onder zijn bevoegdheid valt, bedraagt 1,4 miljard euro.

Bovendien zou dat neerkomen op een enorme inbreuk op de markt. De indieners van het verzoekschrift stellen onder andere onteigening en voorkooprecht voorop als instrumenten, maar dat zou de markt helemaal ontwrichten en directe concurrentie teweegbrengen tussen de overheid en private kopers.

Volgens de minister gaat het verzoekschrift heel sterk uit van een ideologie van herverdeling. De minister kan zich ergens vinden in het concept – België is trouwens een van de meest herverdelende landen binnen de OESO –, maar er moeten grenzen aan zijn. Als het de bedoeling is dat de overheid voor 40 procent van de gezinnen in een sociale woning moet voorzien, dan moet de overige 60 procent daarvoor opdraaien. Het kan van nergens anders komen. Is dat dan de bedoeling van de indieners?

De minister vat samen: het verzoekschrift heeft een mooie doelstelling en het engagement erachter is bijzonder waardevol, maar de uitvoering ervan is compleet onrealistisch en onwenselijk.

De kritische noot van de minister betekent niet dat er geen stevige investeringen nodig zijn in woonbeleid. Dankzij de historische hervorming – van meer dan 130

SHM's en SVK's naar 41 woonmaatschappijen – is de sector voorbereid om een hogere bouwcapaciteit aan te kunnen, de kandidaat-sociale huurders beter te bedienen, beter samen te werken met de lokale besturen en een betere welzijnsomkadering te bieden. Met het benuttingscijfer van de middelen die voor het sociale woonbeleid gereserveerd zijn, lijkt het ondertussen de goede kant uit te gaan, dus ziet het ernaar uit dat de hervorming ook haar eerste vruchten afwerpt.

Met geconventioneerde verhuur zorgt de overheid daarnaast voor een uitbreiding van het aanbod aan private kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen.

Ondanks de reeds genomen initiatieven, zullen in de toekomst zeker nog bijkomende initiatieven nodig zijn. De verdere invulling van een objectief voor bijkomende sociale huurwoningen bekijkt de minister al met de administratie en met verschillende stakeholders. Daarbij is het uitgangspunt evenwel dat de markt moet kunnen spelen waar dat kan, en dat de overheid corrigeert waar nodig. Onevenredige overheidsinterventie is een val waarin Vlaanderen niet mag trappen. Waar de overheid wel heel sterk heeft ingegrepen, oogt de uitkomst niet altijd zo rooskleurig als initieel vooropgesteld. Daar zijn voldoende internationale voorbeelden van, Nederland op kop.

3. Vragen en opmerkingen van de leden

3.1. Tussenkomen van Maxim Veys

Het wordt voor veel mensen steeds moeilijker om een betaalbare en kwalitatieve woning te kopen of te huren, of dat nu een sociale woning is of niet, aldus *Maxim Veys*. Er is dus een grote nood aan een verhoging van het aanbod in het betaalbare segment. In Vlaanderen wordt er nog steeds meer gebouwd dan er gezinnen bij komen, maar vaak is dat in een te duur segment. Het is een taak van de minister om er samen met lokale besturen voor te zorgen dat er ook betaalbare woningen gebouwd worden. Evolueren naar 40 procent sociaal wonen tout court, is inderdaad niet wenselijk, maar er is wel een serieuze aangroei van het aanbod nodig.

Er is al veel tijd verloren. De minister en de regering hebben vooral geïnvesteerd in een perceptiebeleid, in symboolmaatregelen, maar de uitwerking en de resultaten blijven uit. De regering legde taalvereisten op aan sociale huurders, terwijl er wachtlijsten zijn voor lessen Nederlands. De regering verplichtte een inschrijving bij VDAB, terwijl VDAB niet klaar is om al die mensen te begeleiden. En bovenal drong de regering de sector een fusie op, wetende dat dat het bouwritme nog meer onderuit zou halen, terwijl er 150.000 gezinnen op de wachtlijst staan. Dat is de omgekeerde wereld.

