

Vergadering raadscommissie Ruimte **NOTULEN**



**VLAAMS-
BRABANT**

Plaats Digitaal via Teams met live streaming Datum 12/01/2021
Voorzit(s)ter Geertrui Windels Aanvangsuur 15:00 uur

Aanwezig Geertrui Windels, Tine Eerlingen, Koen Moeyersons, Diederik Dunon, Joris Van den Cruyce, Linda Van den Eede, Kris Poelaert, Manu Claes, Ella De Neve, Steven Elpers, Luka Augustijns, Stephan Boogaerts, Bertrand Demiddeleer, Kris Peeters, Nicolas Kuczynski, Bart Nevens, Gunther Coppens, Katrien Putzeys, Tom Raes, Neel Eerdeken, Els Vandereet, Hanne Van Eyken, Eva Maesen, Sonja Swijssen, Katarine Buyse, Jolien T'Syen en Tania Gilson

Verontschuldigd

Agendapunten

De voorzitter Geertrui Windels heet iedereen welkom op deze raadscommissie die opnieuw digitaal doorgaat. Er wordt een livestream gemaakt, het is een openbare vergadering en ook externen kunnen meevolgen.

Gedeputeerde Bart Nevens geeft aan dat omwille van de transitie een aantal bevoegdheden gewisseld zijn. Het beleidsdomein wonen werd overgeheveld aan gedeputeerde Gunther Coppens. Aangezien gedeputeerde Bart Nevens de voorbereidingen heeft getroffen i.v.m. de subsidiereglementen zal hij, indien nodig, de vragen van raadsleden beantwoorden..

1 Goedkeuring van het verslag van de vorige vergadering

Het verslag van de commissie van 8 december 2020 wordt goedgekeurd. Er zijn geen opmerkingen.

2 Subsidiereglementen wonen

Tom Raes, diensthoofd Wonen, geeft een algemene inleiding over de verschillende subsidiereglementen samen aan de hand van een presentatie. Deze presentatie wordt toegevoegd aan het verslag.

De voorzitter bedankt Tom Raes. Dit was zeer interessant en helder om dit globaal te kaderen en eveneens elk reglement individueel toe te lichten. De voorzitter gaat na of er vragen zijn. Misschien kan er nog een bijkomende toelichting gegeven worden door gedeputeerde Bart Nevens.

Gedeputeerde Bart Nevens deelt mee dat de vragen kunnen gesteld worden waarop dan kan geantwoord worden. Eveneens vond hij het een verhelderende toelichting van Tom Raes.

De voorzitter vraagt aan de nieuwe gedeputeerde Gunther Coppens om eventueel een toelichting te geven.

Gedeputeerde Gunther Coppens sluit zich aan bij het voorgaande. De presentatie was duidelijk. Eigenlijk heeft het voor een groot deel betrekking op een vereenvoudiging en een gelijkstelling naar Vlaamse reglementering.

Nicolas Kuczynski verwijst naar artikel 2 – definities – 6° kleinschalig wonen: betaalbaar en kwaliteitsvol wonen op een oppervlakte van 45 tot 80 m² van het provinciaal reglement sociale huur. Wat is de definitie van betaalbaar wonen? Dit is verschillend per gemeente.

Tom Raes legt uit als we het hebben over betaalbaar wonen m.b.t. sociale huur dan richten we ons naar de regelgeving op het Vlaamse niveau (VMSW). D.w.z. dat zowel de inkomensvoorwaarden als de bepaling van de huurprijs, waarbij men begint met een basishuurprijs naargelang het inkomen, een korting kan krijgen op de huurprijs. In die zin is er een differentiatie in de bepaling van de huurprijs naargelang het patrimonium waarop het betrekking heeft (schatting waarde op de private markt verrekend naargelang het inkomen). Hiervoor wordt geen eigen bepaling toegepast.

Nicolas Kuczynski merkt op wanneer we het reglement lezen dan zou men moeten verduidelijken dat betaalbaar wonen voorzien is in de regelgeving op het Vlaamse niveau. Het wordt momenteel subjectief verwoord.

