



Vlaams  
Parlement

vergadering **C93**  
zittingsjaar 2019-2020

Woordelijk Verslag

## **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 23 januari 2020

## INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de renteverlaging bij sociale woonleningen – 922 (2019-2020)	3
VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de teloorgang van het voetbalerfgoed – 917 (2019-2020)	5
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de steun voor actieve sociale huisvestingsmaatschappijen – 929 (2019-2020)	7
VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de indexformule bij huurwoningen – 951 (2019-2020)	9

**VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de renteverlaging bij sociale woonleningen – 922 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Alessia Claes (N-VA):** Minister, in uw beleidsnota Wonen nam u volgende doelstelling op: "Burgers met een bijzondere sociale lening betalen momenteel minstens 2% interest op hun lening. Ik evalueer de renteberekening, rekening houdend met het sociaal karakter van de sociale leningen, de risico's en de evolutie van de marktrente en het private aanbod. Tegelijkertijd evalueer ik de solvabiliteitsvoorwaarden."

In een reactie stelde u dat u een verdere verlaging van de rente van 2 procent voor sociale leningen richting de marktrente zou onderzoeken. Door de lage rentes voor gewone leningen is de meerwaarde van een sociale lening immers minder groot geworden. U verwees er evenwel terecht op dat de sociale lening nog altijd gevonden wordt door de mensen die het nodig hebben, ook al is de toegevoegde waarde ervan kleiner geworden.

Minister, kunt u toelichting geven bij uw voornemen? Welke stappen zult u ter zake ondernemen? Welke timing ziet u voor ogen?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Collega, ik dank u voor uw vraag. Wij hebben inderdaad dat voornemen. Bij de toekenning van een bijzondere sociale lening wordt de sociale rentevoet berekend in functie van drie criteria: het inkomen, de ligging van de woning en het aantal personen ten laste.

Het basisidee in de regelgeving is dat, hoe lager het inkomen en hoe groter het gezin, hoe voordeliger de rentevoet. Als basis voor de berekening wordt vertrokken van een referentierentevoet die wordt vastgesteld in functie van de evolutie van de OLO20 (lineaire obligatie). Door de huidige marktomstandigheden is de referentierentevoet weggezakt tot 0,52 procent en op basis van de regelgeving, het eengemaakte leningenbesluit, zou de rentevoet schommelen tussen 0,35 en 0,69 procent. Want dat is 33 procent boven of onder die referentierentevoet. Dat is de vork waartussen we werken.

Maar in de regelgeving is ook een absoluut minimum van 2 procent ingeschreven. Dit betekent dus feitelijk dat elke bijzondere sociale lening verstrekt wordt aan 2 procent, ongeacht het inkomen, de ligging van de woning en het aantal personen ten laste. Dan spelen die drie criteria dus niet, maar geldt altijd het laagste, namelijk die 2 procent.

Dat heeft als gevolg dat de rentevoet van de bijzondere sociale lening die momenteel wordt toegekend, boven de marktrente kan liggen. Maar om dat te beoordelen moet rekening worden gehouden met de looptijd en de quotiteit van de lening. Want dat is inderdaad het belangrijkste. Op het eerste zicht kun je bij private banken vaak goedkoper lenen, maar je moet wel opletten dat je appels met appels vergelijkt en niet met citroenen. Want banken bieden vooral een beter tarief voor een lening met een beperkte looptijd en als de quotiteit lager ligt dan 80 procent. Dat zijn dus andere criteria op basis waarvan de banken leningen geven. Bovendien kan in het tarief van een bank een korting worden verrekend als de klant ook nog andere contracten, zoals brand- en schuldsaldoverzekering of

pensioensparen afsluit. Je kunt dat koppelverkoop noemen, maar dat is het niet. Het is nog niet zo lang geleden door de rechtspraak toegestaan.

Zoals gezegd, hanteert de bijzondere sociale lening een minimumrentevoet van 2 procent voor alle kredieten ongeacht de looptijd – tot 30 jaar – of quotiteit tot 100 procent. Daar zit het verschil: een bank zal een lagere rentevoet geven als hun risico verkleint en dat risico hangt samen met de quotiteit – eenvoudig gezegd: hoeveel procent van het aankoopbedrag je wilt lenen – en de afbetalingstermijn.