Wat de verkoop van sociale woningen betreft, is het moratorium te laat gekomen. Bovendien bestaat er nog veel onduidelijkheid over. Niet-verhuurbare sociale woningen verkopen kan zeker voor Vooruit, maar dan enkel en alleen als dat er tegelijkertijd voor zorgt dat woonmaatschappijen sneller en efficiënter nieuwe woningen kunnen bouwen.

Het is frustrerend om te zien hoe de sociale woningbouw eraan toe is. Met de Woonzaak spanden vijftig middenveldorganisaties een procedure aan tegen de Vlaamse overheid, uit wanhoop. Diezelfde wanhoop ziet de spreker ook bij burgers terug, getuige daarvan de vele medeondertekenaars van het verzoekschrift, maar ook de grote opkomst voor het referendum in Gent.

De taak van de politiek is om perspectief, hoop en vooruitzicht te bieden. De minister zegt wel dat hij voorstander is van meer sociale woningen, maar Maxim Veys vreest dat de wil om die woorden in daden om te zetten, ontbreekt. Op het terrein komen er in elk geval steeds minder sociale woningen bij, worden er steeds minder

sociale woonprojecten gegund en worden er ook steeds minder leningen toegekend voor toekomstige projecten. Het budget neemt wel toe, maar er wordt steeds minder geld uitgegeven. Tegelijkertijd weigert de minister strenger op te treden tegen gemeenten die hun bindend sociaal objectief niet halen.

Vooruit heeft in de loop van de legislatuur heel wat voorstellen gedaan: de herinvoering van de sociale last op Vlaams niveau, een strenger BSO voor gemeenten, een noodplan uitwerken, woonmaatschappijen private woningen in slechte staat laten opkopen en sociaal laten verhuren – dat zijn twee vliegen in een klap –, de huurindexering op panden in slechte staat beperken en, opnieuw, meer investeringen in nieuwe sociale woningen.

Maxim Veys stoorde zich ook aan het feit dat de minister armoede- en zelfmoordcijfers in andere gewesten linkte aan het linkse bestuur daar. Een debat mag op het scherp van de snee gevoerd worden, maar een dergelijke link leggen gaat te ver. Ook het feit dat de minister de vroegere woonmaatschappijen, voor de fusie, allemaal oubollige vehikels noemde, viel verkeerd. Er waren er zeker die te klein waren om efficiënt te werken, maar ook voor de fusie waren er al heel wat zeer moderne en performante woonmaatschappijen.

Wat ten slotte de voorstellen in het verzoekschrift betreft, geeft de spreker nog zijn insteek. Het is een logische reflex, gezien de wachtlijsten, dat de indieners tot een totaalverbod op de verkoop van sociale woningen komen, maar dat toepassen op alle overheidseigendommen is een verkeerde keuze. Een overheid verkoopt soms grond op de ene plaats, bijvoorbeeld landbouwgrond, waar sowieso al geen sociale woningen op gebouwd kunnen worden, om met de opbrengst daarvan in sociaal beleid te investeren. Er is wel enige flexibiliteit nodig.

Minister *Matthias Diependaele* excuseert zich voor de link tussen zelfmoordcijfers en links bestuur. Het was een onnodige opmerking, en hij stelde te laat vast dat ze trouwens ook feitelijk onjuist was.

3.2. Tussenkoms van An Moerenhout

An Moerenhout bedankt de indieners van het verzoekschrift, maar ook de 33.000 Gentenaars die in oktober 2023 hun stem uitbrachten tijdens het referendum, voor hun engagement. Dat is indrukwekkend. Het toont aan dat er veel boosheid is, oprechte boosheid, over het Vlaamse woonbeleid. De spreker hoopt dat die boosheid ook bij de minister binnenkomt, zelfs al is hij het niet eens met de voorstellen in het verzoekschrift, zelfs al vindt hij die te ideologisch geïnspireerd.

Net zoals Maxim Veys vindt An Moerenhout het enorm frustrerend om elk jaar opnieuw, al twee regeerperiodes lang, hetzelfde probleem te moeten aankaarten: een lange wachtlijst, die jaar na jaar langer wordt, en nauwelijks bijkomende woningen. Gemiddeld staan mensen vier jaar op de wachtlijst en heel veel van die mensen komen uiteindelijk in armoede terecht. De armoedecijfers lijken dan wel het tegendeel te bewijzen, maar dat is vooral omdat voormalig minister van Wonen Liesbeth Homans de parameters ter zake heeft aangepast. De parameters zijn nu correcter, maar de aanpassing maakt het onmogelijk om een evolutie te schetsen.

