



Vlaams
Parlement

vergadering **C259**
zittingsjaar 2015-2016

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke
Kansen

van 16 juni 2016

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over een studie van het Steunpunt Wonen met betrekking tot de in- en uitstroom in de sociale huisvesting – 1749 (2015-2016)	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 aangekondigde wijzigingen van de voorwaarden voor het toekennen van sociale leningen – 1881 (2015-2016)	7
VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de stijging van de huurprijzen – 2286 (2015-2016)	
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt – 2290 (2015-2016)	13

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over een studie van het Steunpunt Wonen met betrekking tot de in- en uitstroom in de sociale huisvesting – 1749 (2015-2016)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Voorzitter, collega's, minister, het Steunpunt Wonen heeft de voorbije week behoorlijk wat studies afgeleverd. Zoals we het Steunpunt kennen, zijn dat zeer grondige studies. Voorzitter, misschien kunnen wij dat in de regeling der werkzaamheden bespreken, maar ik denk dat zij toch een aantal interessante studies hebben opgeleverd, zoals een met een vergelijking van de doelgroepen van de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Ik heb hier ook iets over de Vlaamse sociale huur.

Mijn vraag van vandaag gaat over de studie over de in- en uitstroom in de sociale huisvesting. Dat is voor ons, parlementsleden, zeer interessant op het vlak van beleid en beleidsaanbevelingen, ook in het licht van een aantal decreten die op de agenda staan.

Minister, kunt u de belangrijkste resultaten van de studie over de in- en uitstroom toelichten? Welke conclusies trekt u uit deze studie? Zoals steeds eindigt ook deze studie van het Steunpunt Wonen met een aantal beleidsaanbevelingen. Hoe zal het beleid omgaan met een aantal zaken die naar voren worden geschoven? Minister, zult u, op basis van deze studie, concrete maatregelen nemen?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman, er zijn inderdaad recent een aantal onderzoeken van het Steunpunt Wonen opgeleverd. Het onderzoek waarnaar u verwijst is ook gepubliceerd op hun webstek. Zij staat dus ter beschikking van alle parlementsleden en van iedereen die er interesse voor heeft.

U stelt mij weinig vragen, maar de antwoorden zijn redelijk lang. U vraagt specifiek naar het kwantitatieve en het kwalitatieve luik. Ik zal mij dus enige tijd moeten toemeten om te kunnen antwoorden.

Een eerste categorie van de resultaten uit het kwantitatieve luik betreft de instromers. Men stelt vast dat er jaarlijks ongeveer 7500 gezinnen of alleenstaanden instromen. De nieuwe bewoners hebben een zwakker profiel dan de zittende huurders. Meer dan de helft behoort tot het laagste inkomensdecil. Dit komt in eerste instantie doordat de instromers relatief jong zijn. Ongeveer één derde is jonger dan 35 jaar. 10 procent is zelfs jonger dan 25 jaar. Een tweede reden is dat er ook veel eenoudergezinnen instromen en ook veel niet-Belgen. Dat zijn de resultaten van het onderzoek, dat zijn niet mijn beweringen. Ik concludeer daaruit dat sociale huurwoningen worden toegewezen aan een doelpubliek dat nogal zwak staat op de huurmarkt of op de woningmarkt in totaliteit.

Jaarlijks verlaten tussen de zesduizend en zevenduizend sociale huurders de sector. Het profiel van deze uitstromers is: mensen die relatief lang in de sociale huursector blijven en van wie het inkomen door de jaren is gestegen; jonge mensen die nog relatief veel verhuizen in het kader van gezinsvorming, tewerkstelling en dergelijke meer.

De wachttijd voor de instroom bedraagt in 2013 gemiddeld 3,1 jaar. Hier is wel veel differentiatie tussen de gemeenten en de lokale besturen. De wachttijd tot toewijzing is gemiddeld het kortst, en dus zijn de instroomkansen het grootst, voor de laagste-inkomensgroepen. De instroomkans is het grootst voor de jongste groep van 18 tot 24 jaar. Dat heeft natuurlijk te maken met het type aanbod. Sommige maatschappijen hebben relatief veel kleine studio's en appartementen. Die zijn geschikt voor jonge mensen die nog geen gezin hebben. Grote gezinnen vanaf vijf personen hebben een langere wachttijd en een lagere instroomkans. Dat heeft te maken met de beschikbaarheid van grotere woningen die nodig zijn voor gezinnen van minstens vijf personen.

In het kwalitatieve luik kwamen volgende vragen aan bod: waarom stellen mensen zich kandidaat, hoe verloopt het inschrijvingsproces, waarom verlaten mensen de sociale huursector, waar gaan ze dan naartoe?

Een eerste belangrijke vaststelling is dat er grote verschillen zijn tussen de SHM's in de aanpak van het voortraject. Dat gaat dan over de inschrijvingen en de actualisering van de wachtlijsten. Er zijn ook verschillen in het natraject, bij het opzeggen van een huurcontract.

De interviews met de kandidaat-huurders en met de zittende huurders tonen aan dat er veel verhalen achter de cijfers zitten. Er zijn heel veel verschillende motieven om in- of uit te stromen.

Maar er zijn ook algemene lijnen ontdekt. Ik heb net gezegd dat er nogal een verschil zit in het persoonlijke verhaal, maar er zijn wel een aantal algemene lijnen. De financiële argumenten – de betaalbaarheid – zijn het belangrijkste om zich in te schrijven op een wachtlijst. Er bestaat een relatie tussen het aanduiden van woonvoorkeur bij de inschrijving en de kans op toewijzing van een woning. Men weet bijvoorbeeld waar de wachtlijsten net iets langer zijn dan elders. Men weet ook dat men misschien sneller kan worden toegewezen als men een bepaald type woning vraagt, door het feit dat er vaak veel meer beschikbare kleinere woningen zijn dan grotere. Er is daar dus een voorkeur, die kan worden meegenomen bij de inschrijving op een wachtlijst.

Er is ook een andere belangrijke vraag gesteld in het onderzoek. Waarom verlaten mensen de sociale huursector en waar gaan ze naartoe? De mensen die op deze vraag hebben geantwoord, verlieten allemaal op eigen initiatief de sociale huur. Er zijn natuurlijk echter ook nog andere verhalen. Als men bijvoorbeeld met grote huurachterstallen kampt, kan het ook wel gebeuren dat men gewoon wordt uitgezet. Die getuigenissen zijn gebaseerd op mensen die allemaal op eigen initiatief hebben besloten om de sociale huur te verlaten.

Wat waren de redenen van die mensen om tot die beslissing over te gaan? In eerste instantie omdat ze een eigen woning konden kopen, wat op zich een goede zaak is. We hebben ze als gemeenschap tijdelijk verder geholpen. Zodra ze meer op eigen benen konden staan, hebben ze beslist om een eigen woning te kopen. Er waren ook persoonlijke redenen mee gemoeid. Verder wilden ze ook een woning die beter aansluit bij hun noden of wensen, bijvoorbeeld een grotere woning in het kader van gezinsuitbreiding en dergelijke.

Mevrouw Taeldeman, welke conclusies trek ik nu concreet uit deze studie? Aan instroomzijde zijn er weinig problemen. De laagste inkomens hebben de meeste kans op toewijzing. Dat moet net het doel zijn van sociale huisvesting, dat we de mensen met de grootste noden het gemakkelijkst kunnen toeleiden. Dat is de logica zelf. Wat verder de instroom van minderjarigen betreft binnen het stelsel van begeleid zelfstandig wonen, zij worden gemiddeld binnen de vier maanden toegewezen. Dat staat in schril contrast met de normale wachttijd die gemiddeld op 2,9 jaar ligt. We nemen dus onze verantwoordelijkheid wat begeleid

zelfstandig wonen betreft in het sociaal wonen. Dat is een goede zaak in het kader van de instroom van minderjarigen die er met de recente asielcrisis zeker niet op achteruit is gegaan.

Welke andere belangrijke conclusie trek ik verder? Op regionaal vlak is er een grote variatie in de gemiddelde wachttijd tussen de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM's) en de gemeenten. De gemiddelde wachttijd op gemeentelijk niveau bedraagt acht jaar, in Knokke. De kortste wachttijd bedraagt iets meer dan een half jaar, in Meseu.

Wat belangrijk is, is dat een meerderheid van de SHM's en de gemeenten een gemiddelde wachttijd tot toewijzing kennen tussen twee en vier jaar. Daarom is het natuurlijk heel belangrijk om verder te investeren in bijkomende sociale woningen op plaatsen waar de noden het hoogst zijn, ook al is in de desbetreffende gemeente het bindend sociaal objectief van 9 procent al gehaald. We hebben dat debat al verschillende keren gevoerd. Je moet blijven investeren. Ook al heeft een gemeente of een stad die 9 procent al behaald, toch moet je blijven investeren in andere gemeenten die het nog niet hebben behaald. Het is een enerverend verhaal. We moeten zeker kijken waar de noden het grootst zijn.

