



Vlaams  
Parlement

vergadering **C155**  
zittingsjaar 2014-2015

Woordelijk Verslag

### **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke  
Kansen

van 5 maart 2015

## INHOUD

VRAAG OM UITLEG van mevrouw Katrien Partyka, Vlaams volksvertegenwoordiger, aan mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de discriminatie op de huurmarkt – 1304 (2014-2015)	3
VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de opzegtermijn binnen de sociale huur – 1181 (2014-2015)	7
VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over nood- en transitwoningen – 1307 (2014-2015)	9
VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over een mogelijke schatting van de renovatiekostprijs bij verkoop – 1309 (2014-2015)	13

**VRAAG OM UITLEG van mevrouw Katrien Partyka, Vlaams volksvertegenwoordiger, aan mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de discriminatie op de huurmarkt – 1304 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** Voorzitter, minister, collega's, ik heb mijn vraag gesteld in tempore non suspecto en dus voor de discussie over discriminatie bij de dienstenchequebedrijven.

In de commissie hebben we het al vaak gehad over het recht op wonen, wat op sommige vlakken toch wel een beetje bedreigd schijnt te zijn. We hebben het ook gehad over de moeilijke situatie op de huurmarkt waar er een verstoorde vraag en aanbod is. Dat maakt dat er keuzemogelijkheden zijn voor de aanbieder van een woning wat een voedingsbodem kan zijn voor negatieve selectie en eventueel zelfs discriminatie.

De diversiteitsbarometer 2014 van het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (CGKR) geeft aan dat er aanwijzingen zijn voor die twee mechanismen. De studie kwam er op initiatief van de federale minister van Gelijke Kansen en de drie regionale ministers van Wonen. Zowel discriminatie naar vermogen, leeftijd, handicap, geslacht en raciale criteria komen aan bod. Discriminatie kan op elk moment van het verhuurproces aan bod komen: bij het plaatsen van een advertentie, bij de contactname door een kandidaat-huurder, bij het huisbezoek door de kandidaat-huurder, en bij het tekenen en uitvoeren of verbreken van het huurcontract. De verhuurder of makelaar bepaalt zijn strategie van discriminatie verschillend naargelang de fase van het proces en de uit te sluiten doelgroep. De studie wijst uit dat men weet dat discriminatie oneerlijk is en bovendien onwettelijk. Doorheen het hele proces zijn er echter mogelijkheden genoeg om bepaalde groepen te weren of anderszins ongelijk te behandelen. De studie wijst uit dat meer dan 30 procent van de advertenties voor huur reeds in de advertentie direct of indirect discrimineren. Wanneer er direct contact genomen wordt met de eigenaar, stelt men vast dat vrouwen die een uitkering genieten, Marokkaanse en Turkse mannen en in mindere mate, mindervaliden en alleenstaande moeders gediscrimineerd worden. De studie geeft ook enkele aanbevelingen. Een concreet voorbeeld zijn steekproeven maar er worden ook veel andere suggesties gedaan.

Minister, hoe wilt u de in deze studie aangehaalde discriminatie op de huurmarkt aanpakken? In welke mate zult u de aanbevelingen in dit rapport gebruiken om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan? Welke concrete maatregelen stelt u voor? Kan een gedragscode opgesteld voor en in samenspraak met de sector een eerste stap zijn?

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Voorzitter, ik sluit me graag aan bij de vraag van de collega, want ook wij zijn bezorgd over de resultaten van verschillende studies over discriminatie op de woninghuurmarkt. Er is trouwens ook een Europese studie over de discriminatie van holebi's. Ook het steunpunt Wonen heeft voor alleenstaande moeders en vreemdelingen ook bepaalde bezorgdheden geuit.

Discriminatie kan niet, ook niet voor onze fractie. We willen het probleem absoluut niet minimaliseren, maar toch wel nuanceren. De lijn tussen selectie en

discriminatie is vrij dun en blijkbaar soms te dun. Ik ben vastgoedmakelaar, ik ben homo en ik heb al heel vaak homokoppels geweigerd en men kan mij heel moeilijk verdenken van discriminatie van holebi's. Ik haal dit als voorbeeld aan om te zeggen dat er vaak heel andere redenen zijn dan dat de persoon in kwestie denkt. In die zin moeten we opletten met te snel te spreken over discriminatie.

Ik wil ook wijzen op de inspanningen die de vastgoedsector de laatste jaren heeft gedaan. Er zijn heel wat informatiecampagnes geweest voor vastgoedmakelaars. Heel wat particulieren die bij een kantoor terechtkomen, zijn zelf vragende partij, vaak uit onwetendheid en negatieve vooroordelen die eigenlijk altijd te maken hebben met de angst dat een huurder niet zal kunnen betalen en niet zozeer met discriminatie op basis van de huidskleur. Niemand gaat een alleenstaande vrouw discrimineren omdat ze een alleenstaande vrouw is. De discriminatie is vooral gebaseerd op de angst dat die mevrouw haar huur niet kan betalen. Dat is het probleem.

We moeten het debat dus nuanceren. Misschien ligt de oplossing in een kader voor selectiecriteria. Op welke basis mogen makelaars of eigenaars huurders selecteren? Die criteria moeten objectief zijn, op basis van het inkomen, en er mag zelfs niet worden nagegaan of het om een vervangingsinkomen of een inkomen uit arbeid gaat. Er moet wel duidelijkheid worden gegeven over wat kan en wat niet.

**De voorzitter:** Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

**Mevrouw An Moerenhout (Groen):** Voorzitter, minister, collega's, ook Groen is erg bezorgd over de cijfers uit het grote woononderzoek. Een op vijf huurders van vreemde origine en een op drie mensen met een OCMW-uitkering zouden worden gediscrimineerd. Groen is van mening dat praktijktesten een oplossing zouden kunnen zijn voor die eerste groep. Voor de tweede groep zou een sterkere bemiddeling van het OCMW of van de meldpunten discriminatie belangrijk kunnen zijn.

Mijnheer Engelbosch, het gaat inderdaad vaak over foutieve vooroordelen. De meldpunten discriminatie gaan echt bemiddelen bij de verhuurders met vooroordelen en vragen een kans. De meeste huurders tonen ook aan dat ze die kans hebben verdiend. Een sterke bemiddelingsrol is voor mij een van de quick wins.

Ik denk dat we allemaal deze bezorgdheid delen. De collega's in de commissie Werk zijn bezig met discriminatie op de arbeidsvloer. Misschien is het zinvol om in onze commissie ook hoorzittingen te organiseren met de vertegenwoordigers uit het middenveld en de huursector.

**De voorzitter:** Collega Moerenhout, de commissiesecretaris maakt me erop attent dat de commissie Economie na het paasreces het thema discriminatie op de arbeidsmarkt zal bespreken. Ook de leden van onze commissie zijn daarop uitgenodigd. We zullen straks, tijdens de regeling van de werkzaamheden, concreet bespreken hoe we dat zullen aanpakken.

Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** De heer Engelbosch heeft al een deel van mijn antwoord gegeven, want wat is discriminatie? Voor alle duidelijkheid wil ik vooraf benadrukken dat ik elke vorm van discriminatie verwerpelijk vind. Daar zijn we het allemaal over eens. Maar wanneer een verhuurder de loonbrief van een potentiële huurder opvraagt om te kijken of hij of zij in staat is de huur te betalen, dan is dat geen vorm van discriminatie. We moeten het begrip discriminatie dus duidelijk omschrijven. Uit de resultaten van het groot woononderzoek blijkt dat de cijfers voor discriminatie tussen 2005 en 2013 niet

gestegen zijn, maar op hetzelfde peil zijn gebleven. Dat betekent niet dat ik dat goed vind. Elk geval van echte discriminatie is er één te veel, maar gelukkig is het probleem op acht jaar tijd niet toegenomen. Dat we het moeten aanpakken, daarover ben ik het met u eens.

Dan rijst natuurlijk onmiddellijk de vraag hoe we dat gaan doen. Uit het onderzoek van het Minderhedenforum heb ik ook geleerd dat het probleem niet in elke stad en gemeente even groot is. De slechtste leerlingen van de klas zijn Gent en Leuven. Welke middelen heeft Vlaanderen om daar iets aan te doen? We hebben het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid. Dat decreet verbiedt discriminatie binnen alle Vlaamse bevoegdheden, dus ook in de huurwetgeving, die sinds 1 juli 2014 een regionale bevoegdheid is geworden, op grond van volgende beschermende kenmerken: geslacht, genderidentiteit, genderexpressie, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale positie, nationaliteit, ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming. Dit hebben we als kader in handen om op bepaalde zaken te kunnen toezien. Ik wil nogmaals herhalen wat ik bij het begin al zei: wat is discriminatie? Een verhuurder die een loonbrief vraagt aan iemand die toevallig alleenstaand is, doet dat niet om hem of haar te discrimineren, maar wel om te weten of hij of zij in staat is de huur te betalen. Dat is een ander debat.

Ik wil er ook op wijzen dat slachtoffers van discriminatie bij het centrum van Jozef De Witte terecht kunnen. We hebben er in het regeerakkoord voor gezorgd dat de evaluatie van het centrum in handen zal komen van het Vlaams Parlement, als ik me niet vergis medio 2017. In het kader van die evaluatie is het goed dat jullie als parlementsleden de nodige aandachtspunten aanbrengen, als jullie vinden dat bepaalde zaken niet goed worden opgevolgd. Dat is jullie volste recht.

De discriminatiewetgeving op zich is een federale bevoegdheid, waarover in het federale parlement al heel veel werd gediscussieerd. Over de praktijktesten is er een zogenaamde federale wet van 2003 waarop nooit een uitvoeringsbesluit is gekomen. Alle zaken over discriminatie op de woonmarkt die voor de rechtbank zijn gekomen, werden door de rechter afgewezen wanneer het ging over praktijktesten als bewijs, omdat een wettelijk kader daarover ontbreekt. Daar zit dus een lacune in de federale wetgeving.

Ik benadruk dat ik geen voorstander ben van praktijktesten. Volgens mij is het niet de taak van de overheid om aan uitlokking te doen. Dat zou een slecht voorbeeld zijn. Wel kan de Vlaamse Wooninspectie een rol spelen in het opsporen van discriminatie op de private huurmarkt. Praktijktesten zijn daarbij uitgesloten, maar in de evaluatie van de huurwetgeving, die volop bezig is, kan de administratie dat aspect wel meenemen. Bij die evaluatie zijn ook allerlei privépartners betrokken. Ik stel dan ook voor dat we de resultaten daarvan afwachten om te beslissen of we in ons nieuw Huurdecreet iets over discriminatie opnemen. Zo is het mogelijk de administratieve sancties, zoals opgenomen in de Wooncode, uit te breiden.

Ik weet dat mijn voorgangster veel heil zag in sociale verhuurkantoren (SVK) als middel om discriminatie op de woonmarkt tegen te gaan. U weet ook dat ik een absolute believer ben van de SVK's, maar andere initiatieven zijn in het verleden eigenlijk nooit genomen. Het aantal klachten in 2005 zit op hetzelfde peil als vandaag. Er zijn dus niet veel maatregelen genomen. De vraag is natuurlijk of ze ook allemaal kunnen worden genomen.

Het is mijn absolute betrachting om in het kader van de evaluatie van de huurwetgeving die zal uitmonden in een Vlaams Huurdecreet, dit op te nemen. Vanaf 2016 zullen we beginnen met de uitwerking van een Vlaams Huurdecreet.

Voorzitter, als de evaluatie klaar is, kunnen we in deze commissie misschien een uitgebreid debat wijden aan de evaluatie van het Vlaams Huurdecreet dat we dan zullen implementeren.

Mevrouw Partyka, u hebt gevraagd hoe ik de aanbevelingen van het rapport zal gebruiken om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan en welke concrete maatregelen ik voorstel. Ik wil niet vooruitlopen op de evaluatie die nu bezig is. Het is niet goed om dat te doen.

U hebt ook nog gevraagd naar een eventuele gedragscode. Ik sluit een gedragscode en gesprekken met de sector niet bij voorbaat uit, maar ook hier wil ik niet vooruitlopen op de evaluatie. Ik heb gezegd dat de sector actief wordt betrokken in de evaluatie van de privatehuurwetgeving. Ik wil er ook op wijzen dat het afspreken van een eventuele gedragscode met de immobiëlesector een bevoegdheid is van de federale overheid en meer bepaald van de minister bevoegd voor de consumentenzaken. Ik ben mij dus bewust van de beperkingen in mijn bevoegdheidsverdeling.

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Mevrouw Katrien Partyka (CD&V):** Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Het is goed dat u een rol ziet voor de Wooninspectie en dat het aspect kan worden betrokken bij de huurwetgeving, onder meer met het oog op eventuele administratieve sancties.

Regelgeving is heel belangrijk, maar het sluit niet uit dat zelfregulering van de sector ook heel belangrijk is. Sensibilisering, er zich van bewust zijn en een sector die zichzelf daarop organiseert, gebeurt ook in andere sectoren.

Het verbaast me dat een gedragscode federale materie is, omdat de huurwetgeving is overgekomen. Met de verzekeringssector is er wel zo'n gedragscode afgesproken. Er zijn misschien andere manieren om iets op Vlaams niveau te doen, want wat we zelf doen, doen we beter.

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Ik ben blij dat bij de evaluatie van de woninghuurwet en bij het maken van een nieuw Vlaams Woondecreet zal worden nagegaan wat er eventueel mogelijk is om deze problematiek aan te pakken.

We moeten ook realistisch zijn: als men vandaag een woning te huur zet, zijn er morgen twintig kandidaten. Het zullen helaas altijd dezelfde zijn die uit de boot vallen. Een eigenaar heeft de keuze tussen een werkend koppel met een inkomen van 3000 tot 4000 euro dat de waarborg zo op tafel kan leggen en een alleenstaande die de waarborg via het OCMW moet krijgen en van een vervangingsinkomen leeft. Die persoon zal helaas vandaag altijd achter het net vissen en altijd op de tweede plaats komen. Dat is het essentiële probleem op de woninghuurmarkt.

Bij de evaluatie van de woninghuurwet en bij het maken van een nieuwe Vlaams Woondecreet moeten we zorgen voor een betere bescherming voor de eigenaars waardoor de eigenaars veel minder streng in hun selectie zullen zijn. Dat is de tool die we moeten hanteren. Ik wil het debat van gisteren niet opnieuw voeren, maar het is heel belangrijk om in te zetten op de bescherming van eigenaars.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de opzegtermijn binnen de sociale huur – 1181 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp-a):** Voorzitter, minister, collega's, de huurovereenkomst voor een sociale huurwoning in Vlaanderen is momenteel van onbepaalde duur. De opzegtermijn voor de huurder is normaliter drie maanden, tenzij het gaat om een bewoner die zou worden opgenomen in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. In die gevallen geldt een opzegtermijn van een maand. Dat is een goede zaak en het is in de vorige legislatuur gewijzigd om ervoor te zorgen dat mensen die vaak heel lang op een wachtlijst staan voor een woonzorgcentrum, snel kunnen vertrekken zonder een dubbele kost te hebben.

Het probleem is dat de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) die woning opnieuw zo snel mogelijk wenst te verhuren aan iemand anders en het probleem zich eigenlijk een beetje verlegt. Iemand die op de private huurmarkt huurt en naar zo'n sociale woning kan gaan, moet vaak snel beslissen en krijgt dan dubbele huur te betalen. Voor die persoon is dat vaak niet evident, gelet op het inkomensprofiel dat vaak op die private huurmarkt aanwezig is.

Minister, deze vraag wordt eigenlijk op het terrein gesteld. Ik merk dat de SHM's hier allemaal een beetje op een eigen manier mee omgaan. Ik begrijp dat de SHM's de leegstaande woningen zo snel mogelijk opnieuw willen laten betrekken. De private huurder moet echter snel beslissen. Indien hij de woning niet aanvaardt, geldt dit immers als een weigering en dreigt hij opnieuw aan het einde van de wachtlijst terecht te komen.

Bestaat er een of andere richtlijn? Bent u zich bewust van het probleem van de dubbele huurlast? Hoe kunnen we hiermee omgaan? Bestaat er een richtlijn voor de SHM's of bent u bereid een dergelijke richtlijn uit te vaardigen? We zouden, bijvoorbeeld, kunnen werken met een vorm van afbetaling om de lasten voor de huurder wat te verlichten.

**De voorzitter:** Mevrouw Christiaens heeft het woord.

**Mevrouw An Christiaens (CD&V):** Voorzitter, de problematiek werkt, zoals daarnet is geschetst, in twee richtingen. Enerzijds wil de SHM het pand zo snel mogelijk opnieuw verhuren. Dat is logisch. De SHM wil het pand verhuren aan de eerstvolgende op de lijst. Als dat een private huurder is die aan een privaat huurcontract is gebonden, zitten we natuurlijk met een probleem. Anderzijds wil de verhuurder dat zijn contract wordt gerespecteerd en dat de wet wordt nageleefd. Hij wil immers geen inkomstenverlies lijden.

We bevinden ons hier in een patstelling. De SHM moet misschien op de huur wachten en de private verhuurder komt in onzekerheid terecht. Als de huurder naar een sociale woning kan verhuizen, stelt hij zich vragen over de opzegvergoeding en de opzegtermijn. In het net geschetste geval gaat het voor de huurder dan weer om een dubbele uitgave.

Minister, ik vraag me af hoe vaak dit eigenlijk gebeurt. Dit blijkt een vraag van het werkveld te zijn. Bestaan daar cijfergegevens over? Het lijkt me niet dadelijk

een situatie waarmee we dagelijks worden geconfronteerd. Ik wil het probleem zeker niet minimaliseren.

Als er een regelgeving met betrekking tot de soepelheid van de SHM's zou zijn, zou ik dat zeker kunnen ondersteunen. We moeten echter nagaan of de situatie zich in de praktijk effectief zo vaak stelt dat er nood aan bijkomende richtlijnen of regelgeving is. We moeten zeker naar de soepelheid van de SHM's kijken. We mogen dit niet opnieuw in de richting van de private huurders schuiven. Zij hebben ook nood aan zekerheid in verband met de uitvoering van hun rechten.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, ik zal eerst op de bijkomende vraag antwoorden. Het gebeurt niet zo vaak. Dit betekent niet dat het niet gebeurt. Het is echter geen gigantisch groot probleem.

Mevrouw Hostekint, u hebt terecht vermeld dat deze maatregel tijdens de vorige legislatuur is genomen. U hebt dit zelf geschetst. Iemand die vanuit een sociale woning naar een woonzorgcentrum of een gehandicaptenvoorziening kan verhuizen, heeft slechts een opzegtermijn van een maand.

Tijdens het debat in de commissie is toenmalig minister Van den Bossche op het ontbreken van begeleidende maatregelen gewezen. Toen is gesteld dat de invoering van de maatregel impliceert dat een SHM onmiddellijk of zeer snel iemand in de woning zou moeten plaatsen om geen inkomstenverlies te lijden. Ik sta absoluut achter de maatregel die toenmalig minister Van den Bossche heeft genomen, maar ik heb toen ook terecht aangekaart dat er geen flankerend beleid was. Die begeleidende maatregelen moesten de door u net geschetste problemen voorkomen. Los daarvan, vind ik dat het allemaal een klein beetje wordt overdreven. Het gebeurt niet zo vaak. Elk geval is natuurlijk een geval te veel.

Volgens u moet een nieuwe huurder die uit de private markt komt dikwijls een opzegtermijn van drie maanden respecteren. Dit klopt, maar u kunt van mij niet vragen dat ik de private verhuurders vraagt van die opzegtermijn af te zien. Dat kan en zal ik niet doen.

Ik wil er nog op wijzen dat de gemiddelde inhuurperiode voor een SHM zes tot acht weken bedraagt. Pas dan is de woning klaar. Het gaat dan ook niet om drie maanden huur. De betrokkene die naar een woonzorgcentrum of zo verhuist, moet eerst een opzegtermijn van een maand respecteren. Vervolgens heeft de SHM gemiddeld nog zes tot acht weken nodig om de woning wat op te frissen en instapklaar te maken. Dit betekent dat een zwakke huurder uit de private sector die een sociale woning kan betrekken geen drie maanden huur meer moet betalen.

Gezien de huidige financiële situatie, ben ik ervan overtuigd dat de SHM's het zich niet kunnen permitteren een aantal weken huur te laten vallen. We moeten hier pragmatisch mee omspringen.

Op het lokale vlak zijn er veel mogelijke oplossingen. Ik heb er een kort verleden als voorzitter van de SHM Woonhaven en als voorzitter van een OCMW op zitten. Ik heb daar gemerkt dat we dergelijke gevallen op een heel pragmatische manier konden oplossen. Zo konden we het OCMW aan de SHM de borg laten betalen. Op die manier viel deze financiële last weg voor de huurder die van een private huurwoning naar een sociale woning verhuisde. Er is ook de mogelijkheid bepaalde maanden van de huur in dergelijke gevallen in schijven te laten betalen. Ik wil er trouwens ook op wijzen dat een huurwaarborg in de private sector, maar ook bij de SHM's, meestal wordt gebruikt om de laatste maanden huur te betalen. Als we de lokale actoren zo veel mogelijk borg kunnen laten staan voor de huurders die van de private huurmarkt naar de sociale huurmarkt



gaan, zouden we al een klein probleem kunnen oplossen. Aangezien er een zekere borgstelling is, hoeven ze de borg immers niet opnieuw te betalen.

Verder is er natuurlijk nog de mogelijkheid dat de betrokken huurder zelf een nieuwe huurder zoekt.

Ik weet dat dit niet simpel is. We moeten er ook niet per definitie van uitgaan dat elke private huurder sowieso de opzegtermijn van drie maanden uitdoet en moet uitdoen. Misschien heeft er zich ondertussen wel al een nieuwe huurder aangeboden. Ik zeg niet dat het veel voorkomt, maar dat mogen we in principe niet uitsluiten.

Mevrouw Hostekint, ik ben het ermee eens dat u deze problematiek aankaart. Ik wil het niet te veel uitvergroten, want het is niet zo'n groot probleem. Elk geval is er wel een te veel. Ik zie een grote verantwoordelijkheid bij de lokale besturen die dit ook opnemen. Ik wijs nogmaals op de gemiddelde inhuurperiode van zes tot acht weken, dus geen drie maanden. Tot slot blijf ik het jammer vinden dat tijdens de vorige legislatuur deze maatregel is uitgewerkt zonder dat er begeleidende maatregelen zijn genomen voor de problemen waar toen ook op is gewezen. De maatregel is wel een goede maatregel.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp·a):** We zijn het daarover eens. De opzegtermijn van een maand voor iemand die naar een woonzorgcentrum gaat, is een maatregel waar we allemaal achter staan. Het is mijn bedoeling dat er op een andere manier wordt omgegaan met de opzegtermijn.

Om een zekere eenvormigheid te krijgen, is het misschien niet slecht om een richtlijn of een advies te geven hoe de SHM's daar het beste mee omgaan en een zekere soepelheid aan de dag te leggen. Ze kunnen bijvoorbeeld toelaten dat er in schijven wordt betaald. In een van de SHM's die ik contacteerde, gebeurde dat ook. Het is voor de private huurder niet zo evident. Als iemand de opzegtermijn op de private huurmarkt moet uitdoen en direct moet beslissen, dan is er een zeker risico verbonden als hij niet ingaat op het aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappij. Dat is de dubbelheid waarmee sommige huurders worden geconfronteerd. Ik zou een richtlijn of advies niet slecht vinden om SHM's aan te zetten tot enige soepelheid in dergelijke gevallen.

**Mevrouw An Christiaens (CD&V):** Ik ben blij te horen dat het niet zo vaak voorkomt, maar elk geval is er een te veel. Het antwoord van de minister is dat dit soepel en pragmatisch moet worden opgelost. Dat is de juiste manier om hiermee om te gaan, ad hoc geval per geval oplossen.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Hostekint, ik ben het eens met uw suggestie. Ik zal aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen vragen om een soort eenvormige richtlijn voor alle SHM's te ontwikkelen. Ik kan me wel niet voorstellen dat een SHM bereid is om weken inkomsten te laten vallen. Ik ben het er wel mee eens dat er uniformiteit moet zijn: elke SHM moet er op dezelfde manier mee omgaan.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over nood- en transitwoningen – 1307 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

**Mevrouw An Moerenhout (Groen):** Voorzitter, minister, in antwoord op enkele schriftelijke vragen bleek dat er steeds meer woningen onbewoonbaar of ongeschikt verklaard worden. In 2014 ging het om 3340 woningen. U hebt in de pers gereageerd dat de reden daarvoor is dat er steeds meer inspecties worden gedaan waardoor er meer woningen ongeschikt en onbewoonbaar worden verklaard. Op zich is dat heel positief. Het is positief om bewoners te beschermen en de kwaliteit van woningen in Vlaanderen te verhogen.

Het probleem is dat wanneer een woning onbewoonbaar wordt verklaard, die mensen geherhuisvest moeten worden. Die herhuisvesting is nog steeds een van de knelpunten in het Vlaamse woonbeleid. Ze hebben voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning, maar de wachtlijsten zijn lang. In afwachting worden ze doorverwezen naar een transit- of noodwoning. De bedoeling is dat die mensen daar drie tot zes maanden verblijven. De praktijk leert echter dat het veel langer is.

Steden en gemeenten weten niet altijd wat ze daarmee moeten doen. Ik heb gehoord dat steden beslissen om geen noodwoningen meer te bouwen of niet meer te geven aan die mensen. Andere steden stellen het onbewoonbaar verklaren uit omdat ze geen andere opvang kunnen bieden.

In uw beleidsnota staat dat in 2011 een proefproject is opgestart om de kosten van herhuisvesting bij de eigenaar van de slechte woning terug te vorderen. U zult dit evalueren. Dat is een goede maatregel.

Erkent u het knelpunt dat zich voordoet met de nood- en transitwoningen? Wanneer vindt de aangekondigde evaluatie plaats? Wilt u dit project voortzetten of uitbreiden? Wilt u nog andere initiatieven nemen om gemeenten en steden te helpen in hun poging om de gedupeerden te helpen?

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Voorzitter, minister, ik sluit me graag aan bij deze interessante vraag om uitleg. Ik wijs nog eens uitdrukkelijk op de kern van het probleem, namelijk de hoge aantallen ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. In 2014 ging het om 3300 woningen die na inspectie ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard.

Ik wil niet vooruitlopen op de gedachtewisseling die we hier zullen hebben met de mensen van het Steunpunt Wonen over de resultaten van het Grote Woononderzoek, maar de grootste kwaliteitsproblemen blijken zich te situeren op de private huurmarkt. Beleidsmatig zijn er al verschillende initiatieven genomen om de woonkwaliteit in de huurwoningen op te waarderen. Ik denk aan het premiebeleid voor dakisolatie of de mogelijkheid tot het verkrijgen van een renovatiepremie voor verhuur via een sociaal verhuurkantoor. We moeten jammer genoeg vaststellen dat na zoveel jaar Vlaamse Wooncode en woonkwaliteitsbeleid er nog geen wezenlijke doorbraak is op vlak van renovatie op de private huurmarkt. De cijfers spreken voor zich. Er is in vele woningen nood aan bepaalde ingrepen, zowel kleine als omvangrijke. Dat is de kern van het probleem.

Er is een heel divers beleid op het vlak van nood- en transitwoningen bij OCMW's en lokale besturen. Elk lokaal bestuur doet zijn best om een aantal van dergelijke woningen aan te bieden, niet enkel ter vervanging van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard maar ook na een brand enzovoort. De kern van het probleem zit bij de kwaliteit van de woningmarkt.

Is voor een tijdelijk verblijf in een nood- of transitwoning de huurwetgeving van toepassing?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, mevrouw Taeldeman, ik vind het goed dat er tegenwoordig zoveel woningen ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard omdat de eigenaar dan wordt verplicht om iets aan de woonkwaliteit te doen. Ik ben het met u eens dat er in bepaalde steden en gemeenten echt wel iets mis is met de kwaliteit van de woningen. Door woningen ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, wordt er wel degelijk op gelet en nemen lokale besturen hun bevoegdheid ter zake ter harte. Nadien verbeteren ze ook zaken aan de kwaliteit van de woning. Het is een dubbel verhaal.

Gelet op het feit dat de meeste lokale besturen daar zeer goed mee omgaan en heel kort op de bal spelen, moet er in de meeste gevallen niet tot herhuisvesting worden overgegaan. De lokale besturen volgen dit goed op zodat de eigenaar de nodige werken uitvoert om conform de regelgeving te zijn. Ik wil daarmee niet zeggen dat dit voor elke woning geldt, maar het is wel een tendens die we de laatste jaren waarnemen.

Dit instrument moet blijvend worden ingezet. Dat is niet alleen onze bevoegdheid, maar vooral die van de lokale besturen. De burgemeester is expliciet en exclusief bevoegd voor de herhuisvesting. De Vlaamse overheid heeft zich daar niet mee te moeien. Mijn ervaring leert me dat de lokale besturen het goed doen en dit ter harte nemen.

Wat doen wij? In de Vlaamse Wooncode is opgenomen dat er voorrang is bij toewijzing van sociale huurwoningen. Dat is een goede zaak. Er is ook een tegemoetkoming in de huurprijs van de private huurwoning tot een jaar na de herhuisvesting. Tot slot doen we nog iets inzake het recupereren van de kosten van de herhuisvesting bij de huiseigenaar. Ik kom daar straks op terug bij de evaluatie van het proefproject.

Wat gebeurt er op het lokale vlak? De onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring worden er goed opgevolgd. Er wordt ook voorzien in transit- en noodwoningen. Er worden ook samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met sociale woonactoren, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren en met het OCMW. Er worden ook woonbegeleiders aangesteld en er is dienstverlening via woonwinkels. Dat is ook een goede zaak.

Ik ben er nog altijd een grote voorstander van om het systeem van sociaal beheer beter bekend te maken bij de lokale besturen. In het kader van de herhuisvesting kan dat een instrument zijn. Ik heb dat systeem al uitgelegd en het is hier voor iedereen duidelijk. Onbekend is onbemind. De meeste lokale besturen kennen het systeem echter niet dat ze zouden kunnen gebruiken.

In de werkgroep Wonen hebben we in het kader van de paritaire commissie en het overhevelen van bevoegdheden van Binnenlands Bestuur naar gemeenten, een consensus bereikt over de leegstandsheffing. Dat zal een exclusieve bevoegdheid worden van de lokale besturen. Dat is goed in de strijd tegen slechte woonkwaliteit. Ook het leegstandsregister zal volledig in handen komen van de lokale besturen.

U vraagt of ik bereid ben om financiële steun te geven. Dit is in eerste instantie een bevoegdheid van de lokale besturen. Ze hebben die ook altijd opgenomen. In het verleden is er ook nooit geld ingeschreven expliciet voor transit- of noodwoningen vanuit de Vlaamse overheid. Natuurlijk wordt vanuit het budget Welzijn geld gegeven aan de lokale besturen. Dat kan worden aangewend om bijvoorbeeld transit- en noodwoningen te verwerven. Het gebeurt dat middelen van het Stedenfonds ook worden aangewend om net die projecten te financieren.

Als ik zeg dat er nooit rechtstreeks geld naar is gegaan, dan bedoel ik expliciet vanuit de bevoegdheid Wonen. Er zijn natuurlijk heel veel geldstromen vanuit de Vlaamse overheid, via Integratie, en vanuit de federale overheid. Er is dus geen expliciete geldstroom vanuit de bevoegdheid Wonen maar wel vanuit diverse Vlaamse bevoegdheden.

Ik wil vooraf zeggen dat de gemeente altijd de kosten kan terugvorderen bij de eigenaar. Het pilootproject was een project om na te gaan of het nuttig was dat de Vlaamse overheid eerst de kosten zou voorschieten, om dan de noodzakelijke werken en de herhuisvesting te kunnen doen, waarna de gemeente het geld kan terugvorderen van de eigenaar. Het proefproject onderzocht of het nodig was dat de Vlaamse overheid via het Herstelfonds dit geld zou voorschieten aan de lokale besturen.

Er waren een aantal samenwerkingsovereenkomsten met lokale besturen afgesloten. Het ging om achttien gemeenten, wat volgens mij heel weinig is. Die overeenkomsten liepen af op 31 december 2014. Het project werd in het verleden al twee keer verlengd. Omdat er maar achttien gemeenten deelnamen, lijkt het mij niet wenselijk om dit project nog eens voor een derde keer te verlengen.

Mevrouw Taeldeman, u vroeg of de huurwetgeving ook van toepassing is op mensen die in een nood- of transitwoning wonen. Ik moet u het antwoord schuldig blijven, maar ik zal het u laten weten.

**De voorzitter:** Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

**Mevrouw An Moerenhout (Groen):** Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Ik wil beginnen met een nuance. U zegt dat het de verantwoordelijkheid van de burgemeester is en dat de lokale besturen het heel goed doen. Ik volg, in die zin dat ik denk dat ze het heel goed willen doen, maar ik heb toch net van de lokale besturen het signaal gekregen dat er problemen zijn. Net zoals mevrouw Taeldeman zegt, is het maar een deel van een breder probleem. Het zijn die mensen die hulp vragen om de gedupeerden beter en sneller een plaats te kunnen geven als hun huis niet meer voldoet.

U hebt zelf gesproken over de compensatie die de huurders krijgen tot een jaar na de herhuisvesting. Het gaat over de huursubsidies. Groen vindt dat die huursubsidies aan erg strenge voorwaarden zijn gekoppeld. Ik wil ook pleiten voor een uitbreiding van die compensatie. Het zijn deels dezelfde voorwaarden als voor de huurpremie. We gaan het debat niet opnieuw voeren, maar ik denk dat heel wat mensen gebaat zouden zijn met een uitbreiding van de criteria voor die compensatie.

U zegt dat er zich maar achttien gemeenten hebben ingeschreven in het project om het geld via het Herstelfonds voor te schieten. Begrijp ik goed dat elke gemeente en elke stad kon inschrijven en dat er maar achttien dat deden? (*Instemming van minister Liesbeth Homans*)

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Moerenhout, ik denk dat we dezelfde bekommernis hebben. De lokale besturen doen al veel, maar het kan inderdaad dat het niet in elke gemeente van een leien dakje loopt. U hebt er blijkbaar signalen over gekregen. Het is natuurlijk ook wel aan de lokale besturen om bepaalde beleidskeuzes te maken en bepaalde verantwoordelijkheden ook zelf op te nemen. Ik heb toch de indruk dat het bij de meeste lokale besturen wel goed verloopt en dat ze ook wel inzien dat ze een deel van hun budget moeten aanwenden om aan die problematiek tegemoet te komen. Als men als lokaal

bestuur verzaakt aan deze verantwoordelijkheid, dan is het heel gemakkelijk om bij de hogere overheid aan te kloppen en te zeggen dat men geen middelen heeft. Ik heb u gezegd dat er vanuit de Vlaamse overheid verschillende geldstromen zijn om specifiek daarop in te zetten. Ze moeten dus die middelen ook daarvoor aanwenden.

De Vlaamse overheid en het bevoegdheidsdomein Wonen geven die mensen toch wel absolute voorrang bij het verkrijgen van een sociale woning. Dat wil zeggen dat ze de wachtlijst compleet kunnen omzeilen en vooraan komen te staan. Ik vind het een heel belangrijke maatregel die in het verleden is ingevoerd en die ik ter harte zal blijven nemen. Ik heb absoluut niet de intentie om die te schrappen.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over een mogelijke schatting van de renovatiekostprijs bij verkoop – 1309 (2014-2015)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp.a):** Minister, mijn vraag raakt een aantal bevoegdheden aan, maar ik stel ze aan u en ik veronderstel dat u daar heel tevreden mee zult zijn.

Ik las in De Tijd een voorstel dat betrekking heeft op ons woningpatrimonium. Het bestaande woningpatrimonium is heel erg verouderd met een zeer slechte energiescore. Een derde van de Belgische woningen dateert van voor 1945. Slechts 18 procent van de woningen is gebouwd na 1981.

De eerste reglementering met betrekking tot isolatie en dergelijke dateert van 1993. We weten dan ook dat er nog heel wat werk aan de winkel is. Volgens mij zijn woningrenovaties zeer belangrijk, zeker in het licht van alle soorten klimaatdoelstellingen en verplichtingen die zullen worden opgelegd.

We merken dat heel wat jonge mensen in de eerste plaats naar de verouderde woningen kijken. De prijzen van de huizen liggen hoog en blijven stijgen. Nieuwe woningen zijn voor jongere koppels vaak onbetaalbaar. Het is dan ook logisch dat we kijken naar verouderde woningen met een hoge renovatienood. Die woningen, waar nog veel werk aan is, zijn niet enkel de goedkoopste woningen. Er kan ook nog heel wat op de prijs worden afgedongen. Blijkbaar ligt er tussen de vraagprijs voor een te renoveren verouderde woning en de uiteindelijk betaalde prijs een verschil van 24 procent. Aangezien dat heel veel is, zijn die woningen voor jonge koppels heel aantrekkelijk.

We zouden nu kunnen denken dat die jonge koppels hier een goede zaak aan doen. Nadien blijkt echter vaak dat de renovatienoodzaak een stuk groter is dan voordien was ingeschat. Er zijn vaak grote kosten aan verbonden die vooraf moeilijk kunnen worden ingeschat. Mensen zoeken een lening en een woning. Ze zien het energiepeil en de energiewaarde in het energieprestatiecertificaat (EPC). Ze kunnen echter vaak moeilijk inschatten welke kosten hieraan zijn verbonden.

Ik geef even een voorbeeld dat ik in het artikel heb gelezen. De factuur om de energiescore van een woning van 300 kilowattuur per vierkante meter per jaar tot 75 kilowattuur per vierkante meter per jaar te reduceren, kan volgens

professor Albrecht, een vastgoedexpert die aan de Universiteit Gent is verbonden, evengoed 45.000 euro als 120.000 euro bedragen. Dat is een enorm verschil.

Aangezien mensen dat vaak moeilijk kunnen inschatten, stelt professor Albrecht voor om naast de metingen voor het EPC ook een audit te laten uitvoeren waaruit moet blijken hoeveel de renovatiekosten zullen bedragen voor wat allemaal aan de woning schort en hoe de problemen moeten worden opgelost.

De heer Dillen heeft zich meteen tot voorstander van het voorstel uitgeroepen. Volgens hem zou een audit de renovatie veel efficiënter kunnen laten verlopen. Bovendien kan de overheid uit dergelijke audits veel informatie halen. Dit zou het mogelijk maken zeer gerichte maatregelen te nemen.

Minister, het voorstel van professor Albrecht houdt in dat dat u ervoor moet zorgen dat een audit duidelijk maakt welke maatregelen nodig zijn om een woning in orde te stellen en welke kosten moeten worden gemaakt om een woning toekomstbestendig te maken. U moet ervoor zorgen dat de mensen dit goed kunnen inschatten en op die manier een goed zicht krijgen op wat allemaal precies nodig is. Het gaat hierbij om de energiescore, maar natuurlijk niet enkel om energie. Alle woningen die tussen dit ogenblik en 2050 zullen worden verkocht, zullen immers in het Europees renovatietijdsschema moeten passen.

Minister, wat vindt u van dit voorstel? Vindt u dit een goed idee? Ik ga ervan uit dat u het artikel ook hebt gelezen. Bent u hiervan op de hoogte? Bent u het eens met professor Albrecht dat dit een goed instrument zou zijn om de overheid informatie te bezorgen en om de kopers transparantie te bieden? Op die manier zouden ze immers veel gerichter kunnen nakijken wat de kosten zullen zijn. Volgens professor Albrecht zal die informatie even efficiënt zijn als fiscale stimuli. Wat vindt u hiervan? Bent u zijn idee genegen?

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Voorzitter, ik heb het voorstel van professor Albrecht gelezen. Ik hoopte dat niemand er hier de aandacht op zou vestigen. Ik vind het namelijk een slecht voorstel. Momenteel moeten bij de verkoop van een huis al heel wat attesten verplicht worden afgeleverd. Bovendien vrees ik dat een dergelijke audit altijd vrij subjectief zou blijven. Wat voor een persoon noodzakelijk is, bijvoorbeeld de renovatie van een dak, kan voor een andere persoon nog vijf of tien jaar meegaan. Ik vrees op dat vlak de nodige subjectiviteit.

Mevrouw Hostekint, op een punt ben ik het wel met u eens. Daar moeten we zeker nog verder over nadenken. Wat de energierenovatie betreft, beschikken we momenteel over de EPC's. We moeten nagaan hoe we hier iets mee kunnen doen. Volgens mij kan dat op een vrij eenvoudige manier.

Momenteel moet een energiedeskundige met betrekking tot een woning de resultaten voor alle parameters in een computersysteem invoeren. Het gaat onder meer om de afmetingen van de ramen en de daken. We hebben die informatie al. Het enige wat we nog aan die database moeten toevoegen, is de gemiddelde prijs per vierkante meter met betrekking tot onder meer de isolatie en de ramen. Op die vrij eenvoudige manier kunnen we de nodige informatie krijgen zonder nieuwe attesten of audits te moeten gebruiken. Mensen zouden dan weten wat de renovaties zouden kosten.

Minister, ik pleit ervoor geen nieuwe attesten of audits in het leven te roepen. Mits een uitbreiding van de database, kunt u met de bestaande attesten werken. Om het allemaal wat te vereenvoudigen, zouden we de informatie in een soort huispaspoort kunnen samenvoegen.

Mevrouw Hostekint, ik ben het ermee eens dat de mensen een idee van de renovaties moeten hebben. Het is momenteel niet gemakkelijk te zien wat precies moet gebeuren. Ik weet niet of u ooit een EPC hebt gezien. Dat document bevat alle aanbevelingen. Dat gaat natuurlijk zo ver dat het tot een energieneutrale woning zou kunnen evolueren. We moeten weten wat echt noodzakelijk is en wat aanbevelingen zijn.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Voorzitter, ik wil ook even het woord nemen, maar ik wil het niet over de studiedag over het woningonderzoek hebben. Volgens mij is iedereen het er ondertussen over eens dat er in Vlaanderen nood is aan een globaal renovatieplan met heel duidelijke doelstellingen en verantwoordelijkheden.

In de commissie Energie en de commissie Wonen is al voldoende duidelijkheid over de start van het Renovatiepact gecreëerd. Iedereen heeft hoge verwachtingen. Ook in deze commissie is de oproep gelanceerd om de zes werkgroepen in verband met het Renovatiepact tussentijds naar onze commissie uit te nodigen. De leden van de commissie Wonen en van de commissie Energie zouden graag vernemen wat de stand van zaken met betrekking tot de opmaak van het Renovatiepact is.

Mijnheer Engelbosch, ik ben het ermee eens dat het niet de bedoeling mag zijn om bijkomende audits of attesten uit te vinden. Die attesten hebben waarschijnlijk een bepaalde waarde. Het zou echter een goede zaak zijn alle bestaande attesten te stroomlijnen. Op die manier zouden mensen niet van hier naar ginder worden gestuurd om allerlei attesten te laten opstellen.