Er komen zoals gezegd weinig woningen bij en tegelijkertijd worden nog steeds publieke gronden verkocht. De grondpositie van lokale overheden is nochtans van cruciaal belang om bijkomende sociale woningen te verwezenlijken.

An Moerenhout voegt nog twee elementen aan het debat toe. Het eerste gaat over de persconferentie naar aanleiding van de Dag van de Armoede op 17 oktober 2023. Dat was een gezamenlijke persconferentie van het Gentse stadsbestuur en een tiental middenveldorganisaties. Zowel het bestuur als de organisaties zoeken

naar mogelijkheden voor betaalbaar wonen, maar botsen telkens weer op de grenzen van het Vlaamse beleid. Zij formuleerden drie eisen aan de Vlaamse Regering om betaalbaar wonen te ondersteunen. Ze vroegen, ten eerste, om de sociale last opnieuw in te voeren en het BSO harder te maken, ten tweede, om een andere manier van financiering voor sociale woningen – leningen moeten nu eenmaal afbetaald worden – en, ten derde, om een meer efficiënte samenwerking tussen de verschillende niveaus en bevoegdheden.

Het tweede element betreft de studie van het Steunpunt Wonen over de verhoging van het investeringsritme. Ook het Steunpunt Wonen beveelt aan om de sociale last opnieuw in te voeren, daarnaast om een betere beeldvorming van sociale huisvesting te verwezenlijken en om goede formules te zoeken voor samenwerking met de private sector. Hoe staan de sprekers ten opzichte van die studie en de aanbevelingen daarin?

3.3. Tussenkoms van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert sluit zich in de eerste plaats aan bij het laatste punt van Maxim Veys wat betreft de verkoop van gronden om er woonbeleid mee te financieren.

Adeline Blancquaert vond de sfeer van het debat soms ongepast. Er mag woede zijn, maar dat moet het debat niet gaan bepalen. De minister liet trouwens eerder uitschijnen dat de steun van het Vlaams Belang voor het actiecomité iets slechts zou zijn. Dat is toch een vrij zwakke stelling, zeker gezien de steun die het Vlaams Belang zelf geniet bij de Vlaamse bevolking.

De olifant in de kamer is natuurlijk dat de woningmarkt kreunt onder een enorme migratiestroom. Dat is een van de grote problemen die aangepakt moeten worden. Maxim Veys klaagde de vereiste aan dat kandidaat-huurders Nederlandse les moeten volgen, maar is dat niet het minimum dat de Vlaamse bevolking mag verwachten van wie naar Vlaanderen komt? Mag Vlaanderen nog verwachten dat mensen zich integreren? Mensen die hulp nodig hebben, moeten en zullen geholpen worden, maar de woningmarkt zou er goed bij varen als buitenlandse profiteurs geweerd werden.

3.4. Tussenkoms van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege ziet in de hoorzitting een uiting van respect voor de democratie en burgerengagement. Dat is een goede zaak.

Betaalbaar wonen is een belangrijk thema, een thema dat bij de verkiezingen in 2024 en in het daaropvolgende regeerakkoord een prominente rol zal spelen. Er is een wooncrisis gaande en daar zal iedereen, de private sector, de overheid – op alle niveaus –, het middenveld en de woonmaatschappijen, zijn verantwoordelijkheid in moeten nemen, in samenwerking met elkaar. Sowieso wordt het een grote uitdaging, zowel budgettair als ruimtelijk.

Bij alle aanwezigen hoort de spreker eenzelfde doelstelling: meer aanbod. Hoe dat aanbod gerealiseerd moet worden, daarover zijn er ideologische verschillen.

Joke Schauvliege is het eens met de nadruk op rechten en plichten, maar er is wel het gevaar van stigmatisering. Het blijft belangrijk om het verhaal van rechten en plichten met respect aan de man te brengen.

