



Vlaams
Parlement

ingediend op **1237** (2016-2017) – Nr. 3
15 april 2019 (2018-2019)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Jelle Engelbosch

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Valerie Taeldeman, Katrien Partyka, Dirk de Kort,
Katrien Schryvers en Michel Doomst

betreffende de renovatiepremie voor verhuurders

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Martine Taelman, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 1237** (2016-2017) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
- Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen besprak op 7 december 2017 en 29 maart 2018 de conceptnota voor nieuwe regelgeving van An Christiaens, Valerie Taeldeman, Katrien Partyka, Dirk de Kort, Katrien Schryvers en Michel Doomst betreffende de renovatiepremie voor verhuurders.

Na de toelichting op 7 december 2017 besliste de commissie een hoorzitting te organiseren, die plaatsvond op 18 januari 2018.

De hoorzitting heeft geen aanleiding meer gegeven tot een verdere bespreking ten gronde van de conceptnota.

1. Toelichting door Valerie Taeldeman op 7 december 2017

Valerie Taeldeman herinnert eraan dat parlementsleden al vaker vroegen om de renovatiepremie open te stellen voor eigenaars-verhuurders. De Vlaamse renovatiepremie is voor het beleidsveld Wonen het belangrijkste instrument om renovaties van bestaande woningen te bevorderen. Het toepassingsgebied is evenwel beperkt tot eerste eigendomswoningen en tweede eigendomswoningen die via een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd. De private huurmarkt is het meest problematische segment van de woningmarkt op het vlak van kwaliteit. Uit het Groot Woononderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat 47 procent van die woningen van ontoereikende kwaliteit zijn, terwijl de woningen van eigenaars-bewoners gemiddeld van betere kwaliteit zijn.

De conceptnota geeft een overzicht van de voorwaarden van de huidige renovatiepremies voor eigen woningen en voor woningen verhuurd via een sociaal verhuurkantoor. De voorgestelde renovatiepremie voor alle verhuurders op de private huurmarkt zou gebonden zijn aan een maximumhuurprijs en een minimumduurtijd van de verhuring, zoals dat nu ook het geval is voor woningen verhuurd via sociale verhuurkantoren.

De budgettaire impact van de huidige renovatiepremie is 70 miljoen euro. Over de meerkosten van een uitbreiding naar de private huurmarkt lopen de ramingen ver uiteen. Volgens de administratie Wonen zou een uitbreiding naar alle verhuurders een jaarlijkse impact van 180 miljoen euro hebben. De Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) vindt dat een ruime overschatting en spreekt over meerkosten tussen 15 en 30 miljoen euro. De indieners vragen daarom een objectieve berekening van de budgettaire impact van het opentrekken van de renovatiepremie naar eigenaars die verhuren op de private huurmarkt.

Met het oog op de uitbreiding stellen de indieners een aantal concrete aanpassingen voor van de modaliteiten om in aanmerking te komen voor de renovatiepremie, bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering. Valerie Taeldeman herinnert eraan dat minister Liesbeth Homans al herhaaldelijk heeft gezegd dat zij voorstander is van de uitbreiding, maar er geen budgettaire ruimte voor heeft.

Valerie Taeldeman meent dat alle partijen ervoor pleiten om kwalitatieve woningen aan te bieden op de private huurmarkt. Zij juicht toe dat eigenaars die verhuren via een sociaal verhuurkantoor nu al worden ondersteund met een renovatiepremie, want naast de sociale doelstelling dragen zij ook hun steentje bij aan een kwalitatieve huurmarkt, aangezien zij een conformiteitsattest moeten kunnen voorleggen. Zij roept dan ook alle fracties op dit voorstel te steunen en private verhuurders ook recht te geven op een renovatiepremie. Uiteraard zou dat gekoppeld worden aan voorwaarden zoals een conformiteitsattest en een billijke huurprijs.

2. Organisatie van een hoorzitting

De commissie besliste in de regeling der werkzaamheden op 14 december 2017 een hoorzitting te organiseren met vertegenwoordigers van de Vlaamse Woonraad, het Steunpunt Wonen en de Vlaamse Confederatie Bouw.

Over de hoorzitting, die plaatsvond op 18 januari 2018, werd een apart verslag uitgebracht (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1237/2).

3. Bespreking op 29 maart 2018

An Christiaens besluit uit de hoorzitting dat alle genodigde sprekers de voordelen en opportuniteiten inzagen van de uitbreiding van de renovatiepremie naar alle verhuurders op de private huurmarkt, dus niet langer beperkt tot verhuur via een sociaal verhuurkantoor. Er bleken echter ook nog een aantal vragen te bestaan, meer bepaald inzake de afbakening van doelgroepen en het bijbehorende kostenplaatje. Willen we de renovatiepremie uitbreiden tot alle verhuurders of willen we dit beperken tot bepaalde segmenten, om bijvoorbeeld bepaalde doelgroepen van huurders te beschermen of alleszins een betere woonkwaliteit te bieden? De meerderheid kan volgens haar achter het idee staan, maar er zijn nog praktische en budgettaire vragen die binnen de meerderheid nog moeten worden uitgediept, om eventueel tot een voorstel van resolutie te komen waarin de regering wordt gevraagd het idee concreet uit te werken.

Voorts waren er geen vragen of opmerkingen meer en daarmee was de conceptnota in de praktijk afgehandeld.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH,
verslaggever