Mevrouw Taeldeman, een andere conclusie is dat de sociale huurders verouderen. Dat heeft natuurlijk ook te maken met de algemene vergrijzing. Het is dus niet alleen van toepassing op de sociale woningen, maar het is een algemene tendens. Verder is het ook een gevolg van de levenslange contracten. Daarop kom ik straks wellicht terug. Aangezien de sociale huurders verouderen, is er een toenemende nood aan aangepaste of aanpasbare woningen die zijn afgestemd op de noden van iemand die net iets ouder is.

Wat betreft de zittende huurders en uitstroom zal de invoering van tijdelijke contracten een broodnodig instrument zijn om het sociaal woonpatrimonium voor te behouden voor het beoogde doelpubliek. Dat is een belangrijke conclusie die ik trek uit de studie. Hoewel de kans om in te stromen het grootst is voor de laagste inkomens, hebben ze ook de grootste kans om terug uit te stromen. In de studie staat zelf dat de onderzoekers geen reden kennen en het gewoon hebben vastgesteld. Het zou ook te maken kunnen hebben met het feit dat je, als je op jonge leeftijd nog niet zo'n hoog inkomen hebt, je bijvoorbeeld huurachterstallen opstapelt en dergelijke. Dat kan een van de redenen zijn. De onderzoekers zeggen zelf dat ze dat vaststellen, maar eigenlijk niet weten waarom het zo is.

Wat betreft de bezettingsgraad stel ik vast dat het benodigde aantal slaapkamers, gelet op de gezinssamenstelling, een duidelijke impact heeft op de wachttijd. Ik heb dat daarnet al uitgelegd. Ik merk ook een dubbele evolutie op: het aandeel grote gezinnen binnen de huurderspopulatie kent een groei. Anderzijds zijn er meer alleenstaanden binnen de huurderspopulatie ten gevolge van de gezinsverdunding. Dat hangt natuurlijk samen met de maatschappelijke tendensen. Er zijn nu eenmaal meer alleenstaanden en ook meer eenoudergezinnen. Die maatschappelijke tendens spiegelt zich nu ook af in het onderzoek. Het beschikbare patrimonium moet zo optimaal mogelijk worden aangewend. Dat heb ik al benadrukt.

Het kwalitatief onderzoek nuanceert de kritiek dat de invoering van tijdelijke contracten de woonzekerheid zou aantasten. Kandidaten schrijven zich immers in de eerste plaats in wegens financiële argumenten of wanneer zij in een crisissituatie zitten. Het feit dat de sociale woning voor onbepaalde duur kan worden gehuurd, speelde bij de mensen die bevestigd zijn geen rol. Het onderzoek zegt dat het invoeren van de tijdelijke contracten geen impact heeft op de mensen die zich dan niet meer zouden willen inschrijven op een wachtlijst. Dat is een belangrijk statement.

Bij uitstroom waren de mensen die antwoorden hebben gegeven in de studie in staat een eigen woning of appartement te kopen.

Ze geven ook aan dat ze hebben kunnen sparen tijdens de periode dat ze een sociale woning huurden, wat goed is. Het toont aan dat sociale mobiliteit absoluut mogelijk is en dat we dit moeten blijven nastreven.

Inzake het wegwerken van de complexiteit van de inschrijvings- en toewijspprocedure wordt de aanzet geleverd door twee onderzoeken van het Steunpunt Wonen. Ten eerste, een evaluatie van de sociale huurreglementering met het oog op de vereenvoudiging van de regelgeving en een verhoging van de lokale autonomie. In de commissie Binnenlands Bestuur zeg ik heel vaak dat ik absoluut een pleitbezorger ben van nog meer lokale autonomie. Niet alles moet worden opgelegd vanuit Vlaanderen. We moeten vertrouwen geven aan de lokale besturen. Ten tweede komt er een evaluatie van de voorrangsregels wat betreft welzijnsdoelgroepen.

U vroeg of ik op basis van de resultaten concrete maatregelen zal nemen. We hadden al bepaalde concrete maatregelen genomen alvorens dit onderzoek is opgeleverd. Ik ben heel blij dat het onderzoek de genomen maatregelen eigenlijk ondersteunt en bevestigt dat de noodzaak hiervan echt wel is aangetoond. Ik verwijs naar de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur, de decreet-wijzigingen in het kader van bijvoorbeeld het invoeren van contracten van bepaalde duur en het voorzien in de extra machtiging van 200 miljoen voor sociale woningbouw, waardoor de druk op de wachtlijst enigszins wordt verlicht.

Dit is geen limitatieve opsomming van alles wat we hebben veranderd en nog zullen veranderen in de toekomst. Het is wel al een klein aantal zaken die we hebben veranderd en waarmee we al hebben geanticipeerd op het onderzoek en de resultaten ervan.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik raad de leden aan of wil ze warm maken om de studie toch eens goed te lezen, zeker ook in het licht van het ontwerp van decreet dat hier straks zal worden toegelicht. Een aantal studies van het steunpunt werpen een zeer interessante blik op alles wat in- en uitstroomt, het profiel van de huurder enzovoort.

Ik wil ingaan op enkele vaststellingen die me zijn bijgebleven, zoals die over de gemiddelde wachttijd. De gemiddelde wachttijd bedroeg in 2000 1,6 jaar. Intussen is dit opgelopen tot 3,1 jaar in 2013. Dat zijn gemiddelden. We moeten er rekening mee houden dat dit per SHM of werkingsgebied nog kan oplopen, behalve dan in Mese. We moeten durven te stellen dat sommigen echt wel lang moeten wachten vooraleer ze een sociale woning krijgen toegewezen. Minister, u hebt daar zelf op geanticipeerd door te zeggen dat meer woningen realiseren de beste methode is om de wachttijd te verkorten. In die zin is de recente verhoging van de machtiging voor de VMSW alvast een goede zaak. Ik ben blij te vernemen dat men blijft inzetten op die steden en gemeenten die al het percentage van 9 procent sociale huurwoningen behaald hebben en dat ze blijvend ondersteund worden aan de hand van een convenant zodat ook daar blijvend kan worden ingezet op bijkomend sociale woningen.

Een andere opvallende vaststelling betreft de gemiddelde verblijfsduur in de sociale huisvesting. Ik heb in de studie gelezen dat die uitkomt op ongeveer acht jaar. Dat zet ook het een en het ander in een bepaald perspectief. De perceptie daarover is anders dan de realiteit.

In de studie wordt een overzicht gegeven van de complexe toewijzingsregels. Het wordt ingewikkeld voor bepaalde mensen om te weten welke regels er van toepassing zijn om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Er zijn allerlei zaken bij gekomen. Het is een kluwen geworden. U geeft aan dat het kaderbesluit Sociale Huur in evaluatie is. Misschien kunnen daar een aantal lijnen worden getrokken.

Het zou interessant zijn dat elke SHM op zich een analyse maakt van de eigen wachtlijst. Ik weet niet of alle SHM's daarover beschikken. In mijn regio is dat wel gedaan. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen heeft voor onze regio een analyse gemaakt van de wachtlijst en is tot de vaststelling gekomen dat de wachtlijst bestaat uit voornamelijk alleenstaanden en 55-plussers. We hebben dan ook met de SHM de beslissing genomen om het nieuwbouw-programma daarop toe te spitsen. Het heeft geen zin als je een wachtlijst hebt met bepaalde profielen, heel veel sociale huurwoningen te bouwen die niet in relatie zijn tot de wachtlijst. Ik doe daarom een oproep dat elke SHM zou beschikken over een degelijke analyse van de wachtlijst, om dan daaraan het nieuwbouwprogramma aan te passen.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman onderschrijft grotendeels mijn antwoord. Inzetten op het doen dalen van de wachttijd is natuurlijk heel belangrijk. We moeten ook blijven inzetten op bijkomende sociale woningen daar waar de 9 procent al is gehaald. Daar zijn de noden meestal het hoogst. De complexiteit van de toewijzingsregels zal inderdaad bij de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur worden bekeken.

U had nog een vraag over de analyse van de wachtlijsten. In het kader van de visitatierondes die bezig zijn en het opstellen van visitatierapporten, is dit ook een van de aanbevelingen die wordt gedaan aan de SHM's. We zien inderdaad dat er verschil is in aanpak. Als een bepaalde maatschappij wordt geconfronteerd met een bepaald type of profiel van een kandidaat-huurder, is het natuurlijk nuttig om het bijkomend aanbod op dat profiel af te stemmen zodanig dat je iets kan doen aan de wachtlijsten.

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 aangekondigde wijzigingen van de voorwaarden voor het toekennen van sociale leningen – 1881 (2015-2016)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp.a): Minister, u hebt in de regeerverklaring aangegeven dat er voldoende en intensief blijvend zal worden ingezet op eigendoms-ver-wer-ving. We weten dat niet iedereen voldoende financiële middelen heeft om een lening aan te gaan bij een commerciële bank voor de verwerving van een on-roerend goed. Om die reden is het belangrijk dat we maximaal blijven inzetten op het instrument van de sociale leningen. Een sociale lening maakt voor heel wat gezinnen en starters het verschil uit tussen het al of niet kunnen verwerven van een eigen woning.