Sociaal woonbeleid mag niet louter over sociale woningen gaan, want er is een veel ruimere groep die het moeilijk heeft om een betaalbare woning te vinden. De Vlaamse Regering bekijkt de doelgroep bewust ruim en neemt er ook maatregelen voor.

Naar aanleiding van het referendum heeft de minister beloofd om voor de verdere uitwerking van het woonbeleid ook actiegroepen te betrekken. Dat is inderdaad de enige manier om tot een gedragen en resultaatgericht woonbeleid te komen.

4. Replieken

4.1. Repliek van Hilde Desimpelaere

Hildegarde Desimpelaere duidt dat de Vlaamse lijst met handtekeningen voor het verzoekschrift en de Gentse lijst met handtekeningen voor het plaatselijke referendum burgerinitiatieven zijn, vanuit de actiegroep Te Duur. Ze zijn er gekomen omdat zowel de politiek als het woonmiddenveld te weinig ondernamen.

De minister heeft wat aan cherrypicking zitten doen. Hij haalde Nederland aan om aan te tonen waarom de voorgestelde recepten geen optie zouden zijn, maar er zijn ook goede voorbeelden, zoals Wenen. Het Weense sociaaldemocratische bestuur heeft zijn sociaal patrimonium onder andere gefinancierd met een hoge belasting op grond en vastgoed en met hogere belastingen op luxeartikelen, transport en zelfs bordelen. Nu alles gebouwd is, is het een kwestie van onderhouden, en daarvoor zijn veel minder middelen nodig: 1 procent van de belastinginkomsten gaat naar onderhoud.

Het Weense patrimonium is inderdaad historisch gegroeid, maar het is niet onmogelijk om er nog aan te beginnen. Dat toont men in talloze Europese steden aan, zoals Graz, Barcelona, Helsinki en Lyon. Dat steden als Wenen vaak ook de lijsten aanvoeren op het vlak van leefkwaliteit, is bovendien geen toeval.

Naast de hoge initiële investering is er trouwens een grote return on investment. Elke euro die in sociaal wonen wordt geïnvesteerd, levert 4,5 euro op voor de samenleving. Welke investering doet beter?

4.2. Repliek van Johan De Troyer

Johan De Troyer heeft geen antwoorden gekregen op de inconsequenties die hij tijdens zijn toelichting aanhaalde. De minister is eromheen gefietst. De spreker herhaalt er enkele.

De spreker heeft zelf vijf kinderen grootgebracht in financieel moeilijke omstandigheden. Dankzij sociale huisvesting kon hij zijn financiële problemen te boven komen, kon hij zijn gezin onderhouden en konden zijn kinderen zelfs aan de universiteit studeren. Resultaat: zijn vijf kinderen hebben nooit werkloosheid gekend.

Nu zijn kinderen het huis uit zijn, zou Johan De Troyer zijn woning eigenlijk moeten verlaten. Dat is in elk geval het doel van de legekamertaks die hij nu moet betalen, al vanaf de eerste vrije of onbenutte kamer. Veel mensen moeten ook meer huur betalen zodra hun kinderen gaan werken, maar zou het niet veel socialer zijn om die kinderen toe te laten enkele jaren te sparen om daarna op de private woonmarkt terecht te kunnen?

In elk geval betalen sommige sociale huurders door zulke maatregelen bijna 1000 euro huur. Wat is daar nog sociaal aan?

Een ander punt is de stigmatisering. Waar leidt dat toe? Daar moet de minister onmiddellijk mee stoppen. Waarom onderzoekt de minister wel domiciliefraude bij de mensen met de laagste inkomens, maar onderneemt hij niets tegen de echte domiciliefraude in gemeenten waar veel tweedeverblijvers wonen, zoals Knokke? Dat laatste onderzoeken zou de begroting pas echt iets opleveren.

En wat vindt de minister van de stelling dat er al genoeg sociale woningen zouden zijn, een stelling die partijgenoten van hem poneren?

4.3. Repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* reageert om te beginnen op de gewijzigde parameters over de armoedecijfers. Dat zijn Europese parameters waar de voormalige minister van Wonen en Armoedebestrijding geen invloed op had. Ze bestaan uit drie onderdelen: relatieve financiële armoede – een huishoudelijk inkomen lager dan 60 procent van de mediaan –, ernstige materiële deprivatie – 3,4 procent van de Vlaamse bevolking – en zeer lage werkintensiteit.