De huidige gemiddelde rentestand voor woonleningen in België – die cijfers kun je vinden op [www.immothekerfinotheker.be](http://www.immothekerfinotheker.be) – met een quotiteit onder de 80 procent bedraagt 1,64 procent op 20 jaar, 1,93 procent op 25 jaar en 2,23 procent op 30 jaar. Dus zelfs als je 80 procent van het volledige bedrag leent, kom je, bij een langere looptijd, al boven de 2 procent uit. Bij een quotiteit tussen 80 en 100 procent bedraagt de gemiddelde rentestand 1,72 procent op 20 jaar, 2,01 procent op 25 jaar en 2,28 procent op 30 jaar. Ik herhaal: de quotiteit en de looptijd zorgen er dus voor dat die rente hoger ligt, ook bij de private banken.

We kunnen dus stellen dat een bodemtarief van 2 procent wel degelijk nog concurrentieel is voor een lening met een langere looptijd en hogere quotiteit. Het absolute minimum waaraan de bijzondere sociale lening verstrekt wordt, zou bijgevolg rekening moeten houden met de modaliteiten waaraan de lening verstrekt wordt.

Daarnaast beogen we in de toekomst om toch een rentekorting ten opzichte van de marktrente te kunnen geven, die afneemt naarmate het inkomen van de ont-lener stijgt. Dat is weer gerelateerd aan een van die drie eerste criteria, namelijk het inkomen van de ont-lener.

In die context zullen we een evaluatie laten uitvoeren van de berekening van de sociale rentevoet waarbij wordt nagegaan of de minimumrentevoet van 2 procent niet naar beneden moet worden bijgesteld, rekening houdend met het sociaal karakter van de bijzondere sociale leningen, de risico's en de evolutie van de marktrente en het private aanbod. Daarbij zal ook worden gesleuteld aan de solvabiliteitsvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening. Het is de bedoeling om daar voor het einde van dit jaar mee te landen.

We willen dit onderzoek nog dit jaar kunnen vertalen in de regelgeving die dan in voege treedt vanaf 2021.

Heel eenvoudig gesteld: dat minimum van 2 procent is er inderdaad, maar je moet ook kijken naar de andere niet-rentevoorwaarden waaraan een lening gegeven wordt. Als je die hiernaast plaatst, dan kan je eigenlijk zeggen dat 2 procent in sommige gevallen geen probleem is en wel degelijk nog concurrentieel is, dus dat dat nog lager is dan wat je op de private markt bij een bank zou kunnen krijgen. Maar we gaan toch kijken of een wijziging nodig is want in sommige gevallen is het misschien toch niet zo.

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

**Allessia Claes (N-VA):** Minister, dank u voor de verduidelijking. Inderdaad, als we die gaan evalueren, moeten we naar het grotere plaatje van de voorwaarden kijken, zoals u net zei. Ik ben ook blij te horen dat u een eventuele rentekorting en een evaluatie van die 2 procent gaat overwegen.

Ik heb nog een bijkomend vraagje. Worden de leningen die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) worden verstrekt, meegenomen in de evaluatieoefening? Kunt u misschien ook iets vertellen over die frontoffices, want in de beleidsnota staat: "Vanuit de focus op kerntaken zal het Vlaams Woningfonds

de sociale leningen van de VMSW overnemen en de unieke verstrekker ervan worden.” U voorziet in een eerste fase een overdracht van taken rond de front-office, vermoedelijk tegen eind 2020.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Die leningen worden meegenomen als referentie om te kijken of er eventueel moet worden bijgestuurd. De frontoffice is er voor de duidelijkheid voor de mensen die een sociale lening willen aangaan, zodat zij weten waar ze naartoe moeten en dat er geen verwarring kan zijn over de verschillende toepassingen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen of het Vlaams Woningfonds. Zowel voor de duidelijkheid als voor het gebruiksgemak van de gebruiker willen we dat centraliseren.