De twee instanties die de bijzondere sociale leningen verwerven, kenden, omdat banken steeds strenger worden in het toekennen van een hypothecaire lening, een steeds groter wordende vraag. Om die reden werd de leningsmachtiging van beide instellingen eenmalig verhoogd in 2014.

In uw beleidsbrief hebt u aangegeven dat u het stelsel van de sociale leningen vanaf 2016 wilt objectiveren en verfijnen door de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. U staft dat vandaag ruim 70 procent van de alleenstaanden en 85 procent van de gezinnen in aanmerking zou komen voor

het afsluiten van een sociale lening. Het moet volgens u de bedoeling zijn om die sociale leningen toe te kennen aan de mensen die die echt nodig hebben. U specificeert nergens wat u daarmee eigenlijk bedoelt. Er zal worden onderzocht op welke manier de doelgroep beter kan worden afgebakend.

Tevens gaf u bij de begrotingsbespreking aan dat er in het najaar 2015 een evaluatie zou worden uitgevoerd en dat u op basis daarvan het Leningenbesluit zou aanpassen. Die studie was toevertrouwd aan het Steunpunt Wonen. Mijn vraag dateert al van ruim 2 maanden geleden. Ze is niet geagendeerd omdat de studie nog niet was opgeleverd. Het feit dat ze vandaag is geagendeerd doet me vermoeden – ik heb het ondertussen ook op de website gezien – dat de studie is opgeleverd. Ik heb ze nog niet gelezen. In die zin zijn uw antwoorden sowieso relevant.

U hebt ook laten weten dat u los van de resultaten van het onderzoek van het Steunpunt Wonen de modaliteiten voor sociale leningen zou verfijnen, onder meer op het vlak van regionale differentiatie. Er zijn regionaal heel wat verschillen. Daar moet rekening mee worden gehouden bij de toekenning van een sociale lening en het plafond voor de verkoopprijs.

We hebben hier al vaak de discussie gevoerd dat heel wat mensen aangewezen zijn op een sociale lening, niet zozeer vanwege hun inkomen maar omdat ze bij een commerciële bank geen 100 procent van het totale bedrag kunnen lenen. U hebt toen aangegeven dat het misschien een mogelijkheid kan zijn om na te gaan in hoeverre mensen 80 procent zouden kunnen ontfemen bij een commerciële bank en de overige 20 procent via een sociale lening. U liet uitschijnen dat u daarover al gesprekken had gevoerd met de banken en dat ze niet afkerig stonden van zo'n samenwerking.

Minister, u hebt de onderzoeksresultaten van het Steunpunt Wonen inmiddels ontvangen. Welke conclusies en aanbevelingen hebt u kunnen ontwaren en welke conclusies trekt u er zelf uit met betrekking tot de extra differentiatie van sociale leningen, de regionale verschillen en maximale waarden? U hebt gezegd dat de inkomensgrenzen bijgestuurd zouden moeten worden omdat heel veel mensen in aanmerking komen. Bent u van plan om de inkomensgrenzen te verlagen? Aan welke inkomensgrenzen denkt u dan? Denkt u eraan om de doelgroep verder af te bakenen? Zo ja, welke differentiatie ziet u voor alleenstaanden, mensen met een onzeker arbeidsstatuut wier profiel als risicovol wordt beschouwd en jonge gezinnen? Veel jonge starters met een behoorlijk inkomen komen niet in aanmerking voor een commerciële lening omdat ze geen eigen inbreng kunnen voorleggen. Welke rol ziet u voor de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) weggelegd tussen de verstrekkers van bijzondere sociale leningen – Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Vlaams Woningfonds (VWF) – en de reguliere kredietverstrekkers? Welke resultaten hebben de gesprekken met de bankensector opgeleverd betreffende het systeem van combileningen? Hebt u afdwingbare afspraken kunnen krijgen? Sommige gezinnen zouden 120 procent van de kosten moeten kunnen lenen om de registratierechten en notariskosten te kunnen financieren. Bent u bereid, zoals in Brussel is gebeurd, om hiervoor eveneens de modaliteiten te wijzigen zodat ook de kosten bij de aankoopakte mee ontleend kunnen worden bij een sociale lening? Ik heb in de pers gelezen dat CD&V, uw coalitiepartner, daar alvast voor gewonnen is. Zit u ook op die lijn?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Hostekint, ik wil eerst nogmaals vermelden dat we de machtiging voor de sociale lening bij de begrotingsopmaak 2016 die gebeurd is in 2015, met 200 miljoen euro hebben verhoogd. Die is dus gegaan van 720 naar 920 miljoen euro. We hebben tegelijkertijd ook een aantal aanpassingen doorgevoerd. U kent ze, maar ik som ze voor de volledigheid nog

eens op. Zo is er geen sociale lening meer voor de aankoop van grond, voor de aankoop van nieuwbouw en ook niet voor een wederbelegging, met uitzondering voor mensen die in een echtscheiding zitten.

Het rapport is inderdaad gepubliceerd op de website van het Steunpunt Wonen en mijn medewerkers en ik hebben het met veel aandacht doorgenomen.

De conclusie betreffende de regionale differentiatie is belangrijk. Het huidige systeem stelt dat de maximale verkoopwaarde van een woning 204.200 euro mag bedragen. In een centrumstad of in een gemeente in de Vlaamse Rand bedraagt de maximale verkoopwaarde 10 procent meer, namelijk 224.600 euro. De bedoeling was om dezelfde doelgroep in aanmerking te laten komen voor een sociale lening in die gemeenten waar de woningprijzen hoger liggen. Dat is ook goed.

De vraag is of die 10 procent afwijking invulling geeft aan deze doelstelling. Daar is dieper op ingegaan tijdens dit onderzoek en dat leverde belangrijke vaststellingen op. In totaal kennen 111 van de 308 Vlaamse gemeenten een gemiddelde woningprijs die meer dan 10 procent boven de maximumprijs uitkomt. 135 gemeenten hebben een gemiddelde woningprijs die onder de 200.000 euro valt. In de 54 gemeenten waar momenteel een verhoging van de maximale verkoopwaarde van 10 procent wordt toegepast, ligt in 10 gemeenten de gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis onder de 200.000 euro en in 38 gemeenten komt de gemiddelde woningprijs dan weer uit boven de 10 procentmarge bovenop de maximale verkoopwaarde. Kortom, ook binnen de centrumsteden en de Vlaamse Rand zijn wel degelijk belangrijke verschillen vast te stellen. Ook de 10 procent afwijking op de maximale verkoopwaarde laat te weinig ruimte voor maatwerk. Soms is het onvoldoende, andere keren is het te ruim. Vraag is evenwel of we überhaupt naar de gemiddelde prijzen moeten kijken. Dat zijn de zeer logische conclusies uit het onderzoek.

U had een vraag over het eventueel bijsturen van de inkomensgrenzen. Uit het onderzoek blijkt dat momenteel ongeveer zes op de tien sociale ontleners voldoende solvabel zijn om een private lening van 148.000 euro terug te betalen. Rekening houdend met 20 procent eigen inbreng betekent dit dus dat men een woning zou kunnen kopen van 185.000 euro. Echter, de 20 procent eigen inbreng blijkt wel in veel gevallen problematisch. Dat heb ik ook gezegd tijdens een antwoord op een vraag van de heer de Kort.

Het grote succes van de sociale lening is waarschijnlijk ook voor een groot deel te verklaren door het feit dat er tot 100 procent kan worden ontleend. Ik kom daar straks in detail op terug. Dat gebeurt door de het VWF en de VMSW.

U vroeg me of ik van plan ben om de inkomensgrenzen aan te passen, ofwel in de hoogte, ofwel naar beneden. We hebben nu differentiatie in de maximale waarde van een huis dat gekocht mag worden in een bepaald gebied om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Misschien kunnen we die differentiatie ook doortrekken naar de inkomens. Ik zal heel concreet zijn. Zo zouden we kunnen zeggen dat de inkomensgrens van iemand in een centrumstad net iets hoger mag liggen omdat een woning daar nu eenmaal duurder is. We zouden ook de omgekeerde redenering kunnen maken en stellen dat daar waar de huizen goedkoper zijn, we de inkomensgrens verlagen. Dat is differentiatie. Ik zeg niet dat we dat per definitie moeten doen, maar we moeten dat onderzoeken en kijken wat de eventuele negatieve effecten daarvan kunnen zijn. Een aanpassing die alleen maar negatieve gevolgen heeft, is geen goede aanpassing en we zullen dat dan ook niet doen.

U vroeg of ik eraan denk om de doelgroep verder af te bakenen. Het kan nooit de bedoeling zijn om sociale leningen toe te staan aan kandidaat-ontleners die niet solvabel zijn. Ik ben er ook van overtuigd dat we daarmee de betrokkenen echt

niet helpen en hen geen dienst bewijzen, integendeel. Momenteel zijn er voorwaarden inzake eigendom en inkomen. Het is ook absoluut niet de bedoeling om me binnen de doelgroep specifiek te richten op mensen met een hoger risicoprofiel omdat dit niet in het voordeel is van de betrokken doelgroep.

De beleidsnota stelt dat we streven naar een complementaire functie voor de erkende kredietmaatschappijen. Daar kan een sociale lening ook worden opgenomen aan 100 procent van de verkoopwaarde en geldt er geen inkomensvoorwaarde.

Wat zijn mijn conclusies uit mijn gesprekken met de bankensector? U weet dat er een verscherpt toezicht is, en dat er strengere normen zijn voor de financiële instellingen. De actualiteit toont aan dat dit zeker niet zal afnemen. Dat is een goede zaak. Wij hebben ook in het verleden al vastgesteld dat veel minder banken geneigd zijn om nog aan 100 procent te ontlene. Daar zit het probleem. Een van de pistes die werd besproken met de banken en waarop we, samen met de minister van Financiën en Begroting, voortwerken, is dat we de banken nog altijd aanzetten om te ontlene aan 100 procent, waarbij 80 procent op hun verantwoordelijkheid is en 20 procent vanuit Vlaanderen wordt verzekerd met bijvoorbeeld een gewestwaarborg. Daar waren de banken voor te vinden. Dat is zeker een goede piste. Wij moeten dat blijven bespreken met de bankensector.

Mijnheer de Kort, u stelde nog niet zo lang geleden ook een vraag over het kunnen ontlene aan 120 procent. Wij hebben elkaar hier niet tegengesproken, en ook in de media niet. Mijnheer de Kort, u zult kunnen bevestigen dat ik in mijn antwoord op uw vraag wel degelijk heb gezegd dat ik bereid ben om te bekijken of het mogelijk is om de notariskosten mee te ontlene, maar dat ik absoluut geen voorstander ben – en ik dacht dat ik in u een medestander had gevonden in dezen – van het mee ontlene van die registratierechten. Ik heb toen ook gezegd dat als wij 120 procent zouden laten ontlene – wat volgens mij absoluut geen goede zaak is, ook niet voor de betrokkene – wij minder mensen de kans zouden geven om een sociale lening te krijgen. Zo zouden er minder kandidaat-ontleners zijn voor een sociale lening, en dat kan toch niet de bedoeling zijn.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp.a): Minister, dank u voor uw antwoord. Ik ben in elk geval geen voorstander van het verlagen van de inkomensgrens. Ik heb dat hier al eerder gezegd. U zegt dat die sociale lening moet gaan naar mensen die het echt nodig hebben. Wel, mensen die een redelijk inkomen hebben maar geen spaarcenten, jonge starters, zouden evengoed in aanmerking moeten kunnen komen voor een sociale lening. Gisteren las ik in het krant nog het verhaal van een alleenstaande vrouw die 2000 euro verdient maar nergens een lening kan krijgen bij een commerciële bank omdat ze geen spaarcenten aan de kant heeft kunnen zetten. Dat zal het verhaal van veel alleenstaanden zijn. Zij kan dus met haar behoorlijk inkomen geen woning kopen en blijft op de private huurmarkt aangewezen. Minister, dat soort mensen zou in aanmerking moeten kunnen blijven komen voor een sociale lening. Het is ook weer niet zo dat zij iets zouden krijgen waarop ze geen recht hebben want zij ontlene aan een veel hogere rentevoet dan zij zouden krijgen bij een commerciële bank, maar zij zijn noodgedwongen aangewezen op een sociale lening omdat commerciële private banken zo streng zijn geworden.

Minister, u zegt dat er wordt gesproken met de banken, maar u hebt mij niet concreet kunnen bevestigen dat er met de banken afspraken zijn gemaakt. Ik zou dat geen slechte piste vinden omdat het meer mensen in staat zou stellen om een woning te verwerven. Dat geldt ook voor de 120 procentregel, die door het Brusselsse Hoofdstedelijke Gewest is ingevoerd. Op die manier kun je mensen zonder

spaarcenten – en zo zijn er nogal wat – in aanmerking laten komen voor een sociale lening. Het kan niet de bedoeling zijn dat jonge starters die een dikke spaarboek of bouwgrond meekrijgen van thuis, de enigen zijn die vandaag in staat zijn om een woning te verwerven. Ik ben er pleitbezorger voor om jonge starters met een behoorlijk inkomen in aanmerking te laten komen voor een sociale lening.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

Dirk de Kort (CD&V): Minister, ik bevestig dat we op dezelfde golflengte zitten in verband met de sociale leningen, en dat toen inderdaad werd toegelicht dat zou worden onderzocht in hoeverre de notariskosten, maar niet de registratiekosten, konden worden meegenomen. Vanuit de sector zelf heb ik duidelijk het signaal ontvangen dat men dat daar ook het beste standpunt vindt.

Minister, ik heb heel aandachtig geluisterd naar uw toelichting over de 20 procent die de Vlaamse overheid in overleg met de bankensector zou verzekeren. Kunt u nader toelichten hoe dat concreet werkt? Hoe is daar de afspraak gemaakt?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Dit is een heel interessant debat. Ik kan in grote lijnen de insteek van mevrouw Hostekint volgen. De sociale leningen moeten dienen voor mensen die geen spaarboekje hebben en die niet in staat zijn om bij een gewone bank een lening te krijgen.

Minister, de studie van het Steunpunt Wonen is inderdaad verhelderend. Er is in elk dorp, in elk gemeente en zeker in elke stad in Vlaanderen woondifferentiatie. In de steden zijn woningen duurder. Maar het is fout dat men alleen maar kijkt naar gemiddelde prijzen. Een gemiddelde prijs zegt op zich niets. Bijvoorbeeld in Leuven zijn de inkomsten veel hoger door de aanwezigheid van de universiteit en veel hoogopgeleiden. In Antwerpen dan weer is het gemiddelde inkomen 15.000 euro, terwijl dat bedrag in andere steden veel hoger ligt. De betaalbaarheid van een woning hangt af van wel twintig factoren. Zo is er de termijn waarop je leent. Vergeet ook niet de grootte van de woning. Als je 200.000 euro betaalt voor 50 vierkante meter, is dat proportioneel veel duurder dan als je als gezin met drie kinderen in een veel goedkopere stad, waar veel woningen zijn, iets koopt van 100 vierkante meter. Minister, er zou eigenlijk een tool moeten bestaan waarmee met al die factoren rekening wordt gehouden: inkomen, grootte, de reglementen die opsplitsen bemoeilijken of niet. Ook de energiezuinigheid is belangrijk.

Minister, ik vind dat eigendomsverwerving altijd ook iets heel sociaals is. Men doorbreekt er de sociale mobiliteit mee, ook voor toekomstige generaties. Het staat in het regeerakkoord dat zal worden onderzocht of je moet kunnen kiezen tussen de woonbonus en de registratierechten. We weten dat het budgettair zeer moeilijk is om het voor iedereen te doen. Misschien moeten we eens bekijken wat de financiële impact is voor de groep die in aanmerking komt voor een sociale lening, of voor diegenen die een sociale lening krijgen, wanneer ze afstand doen van hun woonbonus maar meteen het voordeel van de registratierechten zouden verkrijgen. Dat is een kleine groep, maar dat zijn die mensen die de registratierechten niet meteen kunnen betalen.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Voorzitter, ik denk dat iedereen, over de partijgrenzen heen, het systeem van de sociale leningen al altijd enorm ondersteund heeft. We wachten op de aanpassingen die zouden gebeuren.

In het antwoord op een schriftelijke vraag lees ik dat er in 2014 7648 sociale leningen werden verstrekt, en dat er in 2015 een terugval was naar 5092 sociale

leningen. Ik besef dat er een aanpassing is gebeurd van de voorwaarden om in aanmerking te komen. Maar wij krijgen vanuit verscheidene SHM's het signaal dat er in 2016 minder kredieten worden verstrekt en dat er minder dossiers worden ingediend. Een echte oorzaak kan men niet vinden, maar ik heb wel de beleidsvragen gelezen in de aanbevelingen van het Steunpunt Wonen met betrekking tot die sociale leningen. In die vier laatste pagina's komt dikwijls de rentevoet van 2 procent naar voren. Het Steunpunt Wonen laat in die conclusies uitschijnen dat, gelet op de lage rentevoeten bij de commerciële banken, het misschien een optie is om de sociale rentevoet te laten dalen. Minister, wat denkt u daarvan?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw Taeldeman, 2014 was een niet-gemiddeld jaar. Er is dan nog, vóór de verkiezingen, 600 miljoen euro ingepompt. 2015 staat opnieuw in verhouding met 2013.

Het aantal aanvragen voor sociale leningen daalt. U verwijst naar het onderzoek en koppelt daar ook uw eigen conclusie aan vast. Dat heeft te maken met de historisch lage rente op de private markt. Niet alleen ikzelf maar ook u en de onderzoekers maken die link. Ik weet niet of het een goede piste is om dan onze rente te verlagen. Als men minder een beroep doet op een sociale lening omdat men op de private markt terecht kan, zie ik niet in waarom wij dat zouden moeten aanpassen, want ze kunnen ontlenen aan dezelfde en misschien zelfs nog voordeligere voorwaarden. Het is wel een van de verklaringen waarom er minder aanvragen zijn. Dat betekent niet dat het totale uitgekeerde bedrag minder is.

Mijnheer de Kort, over die 20 procent wordt niet alleen met de bankensector gesproken maar ook met minister Tommelein van Financiën en Begroting. We moeten dat nog verder bespreken, maar de piste is dat we zullen werken met een gewestwaarborg en met het verzekeringsprincipe. We zijn nu de modaliteiten aan het bespreken. Ik denk dat we daar een goede piste bewandelen.

Mevrouw Hostekint, ik ben het eens met uw repliek, behalve met uw pleidooi om tot 120 procent te laten ontlenen. U hebt terechte conclusies getrokken uit zowel de studie als uit mijn antwoorden.

Mevrouw Van Volcem, differentiatie is inderdaad belangrijk. De studie heeft aangetoond dat de momenteel ingebouwde differentiatie haar doel voorbijschiet en dus niet doet wat ze zou moeten doen. Wij hebben nu die studie, en nu moeten we ermee aan de slag. Het zou niet goed zijn mochten we alleen maar studies uitbesteden en studieopdrachten geven, en dan niets doen met de resultaten. Als we bepaalde zaken kunnen verbeteren, zullen we die zaken zeker ook in deze commissie brengen.

Uw vraag naar de keuze tussen de woonbonus en de registratierechten valt onder de bevoegdheid van minister Tommelein. In zijn beleidsnota staat dat er een evaluatie zal gebeuren van alle instrumenten die met woonfiscaliteit te maken hebben. Die vraag kan dus beter in de commissie Financiën en Begroting worden gesteld. *(Opmerkingen van Mercedes Van Volcem)*

Maar het staat in het regeerakkoord, dus sta ik erachter.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp.a): Minister, ik ben blij met uw antwoord, in die zin dat u de uitspraak nuanceert die u eerder hebt gedaan, dat 85 procent van de mensen in aanmerking kwam voor een sociale lening en dat we dat moesten toespitsen op diegenen die het echt nodig hebben. U bent in elk geval niet onmiddellijk van plan om die inkomensgrenzen te verlagen. Dat zou inderdaad geen

goede piste zijn. We moeten ervoor blijven zorgen dat ook jonge starters zonder spaarcenten van thuis uit ook nog in staat kunnen worden gesteld om een eigen woning te verwerven.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de stijging van de huurprijzen – 2286 (2015-2016)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt – 2290 (2015-2016)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, twee weken geleden werd het jaarverslag 2015 van de huurdersbonden gepubliceerd en gecommuniceerd. Dat stelt vast dat de gemiddelde huurprijs voor hun leden tussen 2010 en 2015 sterk gestegen is. Het gaat om een stijging van gemiddeld 522 euro per maand in 2010 naar gemiddeld 590 euro per maand in 2015. Dat is een stijging met 13 procent. Deze stijging zet zich jaarlijks door. Zo stegen de huurprijzen in bijvoorbeeld 2015 met 2,7 procent.

Deze stijging geldt voor zowel het lagere, het gemiddelde als het hogere prijssegment. De stijging van de inkomens verloopt beduidend minder snel. Afgerond ligt de stijging van de huurprijs jaarlijks 1 procent hoger dan de stijging van de levensduurte.

Ook in het Grote Woononderzoek van 2013 stelde men al vast dat de huurprijzen sneller stijgen dan de index. We krijgen daar nu cijfers over, maar de betaalbaarheid op de private huurmarkt is natuurlijk een gekend probleem.

Meer dan de helft van de huurders besteedt op dit moment meer dan 30 procent van zijn inkomen aan huur. Minister, u hebt, om het aanbod aan betaalbare woningen uit te breiden, al een aantal maatregelen genomen om te investeren in de sociale huurmarkt. Ik denk aan de 200 miljoen euro voor het bouwen van sociale woningen, en aan de 10 miljoen euro die de sociale verhuurkantoren recurrent krijgen om extra maatregelen te kunnen nemen. Maar zolang de vraag groter blijft dan het aanbod zal die tendens zich logischerwijze voortzetten. Om voldoende betaalbaar aanbod te krijgen, speelt ook de private huurmarkt een belangrijke rol. Ook wie geen beroep kan doen op de sociale huurmarkt – in het lagere, het middelste en het hogere segment – moet in het private aanbod een betaalbare en kwaliteitsvolle woning kunnen vinden.

De cijfers wijzen er nogmaals op dat er dringend werk moet worden gemaakt van een allesomvattend plan voor de private huurmarkt. Ik zag dat mijn collega die dezelfde vraag stelde een heel aantal vragen stelde. Ik beperk mij tot één vraag. Minister, welke maatregelen zult u treffen om de private huurmarkt te versterken, zowel voor de huurders als voor de verhuurders?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, uit het jaarverslag 2015 van de Vlaamse Huurdersbond blijkt dat de huurprijzen van de private huurmarkt sneller stijgen dan de inkomens. Dat betekent dat alleenstaanden en gezinnen steeds minder budget overhouden na het betalen van de huur. Daarnaast stelt het rapport vast dat amper 44 procent van de huurders aangeeft overtuigd te zijn dat er een intredende plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Een op vijf huurders is zeker dat dit bij hen niet het geval is.

Sinds 2013 is er een zicht op de gemiddelde huurprijzen. Mijn collega heeft die al opgesomd, ik zal dat dus niet herhalen. Dat zou een beetje te gek zijn. Maar, minister, er is ondertussen ook een studie opgeleverd van het Steunpunt Wonen, die bekijkt wie er vandaag op de private huurmarkt is. Daaruit blijkt dat 282.000 huishoudens, 51 procent van de mensen die een private woning huren, louter theoretisch in aanmerking komen om recht te hebben op een sociale woning.

Ik denk dat die private huurmarkt heel wat reanimatie verdient, zoals mijn collega zegt. Minister, de Huurdersbond zegt het zelf: de steekproeven, het aantal cijfers – voor sommige regio's gaat het slechts over honderd huren – zijn misschien ook niet altijd zo statistisch juist. Is er ook een andere studie, bijvoorbeeld van een universiteit, of een studie waartoe u opdracht hebt gegeven, waarbij we over objectieve parameters beschikken over de evolutie van die huren? De vorige minister heeft een – naar eigen zeggen – zeer goede tool, de Huurschatter, in het leven geroepen. Hoe staat het daarmee? Bestaat er een effectief instrument om te zien hoe die huurmarkt die vandaag 25 procent beslaat, evolueert? Zijn er voldoende huurwoningen?

Minister, bent u zich bewust van de regionale verschillen? Bent u ertoe bereid om, net zoals de sociale woning, die huursubsidie te differentiëren? Ik heb het nog eens opgezocht: op 4 maart 2016 is dat ook aan bod gekomen. U zei toen na de vraagstelling dat u er ook toe bereid was daar iets aan te doen, omdat de huurprijzen in de steden bijvoorbeeld geplafonneerd zijn. Ik heb toen ook verwezen naar Brugge, waar u een kleine arbeiderswoning absoluut niet kunt huren voor de vandaag gehanteerde maximumprijs van 580 euro. U zei toen: "Misschien kunnen we die toeslag van 10 procent bekijken, zodat de mensen in steden waar het zeer duur is om te wonen, als ze kinderen hebben, ook in aanmerking kunnen komen om die huursubsidie te krijgen."

Er is een andere vraag die mij enorm boeit en steeds meer ingang krijgt. Ik heb daarover al veel gesproken met de heer Anseeuw. Het komt ook in het verslag van de hoorzitting met de Vlaamse Woonraad in de commissie voor de opvolging van het klimaatbeleid in Vlaanderen. Daaruit blijkt duidelijk dat de verhuurmarkt vandaag zeer weinig rendabel is en zich in een zeer slechte toestand bevindt. Als we de klimaatdoelstellingen willen halen, moeten we de verhuurders kunnen motiveren om die woningen kwalitatief beter te maken en beter te isoleren. Toch zien we dat van het hele budget van de Vlaamse renovatiepremie maar 1,4 procent naar deze doelgroep gaat. Waarom is dat zo? De verhuurder denkt: "Ik moet de lasten dragen en de huurder krijgt de lusten." Dat wordt dus een moeilijk verhaal.

De vraag is hoe we daar tot kwalitatievere woningen kunnen komen. De huurwetgeving wordt hopelijk weldra aangepast. Minister, men zou tot een systeem moeten kunnen komen met een globale woonkostbenadering. Als een verhuurder bijvoorbeeld die investering wil doen en daardoor de energiefactuur van de huurder daalt, kan die verhuurder de huur wat optrekken. Dat is dan een winst situatie: de prijs voor de huurder blijft gelijk en er is een veel betere woonkwaliteit.

Minister, ik weet dat u soms kregelig wordt van dit onderwerp, maar ik bedoel het goed. Overweegt u eigenlijk nog om die huurpremie en huursubsidie uit te breiden?

Vandaag komen 282.000 mensen van de private huurmarkt in aanmerking voor een sociale huur. Die zwakke inkomens blijven vandaag dus in de kou staan. Zij hebben net het meeste adem nodig. Wat bedoel ik daarmee? Gepensioneerden, mensen die failliet zijn, voor een echtscheiding staan, geen onderhoudsgeld krijgen en bijvoorbeeld een inkomen hebben van 1200 euro, worden op de private huurmarkt geconfronteerd met huurprijzen van 580 euro of 600 euro.

Ik weet dat u het soms niet met mij eens bent, wanneer ik zeg te stoppen met de nieuwbouw van sociale woningen. Ik weet dat dat bij sommigen asociaal overkomt. Dat is echter helemaal niet mijn bedoeling, integendeel. Wat ik daarmee bedoel, is dat we moeten komen tot efficiënte systemen. Wat is mijn pleidooi? Ik heb even de begroting nagekeken. We trekken 50 miljoen euro uit voor infrastructuurwerken en er zijn 2500 tot 3000 nieuwbouwwoningen per jaar. Dat is een zeer goede zaak. Vandaag staan er 94.000 mensen op de unieke wachtlijst en komen er 282.000 mensen in aanmerking. De grondvoorraad voor die sociale nieuwbouwwoningen is nog slechts 1100 hectare. U kunt zeggen dat we het regeerakkoord uitvoeren en dat we voor 43.000 nieuwe huurwoningen zorgen. Maar wat bedoelt u dan met 'nieuw'? Is dat noodzakelijk nieuwbouw of kunnen dat ook bestaande panden zijn die in huur worden genomen, zodat we op die manier op korte termijn veel meer mensen helpen met hetzelfde budget?

Minister, ik rond af. Zult u nog initiatieven nemen om die sociale huurmarkt verder uit te breiden? Hoe? Zult u bijvoorbeeld ook private woningen laten verhuren via het Sociaal Huurbesluit door de sociale huisvestingsmaatschappijen? U hebt het over 10 miljoen euro voor sociale verhuurkantoren (SVK's). De vraag is of daarin geen rol is weggelegd voor de sociale huurmaatschappijen.

Hoe verloopt de ontwikkeling van het patrimonium dat wordt verhuurd door de SVK's? Zult u hiervoor extra impulsen geven? U stelde eerder dat u een correctie zou aanbrengen aan de maximale huurprijzen in steden. Wanneer zou u dat beleid invoeren?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voor alle duidelijkheid: ik ben niet boos en zal ook niet boos worden, althans voorlopig.

Mevrouw Christiaens, mevrouw Van Volcem, u vraagt hoe ik de private huurmarkten zal versterken. Welk maatregelen zullen we nemen? Tijdens de bespreking van de beleidsbrief 2015-2016 heb ik gesteld dat we zullen werken aan een conceptnota private huur. Die conceptnota is bijna klaar en zal binnenkort in de schoot van de Vlaamse Regering worden besproken. Ik neem aan dat, zodra die is besproken, die ook zal worden overgemaakt aan de commissie. Dan kunnen we daaraan een heel debat wijden. Dat is natuurlijk enkel een suggestie, voorzitter, want de commissie is uiteraard meester van haar eigen regeling der werkzaamheden. Deze belangrijke conceptnota is alleszins een debat waard in deze commissie.

Zoals gezegd: ze is af. Dank aan mijn administratie en anderen om hier heel vlijtig aan mee te werken. Het wordt in de regering besproken en dan nadien aan jullie overgemaakt. Ik zal nog niet tot in details vertellen wat daarin staat. Ze moeten namelijk nog worden gevalideerd door mijn collega's van de Vlaamse Regering. Het is belangrijk om te stellen – en dat kan ik zonder risico's melden – dat in die conceptnota de private huurmarkt in haar totaliteit wordt benaderd. Ik heb mij dus niet beperkt tot enkel dat deel dat in het kader van de zesde staats-hervorming, zijnde de huurwetgeving, is overgenomen. We hebben de totaliteit bekeken. Dat leek mij veel beter. Het was absoluut de bedoeling om met deze conceptnota en alle decretale gevolgen die zullen uitvloeien uit die conceptnota, te komen tot een pakket aan maatregelen die zowel gericht zijn op de betaalbaarheid van de huurder als op het rendement van de verhuurder. Het is

dus de bedoeling dat er een beter evenwicht ontstaat tussen de rechten en plichten van de huurder enerzijds en de rechten en plichten van de verhuurder anderzijds.

Er moet absoluut een focus zijn op de huurder, maar er moet ook worden ingezet op de verhuurder. Ze moeten aangemoedigd blijven worden om hun eigendom op de private huurmarkt ter beschikking te stellen. U weet hoe de verdeling op de woningmarkt in Vlaanderen er momenteel uitziet. 70 procent is eigenaar, 20 procent begeeft zich op de private huurmarkt en 10 procent is sociale huurder. We moeten die 20 procent kunnen blijven garanderen. We stellen vast dat meer mensen zich naar de private huurmarkt zullen begeven, onder andere gezien de bevolkingstoename. Daarom hebben we de eigenaars echt wel nodig om ook hun goederen op die markt te brengen.

De conceptnota bevat grosso modo drie luiken. Er is een generiek luik bestemd voor alle private huurovereenkomsten, waarbij een evenwichtig en transparant woninghuurrecht centraal staat en er wordt ingezet op de professionalisering van huurders en verhuurders, maar ook op de aanpak van discriminatie – wat gevraagd werd en is meegenomen in de conceptnota – en de preventie van uithuiszettingen. Verder is er een luik waarin verhuurders kunnen instappen indien zij dat wensen. Het gaat daarbij dan niet alleen over de versterking van de verhuring via de SVK's, maar ook over een nieuwe ondersteuning voor het lagere midden-segment, het segment net boven de sociale huur. Ten slotte wordt er in het derde luik aandacht besteed aan de evaluatie van de huursubsidie en huurpremie.

Net zoals ik een tijd geleden, bent u wellicht in blijde verwachting van deze conceptnota. Ik zal er bij de collega's in deze Vlaamse Regering op aandringen om dat spoedig te kunnen bespreken zodat dat misschien ideale vakantielectuur wordt voor u.

Mevrouw Van Volcem, u vroeg naar het jaarverslag van de Huurdersbond. Er is momenteel al een differentiatie, in die zin dat een huurprijs in bepaalde centrum-steden, in bepaalde steden en gemeenten in de Vlaamse Rand ook hoger mag liggen om in aanmerking te komen voor de huursubsidie. Mevrouw Van Volcem, in het kader van het eventueel verder differentiëren van de huursubsidie is er een studie gegeven aan het Steunpunt Wonen. We wachten het best die resultaten af voordat we conclusies trekken.

Ik kan stellen dat er op Vlaams niveau geen actuele meting is – en er vroeger ook nooit is geweest – van de evolutie van de huurprijzen. De twee vraagstellers hebben zelf aangegeven dat er gemiddelden zijn en dat er heel veel regionale verschillen zijn. Dit wordt wel periodiek meegenomen in bijvoorbeeld het Grote Woononderzoek, dat in 2013 is gebeurd. Het wordt echter niet altijd en actueel opgevolgd. De cijfers van de huurdersbonden die gepubliceerd zijn in het jaarverslag zijn gebaseerd op de huurprijzen van de leden van de huurdersbonden in Vlaanderen. Het is een loutere weergave van de betaalde huurprijzen van hun leden, zonder bijvoorbeeld een individuele evolutie te kennen. Dat is heel belangrijk.

Er wordt verder in het jaarverslag vermeld: "Uiteraard betreft het hier voor de Vlaamse huurders geen representatieve steekproef." Dat is dus ook belangrijk om te vermelden. Slechts 4,4 procent van alle mensen die huren op de private huurmarkt is lid van de huurdersbonden. Erken ik het belang van de huurdersbonden? Ja, absoluut, maar ik stel mij wel enige vraag bij de representativiteit van de cijfers die naar buiten zijn gekomen. Ze hebben zelf in hun eigen jaarverslag aangegeven dat er daarover vragen kunnen worden gesteld.

De huurdersbonden zeggen verder in het jaarverslag: "De reële huurprijsstijgingen zijn voor de huurdersbondcliënten in 2015" – dus die 4,4 procent – ", net zoals in 2014 in nominale termen beperkt te noemen, doch wanneer men ze

vergelijkt met de stijging van de gezondheidsindex die in de jaren 2015 en zeker in 2014 zeer beperkt was, zijn ze zeer betekenisvol te noemen. Daar komt nog de indexsprong bij voor lonen en vervangingsinkomens zodat de reeds zeer problematische betaalbaarheid opnieuw fors is verergerd." Uit deze zin kan men niet anders concluderen dan dat dit eigenlijk een debat is over de inkomensproblematiek en dat men in het jaarverslag heeft voorgesteld dat de huurprijzen stijgen, maar dat dat eigenlijk niet zo is. Ze leggen wel de link met het inkomen, dat alsmaar problematischer wordt bij bepaalde bevolkingsgroepen. Stellen dat de huurprijzen zijn gestegen omdat het inkomen van bepaalde mensen is afgenomen door allerlei maatregelen, is natuurlijk een heel ander debat dan te zeggen dat de huurprijzen zijn gestegen. Het is belangrijk om dat mee te geven.

Tabel 40 van het jaarverslag bewijst wat ik hier net heb gezegd. Er blijken inderdaad regionale verschillen te zijn in de huurprijzen. Mevrouw Van Volcem heeft daarnaar verwezen. Dat is de realiteit. We moeten echter ook opletten met het jaarverslag van de huurdersbonden in het kader van de representativiteit ervan.

In dat jaarverslag wordt een belangrijk element niet meegegeven. Ze spreken zelf over hun 'cliënten', 4,4 procent van de mensen die huren op de private huurmarkt. Maar als er in een bepaald jaar meer cliënten zijn die een woning huren dan het jaar voordien en minder cliënten die een appartement huren dan het jaar voordien, dan geeft dat natuurlijk wel een vertekend beeld. Dat wordt echter niet meegenomen in dat jaarverslag. De prijs voor een woning ligt wellicht hoger dan de prijs voor een appartement. Je kunt die prijzen niet met elkaar vergelijken. Er wordt daarin geen onderscheid gemaakt in het jaarverslag.

Maar genoeg nu over het jaarverslag. We zijn hier allemaal medestanders. Het is absoluut belangrijk om huurwoningen – en ook sociale woningen, maar hier gaat het over huurwoningen – energiezuinig te maken. We zijn er allemaal voorstander van, niet alleen omdat dat in het voordeel en het belang is van de huurder, maar ook omdat we, zoals mevrouw Van Volcem heeft aangehaald, bepaalde klimaatdoelstellingen moeten halen.

Dat staat ook niet in het jaarverslag van de Huurdersbond. Zij vinden dat blijkbaar niet belangrijk. Ik vind dat echter wel belangrijk. Los van het behalen van de klimaatdoelstellingen heeft het namelijk ook wel een ander effect, namelijk dat de huurlasten van de huurders afnemen. Dat aspect wordt totaal niet meegenomen in het jaarverslag van de Huurdersbond. Als men daarin wat eerlijker zou zijn geweest, zou men dat element per definitie hebben meegenomen.

Overweeg ik om de huurpremie en huursubsidie op korte termijn uit te breiden? Zowel de huursubsidie als de huurpremie zijn zeer belangrijke instrumenten in het kader van een beleid met betrekking tot de private huurmarkt. Mijn bedoeling is om op termijn te komen tot een systeem waarbij er één tegemoetkoming is in de huurprijs en dus af te stappen van het onderscheid tussen huurpremie en huursubsidie. In krantenartikelen worden de definities van huurpremie en huursubsidie namelijk verward. Het lijkt mij veel gemakkelijker om in de toekomst te spreken van een tegemoetkoming in de huurprijs.

Er worden nu al recordbedragen uitbetaald inzake de huurpremie en de huursubsidies. Als we dit nog zullen uitbreiden, los van de aanpassingen die we zullen doen, vrees ik dat dat wel eens een marktverstoring effect zou kunnen hebben. Ik heb die vrees hier al verschillende keren geuit. We zien jammer genoeg nu al dat dit automatisch wordt doorgerekend in de prijs, vooral bij de huursubsidies. Ik heb het nu even niet over de sociale verhuurkantoren. Als men een onbewoonbaar of ongeschikt pand verlaat, heeft men recht op een huursubsidie. Die kan dan worden gebruikt om op een iets gemakkelijkere manier een woning te vinden op de private huurmarkt.

We weten dat bepaalde private verhuurders rekening houden met die huursubsidie. Als zij een nieuw contract ondertekenen met de nieuwe huurder, kunnen zij natuurlijk de huurprijs aanpassen. Als we steeds meer uitbreiden, zou dit een marktverstoring effect kunnen hebben.

Het erkenningenbesluit van de SVK's legt een verplicht groeipad op en dat werpt vruchten af. Tussen 2012 en 2015 is het aanbod met 30 procent gestegen. Eind 2015 hadden we 8350 woningen in SVK-beheer. Dat betekent dat als er meer woningen via een SVK worden verhuurd, er automatisch meer huursubsidies zijn. Het een vloeit automatisch uit het ander.

Er is verwezen naar de extra 10 miljoen euro voor de SVK's. Dat is erg belangrijk. Dit jaar wordt een diepgaande evaluatie doorgevoerd van het SVK-besluit en de sector om na te gaan of het regelgevend kader de SVK's voldoende ondersteunt en stimuleert om het woningaanbod te verruimen, zonder evenwel aan kwaliteit van de dienstverlening in te boeten. Het zou nogal kras zijn om wel het aanbod te laten verruimen, maar de kwaliteit erop achteruit te laten gaan. Volgende thema's zullen worden geëvalueerd: de opdrachten, de woningkwaliteit, de schaalvergroting en het groeitraject, het werkingsgebied, de lokale inbedding en de financiering. Op basis van de conclusies van deze evaluatie zal ik bekijken of bijstellingen noodzakelijk zijn. We doen dat in overleg met de sector omdat zij het beste geplaatst zijn om aan te duiden waar de knelpunten zitten.

Reeds op korte termijn zullen we wel al enkele belangrijke wijzigingen aanbrengen aan het SVK-besluit. Enerzijds gaan we de reserveopbouw van SVK's stimuleren en ondersteunen. Concreet zullen we 8 miljoen euro aan reserveopbouw pompen in de SVK's. Dat is nodig om ze beter te wapenen tegen risico's van huurschade of huurachterstand. Dat is een van de problemen waarmee gekampt wordt. Anderzijds gaan we naar een andere financieringswijze van de SVK's. Dit moet voorkomen dat ze personeel en dergelijke moeten prefinancieren. Op die manier kunnen ze hun financiële positie versterken. Dat is een van knelpunten die steeds terugkomt. Personeel prefinancieren is niet leuk voor het personeel en geeft weinig zekerheid, maar het gevolg is ook vaak dat personeel vertrekt waardoor de goede werking wordt verstoord.

Voor SVK's gelden geen maximale huurprijzen. Om de betaalbaarheid van de huurprijzen te garanderen, hanteren de sociale verhuurkantoren in de praktijk wel de maximale huurprijzen van de huursubsidie- en huurpremieregeling, zodat de huurders daar aanspraak op kunnen maken. Het is wel belangrijk dat iemand die een woning via een SVK verhuurt, aanspraak kan maken op de huursubsidie.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Minister, ik dank u voor uw omstandig antwoord.

De conceptnota over de private huurmarkt is af. Dat is heel goed. Ik begrijp dat het uw doelstelling is om die voor het reces op de ministerraad van de Vlaamse Regering te bespreken. U hebt al een aantal grote lijnen meegegeven van de inhoud, meer bepaald versterking en evenwichten bewaren. Dat lijkt me logisch, maar we moeten uiteraard wachten op de nota om de volledige inhoud te kennen.

U zegt dat u in de nota ook aandacht hebt voor de versterking van de verhuurders. Dat is zeker nodig. We moeten private eigenaars stimuleren om hun panden beschikbaar te stellen op de private huurmarkt. U hebt ook de link gemaakt naar de klimaatdoelstellingen en energiezuinigheid van de woningen. Een tijd geleden heb ik een vraag gesteld over de mogelijkheid om de renovatiepremie beschikbaar te stellen voor de private eigenaars, uiteraard op voorwaarde dat ze hun pand gedurende langere tijd op de huurmarkt brengen. Dat heeft als voordeel dat er extra aanbod is op de private huurmarkt en minder kosten voor de huurder

omdat de woning energiezuiniger is. U hebt toen geantwoord dat u daar principieel achter stond, maar dat dit natuurlijk budgettaire gevolgen heeft. U zou opdracht geven aan de administratie om dat te onderzoeken. Wat is de stand van zaken?

Wat betreft de SVK's heb ik inderdaad verwezen naar de 10 miljoen euro. De CD&V-fractie heeft een conceptnota ingediend in verband met huurbemiddeling en uitbreiding van de taken van de SVK's. We zullen daar waarschijnlijk nog voor het reces een hoorzitting over houden.

Ik maak nog een kleine link naar het jaarverslag van de Huurdersbond. Daar staat ook in dat binnen hun onderzoek blijkbaar 16,5 procent van de huurders de huurwaarborg cash betaalt aan de private verhuurder. Dat onderzoek is natuurlijk onder hun leden afgenomen. Ziet u het cash betalen van de waarborg als een probleem? Zult u daarvoor nog initiatieven nemen?

U verwijst ook naar de gemiddelden. Is dit al dan niet representatief? Mevrouw Van Volcem verwees naar de Huurschatter als tool om representatieve informatie over de huurprijzen te weten te komen. Toevallig heb ik recent een antwoord van u gekregen op een schriftelijke vraag. Het aantal mensen dat er gebruik van maakt, blijft dramatisch laag. Er loopt een studie bij Steunpunt Wonen en die zou binnenkort opgeleverd worden. Hebt u daar al meer informatie over? Kan de Huurschatter worden hervormd naar een representatieve tool?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik had ook in de bijlage van het rapport gelezen dat de cijfers niet echt representatief waren, maar ik heb het toch aangegrepen om de problemen op de private huurmarkt naar voren te brengen. Het is voor mij positief dat u de conceptnota over de private huurmarkt 'quasi' hebt afgemaakt zodat we er nog een beetje aan kunnen timmeren. *(Gelach)*

Misschien is het niet nodig.

Ik ben bezorgd over de 282.000 mensen die op de private huurmarkt zitten maar theoretisch recht hebben op een sociale woning. U kaart terecht aan dat een woonproblematiek bijna altijd een inkomensproblematiek is. Daarom is het woonbeleid geen geïsoleerd beleid. Ik hoor u dan ook niet graag zeggen dat het uw bevoegdheid niet is. Als bevoegd minister moet u daarop wijzen bij de andere ministers bevoegd voor de ruimtelijke ordening, de woonfiscaliteit, de energie en het werk. Dat laatste is erg belangrijk. Ik vind het positief dat u naar één systeem wilt gaan van huurpremie en -subsidie. Ook ik vergis me soms nog tussen beide. Ik moet het altijd opzoeken. *(Opmerkingen van minister Liesbeth Homans)*

U spreekt over een marktversturende werking, maar ik ben daar niet van overtuigd. De prijs moet op voorhand bekend zijn. In principe moet die zelfs geafficheerd zijn. Dat heeft de vorige minister ingevoerd. Ik zie niet in dat een verhuurder plots zou kunnen zeggen dat de prijs opgeslagen wordt omdat iemand een huursubsidie heeft. De huurtoelage naar Nederlands model kan worden gegeven aan de huurder of de verhuurder. Dat moet nog worden bekeken. Volgens mij wordt dat beter aan de huurder gegeven. Verder is het zo dat voor bestaande huurcontracten maar een keer om negen jaar de huur kan worden aangepast, tenzij door de gewone huurindex.

U moet het effect van een uitbreiding van de huursubsidies goed motiveren, maar ik wilde mijn tegenargumenten toch al meegeven. Ik ben de eerste om alles open te trekken.

Het is voor mij erg belangrijk – wat misschien een tegenargument is voor mijn eigen pleidooi – dat er een verschil is tussen werken en niet werken. Het geven van de huurtoelage aan wie minder inkomen heeft, mag de werkloosheidsval niet verruimen.

De private verhuurmarkt is eigenlijk de grootste sociale verhuurmaatschappij, maar zonder enige vorm van subsidies. Het zou eigenlijk uw grootste vriend moeten zijn. Men rekent op geen enkele financiële bijdrage van de overheid. We zien dat slechts 23 procent van de mensen die theoretisch recht heeft op een sociale huurwoning, staat ingeschreven op de wachtlijst. Het Steunpunt Wonen heeft dat geanalyseerd en daaruit blijkt dat het profiel van de sociale huurder aantoont dat 35 procent tewerkgesteld is. Van de 23 procent die op de wachtlijst staat, is 50 procent tewerkgesteld. Dat moet ook mee in ogenschouw worden genomen. In Nederland is er een debat gaande omdat de minister van Wonen heeft beslist dat als het inkomen daalt van iemand die een sociale huurwoning betreft, dit niet automatisch meer leidt tot een huurprijsdaling.

Minister, ik kijk uit naar het debat over de conceptnota zodat we kunnen komen tot een versterkte huurmarkt en een socialer beleid.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Michèle Hostekint (sp.a): Minister, ik hoor hier twijfels over de representativiteit van het onderzoek. Men heeft dat zelf ook toegegeven. Dat mag ons echter niet afleiden van de essentie: huren wordt voor steeds meer mensen onbetaalbaar. Dat blijkt niet alleen uit dit onderzoek, maar eveneens uit het Grote Woononderzoek en de studie van het Steunpunt Wonen over de woonsubsidies.

We weten dat voor negen van de tien huurders met een laag inkomen huren onbetaalbaar is geworden. We weten dat de helft van de huurders meer dan een derde van zijn inkomen spendeert aan de betaling van huur. Dat zijn geen nieuwe zaken. Het speelt op zich ook geen rol of dit een inkomensprobleem is of een woonprobleem. Het gaat erom dat voor die mensen huren onbetaalbaar is geworden.

Men kan niet ontkennen dat de huurprijzen zijn gestegen en dat ze sneller zijn gestegen dan het inkomen, want er is een indexsprong ingevoerd voor de lonen maar niet voor de huurprijs. Sp.a heeft een voorstel van decreet ingediend waarin we vroegen om de huurprijs niet aan te passen als de lonen niet werden aangepast aan de index. Dat is niet goedgekeurd. Of het nu een woon- of inkomensprobleem is, maakt niet uit. Het gaat erover dat mensen problemen hebben om de huurprijs te betalen en dat steeds meer mensen dat probleem hebben.

We zijn blij dat de conceptnota af is. Die was aangekondigd sinds februari. Ik zal niet zeuren over een paar maanden vertraging. We zijn blij dat ze er is. Als er nu nog goede dingen in staan, zijn we helemaal tevreden. Het wordt dringend tijd dat we in de private huurmarkt maatregelen nemen. Vlaanderen is ondertussen twee jaar bevoegd voor de private huurwetgeving. Het is vijf voor twaalf. De situatie is urgent en concrete maatregelen dringen zich op.

De voorzitter: De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA): Deze vraag komt zowat elke maand terug, met dezelfde vragen en dezelfde antwoorden. We zijn allemaal blij dat de conceptnota er is. Misschien hadden we daar beter op gewacht dan weer hetzelfde debat te voeren.

Het klopt dat de huurprijzen zijn gestegen, maar we zijn het er allemaal over eens dat we ervoor moeten zorgen dat we de verhuurders op de private huurmarkt houden. Het is erg belangrijk dat zij hun woning ter beschikking houden van de huurders. De stijging van de vastgoedprijzen wordt in dit debat altijd vergeten. De stijging van de vastgoedprijzen moet ook eens worden afgezet tegen de stijging van de huurprijzen. Dan zou je wel eens tot zeer rare conclusies kunnen komen, waardoor we vandaag misschien het verkeerde debat aan het voeren zijn. Het rendement voor de private verhuurders is gedaald. Dat is ook

problematisch. Het zorgt ervoor dat we de private verhuurders weggagen, zeker als we dan bijkomende voorwaarden opleggen inzake renovatie. Goed, die moeten gebeuren.

Ik volg het pleidooi van mevrouw Van Volcem dat misschien moet worden gekeken naar een globale woonkostbenadering. Als een verhuurder een investering doet waardoor de energiefactuur met 100 euro daalt, dat hij dan de huurprijs met 50 euro kan verhogen – het is een fictief voorbeeld. Dat komt ten goede aan de huurder, die zijn totale woonkost met 50 euro ziet dalen, maar ook aan de verhuurder, die zijn kosten een beetje gedeeld ziet worden.

Mevrouw Hostekint, u wijst op de indexsprong. De laagste lonen en uitkeringen zijn wel degelijk geïndexeerd. Voor dat segment dat het het moeilijkst heeft op de huurmarkt, geldt dat argument niet. De minister voert tijdelijke huurcontracten in op de sociale huurmarkt, wat in de praktijk betekent dat de sterkere profielen die vandaag op de sociale huurmarkt huren, zich naar de private huurmarkt zouden kunnen begeven. Dat zorgt ervoor dat mensen die op de wachtlijst staan, op de sociale huurmarkt terecht zullen kunnen. Ik begrijp absoluut niet dat sommige partijen daartegen kunnen zijn. Het is nochtans een mogelijke oplossing voor de problematiek.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, ik heb veel beschouwingen gehoord, maar weinig bijkomende concrete vragen.

Er was een vraag om de renovatiepremie uit te breiden naar verhuurders. Voor alle duidelijkheid: dit bestaat al voor SVK's. Dat zit momenteel nog in onderzoek. Ik vind dit absoluut het overwegen waard, maar het heeft wel een financiële impact. Persoonlijk zou ik dat een goed idee vinden, maar het wordt onderzocht. Eens dat wordt opgeleverd, zal ik dat zeker binnen de regering bespreken.

Het cash betalen van waarborgen mag niet. Dat staat ook in de conceptnota.

Dan waren er vragen over de Huurschatter. Mensen bezoeken de Huurschatter veel te weinig, maar het is wel efficiënt en kwaliteitsvol. Er zit nu veel meer informatie achter dan toen is gestart met het initiatief. Het is goed dat de kwaliteit is gestegen. Dat onderzoek zal nog voor het zomerreces worden opgeleverd.

De voorzitter: Mevrouw Christiaens heeft het woord.

An Christiaens (CD&V): Minister, dank u voor de bijkomende antwoorden. Ik kan nog allerlei beschouwingen maken, maar zal daarmee wachten tot we de conceptnota hebben kunnen doornemen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Het is een goede zaak dat we daar een uitgebreid debat over zullen hebben en dat alle aspecten aan bod kunnen komen. De woonmarkt is een zeer moeilijke markt. We kunnen niet genoeg overleggen en de zaken vanuit verschillende invalshoeken bekijken. De Vlaming is nu eenmaal met een baksteen in de maag geboren. Als we iets wijzigen aan het woonbeleid, dan zal dat uiteraard een impact hebben. We moeten daar open over discussiëren.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.