Die cijfers zijn trouwens relatief. Onder voormalig minister van Financiën Johan Van Overtveldt is de relatieve financiële armoede bijvoorbeeld gestegen, niet omdat de armoede echt is toegenomen, maar omdat het mediaaninkomen dankzij de taxshift is gestegen.

De minister heeft nooit de kans gekregen om met de initiatiefnemers van de Woonzaak te spreken. Met vzw Te Duur is er tenminste wel een debat mogelijk.

Steden en gemeenten kunnen in stedenbouwkundige voorschriften perfect een sociale last opleggen. Dat hoeft niet vanuit Vlaanderen te worden ingevoerd.

De minister heeft nooit gezegd dat steun van het Vlaams Belang iets slechts zou zijn, maar als een voorstel om tot 40 procent sociaal wonen te evolueren zowel vanuit extreemlinkse als extreemrechtse hoek steun krijgt, dan is er iets aan de hand. Dat het Vlaams Belang het voorstel steunt, is trouwens een grote verrassing.

Wat Wenen betreft: Vlaanderen heeft 26 miljard euro schulden, waarvan 9 miljard voor rekening van het sociale woonbeleid. Dat zijn voor alle duidelijkheid 'goede schulden', schulden waar een netto actief tegenover staat, maar dat neemt niet weg dat het schulden zijn. Het geld daarvoor moet ergens vandaan komen. De belastingen nog maar eens verhogen, in een land dat al de hoogste belastingdruk ter wereld kent, lijkt de minister geen goede piste.

De minister komt terug op een aantal vragen van Johan De Troyer. Onderbenutting – lege kamers – is een moeilijke afweging. Mensen zijn inderdaad gehecht aan hun woning, maar er is ook de grote wachtlijst en het grote tekort aan woningen. Dan is het logisch dat het beleid de onderbenutting zo laag mogelijk probeert te houden door bewoners te laten bijbetalen voor lege kamers en hen zo aan te moedigen – niet te verplichten – naar een kleinere woning te verhuizen. Dat is een afweging tussen persoonlijke situaties zoals die van Johan De Troyer en een maatschappelijk probleem.

Als kinderen werken en bij hun ouders blijven wonen, is het de normaalste zaak van de wereld dat de huur wordt bijgesteld. Het maakt volgens de minister deel uit van de opvoeding van kinderen dat ze bijdragen aan de huurprijs als ze bij hun ouders blijven wonen zodra ze actief worden op de arbeidsmarkt.

Domiciliefraude, waar die ook plaatsvindt en onder welke vorm ook, moet aangepakt worden. Het onderzoek naar buitenlandse eigendommen wil de minister bijvoorbeeld ook toepassen voor het gunsttarief van 3 procent registratiebelasting, al heeft hij daarvoor wel nog informatie nodig van het federale niveau. Onderzoek naar fraude is dus niet uitsluitend gericht op sociale huurders.

Wat de huurprijs betreft: die wordt bepaald op basis van de marktwaaarde van de woning en het inkomen van de bewoners. De gemiddelde huurprijs voor een sociale woning is 340 euro, de mediaan 284 euro. Op de private huurmarkt ligt de

gemiddelde huurprijs op 850 euro. Sociale huurders krijgen dus behoorlijk wat ondersteuning. De minister stelt die ondersteuning niet in vraag, maar ze mag wel als dusdanig benoemd worden.

Een huurprijs van 1000 euro is een extreem voorbeeld. Het kan voorkomen, maar wie die huurprijs aanhaalt om een punt te maken, moet de marktwaarde van de woning en het inkomen van de bewoners ook op tafel leggen.

5. Reactie van Maxim Veys met replieken

Maxim Veys concludeert dat de Vlaamse Regering meer werk moet maken van een sociaal woonbeleid. Het moet beter, de versnelling moet er komen, want het sociale woonbeleid is erop achteruitgegaan tijdens de regeerperiode 2019-2024.

Het verzoekschrift is niet extreem verregaand. De verzoekers vragen vooral om meer respect voor sociale huurders en om tegenover de grote budgetten ook realisaties te plaatsen, want de resultaten blijven uit.