Tom Raes geeft aan dat het woord kleinschalig belangrijk is. De essentie van deze definitie is dat het betrekking heeft over woningen van 45 tot 80 m². Het zou niet correct zijn als we deze definitie zouden beperken tot een woning van 45 tot 80 m² want dan kan dit evengoed een luxueuze woning zijn. Daarom staat er puur ter verduidelijk betaalbaar en kwaliteitsvol. De omschrijving van betaalbaar is verder niet van toepassing in het reglement omdat we zelf niet de huurprijs bepalen. De huurprijsbepaling gebeurt door de sociale woningmaatschappij of de sociale verhuurder en binnen de Vlaamse regelgeving. De nadruk ligt op de oppervlakte.

Hanne Van Eyken legt uit dat een sociale huurwoning gedefinieerd wordt als een woning die verhuurd wordt volgens het kaderbesluit van de sociale huur. Daar worden alle voorwaarden in opgenomen.

Gedeputeerde Gunther Coppens bevestigt dat hierover alleen verwezen wordt in de definities en dat dit niet herhaald wordt in het reglement. Het heeft geen betrekking op de betaalbaarheid van een woning als dusdanig maar wel degelijk over de stimulans om eigenlijk sociale woningen te gaan realiseren. De volgende stap is de betaalbaarheid. Hier heb je de Vlaamse formule via korting en inkomen gerelateerd waarop de betaalbaarheid van een woning, namelijk de prijs die men gaat betalen voor de huur van een sociale woning, wordt vastgesteld. Dit reglement heeft hier geen betrekking op. Dit gaat eigenlijk tot aan de bouw van een woning en niet tot de exploitatie van die woning waar een huurprijs aan gekoppeld is.

Nicolas Kuczynski neemt akte van de antwoorden.

Luka Augustijns heeft een bedenking bij het nieuwe reglement voor de sociale huur. Door dit nieuwe soort lening wordt de renteloze lening volledig afgeschaft. Heeft deze afschaffing nog enige impact of heeft, door die nieuwe lening, dit eigenlijk geen extra meerwaarde meer.

Tom Raes legt uit dat in het voorstel aan de provincieraad staat dat ze ervaren dat de -1% lening van de VMSW er binnen Vlaanderen een voldoende instrument vastligt rond verbetering van de woningkwaliteit in sociale huisvesting. Dus ik denk dat we niet meer dubbel moeten werken zoals we in het verleden een stimulans hebben gegeven met de renteloze leningen. Alle engagementen die met leningen zijn aangegaan op vlak van renovatie, die soms in schijven worden uitbetaald, zijn budgettair voorzien. De provincie gaat verder zijn engagementen aan voor de toegekende leningen waarvoor er nog een definitieve vereffening moet gebeuren.

Luka Augustijns verwijst naar het verlagen van de maximumgrens bij de aanpassingspremies voor ouderen en mensen met een beperking. Is daar zicht op de hoeveelheid aanvragen in het verleden die nu geen recht meer hebben omwille van deze focus ?

Sonja Swijzen belooft de concrete cijfers op te zoeken en toe te voegen aan het verslag (zie bijlage). We verwachten dat ongeveer 50% nog steeds in aanmerking zal komen. De aanvragen die we in het verleden hebben ontvangen waren heel breed, zowel in de hoogste als in de laagste inkomensgrenzen. De bedoeling met deze verfijning is dat we het budget dat ter beschikking is, gebruikt wordt voor de laagste inkomensgrenzen.

Luka Augustijns antwoordt dat ze dezelfde vraag heeft voor het reglement i.v.m. de renovatieleningen. Is dit gelijkaardig?

Sonja Swijzen belooft de concrete cijfers op te zoeken en toe te voegen aan het verslag (zie bijlage).

Luka Augustijns vraagt om de exacte cijfers voor beide toe te voegen aan het verslag. Mevrouw Augustijns stelt vast dat voor het reglement i.v.m. renovatieleningen een minimumgrens is vastgelegd omwille van de kredietwaardigheid. Dit wordt gelijkgesteld met de bedragen van het leefloon. Is het de bedoeling dat dit reglement niet van toepassing is voor mensen die een leefloon ontvangen maar op werkende mensen.

Sonja Swijzen reageert dat het niet de bedoeling is dat zomaar een lening wordt toegekend aan leefloners. De intentie is om de kredietwaardigheid van de aanvrager te verhogen en mensen ook te beschermen indien ze een te laag inkomen hebben, zodat ze beter geen lening aangaan. De bedragen die in het reglement worden opgenomen is wat je netto moet overhouden na aftrek van al je leningslasten zodat je nog voldoende inkomen hebt om van te leven.

Luka Augustijns: vraagt dat iemand met een leefloon sowieso wordt uitgesloten om de lening aan te gaan?

Sonja Swijzen legt uit dat ze deze minimumgrens van het leefloon hebben vastgelegd met de gedachte dat dit het minimum inkomen is waarover je moet beschikken om een menswaardig leven te kunnen leiden. Daarom hebben we deze bedragen genomen als uitgangspunt. Maar iemand die een leefloon ontvangt en voldoende kredietwaardig is, kan inderdaad een lening aangaan.

Luka Augustijns heeft nog een laatste vraag over het reglement i.v.m. de kernversterkende woonprojecten. Er wordt bekeken om samen met sociale woningmaatschappijen deze projecten uit te voeren. Is het niet nodig om dit dwingender te maken en niet vrijblijvend? Waarop wordt de keuze van de aanvrager gebaseerd? Hoe voorkomen we dat niet alleen grote aannemers met onze subsidie luxe woningen gaan bouwen? Is er een manier om hier meer de sociale nadruk te leggen en een schifting in te voeren?

Tom Raes legt uit dat er in het reglement een koppeling wordt gemaakt met sociale huisvesting waaruit geen dwingend aspect voortvloeit. Het is niet de bedoeling dat we bij private ontwikkelingen zomaar de architect- en plankosten gaan betalen. Er moet een belangrijke meerwaarde gerealiseerd worden rond de aspecten die ook in het reglement zijn voorzien (respect voor eigenheid, historische context en schaal van de omgeving). Het moet de leefbaarheid van de omgeving verhogen. De deputatie kan in haar beoordeling een aantal bijkomende vereisten stellen op vlak van globale kwaliteit. Het moet in die zin een kwalitatieve meerwaarde hebben voor de bewoners, de omgeving en voor de gemeenschap. Dit zijn belangrijke criteria die hierbij gelden. Er zijn voldoende checks and balances opgenomen in het reglement. Het is ook de bekommernis van gedeputeerde Gunther Coppens om hierover te waken.

Neel Eerdekens vult aan dat het belangrijk is omdat het sociaal objectief binnen veel gemeenten al bereikt is en het niet eenvoudig is om hier nog sociale woningen te realiseren. Om projecten binnen deze gemeenten niet uit te sluiten werd dit op deze manier geformuleerd.

Nog aanvullend op de bekommernis om kwaliteitsvolle projecten te realiseren en geen al te dure projecten zonder een meerwaarde voor de buurt is, dat de collega's van de dienst Ruimtelijke Planning elk project zullen beoordelen. Zij zijn gespecialiseerd om na te gaan of het project een toegevoegde waarde heeft voor de buurt.

Gunther Coppens kan bevestigen dat hij dezelfde bekommernis had tijdens de gesprekken met de dienst maar dat het ten volle afgedekt is in die zin dat de krachtlijnen, die vooral gericht zijn op de

sociale woning voor een minimumtermijn van achttien jaar, maximaal moeten bewaken blijven en dit zal ook zeker in de beoordeling terugkomen om al dan niet een project te honoreren.

De voorzitter deelt mee dat in het verslag een overzicht wordt toegevoegd van die projecten die niet weerhouden worden sinds de verlaging van de inkomstengrens.

Linda Van den Eede verwijst eveneens naar de maximale inkomensgrens. Op welk referentiejaar baseert men zich? Gaat dit over het laatste aanslagbiljet of hoe wordt deze inkomensgrens bepaald? Kan corona een invloed hebben op het maximale bedrag aangezien het inkomen bij vele mensen hierdoor zal gewijzigd zijn? Wat is de reden van de verlaging van dit maximale bedrag, dit is een vermindering met 25%? Waren er vroeger te veel aanvragen voor het voorziene krediet op de meerjarenplanning?

Sonja Swijzen legt uit dat men zich baseert op het meest recente aanslagbiljet. In de praktijk gaat dit over het inkomen van 2 jaar geleden.

Tom Raes vult aan dat het voorziene budget voldoende was maar dat een verhoogde toename wordt vastgesteld. Het is budgettair een voorzorgmaatregel maar onze drijfveer is prioriteit te geven aan de mensen die het nodig hebben. Het kan niet de bedoeling zijn dat mensen met een ruimer inkomen in aanmerking komen. Het gaat over overheidsbudget en we moeten hier secuur zijn om de prioriteit op lagere inkomens te leggen.

Gedeputeerde Gunther Coppens reageert dat er zorgzaam moet omgegaan worden met belastinginkomsten in die zin dat er bewust gekozen is om een focus te leggen op een doelgroep met lagere inkomens. Je mag niet beschikken over een andere eigendom met een kadastraal inkomen hoger dan 125 euro/jaar. Dit is op maat gemaakt van de behoeftigen.

Gedeputeerde Bart Nevens bevestigt de doelstelling. Bij de evaluatie van de reglement is de doelgroep meermaals aan bod gekomen. Dit was de drijfveer om deze reglementen te herevalueren. Deze doelgroep is meestal niet in staat om zijn woning kwaliteitsvol en energiezuinig te renoveren met haar beschikbare middelen. Deze doelgroep is afgebakend en we hebben ons gealigneerd op de norm in Vlaanderen. Dit is een éénvormige grens voor de aanvrager, éénvormiger criteria voor in aanmerking te komen of niet.

Het is verkeerdelijk ervan uit te gaan om zoveel mogelijk Vlaams Brabanders te bedienen met dit subsidiereglement. Hiervoor beschikken we niet over de financiële middelen en deze middelen moeten op een verantwoorde wijze besteed worden.

Aangezien men zich baseert op het meest recente aanslagbiljet, dus het inkomen van 2 jaar geleden, zal corona nu geen invloed hierop hebben. Voor de toekomst moet dit bekeken worden. Zoals met elk reglement moet dit op termijn geëvalueerd en bekeken worden of de doelstellingen bereikt zijn.

Tine Eerlingen verwijst naar de doorlooptijd voor de uitbetaling van de premie woningaanpassingen. Vermits dit toegespitst wordt op mensen die het financieel moeilijk hebben is het hierbij belangrijk dat dit vrij snel kan gebeuren. Ik weet niet wat nu de gemiddelde looptijd is tussen het indienen van het dossier en de uitbetaling en kan dit in het reglement ingekort worden?

Sonja Swijzen legt uit dat momenteel de doorlooptijd voor een aanpassingspremie, bij een volledige aanvraag, 3 weken bedraagt tussen de aanvraag en de uitbetaling. Een aanpassingspremie kan ook aangevraagd worden op basis van een offerte. Het is belangrijk dat mensen weten dat ze in aanmerking komen vooraleer ze starten met de werken. Hiermee kunnen ze het financiële plaatje van de uit te voeren aanpassingswerken vervolledigen. Gemiddeld 2 weken na de aanvraagdatum wordt het dossier geagendeerd op de deputatie en bij goedkeuring wordt het bedrag de week nadien uitbetaald.

Geertrui Windels concludeert dat alle agendapunten besproken werden door de raadscommissie en kunnen worden voorgelegd aan de provincieraad.

Advies: Het dossier mag voorgelegd worden aan de provincieraad.

3 Rondvraag

De voorzitter geeft mee dat de volgende vergadering zal doorgaan op 2 februari om 13 uur via Teams.

Er zijn geen vragen.

Einduur van de vergadering 15:50 uur

Datum volgende vergadering **2 februari 2021 om 13u**

De secretaris,

De voorzitter,

Tania Gilson

Geertrui Windels