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

**Allessia Claes (N-VA):** Dank u wel voor de antwoorden. Ik heb geen bijkomende vragen of opmerkingen.

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

**VRAAG OM UITLEG van Ludwig Vandenhove aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de teloorgang van het voetbalerfgoed – 917 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Ludwig Vandenhove (sp-a):** Minister, dit is misschien een beetje een rare vraag, maar in het parlement bestaan er geen rare vragen, dat is nu eenmaal de democratie. Er is in Vlaanderen heel wat te doen omtrent onroerend erfgoed en dat is een heel goede zaak. We beschermen heel veel kerken, kapellen en oude gebouwen, soms misschien een beetje te veel dezelfde, maar het is een kwestie van keuzes.

Waar het mij om draait is dat een aantal historici en mensen die ermee bezig zijn, zeggen dat er in Vlaanderen helemaal niets gebeurt aan de bescherming van een aantal historische voetbalaccommodaties. Ze refereren aan het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waar we in dit geval een voorbeeld aan kunnen nemen. De suggestie die ik kreeg van die historici, bracht mij op de idee om hier een vraag over te stellen. Ik weet dat er heel wat problemen in de rand van die oude voetbalstadions zijn, onder andere de vraag of ze al dan niet qua ruimtelijke ordening goed liggen en of ze niet zonevreemd zijn. En er is ook de problematiek van asbest en van vervallen gebouwen. Ondanks dat zijn er echt een aantal stadions die het bewaren waard zijn. Ik neem het voorbeeld van een of twee mijnstadions in Limburg die aan het verleden refereren, toen die clubs nog afhingen van heel de mijnbouw.

Minister, u bent ongetwijfeld op de hoogte van deze situatie en kent het initiatief dat in Brussel is genomen. Bent u van plan om ook in die zin een initiatief te nemen, of is dat al gebeurd? Als dat gebeurt, denk ik dat er een structureel overleg moet zijn met onder andere Voetbal Vlaanderen en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), want er zullen ongetwijfeld een aantal kosten aan verbonden zijn. Nogmaals, het is niet de bedoeling om alle stadions te beschermen maar om vooral exemplarisch te werken.

Minister, zou u geen start kunnen maken met het opslaan van gegevens van dat soort stadions in de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed? Nogmaals,

het is niet de bedoeling om van vandaag op morgen iets te doen, maar wel om iets in gang te zetten zodat een aantal van die stadions bewaard kan blijven.

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

**Minister Matthias Diependaele:** We hebben het artikel met de titel 'Einde van FC De Kampioenen, de kaalslag in het Vlaamse amateurvoetbal' ook gelezen. Voor zover we kunnen nagaan, zijn wij niet gecontacteerd en is er geen vraag binnengekomen. Dat er nood zou zijn aan een specifiek beleid hierop gericht, daar hebben we geen vragen over gekregen. Dit is voor ons de eerste kennismaking met die vraag.

Ik wil eerst even schetsen hoe afgewogen wordt of een bepaald patrimonium al dan niet beschermd moet worden. In Vlaanderen zijn er steeds evoluerende noden, zoals ruimtelijke ordening en milieubehoud. U hebt er zelf naar verwezen. Dan komt patrimonium wel eens onder druk te staan en wordt er gekeken om het te verbouwen, het af te breken of wat dan ook. Daar moeten keuzes in worden gemaakt.

Het onroerenderfgoedbeleid is erop gericht het waardevolle erfgoed te detecteren en te vrijwaren. De selectie gebeurt niet met de natte vinger, maar op basis van een wetenschappelijke methodologie. Ik geef kort de belangrijkste elementen mee. De objecten worden beoordeeld op hun archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde. Er zijn dus wel degelijk leidraden en criteria op basis waarvan een patrimonium of een gebouw kan worden beschermd. Enkel de bouwwerken met voldoende erfgoedwaarde worden opgenomen in de vastgestelde inventaris en komen eventueel in aanmerking voor bescherming.