Wat fraude betreft: de minister heeft niet gewacht op informatie van het federale niveau om domiciliefraude te gaan onderzoeken bij sociale huurders, maar haalt het federale niveau wel aan om die onderzoeken op de lange baan te schuiven bij kopers. Dan is dat toch een te gemakkelijk excuus.

Maxim Veys komt terug op de verkoop van sociale woningen. Als de woning niet meer in goede staat is – schimmel op de muren, vochtige omgeving –, dan is een verkoop mogelijk, maar de opbrengst moet dan wel geherinvesteerd worden in nieuwe sociale woningen. In de SHM waarvan Maxim Veys voorzitter is, wordt een woning trouwens pas verkocht als de nieuwe woning gebouwd is. Dat is de enige juiste manier van werken.

Eenzelfde logica past de spreker toe op de onderbenutting: als mensen door een verhoging van de huurprijs gestimuleerd worden om te verhuizen, dan moet er wel een alternatief voorhanden zijn. Die opvangcapaciteit is er vaak niet. Bovendien heeft dat als gevolg dat mensen volledig ontworteld worden, wat de sociale cohesie ook niet ten goede komt.

Hildegarde Desimpelaere vraagt zich nog af of domiciliefraude over elk type eigendom gaat – van een vierde van een geitenstal tot een opbrengsteigendom –, dan wel of daarin gedifferentieerd kan worden. Opbrengsteigendommen bezitten in het buitenland en tegelijkertijd sociaal huren, dat kan inderdaad niet, maar niet elke eigendom in het buitenland is een opbrengsteigendom.

Johan De Troyer komt terug op de legekamertaks omdat hij vindt dat de minister weer een ontwijkend antwoord geeft. De minister verhoogt drastisch de huurprijs als er onbenutte kamers zijn, maar er is vaak geen alternatief, zelfs niet binnen de straal van 15 kilometer die de minister vooropstelt en waarmee hij direct ook zijn vereiste van lokale binding onderuithaalt.

De spreker kende persoonlijk mensen die zichzelf genoodzaakt zagen alles achter te laten en te verhuizen. Velen onder hen zijn gestorven van verdriet. Hun verhalen zijn te lezen op de website van Te Duur. Zo gaat men niet met mensen om, stelt hij. Dat moet onmiddellijk stoppen.

Wat de domiciliefraude verder nog betreft, blijft de spreker erbij dat het veel meer zou opbrengen om daarbij te focussen op de hogere lagen van de bevolking in plaats van op sociale huurders.

Er heerst een grote boosheid bij sociale huurders, maar de hoop is wel dat er een oplossing komt, in overleg met de overheid. In een maatschappij waar de onderste laag van de bevolking het goed heeft, heeft iedereen het goed. Door anderen te helpen, helpt men in de eerste plaats zichzelf.

Minister *Matthias Diependaele* bevestigt dat er bij de onderzoeken naar domiciliefraude wel degelijk gekeken wordt naar het type eigendom. Gaat het om een woonbare eigendom? Licht het bijvoorbeeld niet in oorlogsgebied? De SHM kan zelf een billijkheidsoordeel vellen en als dat nodig blijkt, moet de vrederechter tussenkomen. De minister heeft daar het volste vertrouwen in.

De reden waarom domiciliefraude onderzoeken bij sociale huur gemakkelijker is dan bij koop en verkoop, is omdat er bij sociale huur een duurzame band is tussen de SHM en de verhuurder en er zo een vermoeden van fraude kan groeien, bijvoorbeeld als de SHM merkt dat de postbus niet geleegd wordt, dat het gras niet gemaaid wordt of dat rekeningen voor elektriciteit, aardgas of leidingwater niet betaald worden. Bij koop en verkoop is er geen dergelijke duurzame band en kan er dus ook geen vermoeden van fraude ontstaan. Zonder dat vermoeden kan de minister geen onderzoek bevelen. De eenvoudigste oplossing zou zijn dat de minister toegang krijgt tot de fiscale gegevens die de federale overheid verzamelt, maar die toegang wordt hem nog steeds ontegd.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BSO	bindend sociaal objectief
FS3	financieringssysteem 3
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor