



Vlaams
Parlement

vergadering **C190**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 11 maart 2021

(Wegens de coronamaatregelen werd deze vergadering via videoconferentie georganiseerd.)

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de woonomstandigheden van ouderen op de huurmarkt – 2023 (2020-2021)	3
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijging van de woningprijzen – 2117 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende vastgoedprijzen in de centrumsteden – 2147 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onderzoek van het Steunpunt Wonen naar het effect van de coronacrisis op de woonsituatie in Vlaanderen – 2175 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de conclusies van het webinar 'Wonen na corona' – 2290 (2020-2021)	9
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanbevelingen van het Rekenhof over de grondaankopen door sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare – 2168 (2020-2021)	21
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de waarborgen voor de privacy van sociale huurders – 2244 (2020-2021)	24
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de investeringen in woningbouw – 2249 (2020-2021)	
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over investeringen in de bouwsector – 2256 (2020-2021)	26
VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het invoeren van een huurdersverplichting waarbij niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich moeten inschrijven bij VDAB – 2257 (2020-2021)	32

VRAAG OM UITLEG van Katrien Schryvers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de woonomstandigheden van ouderen op de huurmarkt – 2023 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, mijn vraag is al enkele weken oud. Maar ik verwijs toch nog naar een interview in De Morgen van woensdag 10 februari, waar socioloog Pascal De Decker toelichting gaf bij zijn recente onderzoek 'Oud, arm en huurder' naar de woonomstandigheden van ouderen. Er worden verschillende probleemstellingen aangehaald met betrekking tot de huurprijs, de huurzekerheid, de onaangepastheid van de woningen en leefomgeving, de fragiliteit van het ondersteunend netwerk en de verhouding met sociale fraude.

Een opvallende conclusie blijft onder andere dat 80 procent van de woningen matig tot zwaar onaangepast is aan de noden van ouderen, maar ook dat in Gent blijkbaar de laatste drie jaar steeds meer ouderen bij het OCMW aankloppen. Ze zijn uit hun woning gezet en zijn ten einde raad. Op het einde van het interview schuift hij een mogelijke oplossing naar voren: "Huurcontracten van senioren van onbepaalde duur maken, zowel op de private als sociale verhuurmarkt, is een optie. Dat model bestaat in Nederland en Duitsland. Verhuurders die in die constructie stappen, krijgen zware fiscale kortingen."

In Nederland wordt onder andere ook rekening gehouden met de leeftijd bij het bepalen van de huurtoelage. Men werkt met aparte definities voor 'gewone' huishoudens en ouderenhuishoudens. De inkomensvoorwaarden voor ouderenhuishoudens om in aanmerking te komen voor een huurtoelage, zijn weliswaar iets strenger, maar indien ze in aanmerking komen, is de huurtoelage doorgaans hoger.

In Vlaanderen maken we niet die koppeling met leeftijd in ons ondersteuningsinstrumentarium voor de huurmarkt of in het type huurcontracten die men kan afsluiten. Wel bestaat er ondersteuning om de woningen meer aangepast te maken, ook speciaal voor ouderen.

Ouderen hebben het niet enkel moeilijk om comfortabel te leven door de financiële beperkingen, ook eenzaamheid loert voor velen om de hoek en is een ernstig probleem. Noodgedwongen gaan deze pensioengerechtigde mensen op zoek naar bijverdiensten of naar andere mensen om de kosten mee te delen en de eenzaamheid mee te verslaan. Dit indachtig, is het wellicht niet verwonderlijk dat het recent opgestarte platform Homemates, dat erop gericht is om partners voor cohousing te vinden voor 55-plussers, op een maand tijd maar liefst duizend geïnteresseerden aantrok. Het is een combinatie: zelfs al is het niet om kosten te delen, dan is het ook om niet alleen in een soms te groot huis achter te blijven, wanneer iedereen het huis heeft verlaten.

Naar aanleiding van mijn vraag om uitleg van 15 september 2020 aan minister Beke over kleinschalige woonvormen voor kwetsbare ouderen kwam de toeneemende diversiteit in woon- en zorgvormen en het vervagen van de dualiteit tussen woonzorgcentra en thuiszorg aan bod. De minister zei toen onder meer dat hij met zijn collega van Wonen zou willen bekijken in hoeverre de woon- en huurwetgeving en de wetgeving inzake stedenbouw eventueel aangepast moet worden om initiatieven voor kleinschalige samenwoningsvormen voor kwetsbare ouderen meer ademruimte te kunnen geven. Een voorbeeld daarvan is SeniorenThuis, dat past in sociale huisvesting en zich richt op alleenstaande 65-plussers met een geringe

financiële draagkracht, een beperkt sociaal netwerk en een beginnende zorgbehoefte.

In antwoord op een schriftelijke vraag antwoordde u, minister, in september: "Een kwalitatieve, aangepaste, zelfstandige woning, waar aan beginnende zorgbehoeften kan worden voldaan, draagt bij tot het welbevinden van de doelgroep. Daar moet voldoende aandacht aan worden besteed. Ik vind het dan ook belangrijk om deze wooninitiatieven verder te exploreren. (...) Vanaf 2021 zal uitvoering worden gegeven aan de doelstelling om het aanbod aan nieuwe woonvormen verder aan te moedigen. Deze kleinschalige wooninitiatieven voor ouderen passen daar onder. Enerzijds zullen de knelpunten in bestaande regelgeving worden onderzocht. In 2021 zal ik de focus leggen op de eigen regelgeving en zal een inventarisatie van knelpunten binnen de Vlaamse regelgeving worden opgemaakt. Daarnaast worden experimenten opgezet om te leren op basis van concrete casussen."

Tegelijkertijd verwees u ook naar overleg dat zou worden gevoerd met de minister van Welzijn.

Minister, wat is volgens u de beste manier om ouderen in penibele situaties zoals omschreven, in het onderzoek te ondersteunen in hun woonneed?

Hoe staat u tegenover een mogelijke differentiatie van types huurcontracten en/of huurondersteuning vanuit de overheid op basis van leeftijd, al dan niet in de vormen die hierboven vermeld staan? Hoe kan op een andere manier aan de noden worden voldaan?

Op welke manier wordt uitvoering gegeven aan de doelstelling om nieuwe woonvormen aan te moedigen, meer specifiek kleinschalige woonvormen voor ouderen? Is er al overleg geweest met de minister van Welzijn met betrekking tot dit thema? Wat zijn de resultaten daarvan?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schryvers, in mijn antwoord op uw schriftelijke vraag nummer 166 van december 2020 ben ik daar al redelijk uitvoerig op ingegaan. Ik overloop kort nog eens de instrumenten van het woonbeleid, eerst en vooral met betrekking tot de betaalbaarheid. Om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning voor eenieder zoveel mogelijk te realiseren, zijn er een aantal instrumenten binnen het woonbeleid, die huurders op de private huurmarkt ondersteunen. Zo is er de huursubsidie, de huurpremie en de huurwaarborglening.

De huursubsidie kan, mits voldaan aan de voorwaarden, in drie gevallen worden aangevraagd. Dat is bij het verhuizen naar een woning van een sociaal verhuurkantoor, naar een huurwoning als men voordien dakloos was, en van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste huurwoning op de private huurmarkt. Een onaangepaste woning is een woning die niet is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

De regeling inzake huursubsidies legt voor ouderen minder strenge voorwaarden op. Zo dient een persoon die minstens 65 jaar oud of ernstig gehandicapt is en verhuist van een onaangepaste naar een aangepaste woning, zich niet in te schrijven op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij. Bovendien kunnen personen ouder dan 65 jaar en personen met een handicap de huursubsidie voor onbepaalde tijd krijgen.

Daarnaast is er de huurpremie, die private huurders onder bepaalde voorwaarden kunnen aanvragen vanaf het moment dat ze vier jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Ik zal het nieuwe Steunpunt Wonen, dat in april van start gaat, de opdracht geven om een onderzoek te voeren naar de impact van de

recente wijzigingen op het huursubsidie- en huurpremiestelsel en naar de 'non-take-up' van die instrumenten. Op basis van de resultaten zal ik bekijken op welke wijze de non-take-up kan worden gereduceerd. We hebben het daar recent ook nog over gehad.

Tot slot verstrekt het Vlaams Woningfonds huurwaarborgleningen, opdat huurders hun waarborg zouden kunnen betalen bij het huren van een woning of appartement. Dat vrij recente instrument zal in 2023 worden geëvalueerd en indien nodig ook bijgestuurd.

Naast die instrumenten, die kunnen worden ingezet op de private huurmarkt, moet zeker ook de sociale huurmarkt worden vermeld als een mogelijke oplossing voor het geschetste betaalbaarheidsprobleem voor ouderen. De Vlaamse gemeenten kunnen immers via een lokaal toewijzingsreglement voorrang verlenen aan een specifieke doelgroep, zoals ouderen. De voorrangsregel voor ouderen kan bovendien via een vereenvoudigde procedure worden aangevraagd door gemeenten. Momenteel hebben 236 gemeenten een lokaal toewijzingsreglement, waarvan er 108 betrekking hebben op ouderen. In het nieuwe toewijzingsmodel blijft de mogelijkheid behouden om ouderen via een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang een sociale woning toe te wijzen.

Ten slotte is er het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen, dat op 1 juni 2020 in werking is getreden. We zullen dat in 2022 evalueren en indien nodig bijsturen. Men kan een beroep doen op het fonds voor huurachterstal, ontstaan vanaf 1 april 2020. Het fonds geeft een vergoeding aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt. De begeleiding dient ertoe om de woonzekerheid van de huurder die zich in financiële problemen bevindt, te verbeteren door hem vroegtijdig te beschermen tegen een gerechtelijke uithuiszetting.

Dat was de betaalbaarheid. Dan is er ten tweede de veiligheid en toegankelijkheid. In bepaalde gevallen kan een aanpassingspremie aangevraagd worden. Dat is een verbouwingspremie om de woning veiliger en toegankelijker te maken voor 65-plussers, door bijvoorbeeld een traplift te plaatsen. De premie kan worden aangevraagd door de bewoner of de verhuurder van een woning.

En ten derde is er kwaliteitsvol ouder worden. We moeten de woonsituatie van ouderen ruimer bekijken. Verschillende beleidsdomeinen hebben immers een impact op het kwaliteitsvol ouder worden. Zo besteedt het doelstellingenkader van het ouderenbeleidsplan 2020-2025 aandacht aan een kwaliteitsvolle woonomgeving voor ouderen. Het uitgangspunt dat daarbij wordt nagestreefd, is levensloopbestendig, kwalitatief en betaalbaar wonen in de vertrouwde omgeving, ook wanneer de oudere een zorgnood heeft. Ik ben van mening dat onze eigen doelstelling om in te zetten op de verdere ontwikkeling van nieuwe woonvormen en inclusieve woonperspectieven voor bijzondere doelgroepen, waaronder ouderen, daartoe kan bijdragen. Over het voorbeeld dat u aanhaalt, het digitale platform Homemates, heb ik trouwens enkele jaren geleden al eens een toelichting gehoord. Dat kan een dergelijke aanvulling zijn.

Het antwoord op uw tweede vraag zat ook al een beetje vervat in het antwoord op uw schriftelijke vraag van december 2020. Het gaat er dan concreet over dat de huurovereenkomsten die voor het leven van de huurder worden gesloten, beperkt moeten blijven tot die gevallen waarin de verhuurder daar zelf mee akkoord gaat. Huurovereenkomsten van onbepaalde duur gaan verplichten louter omdat de huurder een oudere is, zou ook wel eens contraproductief kunnen werken, want dat kan een reden zijn voor verhuurders om minder snel een huurovereenkomst te sluiten met iemand van een hogere leeftijd, zeker als we weten dat er op dit moment op de markt huurders genoeg zijn. De vraag naar huurwoningen is groot. Dan heeft

de verhuurder meer keuze en zou die er wel eens sneller voor kunnen kiezen om niet met een oudere te gaan contracteren.

De Vlaamse Wooncode laat dus toe om huurcontracten voor lange termijn of zelfs levenslang af te sluiten. Wanneer de verhuurder te maken heeft met een solvabele en goede huurder, dan zie ik niet in waarom de verhuurder een dergelijk contract niet zou afsluiten. Dat is immers een win-winsituatie voor de beide partijen. Maar dit gaan verplichten of fiscaal aanmoedigen, daar zie ik geen meerwaarde in, integendeel zelfs. Er is mogelijk een contraproductief effect.

Wat de andere ondersteuning betreft, is de verhuizing van 65-plussers van een onaangepaste naar een aangepaste woning een van de toegangspoorten tot de huursubsidie. Voor deze doelgroep is volgens mij dan ook geen uitbreiding van dit stelsel nodig. Maar de vraag is wel of de huursubsidie wel voldoende de doelgroep bereikt. Daarom doen we dat onderzoek met betrekking tot de non-take-up.

Zoals u weet uit eerdere antwoorden op recente vragen inzake nieuwe woonvormen, zullen we deze legislatuur inzetten op het creëren van de juiste randvoorwaarden om het aanbod aan nieuwe woonvormen te verhogen en te faciliteren. Hierbij worden drie werksporen gevolgd, die parallel verlopen en waartussen belangrijke wisselwerkingen plaatsvinden.

In een eerste werkspoor focussen we op een gefaseerde wijze op het wegwerken van juridische knelpunten waarmee nieuwe woonvormen te maken krijgen, zowel binnen mijn eigen beleidsdomein Wonen als binnen de andere bevoegdheden van de Vlaamse en federale overheid. Binnen dit traject wordt het kleinschalig wonen mee onderzocht.

In een tweede spoor ligt de focus op het leren uit experimenten, zoals de projecten in de proefomgeving experimentele woonvormen. Hierin zitten ook enkele projecten die specifiek gericht zijn op oudere bewoners, zoals een Abbeyfieldhuis in Malle en sociale cohousingprojecten voor senioren in Antwerpen, Nijlen en Kontich.

In een derde werkspoor willen we de beschikbare informatie met betrekking tot nieuwe woonvormen toegankelijk maken voor geïnteresseerden en daar inspiratie bieden voor diverse invullingen van nieuwe woonvormen.

Dit specifieke punt is nog niet besproken met de minister van Welzijn. Zoals ik zonet al aangaf, worden de knelpunten op een gefaseerde manier in kaart gebracht en weggewerkt. Momenteel ligt de focus op het eigen beleidsdomein. Daarna worden de knelpunten binnen de andere beleidsdomeinen weggewerkt.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Minister, dank u wel voor uw zeer uitvoerige antwoord. De algemene doelstelling om ouderen zo veel mogelijk binnen die eigen omgeving te laten wonen op een kwaliteitsvolle manier, aangepast, betaalbaar en met de nodige zorg wanneer dat nodig is, onderschrijven we allemaal heel sterk. Wonen heeft daar een belangrijke doelstelling in, maar niet als enige. Het vraagt samenwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen om dat te realiseren.

U kent mijn streven naar het voorzien van meer aangepaste woningen. Ik onderschrijf volledig dat dat begint vanaf het ontwerpen van een woning. Hopelijk kunnen we daar in de toekomst veel meer naartoe. U verwijst terecht naar levenslang en levensbestendig wonen. Maar spijtig genoeg zijn we vandaag niet in de situatie en moeten we oog hebben voor voldoende manieren om ouderen binnen die eigen leefomgeving aangepast te kunnen laten wonen. U kent mijn voorstel om bijvoorbeeld in sociale huisvesting ouderen een beroep te laten doen op de aanpassingspremie, vanzelfsprekend onder een aantal voorwaarden die dan mogelijk anders

zijn dan die van de private sector. Maar goed, daar hebben we vorige week een hoorzitting over gehad. Dat kunnen we in de toekomst hopelijk verder opnemen.

U hebt ook wel gelijk, de problematiek is niet alleen wonen, aangepast wonen of betaalbaar wonen. Ook de problematiek van eenzaamheid speelt heel sterk. Daarom moeten we ook oog hebben voor vernieuwende woonvormen zoals SeniorenThuis, waar ouderen op een goede manier kunnen samenwonen en niet alleen in hun woning zitten te vereenzamen.

Minister, het is goed dat de Vlaamse Regering er in deze legislatuur werk van wil maken om de ouderen op een kwalitatieve manier in hun eigen omgeving verder te laten wonen. U hebt daar een belangrijke taak in, maar ook de minister van Welzijn. U verwijst geregeld naar het in kaart brengen van de knelpunten. Het is natuurlijk belangrijk om daar verder stappen in te kunnen zetten.

Minister, ik heb geluisterd naar u, maar misschien is het mij ontgaan: hebt u een tijdsindicatie waarop dat onderzoek kan worden afgerond?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Mevrouw Schryvers, dit is een heel interessante vraag om uitleg. We moeten inderdaad bijzondere aandacht hebben voor de woonsituatie van de oudere bevolking, vanuit Vlaanderen, maar ook vanuit de lokale besturen. Mijn fractie is er wel geen voorstander van om allerlei vormen van juridische differentiatie in het leven te roepen om reden van wat de minister net in zijn antwoord heeft geschetst. Huurovereenkomsten van onbepaalde duur verplichten, louter omdat de huurder een ouder iemand is, kan inderdaad contraproductief zijn, aangezien verhuurders dan misschien minder snel aan ouderen gaan verhuren.

Verder is het ook niet opportuun om nu al in het relatief nieuwe Huurdecreet nieuwe vormen van huurcontracten in het leven te roepen. Wat de financiële ondersteuning betreft, moeten we de algemene oefening die de minister binnen Wonen heeft ingezet, waarbij we administratieve vereenvoudiging en het toepassingsbeleid van bestaande premies en de take-up proberen te vergroten, nastreven.

Ik zal het heel plat stellen, maar ik geef toch wel de voorkeur aan enkele heel goede premies waar heel veel Vlamingen van welke leeftijd ook van kunnen genieten, dan dat we weer 1001 premies in het leven roepen waar niemand nog het bos door de bomen ziet.

Minister, hebt u al een indicatief zicht op de non-take-up van de huurpremie en de huursubsidie? Tegen wanneer mogen we de resultaten verwachten van het Steunpunt Wonen inzake de non-take-up?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, ik heb nog enkele bijkomende vragen over het onderzoek van het Steunpunt Wonen. De collega's hebben al naar de timing gevraagd, maar binnen de scope van het onderzoek zal de automatische toekenning van die premie ook worden onderzocht. Zal dat in het voorstel zitten? Dat lijkt me wel interessant.

Ik heb het boek gelezen van professor De Decker en mevrouw Volckaert. Er wordt even ingegaan op een wijziging sinds 2017 in de sociale huurcontracten. Vanaf 2017 worden ze na negen jaar geëvalueerd om te zien of de inschrijvingsvoorwaarden zijn gewijzigd, en of de sociale huurder al dan niet in de woning kan blijven. Bij 65- en 67-plussers zitten we vaak met het gegeven van een constant inkomen, zijnde het pensioen. Het is een goede zaak dat de Federale Regering die zal verhogen.

Minister, is dat iets dat u zult bekijken? Professor De Decker geeft aan dat het nog niet van toepassing is op die huurders omdat het, nadat het is ingegaan in 2017, pas in 2026 op de eerste contracten zal worden toegepast. Daar is misschien wel een differentiatie mogelijk, temeer omdat het over oudere sociale huurders gaat. Die zijn heel vaak nog wat kwetsbaarder.

Het boek gaf me toch wat inzicht in de uitdrukking: een oude boom verplant je best niet meer. Dat geldt ook hier voor de oudere sociale huurders.

Minister, u gaf ook antwoord over de duur van de huurcontracten. Dat hebt u ook geantwoord op een schriftelijke vraag van mijn collega Vandenhove. Ik begrijp dat u daar niet voor open staat, maar zijn er andere initiatieven die u zult nemen om de woonzekerheid van ouderen op de private huurmarkt te verbeteren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het onderzoek binnen mijn eigen domein zal eind dit jaar gebeuren.

Dank u wel voor de bijkomende vragen. Eerst en vooral: het onderzoek binnen mijn eigen domein zal eind dit jaar gebeuren. Er staat een bepaling in het federale regeerakkoord waarbij er ook een opening gemaakt wordt voor nieuwe woonvormen. In de loop van 2022 zullen wij de knelpunten die er nog federaal zijn, oplijsten, en dan zullen we in dialoog gaan om daar een oplossing voor te vinden.

Wat de non-take-up betreft: daar hebben we het vorige week ook al over gehad. Ik weet dat daar wat verwarring was over wanneer het onderzoek zou starten. Ik heb toen gezegd dat het onderzoek zelf zal starten op het moment dat het nieuwe steunpunt start, dat is in april. Dat zal onmiddellijk de opdracht krijgen om daar onderzoek naar te doen. Maar ik heb ook aangegeven dat we al wat op het terrein proberen te leren wat daar juist het probleem mee is. Ik heb daar verwezen naar de sticker die men op de brieven kleeft. We proberen daar dus al wat ervaring op te doen. Het eigenlijke onderzoek zal pas starten bij de start van het nieuwe steunpunt.

Wat de automatische toekenning betreft: daar heb ik vorige week ook op geantwoord. Daar zit je natuurlijk met de moeilijkheid dat er voldaan moet worden aan voorwaarden. Die voorwaarden worden niet zomaar gesignaleerd. Als iemand een nieuw contract afsluit, weten wij niet of dat voldoet aan de voorwaarden om een beroep te kunnen doen op de huursubsidie. In die zin kunnen we daar niet zomaar een automatische toekenning leveren, want we weten niet of er aan de voorwaarden voldaan is. Het is pas als men de aanvraag doet, dat we dit kunnen controleren, zowel wat betreft het contract als wat betreft de woonsituatie die wijzigd.

Het antwoord op de laatste vraag van de heer Veys is eigenlijk het antwoord dat ik gaf op de eerste vraag van mevrouw Schryvers, met het volledige overzicht van wat we op dit moment al doen voor de woonzekerheid, dat ook al in het antwoord op een schriftelijke vraag werd gegeven.

We moeten een beetje voorzichtig zijn met de situaties waarnaar verwezen wordt in het artikel: wat is daar de reden voor? Waarom is er een uithuiszetting? Heeft dat te maken met een gewijzigde inkomenssituatie? Worden huurgelden niet meer betaald? Er is weinig duidelijkheid over die voorbeelden in dat artikel. Ik denk dat wij in ons beleid proberen om al die verschillende gevallen zoveel mogelijk te ondervangen.

De voorzitter: Mevrouw Schryvers heeft het woord.

Katrien Schryvers (CD&V): Dank u wel, minister. Voor alle duidelijkheid, ik had het hier genoteerd, maar het was me ontgaan in mijn repliek: ik onderschrijf met u dat de differentiatie en de huurovereenkomst voor onbepaalde duur veel nadelen dreigen te hebben. Mijn vraag was gewoon informatief naar u wat uw standpunt daarover is. Het was zeker geen pleidooi om het hier ook te doen. Want ik denk dat we momenteel inderdaad met heel veel andere dingen bezig zijn om tegemoet te komen aan de noden van ouderen om binnen de eigen omgeving op een kwalitatieve manier en met ondersteuning van thuiszorg te kunnen blijven wonen.

Minister, ik kijk verder uit naar de resultaten van het onderzoek en ik zal dit thema vanzelfsprekend van nabij blijven volgen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijging van de woningprijzen – 2117 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende vastgoedprijzen in de centrumsteden – 2147 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onderzoek van het Steunpunt Wonen naar het effect van de coronacrisis op de woonsituatie in Vlaanderen – 2175 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de conclusies van het webinar 'Wonen na corona' – 2290 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Collega's, de afgelopen weken is er al veel gezegd over de woningprijzen. Af en toe verschijnt er een artikel over deze of gene stijging van verschillende instanties. De recentste was die van Fednot (Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat), waar we toch wel zien dat de prijzen voor de huizen in de centrumsteden gemiddeld met 6,7 procent zijn gestegen in vergelijking met 2019. Voor appartementen is er een stijging van maar liefst 7 procent vast te stellen. Over het algemeen stijgen prijzen in de provinciehoofdsteden sneller dan het provinciale gemiddelde. Dat komt wat overeen met wat professor Vastmans ook aangaf: de trend dat duurdere buurten, duurdere steden duurder worden. Deze cijfers tonen ook aan dat vooral de jongeren de dupe blijken te zijn van de stijgende huizenprijzen. Dat haalde de heer Van Gompel ook aan op het webinar van twee weken geleden: er zit inderdaad een probleem bij starterswoningen.

Voor jonge mensen wordt de toegang tot de eigenaarsmarkt moeilijker. Deze evolutie heeft tot gevolg dat de verkopers in hun zetel zitten als ze hun woning willen verkopen. In de huidige omstandigheden krijgen ze hun woning sowieso verkocht. Ook de makelaars hoeven, gelet op de grote vraag, minder moeite te doen.

Minister, we hebben het hier de voorbije weken al verschillende keren over gehad. U hebt telkens verwezen naar de webinar 'Wonen na corona', die we hopelijk massaal hebben bijgewoond. Ik vond het een zeer interessante webinar, maar ik heb hier ook enkele vragen over.

Hoe beoordeelt u de toenemende stijging van de woningprijzen in de Vlaamse centrumsteden? Hoe beoordeelt u de verschillen tussen de provincies en tussen die verschillende steden? Zult u uw beleid differentiëren en hier nog meer dan nu op afstemmen? Tijdens de webinar zijn de effecten op de Vlaamse woningmarkt aan bod gekomen. Er zijn verschillende workshops met betrekking tot deze vaststellingen geweest. Wat zijn uw conclusies na afloop van deze webinar? Hoe zult u hiermee aan de slag gaan? Zult u nog meer initiatieven nemen om de kansen van jongeren en van jonge starters op de woningmarkt te vergroten?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Voorzitter, uit een overzicht van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat blijkt dat de huizenprijzen in onze Vlaamse centrumsteden blijven stijgen. In Leuven is de gemiddelde prijs van een huis 404.149 euro. Dat is 9 procent meer dan in 2019. De heer Parys komt hierover vaak in de ether. Gent is dan weer de duurste stad voor appartementen. In 2020 kostten de appartementen er gemiddeld 288.000 euro, 6,4 procent meer dan het jaar voordien. Na Leuven zijn Gent en Antwerpen de duurste steden voor woonhuizen. Hasselt is het goedkoopst en heeft als enige provinciehoofdstad een gemiddelde prijs lager dan 300.000 euro. In de Vlaamse Ruit is er meer druk op de bevolking, wat de prijzen natuurlijk doet stijgen. Los van de coronacrisis vormt 2020 een uitzonderlijk jaar voor het Vlaamse vastgoed. De prijzen lagen dat jaar immers 5,93 procent hoger dan in 2019. Dat is, ondanks de afschaffing van de Vlaamse woonbonus, meteen de hoogste stijging sinds 2006.

Uit een recente rondvraag van De Tijd bij een twintigtal experts blijkt dat de woningprijzen de komende twee jaar nog verder zullen stijgen. Mijn mening over een prijzendaling is gekend. Dat zou enkel een economische recessie teweegbrengen, want geen enkele bouwvergunning zou nog worden uitgevoerd. Dat de prijsstijgingen nu veel hoger dan de inflatie liggen, wijst een beetje op een oververhitting. Wat mij betreft, zijn vraag en aanbod onvoldoende op elkaar afgestemd. Ik heb gisteren in De Tijd iets gelezen over de wooncrisis in Nederland. We zien dat de woonbehoefte onvoldoende in kaart is gebracht. Hierdoor is er vooral een tekort aan bijkomende woningen, waardoor de prijzen altijd meer de hoogte in gaan.

Bovendien is er nog een ander fenomeen. We kijken enkel naar de verkoopprijs, maar eigenlijk kijken we onvoldoende naar de prijs die per vierkante meter wordt betaald. Als we dat in kaart brengen, blijkt dat de oppervlakte per wooneenheid sedert 2006 ook enorm is gedaald. Vroeger spanden we de kroon in heel Europa. België was, na Luxemburg, het land met de grootste huizen per huishouden. Dat gemiddelde van 140 vierkante meter is dan naar 104 vierkante meter geëvolueerd. Nu worden nieuwbouwwoningen, met 80 of 85 vierkante meter, steeds kleiner. In bepaalde steden is het zelfs 70 vierkante meter. Niet enkel de absolute verkoopprijs, maar ook de prijs per vierkante meter stijgt. Een vierkante meter kost gemiddeld 2500 tot 3000 euro. In de dure steden is het zelfs 4500 tot 5000 euro per vierkante meter.

Ik vind dat iedereen de vrije keuze moet hebben – groot of klein – en dat er een divers aanbod moet zijn. Kleiner wonen kan voor jonge mensen en voor alleenstaanden ook een voordeel hebben. Het leidt ook – en dat vond ik toch wel een verrassing toen ik de cijfers opvroeg – tot een lager kadastraal inkomen (ki) en

lagere energiekosten. In het concept woonkostbenadering van de Vlaamse Regering kan kleiner wonen, met een lager kadastraal inkomen en lagere energiekosten, dus leiden tot lagere woonkosten voor een gezin.

De rente is ook historisch laag, maar volgens de recente evoluties is ze aan het stijgen. Bovendien wordt wonen in de stad gestimuleerd. Bouwmeesters zeggen dat iedereen in de stad moet komen wonen omdat het beter is voor de kosten voor infrastructuur en voor de mobiliteit. Ik ben zelf een stedeling en in Brugge hebben we er niet zoveel last van, omdat er weinig bevolkingsaangroei is, maar zodra er een grotere bevolkingsaangroei is, kan men worden geconfronteerd met het opsplitsen van gebouwen en een verschraling van het aanbod. Het is een complexe materie.

Leuven en Gent – en dat is geen zwakte, want ik vind het superpositief – hebben veel jonge mensen die blijven hangen na de universitaire studies. Er zijn heel veel interessante jobs. Mensen die hoogopgeleid zijn, hebben vaak een hoger inkomen en kunnen meer betalen en bieden voor woningen. Dat is natuurlijk vraag en aanbod. Minister, daarom ben ik vragende partij om de woonbehoefte in de centrumsteden beter in kaart te brengen. Als minister van Wonen is er voor u een grote taak weggelegd zodat er over vijftien jaar, of zelfs eerder, geen wooncrisis ontstaat. Het zou ook kunnen dat iedereen zich, onder de druk, in de rand gaat vestigen waardoor het tegen het ruimtelijkeorderingsbeleid van de Vlaamse Regering werkt.

Al deze factoren maken dat de prijzen blijven stijgen, en ik denk dat dit de komende jaren niet zal veranderen omdat de aansnijdbare grond op is. Dat is in de sociale huisvesting zo en dat is in stedelijke omgevingen zo. In een stedelijke omgeving is het zeer moeilijk om een bouwvergunning te krijgen. Het is een complexe en zeer lange procedure die prijsopdrijvend werkt. Niemand gaat beginnen te bouwen en het verlies van een lang stedenbouwkundig traject op zich nemen, het wordt altijd verrekend in de prijs.

Door die hoge prijsstijgingen worden vooral jonge kopers uit de markt geprijsd. Ook mensen die hun eerste woning hebben afbetaald – de kinderen zijn het huis uit – en in bijkomend vastgoed willen investeren als tweede verblijf of een mooi appartement willen kopen in een stad waar er een groter cultureel aanbod is, vallen uit de boot. In 2020 was 27,9 procent van de kopers 30 jaar of jonger, in 2019 ging het nog om 30,1 procent. Zeker op eigen kracht, zonder financiële hulp van ouders, en als single, wordt het een bijna onmogelijk verhaal. De eigendomsgraad daalt van 75 procent naar 70 procent.

Ik heb het colloquium 'Wonen na corona' gevolgd. De Vlaming is geboren met een baksteen in zijn maag en iedereen wil nog altijd dat zijn kinderen een eigen woning verwerven of wil zelf een eigen woning verwerven. Men heeft daar voorspeld dat de eigendomsgraad zou zakken naar 65 procent. De laatste jaren ging hij van 65 naar 75 procent, maar hij zou nu dus opnieuw afnemen.

Het aanbod in de aantrekkelijke centrumsteden is beperkt, terwijl de vraag stijgt. Wonen aan het water is enorm in, maar niet altijd betaalbaar. Het is een rustpunt en vele steden hebben dit al ontwikkeld.

Naast alle gegevens die ik genoemd heb, heb je ook nog de eisen inzake renovatie en de strengere eisen bij nieuwbouw, die de kostprijs ook een beetje de hoogte in duwen. Het kost meer, maar we bouwen dan kleiner. Dat is ook een oplossing.

Ik ben dus zeer geïnteresseerd om te horen wat uw mening daarover is, als expert ter zake. Hoe analyseert u die cijfers, ook de cijfers van Fednot? Is er sprake van een stagnerend woonaanbod in de Vlaamse centrumsteden? Wat ziet u als voornaamste reden voor de prijsstijgingen?

Hoe zult u jongeren aanmoedigen en helpen om toch een eigen woning te verwerven? Of laat u dat los? Er zijn verschillende mogelijkheden, denk ik. Zult u de huurkoop promoten, met banken spreken, fiscale stimuli installeren voor jonge mensen, de registratierechten verminderen voor starters of jongere mensen, de kosten inzake wonen, zoals het kadastraal inkomen, verminderen of afschaffen? U weet dat ik inzake huur een grote voorstander ben van het invoeren van een huurbonus, als een vorm van belastingkrediet. Lenen op diploma, dat is iets wat ik zelf heb gedaan. Dat is goed gekomen, zonder dat de banken daar nadeel van gehad hebben. Want men spreekt altijd over het risico van een overinvestering of een bankencrisis, maar ik denk dat veel mensen met een diploma in het begin niet zoveel verdienen, maar dat het na een tijdje toch allemaal kan. Als je natuurlijk 20 procent eigen inbreng moet doen, plus de kosten van registratie en notaris, zelfs met een doorsneewoning van 200.000 of 250.000 euro, moet je al samen met je vriend of vriendin 75.000 euro eigen middelen hebben. Dat is niet evident als je 25 jaar bent, en zeker niet als je bijvoorbeeld uit een gezin komt waar de ouders dat niet kunnen geven, of de ouders meerdere kinderen hebben, of de ouders dat niet willen doen en zeggen dat je het maar op eigen benen moet doen. Er zijn vele mogelijkheden.

De voorzitter: Collega Van Volcem, u zit nu eigenlijk al ruimschoots over uw tijd voor de twee vragen om uitleg, en u moet nog tot de vraagstelling van uw eerste vraag komen. Ik stel voor dat u snel die eerste vraag afhandelt en u dan beperkt tot de vragen.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Mijn excuses, ik ben zodanig gepassioneerd, en het is zodanig complex.

De voorzitter: Dat merk ik. Maar ik wou er u toch op wijzen.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Ik stel eigenlijk alleen mijn vraag, maar misschien maak ik af en toe een zijsprongetje, waarvoor mijn excuses. Ik kan ook mijn vragen vier tot acht niet aflezen, en dat de minister ze dan gewoon beantwoordt. Dat kan ook. Dan blijf ik binnen de tijd. Wat stelt u voor, voorzitter?

De voorzitter: De vragen die u mondeling stelt, zijn de vragen die door de minister worden beantwoord. Maar u weidt altijd redelijk veel uit in uw inleidende gedeelte. Eigenlijk zit u nu ook al boven uw tijd voor de tweede vraag om uitleg. Ik stel dus voor dat u de vragen bij uw eerste vraag om uitleg stelt en dan onmiddellijk, zonder een inleidend gedeelte, de vragen van uw tweede vraag, zodat de minister daar concreet op kan antwoorden.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, onderzoekt u ook de impact van de beschikbaarheid van ruimte, de intrest, het inkomen, de grootte van wooneenheden en een hele resem lokale bouwstops die de druk op andere gemeenten doen toenemen? Welke mogelijkheden ziet u om jonge starters vandaag te helpen in hun zoektocht naar een betaalbare woning in de centrumsteden? Kan er korting worden voorzien voor registratierechten in steden? Zult u ook de maximumprijs aanpassen om recht te kunnen hebben op het verlaagde registratierecht? Ik vrees immers dat er vandaag minder en minder woningen zijn van 200.000 of 220.000 euro.

Welke beleidssuggesties neemt u mee na afloop van de webinar, waarbij de roep naar huis en tuin alom klinkt? Op welke basis overlegt u met uw collega van Omgeving, om ervoor te zorgen dat er bij de opmaak van de beleidskaders Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) voldoende rekening wordt gehouden met het creëren van voldoende betaalbare woningen? Hoe zorgt u er met andere woorden voor dat het ruimtelijke beleid straks ook een hefboom kan zijn voor het woonbeleid? Zal er samen met de minister van Omgeving een woonbeleidsplan worden uitgewerkt?

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem, ik stel voor dat u voor uw volgende vraag, gewoon de vragen formuleert want u zit ruimschoots over uw tijd.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Dat gaat over huren.

Minister, wat zult u doen om de niet-opname van premies terug te dringen? Wat is de impact op het budget in 2020 van de extra aanvragen voor huurpremies en huursubsidies ten aanzien van wat oorspronkelijk werd begroot? Welke concrete beleidsaanpassingen zult u doorvoeren, gelet op de cijfers en bevindingen in het rapport?

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Voorzitter, ik kan de zijsprongetjes van collega Van Volcem altijd wel appreciëren. Ik vind dat altijd redelijk interessant, maar dat terzijde.

Collega's, ik zal alvast niet herhalen wat zonet deskundig werd uiteengezet, maar ik kan als 24-jarige bevestigen dat het verdorie erg moeilijk is om vandaag zonder hulp een eigen woning te verwerven. Ik haal graag de webinar 'Wonen na corona' aan van 25 februari.

De presentatie 'De impact van de COVID-19-crisis op de woonsituatie van Vlamingen', die toen door Stijn Dreesen naar voren werd gebracht, toonde aan dat huurders relatief harder getroffen zijn door de crisis. 9 procent van de huurders had betalingsmoeilijkheden, tegenover 3 procent van de eigenaars. We moeten in het beleid verder blijven inzetten op mogelijkheden om een eigen woning te verwerven. Het blijft nog altijd de beste bescherming tegen armoede, zo blijkt nog maar eens. Het is wel zo dat eigenaars gemakkelijker betalingsuitstel kregen dan huurders. Ook hier moeten we in de toekomst verder kijken wat er mogelijk is om huurders verder te ondersteunen.

Minister, u hebt in de afgelopen commissievergaderingen en in antwoorden op schriftelijke vragen vaak aangehaald dat u wilde afwachten wat de webinar zelf zou geven. Daarom sluit ik me vandaag aan bij de vragen.

Welke conclusies hebt u getrokken uit de webinar 'Wonen na corona'? Welke punten en aanbevelingen neemt u mee in uw beleid? Waren er zaken die besproken zijn op de webinar waarvoor u directe bijsturing noodzakelijk acht?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, dank voor de hele reeks vragen en ook dank aan degenen die de webinar hebben gevolgd. Ik weet dat mevrouw Blancquaert en de heer Veys dat hebben gedaan, maar ongetwijfeld zijn er nog anderen. Ik vond het ook interessant. Het was natuurlijk een eerste stap. Woonbeleid moet je natuurlijk altijd over een langere termijn bekijken, maar we hebben altijd gezegd dat we de gevolgen van corona zullen blijven opvolgen. We blijven daarbovenop zitten om te kijken wat daar de gevolgen van zijn. Maar ik waardeer het in elk geval dat enkele van de parlementsleden aanwezig waren op de webinar. Ik heb hem zelf ook gevolgd. Men moest één workshop volgen. Het was een beetje vervelend dat je niet alles kon volgen, maar ik vond het in elk geval interessant.

Ik probeer uw vragen zoveel mogelijk gekoppeld en samen te behandelen. Een eerste thema is de huurpremie en de huursubsidie, en specifiek het aspect van de 'non-take-up'. Hiervoor kan ik grotendeels verwijzen naar mijn antwoord op de vragen om uitleg naar aanleiding van de Panoreportage en eigenlijk ook op vragen van daarnet. Ik herhaal het nog even kort.

Het nieuwe Steunpunt Wonen zal de opdracht krijgen om de non-take-up te onderzoeken. Tegelijk willen we met de immobiëlesector nagaan hoe we de kennis met betrekking tot de subsidievoorwaarden bij hun leden kunnen vergroten. Zelf nemen zij ook een initiatief door er in hun ledenmagazine en dergelijke meer naar te verwijzen. We willen ook nagaan op welke wijze we via de klantencontacten die zij hebben zowel de huursubsidie als de huurpremie beter en breder bekend kunnen maken bij private huurders. Binnen het Overlegplatform Private Huur zal worden bekeken welke acties mogelijk zijn. Er zitten er al enkele in de pijplijn.

Wat betreft het budget voor de huurpremie en de huursubsidie, was het in de begroting 2020 ingeschreven uitgavenkrediet toereikend. Van de 56,3 miljoen euro voor huursubsidie werd 48,8 miljoen euro uitgegeven. Het krediet voor de huurpremie van 34,8 miljoen euro werd op 2,0 miljoen euro na volledig opgebruikt.

Een volgende thema behelst de cijfers van Fednot, en meer bepaald de woningprijzen in de centrumsteden. Uit die cijfers blijkt dat de prijzen in de provinciehoofdsteden in 2020 gemiddeld met 6,7 procent toenamen voor woningen, en met 7 procent voor appartementen. Het gaat dus om een analyse van de prijzen in Antwerpen, Brugge, Gent, Hasselt en Leuven en niet, zoals de collega's in de inleiding suggereerden, om alle centrumsteden. Daar moet wel een duidelijk onderscheid worden gemaakt. Maar dat is terzijde, want uit de eerder verschenen Notarisbarometer bleek ook in heel Vlaanderen een prijsstijging van 5,7 procent voor woningen en van 6,8 procent voor appartementen. Ik geef dat gewoon mee om de cijfers juist te zetten.

In een eerdere vraag om uitleg van collega Van Volcem heb ik het belang van de cijfers van de notarissen al geduid en ook een aantal mogelijke verklaringen gegeven voor de vastgestelde trends, bijvoorbeeld de rush na de lockdown, de lage rente en het gunstige klimaat voor vastgoedbeleggingen, een verschuiving in het type vastgoed dat wordt verkocht en dergelijke, allemaal algemene trends die uiteraard ook meespelen in de vastgestelde evolutie in de provinciehoofdsteden.

In deze barometer wordt specifiek ingegaan op verschillen tussen provincies en provinciehoofdsteden. En er zijn nogal wat verschillen, zowel in verkoopprijzen als in evoluties. Zo is een woning gemiddeld het goedkoopst in de provincie West-Vlaanderen, ongeveer 278.000 euro, en het duurst in de stad Leuven, ongeveer 404.000 euro. Een appartement is dan weer het goedkoopst in de provincie Limburg, ongeveer 215.000 euro, en het duurst in de stad Gent, ongeveer 288.000 euro.

In de meeste provinciehoofdsteden liggen de gemiddelde prijzen hoger dan in de provincies als geheel, maar ook dat is niet overal zo. In de stad Antwerpen bijvoorbeeld zijn zowel de woningen als de appartementen gemiddeld goedkoper dan in de hele provincie Antwerpen en in Brugge zijn de appartementen ook gemiddeld goedkoper dan in de hele provincie West-Vlaanderen.

Ook voor de procentuele woningprijsstijgingen zijn er aanzienlijke verschillen tussen provincies en provinciehoofdsteden, gaande van een stijging van 4,2 procent voor de woningen in Brugge tot een stijging van 10,1 procent voor de appartementen in Hasselt. Maar daarnaast toont de barometer dat er ook binnen een stad grote verschillen bestaan tussen verschillende wijken of districten.

Dat leert dat er ook in Vlaanderen, net als in andere landen, meer druk zit op de dynamische stedelijke regio's met meer werkmogelijkheden en een instroom van hogeropgeleiden, met hogere woningprijzen en prijsstijgingen tot gevolg. Dat zorgt voor grotere uitdagingen voor lagere inkomensgroepen, voor private huurders, maar ook voor jongeren en alleenstaanden.

Dat laatste geeft mij een mooie aanleiding om het volgende bevroagde thema aan te snijden, met name dat van de eigendomsverwerving bij jongeren. Het moet voor jonge gezinnen mogelijk zijn en blijven om een woning te kopen of te huren, dat is evident. We weten allemaal dat het voor jongeren niet gemakkelijk is om een eerste eigen woning te verwerven. Hun inkomen is vaak nog niet zo hoog en ze hebben nog niet lang kunnen sparen. Toch wil ik de conclusie dat het in 2020 voor hen nog moeilijker is geworden omdat het aandeel kopers in de leeftijdsgroep tot 30 jaar is afgenomen, wat nuanceren. Eind 2019 was er immers de rush op vastgoed als gevolg van de aankondiging van de uitdoving van de woonbonus. In die rush maakten de jonge starters op de eigendomsmarkt de hoofdmoot uit. Dat is dus een beetje een compensatie. In januari en februari, dus nog voor de COVID-19-crisis toesloeg, daalde bijgevolg het aantal transacties al en we kunnen ervan uitgaan dat vooral die jonge starters aan de basis van die daling lagen.

Ook moet de veronderstelling dat er steeds minder woningen zijn van 200.000 of 220.000 euro met de nodige voorzichtigheid worden benaderd. De praktijk leert namelijk dat in 2020 meer duurdere woningen werden verkocht en deze sterk in prijs stijgen, waardoor het totaalbeeld vertekend kan zijn. Goedkopere woningen stijgen ook in prijs, maar minder snel. Volgens statistici kun je ook verdrinken in een halve meter water.

Wat eventuele ondersteuning betreft, zijn diverse maatregelen mogelijk, maar ze zijn daarom niet allemaal wenselijk. Fiscale maatregelen kunnen een antwoord bieden op sommige vraagstukken, maar kunnen de woningmarkt ook destabiliseren. Uit de webinar Wonen na corona heb ik onthouden dat de woningmarkt nu vooral nood heeft aan stabiliteit en dat het belangrijk is dat mensen opnieuw vertrouwen krijgen. Ik kom daar nog op terug bij de vraag over de conclusies uit de webinar.

Met de verlaging van het verkooprecht hebben we al een belangrijke stimulus doorgevoerd waar starters meteen voordeel uit halen. Daarnaast hebben we met de Vlaamse Regering beslist fors te investeren in woningbouw. Het gaat daar over 9,1 miljard euro. De energie- en renovatiepremies en het renteloos renovatiekrediet bieden daarbij de mogelijkheid voor jonge starters om de woningmarkt te betreden.

Binnen het woonbeleid hebben we ook al een aantal goede maatregelen om eigendomsverwerving voor lagere inkomensgroepen betaalbaar te maken of te houden, zoals de bijzondere sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen.

Op dit moment voorzie ik hiertoe niet in nieuwe initiatieven. En ook op fiscaal vlak beoog ik op dit moment geen extra maatregelen in dit kader. Ik ben terughoudend om zomaar nieuwe fiscale maatregelen te nemen. Het verleden heeft ons geleerd dat het zelden een goed idee is om de markt te corrigeren met fiscale maatregelen.

Een volgend thema betreft mijn conclusies uit de webinar Wonen na corona. Daarover werden ook enkele vragen gesteld. Veel thema's werden aangesneden en ik zal er enkele met jullie delen.

Een eerste belangrijke conclusie is dat er nog heel veel onduidelijkheid is over de impact van corona. De woningmarkt houdt momenteel goed stand, maar het blijft raadzaam om gevolgen op langere termijn goed te blijven opvolgen.

Een interessant punt hierbij is dat de onderzoekers van het Steunpunt Wonen ook aangaven dat het afschaffen van de woonbonus een temperend effect van 10 procent zal hebben op de stijging van de woningprijzen. U hebt mij niet horen zeggen dat de woningprijzen zullen dalen. Mijnheer Veys, ik zie u lachen, maar u was aanwezig in die workshop. Daar werd duidelijk gemaakt dat het afschaffen van de

woonbonus wel degelijk een temperend effect van 10 procent zal hebben op de stijging van de woningprijzen. Er is dus al heel wat gedebatteerd over die maatregel in deze commissie, maar deze bevinding toont aan dat we absoluut de juiste keuze hebben gemaakt. De woonbonus had immers een prijsopdrijvend effect en ingrijpen was de enige verantwoorde optie. Ik zou u trouwens willen uitnodigen om de ruimere studie eens aan bod te laten komen in de commissie zelf. Er is heel wat interessant cijfermateriaal, ook ten aanzien van de leningcapaciteit van jonge gezinnen. Ook dat geeft een beetje een contra-intuïtief, maar wetenschappelijk onderbouwd zicht op de realiteit. Ik denk dat het voor de parlementsleden interessant is om uitspraken te kunnen doen die evidencebased, wetenschappelijk onderbouwd zijn. Daarom zou het echt een goede aanrader zijn om de onderzoekers eens uit te nodigen in de commissie om dat toe te lichten. Ik heb het gisteren ter inzage gekregen, ook voor jullie zou het zeker interessant zijn om dat ook eens te bekijken. Dat zou ons allemaal een beetje moeten aanzetten tot voorzichtigheid om er algemene uitspraken over te doen. De resultaten van dat onderzoek zijn een beetje contra-intuïtief, maar wel degelijk wetenschappelijk onderbouwd, dus ik denk dat dat voor jullie interessant is om correcte uitspraken te kunnen doen.

Een tweede belangrijke consensus die naar voren kwam, is dat het beleid snel en goed gereageerd heeft om de grootste schokken op korte termijn op te vangen, ook met de specifieke maatregelen op het vlak van wonen. Maar de crisis heeft toch ook wel wat veranderd. In de eerste plaats is het belang van onze woning toegenomen, omdat we er meer tijd moesten doorbrengen. Daarnaast zijn ook de functies van de woning uitgebreid: naast een gewone thuis werd de woning ook een werkplek, zelfs een school. Ook voor onze gezondheid en ons welzijn is de woning alleen maar belangrijker geworden. En dus is er ook op het vlak van kwaliteit en grootte van de woning een nieuw aanvoelen gekomen.

Tot slot zijn door de crisis bestaande uitdagingen verder op scherp gesteld. Problemen van woningkwaliteit en betaalbaarheid waren er daarvoor ook al, maar ze werden zeker zichtbaarder door de crisis. Dit toont voor mij vooral aan dat het beleid dat we voeren, waarbij we inzetten op het versterken van het aanbod en tegelijkertijd de minimale kwaliteit willen waarborgen, de juiste weg is.

Daarnaast werd ook gedebatteerd over diverse andere uitdagingen voor het woonbeleid. Er werd op gewezen dat een van de belangrijkste aspecten voor de relance zal bestaan in een herstel van het vertrouwen van zowel producenten als consumenten. Dat vertrouwen staat momenteel onder druk en herstelt niet zo snel. Het zal daarom nog even duren voor de woningmarkt volledig genormaliseerd is. In tussentijd is het belangrijk om de markt zeker niet verder te verstoren. Een andere uitdaging is de verzoening van de wijzigende woningvraag met de ruimtelijke doelstellingen. Hier ziet men, terecht, vooral nieuwe kansen in, bijvoorbeeld modulair bouwen, nieuwe wooninitiatieven en duurzame stadswijken. Tot slot is er de versnelde digitalisering, uit noodzaak in- en doorgevoerd tijdens de lockdown, maar meer dan waarschijnlijk blijvend, ook na de crisis. Die digitalisering kan verder worden ingezet op de woningmarkt en in het woonbeleid.

Ik zal al die leerpunten meenemen in mijn verdere beleidsontwikkeling. Vele ervan kunnen geïntegreerd worden in de lopende beleidstrajecten, zoals het traject rond de nieuwe wooninitiatieven.

Tot slot waren er nog een aantal meer concrete vragen. Voor het beleidsondersteunend onderzoek beschikken we, zoals jullie allemaal weten, over het Steunpunt Wonen. Het huidige steunpunt zit in de afrondingsfase en vanaf 1 april zal het nieuwe steunpunt van start gaan. In de komende maanden verwachten we nog een aantal interessante rapporten als afronding van het onderzoek van de afgelopen vijf jaar. Een van die rapporten is 'De Vlaamse Woonmonitor 2021', het zogenaamde 'indicatorenboek', waarin de voor het woonbeleid relevante indicatoren

worden beschreven, met evoluties die zo ver mogelijk teruggaan in de tijd, maar ook met de nodige duiding en, waar mogelijk, een verklaring voor de vastgestelde trends en een beeld van de geografische verschillen binnen Vlaanderen. Daarnaast zullen ook nog een aantal rapporten verschijnen met meer diepgaande analyses over de werking van de woningmarkt vanuit economische invalshoek. Voor een overzicht van wat er allemaal wordt onderzocht, verwijs ik naar de website van het steunpunt, die jullie ongetwijfeld kennen.

Wat het overleg met de minister van Omgeving betreft, merk ik op dat de Vlaamse Regering alle beslissingen over het BRV en de beleidskaders daarvoor in consensus neemt. In functie van deze besluitvorming zullen de beleidskaders voor het BRV op een later tijdstip beleidsdomeinoverschrijdend inhoudelijk op elkaar worden afgestemd. Het departement Omgeving zal hiervoor onder meer overleg plegen met het agentschap Wonen-Vlaanderen. Tijdens dat overleg zal de problematiek van het betaalbaar wonen aan bod komen. Dat overleg is er wel degelijk.

Wat de sociale woningen betreft, ben ik in deze commissie al ingegaan op de discussie over de afweging tussen huursubsidies en sociale woningbouw. Ik weet dat er daarover verschillende standpunten zijn, maar dit is nu eenmaal de keuze die in het Vlaamse regeerakkoord is gemaakt en die de Vlaamse coalitiepartners duidelijk hebben uitgeklaard.

Mijn standpunt is de voorbije twee weken niet gewijzigd. Ik kies er vooral voor in de structurele oplossing van de sociale huisvesting te investeren. We kunnen elke euro immers slechts een keer uitgeven. Ik steek die euro dan liever in de bouw van sociale huurwoningen, want dat is duurzamer en zal langer bijdragen tot de betaalbaarheid van woningen voor de zwakste huishoudens.

Daar zijn verschillende goede redenen voor. Door in sociale huisvesting te investeren, bouwen we een onroerend patrimonium en bijbehorend vermogen op. Investeren in sociale woningbouw betekenen een stimulans voor de bouwsector, wat in economisch moeilijke tijden belangrijk is. Om die reden hebben we het budget nog met een gedeelte van de relancemiddelen verhoogd. Vanuit het standpunt van de huurder biedt sociale huisvesting ook grote garanties inzake de objectieve toewijzing, de woonzekerheid, de sociale begeleiding en de betaalbaarheid.

Om die redenen zal ik deze legislatuur volop blijven inzetten op sociale woningbouw, zowel nieuwbouw als renovaties. We investeren deze legislatuur een record-bedrag in de sociale woningbouw. Door de toevoeging van een gedeelte van de Vlaamse middelen uit het Europees herstellfonds, de relancemiddelen, trekken we dat nog op.

Er zijn belangrijke stappen gezet om de private huurmarkt toegankelijker te maken. Ik blijf voluit inzetten op het systeem van de sociale verhuurkantoren (SVK's), waarin woningen op de private huurmarkt in huur worden genomen. Tijdens de vorige legislatuur heeft tevens een aanzienlijke verruiming en vereenvoudiging van de huursubsidie- en huurpremieregeling plaatsgevonden. Ik verwijs hiervoor naar de toelichting die ik naar aanleiding van vragen om uitleg van de heer Veys, mevrouw De Vroe, mevrouw Moerenhout en mevrouw Blancquaert tijdens de commissievergadering van 25 februari 2021 heb gegeven.

Ik denk dat ik alle vragen zo omstandig mogelijk heb beantwoord. Ik herhaal graag nog eens de aanbeveling om in de commissie op wetenschappelijke gronden een debat over de studie over de woonbonus en de ontleningscapaciteit te voeren, want dat loopt niet altijd gelijk met ons aanvoelen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp-a): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Misschien moeten we dit nog wat breder bespreken. We kunnen hier niet diep op alles ingaan. Ik moet eerlijk toegeven dat ik nog wat moet bijstuderen. Om de economische insteek in de woningmarkt goed te vatten, moet men toch vroeg opstaan en goed boterhammen eten. Ik ga er dus volledig mee akkoord dat we de zaken op wetenschappelijke basis onderzoeken en dan standpunten innemen. Ik heb tijdens de plenaire vergadering van vorige week nog een uitspraak over de woonbonus gehoord waar ik mijn bedenkingen bij had.

Ik heb zelf de sessie over de huurmarkt bijgewoond. Dat zal u niet verbazen van een socialist. Ik heb in de presentatie van de heer Van Gompel enkele zaken gezien. Hij heeft met betrekking tot die aangroei over een dreigend overaanbod op de woningmarkt gesproken. U hebt onlangs verklaard dat we tegen 2050 400.000 woningen moeten bouwen. Ik neem aan dat die doestelling uit het Woonbeleidsplan Vlaanderen komt. Hoe rijmt u die twee vaststellingen? Hoe moeten we dit tegen elkaar afwegen? Zitten we met betrekking tot de woningvoorraad met een dreigend tekort of met een dreigend overaanbod?

Iets wat me is opgevallen, is de stelling dat het nog wat vroeg is om het prijsdempend effect van de woonbonus te ontwaren. De verschillende effecten grijpen in op elkaar, maar sinds 2014 is het eigen woningbezit in de lagere inkomensgroepen significant gedaald. De vraag is of we daar nog iets aan kunnen doen. Ik heb de indruk dat meer en meer groepen uit de woningmarkt worden geduwd. Dat is een van de inzichtelijke vaststellingen van de heer Van Gompel.

Ik steun absoluut uw voorstel om de onderzoekers een toelichting te laten geven. Voor mijn part wordt ieder onderzoek hier toegelicht. Ik stel voor dat we dat straks in de regeling der werkzaamheden opnemen.

Collega Van Volcem vroeg of er initiatieven voor de private huurmarkt konden worden genomen. Ik wil de collega graag herinneren aan onze vraag om de huurpremie sneller toe te kennen. Dat is niet goedgekeurd, ook niet door Open Vld. De coronacrisishuurtoelage is ook niet goedgekeurd. We komen binnenkort ook nog met een voorstel voor de private huurmarkt. Mevrouw Van Volcem, er komen nog nieuwe kansen, maar ik vind dat we toch wel wat meer inspanningen mogen doen op de huurmarkt. Voorlopig hou ik het hierbij.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik zeg altijd dat, als er iets goed is in Nederland – en dat is toch al in meerdere thema's gebleken – komt het even later ook in Vlaanderen. Denk maar aan stikstof.

Wonen is zo belangrijk. De commissie moet dit goed voorbereiden en u als minister, moet de lead blijven nemen. Ik ben zeer bezorgd. Er is nu een beetje oververhitting op de markt en men vraagt stabiliteit en vertrouwen. Maar er spelen zoveel factoren mee: de rente, de bevolkingsdruk, migratie, de grootte van wonen. Ik denk dat vraag en aanbod op elkaar afstemmen de grootste prijsopdrijver is.

Minister, het zou goed zijn om na te gaan of de woningbehoefte van 400.000 woningen correct is. Het zijn voorspellingen die men maakt. Ik ben ook schepen van Wonen geweest en ik kan alleen maar zeggen dat de woonbehoeftestudies die toen werden besteld, nadien niet bleken te kloppen met de realiteit. Men maakt projecties, rekening houdende met de volgende tien of vijftien jaar, maar er is nog altijd een dynamiek van de samenleving die niet in een studie of op basis van statistieken kan worden voorspeld. We moeten dus heel goed de vinger aan de pols houden.

De ruimte is beperkt. Minister, u zegt dat u wilt blijven investeren in sociale huurwoningen. Dat is uw keuze. Ik zie het eigenlijk helemaal anders, maar het regeerakkoord heeft anders beslist. Maar ook daar zult u binnen tien jaar op de grenzen van de aanwezige ruimte stuiten, en dat in al zijn facetten. De commissie Wonen zou, samen met de commissie Omgeving, grondig onderzoek moeten doen zodat we goed zijn voorbereid op de toekomst.

Minister, met het BRV zal het mogelijk zijn om in het kader van betaalbaar wonen de woonbehoefte te bepalen. Volgens de bouwshift wil men de mensen zoveel mogelijk naar de steden krijgen. Daar moeten we dus onderzoek naar doen. We zullen ook de Vlaamse woonmonitor 2020-2021 afwachten.

Ik zal dit van dichtbij blijven opvolgen. Specifieke maatregelen kunnen de markt verstoren, maar fiscale verlagingen kunnen alleen maar ten goede komen van de bevolking.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, ik dank u voor uw uitgebreide antwoord. Uw visie was erg duidelijk.

Ik pik graag in op een punt dat collega Van Volcem in haar eerste vraag aanhaalde over de niet-opname van de huurpremie en -subsidie. We zijn daarover aan het nadenken. Waarom zouden we eventueel beide premies niet toewijzen aan de eigenaars die verhuren aan de rechthebbenden? Uit de sector van eigenaars hebben we al enkele signalen ontvangen dat huurders deze premie ontvangen en die premies vaak gebruiken voor andere zaken in plaats van de huur te betalen. De huurachterstand vermindert er niet substantieel door. Als eigenaars die premies zouden ontvangen – uiteraard zolang de rechthebbenden bij hen huren – zouden ze er toch al zeker van zijn dat ze een deel van de huur ontvangen.

De opnamegraad zou kunnen stijgen. Het zou misschien zelfs een positieve invloed kunnen hebben op het aantal uithuiszettingen, aangezien de eigenaars dan al een deel van de huur ontvangen. Voor de huurders zou er dan geen verleiding bestaan om die premies te gaan gebruiken voor andere zaken dan om de huur te betalen. En het resterende bedrag zou nog steeds hetzelfde zijn. Het is uiteraard slechts een idee, maar ik ben wel benieuwd naar hoe u daar tegenover staat.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt, collega's, voor de interessante opmerkingen en bijkomende vragen.

Mijnheer Veys, u spreekt over dreigend overaanbod. Misschien was ik afgeleid tijdens de heer Van Gompel zijn toelichting, maar ik kan mij niet direct herinneren waar dat precies over ging of vanwaar dat kwam. Anders moet u dat maar in een volgende vraag om uitleg eens aanbrengen, dan gaan we dat graag na. Want ik weet niet precies waarover het gaat. U mag mij dat niet kwalijk nemen. Ik herinner mij zijn presentatie wel en de grote lijnen ervan, maar ik weet niet elk detail. Daar moeten we het nog eens over hebben.

Wat de woonbehoeften betreft, mevrouw Van Volcem: er komt een indicatorenhandboek vanuit Wonen Vlaanderen, in samenwerking met het steunpunt. Dat zal die evoluties duiden. Ik ben altijd bereid om dat naar de commissie te laten komen, met veel plezier. Het is altijd goed dat we op basis van correcte informatie kunnen debatteren.

Met betrekking tot de 400.000 woningen begrijp ik uw wantrouwen. Naar de toekomst kijken is altijd lastig. Je weet nooit wat er komt. Niemand had die coronacrisis voorspeld. Welke impact gaat dat hebben? Ik ben het dus met u eens dat dat altijd gevaarlijk is, maar ik denk wel dat het redelijk goed onderbouwd is. Het feit dat we extra woningen nodig hebben, klopt wel. Dat mag zeker niet in twijfel getrokken worden. Maar misschien moet inderdaad wel eens uitgelegd en toegelicht worden hoe we precies tot dat aantal komen.

Wij denken dus 400.000 woningen tegen 2050. Er wordt hier in de commissie vaak verwezen naar Nederland. En ik heb hier toevallig een artikel uit Elsevier bij. In Nederland is de uitdaging nog een pak groter. Daar gaat men ervan uit dat men tegen 2030 een miljoen nieuwe woningen moet zetten. Een miljoen tegen 2030, dat is ongeveer 100.000 per jaar, maar men heeft op dit moment een aangroei van 70.000 per jaar. Dan gaat men tegen 2030 dus 300.000 woningen te kort hebben. In die zin zijn de uitdagingen daar dus nog veel groter. En dan kun je ook gaan kijken in welke mate het ingrijpen op de markt daarin heeft meegespeeld. Mocht daar interesse in zijn, moet daar ook maar eens meer onderbouwde informatie over gebracht worden. Maar er wordt hier dikwijls verwezen naar Nederland als hét grote voorbeeld. Ik denk dat op het vlak van de huizenmarkt de uitdaging daar nog een pak groter is. Daar speelt ook migratie een veel grotere rol in het debat, en, zoals u hebt aangegeven, mevrouw Van Volcem, ook ruimtegebruik, alhoewel dat door anderen weer gerelativeerd wordt. Ik schets maar de thema's, zonder er zelf al te veel uitspraken over te doen.

Mevrouw Blancquaert, het is een idee en alles is de moeite waard om eens over na te denken, daar niet van, maar ik sta in elk geval niet te springen voor een premie richting de eigenaars. Mijn waarschuwing is de volgende: als je de huursubsidie en de huurpremie heel hard gaat uitbreiden, gaat dat ook heel snel een effect hebben op de woningprijzen zelf. Dan gaat dat gewoon doorgerekend worden. Als je dat aan de eigenaars gaat geven, gaat dat alleen maar nog meer het geval zijn. Daar geloof ik in alle eerlijkheid dus niet zo hard in. Ik blijf bij het voorbeeld dat ik vorige week of twee weken geleden gegeven heb: je hebt 100 woningen en 105 kandidaat-huurders. Dan heb je 5 mensen die uit de boot vallen. Als je niet bijbouwt, heb je geen oplossing. Als je met premies ingrijpt, ga je die 5 mensen die uit de boot vallen, laten voorsteken. Die gaan dan wel een woning hebben, maar dan zijn het 5 anderen die uit de boot vallen. Ga je dan die premies verhogen om die nieuwe 5 mensen die uit de boot vallen, te helpen? Dan gaan er weer anderen uit de boot vallen. En zo kom je in een systeem waarbij je premies alleen maar verhogen, maar je eigenlijk fundamenteel geen wijzigingen doorvoert.

Het enige wat je kunt doen, is dat woningaanbod vergroten. En dat is exact wat we doen met die extra investeringen in sociale woningen en door het private aanbod op de huurmarkt zoveel mogelijk te ondersteunen, om te zorgen dat het aanbod toeneemt. Ik denk dat ik daarmee alles heb meegegeven wat ik wou meegeven.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Er waren vier trends die de heer Van Gompel meegaf. Daar zullen we het bij gelegenheid nog wel over hebben. Ik ben in ieder geval blij dat we over de partijgrenzen heen het eens ernstig over de woningmarkt kunnen hebben. Ik denk dat we allemaal af en toe wel eens schuldig zijn aan het simpel voorstellen van zaken of in slogans praten, maar de materie is te belangrijk om politieke spelletjes over te spelen. We zien dat het in Vlaanderen steeds moeilijker wordt om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te kopen of te huren.

Minister, u gaf aan dat dit zodanig met elkaar verweven is, dat we alles samen moeten bekijken. De sp.a-fractie is ervan overtuigd dat we met wat solidariteit en met het ingrijpen van een sterke overheid het verschil kunnen maken zodat mensen weer vooruit kunnen gaan.

Ik kijk ernaar uit om het er nog verder over te hebben. Als het over de huurmarkt gaat, komen wij binnenkort met een nieuw voorstel.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, dank u wel. We gaan het verder opvolgen. Ik hoop dat u in het kader van de beleidsnota voor de volgende jaren al deze nieuwe concepten meeneemt. Ik zou graag met u debatteren over uw plan van aanpak om de uitdagingen voor de toekomst aan te pakken.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Ik heb daar niet heel veel aan toe te voegen. Minister, ik heb er alle begrip voor dat u graag het punt van een tweetal weken geleden bovenhaalt, waarbij u zegt dat er 105 kandidaten zijn voor 100 woningen. Dan haal ik ook graag mijn punt van een tweetal weken geleden boven, namelijk dat men nog zoveel woningen kan bijbouwen als men wil, maar dat dat voor Vlamingen die nu in een penibele situatie zitten en onze hulp nodig hebben, allemaal toch niets uitmaakt zolang de grenzen wagenwijd open blijven staan. Daar sluit ik graag mee af.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de aanbevelingen van het Rekenhof over de grondaankopen door sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare – 2168 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, mijn vraag gaat over de sociale huisvestingsmaatschappij Vitare. Die werd in 2008 opgericht door de West-Vlaamse projectontwikkelaar Matexi. Matexi verkocht 53 hectare onbebouwde grond aan dat vehikel Vitare en streek daarbij 35,5 miljoen euro op. De deal werd gefinancierd met een lening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De gronden bleken grotendeels niet-ontwikkelaar te zijn omdat ze naast woongebieden lagen, maar vooral ook omdat de lokale gemeentebesturen die niet wilden aansnijden. Toch kreeg Matexi voor de grond de maximale schattingsprijs, namelijk gemiddeld 670.000 euro per hectare.

Het Rekenhof heeft zijn licht laten schijnen op deze deal en stelde dat de VMSW zich weinig kritisch heeft opgesteld bij die grondaankoop. Ze ging niet na of het grote aantal aankopen voor Vitare op een korte termijn financieel haalbaar was, en ook niet of de gronden geschikt waren voor de ontwikkeling van sociale huisvesting.

Ook de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen bleef volgens het Rekenhof in gebreke. Die had de mogelijkheid om een deel van de grondaankopen van Vitare te vernietigen, zo zegt het Rekenhof, want het ging om een erg omvangrijke deal die het financiële evenwicht van Vitare in gevaar dreigde te brengen.

De toezichthouder heeft evenwel geen gebruik gemaakt van zijn vernietigingsbevoegdheid, zo zegt het Rekenhof.

Door het uitblijven van bouwprojecten verslechterde de financiële situatie bij Vitare zienderogen. Ze had geen return. In juni 2016 waarschuwde een onafhankelijk comité van experts voor de gevolgen van die grote aankopen. In 2017 werd Vitare in vereffening gesteld, waardoor de Vlaamse overheid uiteindelijk een waardeverlies van een kleine 23 miljoen euro kende.

Eind februari heeft het Rekenhof rond deze casus een aantal aanbevelingen geformuleerd. De minister dient alle betrokken entiteiten onmiddellijk te informeren over de erkenning van nieuwe sociale woonactoren, opdat ze tijdig maatregelen kunnen treffen.

Geheimhoudingsclausules in dadingsovereenkomsten mogen er niet toe leiden dat de betrokken medewerkers de relevante informatie voor een degelijke uitoefening van hun opdracht ontberen.

De toezichthouder, in casu het agentschap Wonen-Vlaanderen, dient nieuwe woonactoren vanaf hun erkenning nauwgezet op te volgen tot er voldoende zekerheid bestaat over hun behoorlijk optreden.

De VMSW dient nieuwe woonactoren tijdens hun opstartperiode nauwgezet op te volgen: bijvoorbeeld via de begeleidingscommissie; door de financiële draagkracht van de sociale woonactoren grondiger te beoordelen door bijvoorbeeld de projectplanning op haar financiële haalbaarheid te beoordelen -- wat ze doet, maar blijkbaar niet genoeg -- of de toekenning per huisvestingsmaatschappij van een maximale kredietlijn voor een vooraf bepaalde periode in overweging te nemen; door bij twijfel of onduidelijkheid over de financiële draagkracht van de huisvestingsmaatschappij, bijkomende waarborgen te eisen, zoals een borgstelling door de aandeelhouders -- allemaal suggesties van het Rekenhof --, of de lening te weigeren -- misschien nog een betere suggestie --; door vooraleer een lening toe te kennen meer zekerheid te verkrijgen. Al die suggesties liggen in dezelfde lijn om de financiële draagkracht te controleren en om situaties zoals met Vitare zijn gebeurd, te vermijden.

Minister, wat is uw reactie op de aanbevelingen van het Rekenhof?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het rapport van het Rekenhof zelf dateert van september 2019. In dat rapport is trouwens de reactie van mijn voorganger, Liesbeth Homans, opgenomen. Ik kan me hierbij volledig aansluiten.

Het was duidelijk dat nieuwe woonactoren meer nauwlettend moesten worden opgevolgd. Maar vermits er geen nieuwe sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) werden opgericht, kon dat niet in de praktijk worden gebracht door de afdeling Toezicht, noch door de VMSW.

Vooreerst is het belangrijk om aan te stippen dat de samenwerking tussen de VMSW en de afdeling Toezicht verder op punt werd gesteld. Hierbij is er veel aandacht voor de financiële gevolgen van de verrichtingen.

De VMSW heeft daarnaast nog maatregelen genomen. Zo werd een volledig vernieuwd kader uitgewerkt waarmee de VMSW de kredietwaardigheid van SHM's opvolgt. Dit kader is gebaseerd op een aantal krachtlijnen waarvan de belangrijkste de volgende twee zijn.