Specifiek voor de lokale voetbalinfrastructuur heb ik geen initiatief in het vooruitzicht. Zoals gezegd, is het ook de eerste keer dat we worden geconfronteerd met die vraag en een blijk van nood daaraan. In principe is een thematische inventarisatie van voetbalinfrastructuur de verantwoordelijkheid van de Vlaamse overheid, maar gelet op de lokale verankering van de voetbalploegen en de meestal kleinschalige infrastructuur wordt een inventarisatie best opgenomen door de lokale besturen.

De lokale voetbalinfrastructuur speelde en speelt vaak een grote rol in het sociale leven van een wijk of een dorp. We erkennen dat volledig. Ze hebben mogelijk volkskundige waarde en zijn soms ook architecturaal interessant. Wij moedigen de lokale overheden dan ook aan om aandacht te hebben voor dergelijk potentieel erfgoed. Gezien de lokale verankering is het aangewezen dat het initiatief voor eventueel behoud van de lokale besturen komt. Lokale besturen kunnen bijvoorbeeld een eigen erfgoedinventaris opmaken als basis voor een onroerenderfgoedbeleid met lokale accenten.

In antwoord op uw derde vraag over de opname van de gegevens in de databank van het agentschap kan ik zeggen dat daarvoor geen plannen zijn. Lokale besturen die werk willen maken van een inventaris met aandacht voor dergelijke sportinfrastructuur kunnen wel rekenen op de ondersteuning van het agentschap Onroerend Erfgoed. Deze ondersteuning gaat van handleidingen en modelbestekken tot trajectbegeleiding op maat.

Er is dus geen specifiek initiatief met betrekking tot voetbalinfrastructuur of sportinfrastructuur. Dat betekent niet dat het onmogelijk is om het te laten beschermen. Er is bijvoorbeeld een beschermde wielerpiste die voldoet aan de wetenschappelijke methodologie. Het is dus niet zo dat sportinfrastructuur niet beschermd kan worden. Het valt wel onder de voorwaarden van de wetenschappelijke methodologie die we gebruiken.

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

**Ludwig Vandenhove (sp·a):** Minister, ik dank u voor uw uitgebreid antwoord. Samengevat komt het erop neer dat het initiatief moet komen van de lokale besturen. Dat is een heel duidelijk antwoord.

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

**VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de steun voor actieve sociale huisvestingsmaatschappijen – 929 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Sarah Smeyers (N-VA):** Voorzitter, in het Vlaams regeerakkoord staat dat de actieve sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) beter zullen worden ondersteund. Er zijn actieve en passieve SHM's. Actieve SHM's zijn SHM's die, om de doelstellingen van het Grond- en Pandendecreet te bereiken, in nieuwbouw en renovatie investeren.

Minister, alleen al vanwege de investeringskosten en de geringere huurinkomsten van sociale huurders nadien, heeft elk investeringsproject in principe in het begin een verlieslatend karakter. Die geringere huurinkomsten zijn een goede zaak, maar voor de investeringen door de SHM zijn ze wat minder goed. Om dat verlies te overbruggen en de investeringen aantrekkelijk te maken, heeft uw voorganger, toenmalig minister Homans, al eens respectievelijk 10 en 15 miljoen euro vrijgemaakt voor die actieve SHM's. In een vraaggesprek met Fundamenten, een klein maar goed boekje, hebt u verklaard dat het de bedoeling is de actieve SHM's structureler te ondersteunen. Fundamenten is het driemaandelijks tijdschrift van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH).

Minister, wat verstaat u onder die structurele steun? Hoe ziet die steun eruit? Wat mogen de actieve SHM's op dat vlak precies van u verwachten? Kunt u al een tipje van de sluier oplichten?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Voorzitter, met het bindend sociaal objectief (BSO) is de sociale huisvestingssector met een belangrijke inhaalbeweging belast. De budgetten voor de bouw van nieuwe sociale woningen zijn hierdoor ingrijpend verhoogd. Tegelijkertijd staat de sector voor een bijzonder grote uitdaging op het vlak van de renovatie van het bestaand patrimonium. Ook daar is een inhaalbeweging aan de gang. Door de nood aan verbeterde energieprestaties van de woningen vanwege de klimaatproblematiek, heeft die inhaalbeweging nog meer belang gekregen. Hierdoor zijn de reële investeringen in de sector de laatste jaren effectief sterk toegenomen.

In de vaststelling van de gewestelijke sociale correctie (GSC) wordt rekening gehouden met de meeste financiële stromen die voor een SHM van belang zijn, waaronder ook de werkings- en onderhoudskosten. Die kosten worden echter berekend op basis van het bestaand aantal woningen die niet structureel leegstaan. De inspanningen die worden geleverd voor de aanbouw van nieuwe woningen of voor de grondige renovatie van bestaande woningen worden hier niet in opgenomen. Voor een SHM brengt de projectbegeleiding toch een belangrijk volume aan bijkomend werk met zich mee.

Om die reden zal ik de berekeningswijze voor de GSC aanpassen, zodat ook rekening zal worden gehouden met de werkingskosten die aan de renovatie- en

nieuwbouwactiviteiten van een SHM sinds 2010 kunnen worden gekoppeld. Op die manier zullen de SHM's die actief bezig zijn met de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen beter worden ondersteund.

Ten slotte moet ik nog opmerken dat ik, in afwachting van een structurele ondersteuning van de actieve SHM's, eind 2019 een bedrag van 10 miljoen euro heb toegekend aan de SHM's die actief bezig zijn met de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen. Deze subsidie is in twee schijven onder de SHM's verdeeld. De eerste schijf van 5 miljoen euro is verdeeld volgens het aandeel van de SHM's in de leningopnames in 2018. De tweede schijf van 5 miljoen euro is verdeeld volgens het aandeel van de SHM's in de toewijzing van de leningen in 2018. Verder is in 2017 10 miljoen euro en in 2018 15 miljoen euro toegekend voor de bijkomende ondersteuning van actieve SHM's.

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

**Sarah Smeyers (N-VA):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Dat bedrag van 10 miljoen euro is nog net eind vorig jaar, net voor kerstmis, toegekend. Dat is een goede zaak en de SHM's zijn hier tevreden mee. Ik kan me niet veel voorstellen bij de nieuwe berekeningswijze, maar ik vermoed dat het goed zal zijn. U hebt net verklaard dat nieuwbouw en renovatie nog niet als parameter in de berekeningswijze van de GSC zijn opgenomen en dat dit nu wel zal gebeuren. Inspanningen om volgens de nieuwe energienormen te renoveren of nieuwe woningen te bouwen, zijn niet alleen goed voor de energiefactuur van de sociale huurders, maar ook voor het klimaat en het leefmilieu in het algemeen. Ik kan me voorstellen dat die actieve SHM's zullen worden beloofd. Ik dank u om dit nu al toe te lichten en we zullen nu op de implementatie van die beslissing wachten.

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

**Maxim Veys (sp.a):** Voorzitter, ik heb gewoon een concrete vraag over de berekeningswijze van de GSC. Hoe zit het met de timing? Ik weet niet voor wanneer dat is voorzien.

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

**Minister Matthias Diependaele:** Mevrouw Smeyers, het is eigenlijk heel eenvoudig. We hebben nu in 2017, 2018 en 2019 op basis van de activiteit van de sociale huisvestingsmaatschappij een extraatje kunnen toekennen. Maar wat je daarmee wilt bereiken, is natuurlijk iedereen ertoe aanzetten om een extra inspanning te leveren op het vlak van nieuwbouw en renovatie. Natuurlijk weten we niet of we dat eind dit jaar ook gaan doen. Sociale huisvestingsmaatschappijen weten dat ook niet. Dus daarmee geef je weinig incentive om dat effectief te gaan doen, omdat het onduidelijk is of dat ook gaat gebeuren. Daarom willen we dat element gewoon meenemen in de berekening van die gewestelijke sociale correctie, om ervoor te zorgen dat dat structureel is en je er als huisvestingsmaatschappij met zekerheid van kunt uitgaan dat, als je die inspanningen doet, je die beloning op het einde van het jaar ook krijgt en dat niet afhangt van de natte vinger van de minister. Dat lijkt mij evident.

Tegen wanneer dat zal gebeuren, daarover moet ik mezelf ook informeren. Dat zal toch snel een tweetal jaar duren. U weet dat we een hele regelgevingskalender hebben toegevoegd aan de beleidsnota. We kunnen niet alles in een keer doen, daarom is daar een beetje een cadans in gestoken. Dat is evolutief. We bekijken of er eventueel hogere noden zijn. Dingen die belangrijker zijn, worden naar voren geschoven. Maar voor dit punt zal het toch snel twee jaar duren, laat ik mij vertellen.

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



**VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de indexformule bij huurwoningen – 951 (2019-2020)**

**Voorzitter: de heer Kurt De Loor**

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

**Steven Coenegrachts (Open Vld):** Minister, het Vlaams Woninghuurdecreet is van kracht sinds 1 januari 2019. Ik hoef u het hele verhaal niet te schetsen. U kent dat wel. Het gaat over de manier waarop de indexering in de huurcontracten geschreven wordt. Van oudsher was het de maand die voorafgaat aan de ondertekening van het contract. Na een opmerking van de Raad van State is dat in de procedure in het parlement veranderd naar de inwerkingtreding van het huurcontract. Dat maakt dat er toch wat praktische problemen ontstaan op het terrein bij verhuurders. Ik neem aan dat professionele verhuurders zich daar nog wel aan kunnen aanpassen, maar er zijn natuurlijk ook veel verhuurders, private eigenaren die een tot twee woningen zelf in beheer verhuren, die door die wijziging met wat problemen geconfronteerd worden, ook omdat alle rekenmodules die vandaag al bestaan, rekening houden met de oude manier van werken. We zijn ook het enige geweest dat dat veranderd heeft.

Minister, ik vernam graag van u of u op de hoogte bent van dat knelpunt en of u erkent dat dat een knelpunt is. Hebt u een methode om daaraan tegemoet te komen? Of zijn er aan de andere kant argumenten om het huidige systeem, dat is ingevoerd in 2019, te behouden?

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

**Minister Matthias Diependaele:** Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet dat de huurprijs in principe eenmaal per jaar aan de kosten van het levensonderhoud kan worden aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De indexatie van de huurprijs wordt berekend volgens een vaste formule: basishuurprijs maal nieuw indexcijfer gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Die formule op zich werd door het Vlaams Woninghuurdecreet niet gewijzigd. Het aanvangsindexcijfer werd wel gewijzigd door het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat is voortaan het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst of de huurprijs herziening in werking is getreden. Onder de oude Woninghuurwet is het aanvangsindexcijfer het cijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is gesloten. Het verschil is dus: wanneer de huurovereenkomst in gang treedt of wanneer de overeenkomst is gesloten.

In het voorontwerp van het Vlaams Woninghuurdecreet was aanvankelijk de formule uit de Woninghuurwet ongewijzigd overgenomen. Zoals u zelf al hebt opgemerkt, heeft de Raad van State in zijn advies een bemerking gegeven. Die luidde als volgt: "Naar luid van artikel 35, § 1, eerste lid, van het ontwerp wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. In het licht hiervan wordt in artikel 35, § 2, vijfde lid, van het ontwerp als aanvangsindexcijfer beter verwezen naar het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand "tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijs herziening is in werking getreden", in plaats van "de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten of de huurprijs herziening werd overeengekomen of vastgesteld". Die twee vallen niet noodzakelijkerwijs samen. Integendeel, in het merendeel van de gevallen zal een huurovereenkomst worden gesloten in de maand voor de inwerkingtreding ervan. Overigens wordt in artikel 35, § 2, vierde

lid, van het ontwerp het nieuwe indexcijfer omschreven als het gezondheids-indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van "de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst". Dat was de bemerking van de Raad van State. Puur qua logica valt daar wel iets voor te zeggen.

Naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State werd de indexeringsformule aangepast. Dit werd echter niet verduidelijkt in de memorie van toelichting, omdat dat bij de tweede lezing is gebeurd.

Ik ben er mij van bewust dat de indexeringsformule uit het Vlaams Woninghuurdecreet hiermee afwijkt van de indexeringsformule uit de Woninghuurwet, de Brusselse Woninghuurordonnantie en het Waals huurdecreet en dat het ook de nodige kosten en inspanningen heeft gevraagd om alle modules en tools hieraan aan te passen. Want de software moet natuurlijk worden aangepast.