Volgens mij heeft minister Schauvliege al eens de idee gelanceerd om tot een globaal attest te komen dat duidelijkheid schept op het vlak van de kwaliteitsnormen, dat alle informatie met betrekking tot de ruimtelijke ordening bevat en enkele energetische waardes meedeelt. Het lijkt me de juiste werkwijze gedurende de komende jaren alles met betrekking tot de attestering in een duidelijk document te stroomlijnen.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Voorzitter, eigenlijk hebben de heer Engelbosch en mevrouw Taeldeman mijn antwoord al gegeven. Ik dank hen daarvoor. Ik ben blij dat ze mij steunen. Zodra ze mijn antwoord horen, zullen ze merken dat ze eigenlijk precies hetzelfde hebben gezegd.

Mevrouw Hostekint, u hebt zelf vermeld dat het hier om verschillende bevoegdheden gaat. Minister Turtelboom en minister Schauvliege zijn hier ook voor bevoegd. Als ik me niet vergis, heb u een identieke vraag om uitleg aan minister Turtelboom ingediend. *(Opmerkingen van mevrouw Valerie Taeldeman)*

Mevrouw Taeldeman, u hebt die vraag om uitleg ingediend. In elk geval zal minister Turtelboom ook vragen over dit onderwerp krijgen.

Het is voor een kandidaat-koper belangrijk dat hij een zo goed mogelijk zicht heeft op de kwaliteit van de woning die hij wil kopen. Een huis kopen is een belangrijke investering. Normaal gezien, doet iemand dat niet elke dag. Ik ben het er dan ook mee eens dat een goed overzicht van de kwaliteit en dergelijke belangrijk is.

Volgens doen veel kandidaat-kopers momenteel al een beroep op een architect, een aannemer of iemand van een immobiënkantoor. Ze nemen een vastgoedexpert mee om de eventuele kosten in te schatten.

Mevrouw Hostekint, ik ben er, net als mevrouw Taeldeman en de heer Engelbosch, totaal geen voorstander van de invoering van een nieuw attest. Dit zou de administratieve rompslomp nog erger maken. Bovendien kosten attesten ook geld. Zoals u weet, is niets in dit land gratis. Een nieuw attest zou nieuwe kosten betekenen. Dat zou geen goede zaak zijn.

Ik wil wel werk maken van een geïntegreerde aanpak. Hierdoor zou de koper niet enkel weten hoe energiezuinig of -verslindend een woning is, maar zou hij ook weten hoe veilig en gezond een woning is. Hij zou ook weten welke mogelijkheden er op stedenbouwkundig vlak zijn. Op dat punt raken we de bevoegdheden van minister Schauvliege aan. De energiezuinigheid is in feite een gedeelde bevoegdheid met minister Turtelboom.

De Vlaamse Regering is dan ook gewonnen voor wat de heer Engelbosch een huispaspoort heeft genoemd. In de teksten van de Vlaamse Regering is de officiële benaming het woningpaspoort. Dat is in feite hetzelfde. Het document zou allesomvattend moeten zijn. Het zou eigenlijk alle andere attesten moeten vervangen en in dit zogenaamd woningpaspoort moeten integreren.

Mevrouw Hostekint, we beschikken al over zeer goede instrumenten. Het EPC is een goed instrument. De in het verleden doorgevoerde verstrengingen zijn in mijn ogen goede beslissingen geweest. Volgens mij weten echter nog steeds heel weinig kopers dat het EPC verplicht moet worden afgeleverd. Hetzelfde geldt voor de keuring van de elektrische installatie. Heel weinig kopers weten dit.

Volgens mij is op dit vlak een belangrijke rol voor de notarissen weggelegd. Op een bepaald ogenblik tekenen mensen een compromis. Ze zijn er zich echter niet van bewust dat ze een keuringsattest van de elektrische installatie nodig hebben. Een dergelijk attest kan worden geëist.

Ik spreek uit ervaring. Ik heb dit zelf meegemaakt. Ongeveer drie jaar geleden heb ik een huis gekocht. Een vrouw die alleen op huizenjacht gaat, is altijd een goed idee. Als ik ooit nog van plan ben te verhuizen en een nieuw huis wil kopen, neem ik absoluut een man mee. Ik heb toen absoluut niet aan de elektrische installatie gedacht. Ik heb het compromis getekend, maar de elektrische installatie was blijkbaar levensgevaarlijk. Toen de akte definitief was verleden, heeft de notaris me op het negatief keuringsattest gewezen.

Ik vind dit ook de verantwoordelijkheid van de notaris. Hij speelt een belangrijke rol bij de verkoop en de aankoop van huizen. Hij krijgt hier ook een loon voor. Hij zou de kopers, voor het te laat is, er natuurlijk attent op moeten maken dat er bepaalde gebreken zijn.

De conclusie is dat ik op het ogenblik van het verlijden van de akte met een meer dan negatief keuringsattest ben geconfronteerd. Ik heb onmiddellijk de hele elektrische installatie moeten laten vernieuwen. Dat is een praktijkvoorbeeld. Ik denk echter niet dat ik een uitzondering ben. Eigenlijk ben ik een beetje beschaamd dat ik dit moet vertellen. Ik zou toch beter dan de doorsnee Vlaming op de hoogte van de regelgeving moeten zijn. Als dit mij kan overkomen, kan het echter veel mensen overkomen.

Volgens mij maken we nog te weinig publiciteit voor het gebruik van het EPC. Een slecht EPC kan worden gebruikt om over de prijs te onderhandelen. Dat gebeurt nog veel te weinig. De Vlaamse overheid kan hier, in samenspraak met de lokale besturen, bijvoorbeeld in de woonwinkels en dergelijke, nog meer de aandacht op vestigen.

Mevrouw Hostekint, ik ben uw voorstel niet helemaal ongenegen. Ik weiger echter een nieuw attest in te voeren. Volgens mij kan dit beter in een totaal



rapport over de woning worden geïntegreerd. In dat rapport kunnen alle gebreken aan de woning worden opgelijst. Ik wil hier echter aan toevoegen dat een inschatting van de totale kostprijs van een renovatie natuurlijk heel moeilijk is. Dit is afhankelijk van de persoonlijke smaak of van de keuze van materialen. Indien ik, in samenspraak met minister Turtelboom en minister Schauvliege, het woningpaspoort kan creëren, zullen we zeker al een stap in de goede richting zetten.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp.a):** Ik hoor iedereen hier zeggen dat hij het niet eens is met dit voorstel, maar eigenlijk zeggen we ook allemaal hetzelfde. Ik vind het ook belangrijk over een geïntegreerd woningpaspoort te kunnen beschikken. In Roeselare hebben we een groot proefproject met betrekking tot energierenovatie opgezet. Dit gebeurt in samenwerking met het Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie (IWT). We zullen daar gebruik maken van een woningpaspoort waarin we al deze informatie opnemen.

Dat is het grote verschil met wat hier is gezegd. Ik vind het net ontzettend belangrijk niet alleen dat men het energiepeil van een woning kent, maar ook dat men de eventuele kosten die dat meebrengt, kan inschatten. Voor mij hoeven we geen bijkomend attest in het leven te roepen, maar het is wel belangrijk dat we mensen kunnen aangeven welk traject ze moeten doorlopen en hoeveel het zal kosten om het energiepeil van een bepaalde woning op een deftig niveau te brengen. Ik neem aan dat zoiets niet exact is in te schatten, maar voor wie een woning koopt, is het niet oninteressant enig zicht te hebben op de kostenvork. Een dergelijke transparantie kan de woningmarkt alleen maar ten goede komen. Mensen moeten een veel beter zicht krijgen op het traject dat ze moeten doorlopen. Ik blijf het zeggen, ook de overheid kan daaruit zeer interessante informatie halen.

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**De heer Jelle Engelbosch (N-VA):** Ik maak me een beetje zorgen over de praktische haalbaarheid van dit hele verhaal, ook in het licht van het woningpaspoort. Verschillende deskundigen moeten de woning onderzoeken en een attest afleveren om dan dat alles op te nemen in dat ene paspoort. We moeten dat zeker doen, maar we zullen toch op bepaalde praktische bezwaren stoten. Op het vlak van energie kan het misschien wel vrij eenvoudig aan de hand van de parameters van de woning. Die moeten gewoon in de database worden ingegeven. Maar ik blijf erbij dat een echte schatting van alle kosten zeer moeilijk is en absoluut niet gewenst.

Minister, u zei daarnet dat het EPC-attest aan de kandidaat-kopers kan worden bekendgemaakt en als basis kan dienen bij het onderhandelen over de prijs. Ik wil er toch op wijzen dat een EPC-attest verplicht is bij het te koop stellen van een woning en ook in publiciteit moet worden vermeld. Het wordt ook echt wel gebruikt bij de onderhandelingen. In wat u zei over het elektriciteitsattest hebt u volledig gelijk. In tegenstelling tot het EPC-attest, moet dat pas afgeleverd worden in een later stadium, bij het ondertekenen van de compromis. Misschien kunnen we op dat punt wel een en ander op elkaar afstemmen. Als een verkoper echter moet wachten met het te koop stellen van zijn woning tot hij alle attesten heeft, dan loopt hij soms tot drie maanden vertraging op. Misschien kunnen we ervoor zorgen dat het afleveren van attesten sneller gaat. De discussie over het woningpaspoort is open. Het moet er komen, maar er is zeker nog afstemming nodig zodat het in de praktijk op een vrij eenvoudige manier werkt en absoluut zonder kostenramingen, want die zijn zeer subjectief.

**De voorzitter:** Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

**Mevrouw Mercedes Van Volcem (Open Vld):** Ik wil nog een suggestie doen. Ik ben zeker geen voorstander van een schatting van de renovatieprijs, maar de overheid kan op dit terrein een iets actievere rol spelen. Ze kan aangeven wat iets globaal kost. In het kader van Batibouw verschijnen er allerlei brochures met hoeveel alles kost, gaande van condensatieketels tot bepaalde verbouwingen. De Vlaamse overheid kan op Bouwen & Wonen of op een andere website op een neutrale manier aangeven hoeveel bepaalde zaken kosten. Een bepaalde renovatie kost bijvoorbeeld 1000 euro per vierkante meter, als men niet kiest voor luxe, een badkamer kost zoveel. Een dergelijke lijst is objectief en gaat uit van de overheid, zonder dat men in detail een raming bij een verkoopcontract moet voegen en dus ook zonder administratieve lasten voor de verkoper of de makelaar.

Ik moet collega Engelbosch gelijk geven. Zonder EPC-attest kan men op geen enkele wettelijke manier een compromis ondertekenen. Een koper kan zelfs de nietigheid of de ontbinding van de overeenkomst vragen als blijkt dat het EPC-attest ontbreekt. Keuringsattesten voor elektriciteit vormen een tamelijk complex gegeven. Bij een negatief attest heeft de koper achttien maanden de tijd om de zaak in orde te brengen en opnieuw te laten keuren. Daarbij is het niet altijd duidelijk hoeveel kosten dat zal meebrengen. Het keuringsattest kan echter de verkoop niet in de weg staan.

Het kan misschien vreemd klinken, maar ik vind dat de overheid ervoor moet pleiten dat mensen bij het kopen van een eigendom professionele bijstand te zoeken. Vroeger maakten mensen zelf een voorlopige overeenkomst op, maar vandaag is de wetgeving zo ingewikkeld geworden dat men beter professionele hulp inroept, hetzij van een makelaar, hetzij van een notaris, om te beletten dat men achteraf met een ontbinding van de overeenkomst wordt geconfronteerd.

**De voorzitter:** Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

**Mevrouw Valerie Taeldeman (CD&V):** Na de vragen van vandaag denk ik dat iedereen het erover eens is dat er nood is aan een renovatiepact, gelet op ons verouderd woonpatrimonium. We willen ook allemaal dat de woonkwaliteit erop vooruitgaat, zodat we niet meer zo vaak worden geconfronteerd met ongeschikte en onbewoonbare woningen. Iedereen zal het er ook over eens zijn dat een stroomlijning van diverse attesten kan leiden tot een Vlaams woningpaspoort, dat zowel bij nieuwe huurcontracten als bij verkoop goede diensten kan bewijzen aan alle betrokkenen, huurder, verhuurder, nieuwe eigenaar. Het woningpaspoort kan ook onmiddellijk gekoppeld worden aan het conformiteitsattest. Daar zit dus muziek in.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Hostekint en mevrouw Van Volcem, het lijkt me echt onmogelijk een gemiddelde kostprijs voor bepaalde werken aan te geven. De kostprijs hangt af van de keuze van materialen, maar ook van andere factoren. Stel, ik wil mijn woning energiezuinig maken, maar de huidige cv-ketel werkt nog goed. Dan moet ik beslissen of ik investeer in een hoogrendementsketel, terwijl dat eigenlijk nog niet nodig is, want de huidige ketel doet het nog goed. Daar hangen mijn kosten vanaf en het is dus een subjectief verhaal. Ik zie absoluut niet hoe we dat moeten organiseren.

Mijnheer Engelbosch, ik wil u geruststellen. Het is de bedoeling dat het woningpaspoort alle bestaande attesten vervangt. Het is geen bijkomende administratieve rompslomp. De bestaande attesten worden erin geïntegreerd.

Het EPC is inderdaad verplicht en moet ook vermeld worden in advertenties. Mijn punt is alleen dat veel kandidaat-kopers niet weten dat het verplicht is en dan

komt het pas laat ter sprake, bij de notaris of bij het tekenen van een compromis, en vooral dat ze een EPC niet kunnen interpreteren, niet weten wat het eigenlijk betekent.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Mevrouw Michèle Hostekint (sp.a):** Met uw laatste opmerking, minister, ondersteunt u eigenlijk mijn pleidooi. Kopers weten inderdaad niet wat een EPC aan kosten meebrengt. Net omdat mensen niet weten wat het kost om een woning energiezuinig te maken, pleit ik ervoor transparant te zijn over de kosten van een dergelijke renovatie. Dat kan inderdaad perfect in een woningpaspoort passen, maar hoe het instrument heet, is van geen belang. We kunnen toch niet tegen transparantie op de vastgoedmarkt zijn. Het zal tot objectivering leiden en zo'n woningpaspoort kan daarin een nuttig instrument zijn.

Misschien kan de Vlaamse overheid lessen trekken uit ons project in Roeselare. Wij gebruiken een woningpaspoort en dat is nog volop in ontwikkeling. Daarin zal een kostenraming voor renovatie worden gemaakt en wordt kopers getoond welk traject ze kunnen doorlopen. Afhankelijk van hun eigen budget kunnen ze op maat beslissen welke renovatie ze al dan niet uitvoeren.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.