Het is ook terecht dat er wordt gewezen op de mogelijkheid dat het aanvangs-indexcijfer nog niet gekend is op het ogenblik waarop het huurcontract wordt gesloten. Onoverkomelijk is dat echter niet, omdat het volstaat dat de contractpartijen op het ogenblik van de indexatie kunnen bepalen wat het aanvangs-indexcijfer is en die indexatie gebeurt pas na een jaar. Op dat moment is het aanvangsindexcijfer natuurlijk wel gekend. De contracterende partijen kunnen daarover een afspraak maken.

Als we de indexeringsformule nu terug zouden aanpassen, zou dat tot gevolg hebben dat de bestaande modules en tools opnieuw moeten worden aangepast, wat een dubbele kost zou betekenen voor de ontwikkelaars hiervan.

Bovendien moet goed worden nagedacht over het lot van de contracten die werden gesloten tussen 1 januari 2019 en de datum waarop de nieuwe indexeringsformule in werking zou treden.

Indien de nieuwe indexeringsformule alleen van toepassing zal zijn op contracten die vanaf die datum worden gesloten, zal er een ongewenste discrepantie bestaan tussen alle contracten die na 1 januari 2019 werden gesloten.

Indien de nieuwe indexeringsformule daarentegen meteen van toepassing zou zijn op de lopende contracten, zal dit doorgaans in tegenspraak zijn met hetgeen de contractpartijen in hun huurovereenkomst hebben opgenomen. Met je oplossing kun je dus een nieuw probleem creëren. Hoewel de regelgeving in dit geval voorrang heeft op hetgeen de contractpartijen in hun overeenkomst hebben bepaald, vereist dit een juiste communicatie, zodat huurders en verhuurders hierover goed worden geïnformeerd.

Om uit te klaren welke optie de voorkeur verdient – want dat is uw vraag –, zullen wij vragen dat die kwestie besproken wordt op het overlegplatform private huur, waarvan alle betrokken stakeholders deel uitmaken.

We gaan daarover dus in overleg met de mensen die het moeten toepassen op het terrein. Aangezien zij het terrein beter kennen, kunnen zij ons dan informeren over wat daar de juiste optie zou zijn.

De Raad van State heeft het gevraagd en daarom hebben we dat ingevoerd. En eerlijk gezegd, begrijp ik de logica ook. We zullen nu zien wat de stakeholders zelf als voorkeur hebben.

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

**Steven Coenegrachts (Open Vld):** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het parlement heeft natuurlijk gereageerd op de Raad van State die een zuiver

juridische logica hanteert. Dat is ook hun job, dat is heel logisch. Zij staan er zelden om bekend rekening te houden met de praktijken op het terrein. Maar goed, we hebben dat gedaan en inderdaad, alles wat we daar nu in aanpassen, maakt dat we opnieuw een soort van juridische wankelheid geven aan alles wat er in de tussentijd is gebeurd. Ik begrijp dat standpunt helemaal. De enige juiste piste lijkt mij inderdaad te praten met de mensen die dat praktisch toepassen op het terrein en hen te vragen of er nog nood is aan de aanpassing.

Ik heb deze vraag ingediend omdat mij de signalen hebben bereikt dat dat wél nog nodig is. Anders had ik het ook niet gedaan. Ik wacht het overleg af. En dan zijn wij bereid om te luisteren naar de mensen die op het terrein werken om eventueel tot aanpassingen over te gaan indien dat nodig zou blijken te zijn.

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

**Vera Jans (CD&V):** Voorzitter, we sluiten graag aan bij het knelpunt dat de heer Coenegrachts hier naar voren brengt. Er is geschetst hoe het tot stand is gekomen, maar dat neemt niet weg dat het inderdaad toch wel – zij het louter praktisch – bijzonder vervelend blijft.

Minister, u geeft aan dat u dat op het overlegplatform private huur zult voorleggen, om dan te luisteren wat daar de meerwaarde of de gesuggereerde oplossing kan zijn. Wij onderschrijven dat volkomen.

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