Elke SHM wordt in een financiële risicocategorie ondergebracht. Er zijn zes risicocategorieën, met een opvolgingsregime dat is aangepast aan de financiële toestand van de SHM's die in de betrokken categorie worden ondergebracht. Deze toewijzing wordt voor elke SHM minstens jaarlijks geactualiseerd. We zitten ze dus kort op hun vel.

Er is een specifiek opvolgingsregime voor verwervingen van SHM's. Hierbij worden de verwervingen van de SHM's gemonitord en getoetst in functie van de financiële draagkracht van de SHM en de aard van de verwerving. Dit nieuwe systeem van kredietwaardigheidsbeoordeling en opvolging van verwervingen zorgt ervoor dat een opbouw van verwervingen zoals dit bij Vitare is gebeurd, in de toekomst niet meer mogelijk zal zijn.

Dit vernieuwde kader inzake kredietwaardigheidsbeoordeling is juridisch vertaald in een vernieuwd Commissiereglement Beheer rekening-courant en is goedgekeurd op de raad van bestuur van de VMSW van januari 2021. Het nieuwe reglement is in werking getreden met ingang van 1 maart 2021, tien dagen geleden dus.

Het Rekenhof had ook een aantal aanbevelingen over pas opgerichte vennootschappen die een onvoldoende sterke startpositie hadden om tegenslagen te kunnen voorkomen. Tijdens de vorige legislatuur waren er daarom plannen om voor startende SHM's hogere eisen te stellen zoals een verzwarende aansprakelijkheid van de oprichters en aandeelhouders van de vennootschappen en strengere bepalingen inzake het aanvangsvermogen bij erkenning, en was het de bedoeling om een verhoogd toezicht te voorzien op elke nieuwe startende SHM gedurende de eerste vijf jaar.

Initieel was het mijn bedoeling om dit op te nemen in het ontwerp van decreet dat de rechtsvorm van de woonmaatschappijen regelt. Maar dit ontwerp van decreet vangt dit probleem op een andere manier op. Dit ontwerp vergroot immers de rol voor de lokale besturen, die onder meer een voorbehouden beslissingsmeerderheid in de algemene vergaderingen bekomen en een verhoogde invloed op de werking van de woonmaatschappijen.

De omvorming van de SHM's tot woonmaatschappijen impliceert dat er per gemeente maar één woonmaatschappij meer zal zijn. Daarmee gaat het decreet een stuk verder dan de aanbevelingen en maakt het de opname van de voorgestelde decreetaanpassingen niet langer noodzakelijk om tegemoet te komen aan de aanbevelingen van het rapport van het Rekenhof. Als dit decreet in werking treedt, zijn er geen gelijkaardige problemen meer te verwachten van startende SHM's.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u wel om duidelijk te antwoorden op heel veel vlakken. Ik ga niet herhalen, ik zal even samenvatten: de zes risicocategorieën waar de SHM's in worden gestopt, de jaarlijkse monitoring daarvan, de opvolging, het feit dat het niet meer mogelijk is om gronden te verwerven zonder daar effectief iets mee te doen, in de planning te zetten. Dat dat allemaal vermeden wordt, dat zijn allemaal heel goede maatregelen. Het is goed dat de VMSW een nieuw commissiereglement heeft opgesteld. Dat is net in werking en dat zal ook zijn vruchten afwerpen. En inderdaad is er uw groot plan, richting eengemaakte woonactor, wat het toezicht, de transparantie en de invloed van lokale besturen zal vergroten – ook van de afdeling Toezicht van Wonen-Vlaanderen, VMSW samen met de lokale actoren – zodat dat niet meer kan gebeuren. We zijn het er toch over eens dat het vehikel Vitare een miskleun was, dat er een loopje genomen is met de correcte bedoelingen die een huisvestingsmaatschappij moet hebben op het vlak van sociale woningbouw. Ik ben inderdaad blij dat de reactie van uw voorangster, mevrouw Homans, ook al in het verslag stond en dat u die kracht bijzet

door de verschillende beleidsbeslissingen die u hebt genomen en zult nemen. Ik kan dat alleen maar toejuichen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Collega's, inderdaad, als het winstmotief in betaalbaar wonen aan bod komt, is dat altijd gevaarlijk, en we moeten daar heel kritisch voor zijn. Dat bewijst deze zaak toch vooral.

Ik wil even inpikken op wat mevrouw Smeyers zei over het traject naar een een-gemaakte woonactor. Dat hangt natuurlijk af van de werkgebieden, maar er zullen mogelijk nieuwe woonactoren opgestart moeten worden. Met de huidige situatie zou het mogelijk zijn dat een situatie van Vitare zich herhaalt, en dan bedoel ik het formele, namelijk de oprichting van een huisvestingsmaatschappij waar vooral private aandeelhouders het voor het zeggen hebben. Ik weet dat u privaat aandeelhouderschap wil beperken. Maar zou dat in de toekomst nog kunnen in die vorm, niet-publiek? Het is natuurlijk moeilijk, omdat woonmaatschappijen vaak semipubliek zijn, zoals ik dat noem, maar zou een projectontwikkelaar zich in woonmaatschappijen kunnen inwerken? Kan dit nog in het nieuwe systeem?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral; het is het vernieuwde Commissiereglement Beheer rekening-courant – tja, een toegankelijke naam. Mijnheer Veys, in het decreet staat omschreven dat de lokale besturen altijd de meerderheid van de aandelen moeten hebben, vijftig plus één, denk ik. Ik weet de juiste formulering niet, maar het staat zo omschreven. En als ik mij niet vergis, is er ook een voorwaarde ten aanzien van de aanwezigheid van private partners in de raad van bestuur. Ik denk dat daar maximum één persoon van de privésector in mag zitten. Trouwens, alleen gemeenten, OCMW's, provincies en het Vlaamse Gewest kunnen aandeelhouder zijn. Die bepalingen zijn sowieso opgenomen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de waarborgen voor de privacy van sociale huurders – 2244 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Voorzitter, mijn vraag om uitleg betreft het waarborgen van de privacy van sociale huurders. In november 2020 heeft de Geschillenkamer van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) een uitspraak gedaan waarin ze stelt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) een aantal beginselen van de gegevensbeschermingswetgeving schenden. Het privacybeleid wordt onduidelijk bevonden. Er is geen aantoonbaar advies van de functionaris voor gegevensbescherming over het privacybeleid. De functionaris voor gegevensbescherming kan niet rechtstreeks worden bereikt als er klachten zijn. De verhuurder moet de keuze voor de functionaris voor gegevensbescherming expliciet verantwoorden om een raamcontract af te sluiten. Ook zijn zonder toestemming van de gebruikers cookies gebruikt. Er is geen duidelijkheid over de camera's en over de verwerking van de gegevens in verband met het energieverbruik. Die gegevens zijn met derden gedeeld.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft een aantal modellen en protocollen ter beschikking van de SHM's gesteld, maar de SHM's moeten natuurlijk zelf stappen in de richting van de functionaris voor gegevensbescherming zetten. Dit moet in alle omstandigheden worden geconcretiseerd.

Uit de reacties van de veroordeelde SHM's blijkt dat de consequenties ernstig kunnen zijn. Zij stellen dat ze zullen genoodzaakt zijn woningen te verkopen om te kunnen blijven bestaan. Die consequenties zijn groot. In een nieuwsflash van 2 maart 2021 heeft de VMSW de andere SHM's over deze aspecten ingelicht.

Minister, kunt u inschatten in welke mate bij de verschillende woonactoren, zowel SHM's als sociale verhuurkantoren (SVK's), de nodige capaciteit of knowhow aanwezig is om de relevante bepalingen in de algemene verordening correct toe te passen? Zijn er SHM's of SVK's die naar aanleiding van de nieuwsflash hebben aangegeven bezorgd te zijn om hun eigen gegevensbeschermingsbeleid? Zijn er, tot slot, mogelijkheden om proactiever te handelen, zodat dergelijke klachten kunnen worden vermeden? Ik denk, bijvoorbeeld, aan de afdeling Toezicht.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voorzitter, elke SHM of elk SVK moet, net zoals zeer veel andere kleine en grote organisaties in de EU, een functionaris voor gegevensbescherming aanstellen. Deze functionaris kan hen adviseren, zodat de organisaties zich in overeenstemming met de General Data Protection Regulation (GDPR) kan brengen. Vaak zullen grote organisaties en bedrijven meer knowhow over tal van onderwerpen in huis hebben, maar dit kan voor kleinere organisaties uiteraard geen reden zijn om de verordening niet te volgen. Om die reden is het erg belangrijk dat een organisatie haar functionaris voor gegevensbescherming om advies vraagt en die adviezen naar best vermogen probeert uit te voeren. Als een organisatie intern minder kennis over de verordening heeft, is het aan te raden zeker een functionaris voor gegevensbescherming te raadplegen. Wat dit betreft, zit een SHM of een SVK niet in een andere situatie dan andere organisaties die in de sociale sector actief zijn. Het is echter niet verwonderlijk dat een nieuwe regeling met een dergelijke impact op de organisatie en haar structuren niet onmiddellijk volgens de regels wordt geïmplementeerd. Het is nu vooral belangrijk dat de andere SHM's en SVK's hieruit leren. Indien nodig, moeten ze aanpassingen doen en ze moeten zeker een beroep blijven doen op de adviezen van de functionaris voor gegevensbescherming.

De VMSW heeft hierover momenteel geen bijkomende vragen gekregen. De VMSW had de SHM's en de SVK's er expliciet op gewezen dat ze hun functionaris voor gegevensbescherming moesten aanspreken. Dat is ook wat de Geschillenkamer in haar vonnis aangeeft. Het moet voor de SHM's en de SVK's, net als voor alle andere organisaties die met persoonsgegevens werken, een automatisme zijn de functionaris voor gegevensbescherming hierbij te betrekken.

Het lijkt me niet wenselijk om de afdeling Toezicht hiermee te belasten. Ik wil vermijden dat er eventueel voor discussie vatbare adviezen of beslissingen worden genomen. De autoriteit van Toezicht zou, op dit vlak, door de Gegevensbeschermingsautoriteit allicht ook niet worden aanvaard.

Het is wel zo dat SHM's en SVK's, in opdracht van de VMSW, periodiek een controle inzake informatieveiligheid krijgen, in het kader van de toegang die zij hebben tot de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. De Kruispuntbank heeft naar aanleiding van de verordening haar minimale normen trouwens uitgebreid zodat de daarop gebaseerde controles ook de verordening mee viseren.

De beste methode blijft echter een jaarlijkse verificatie door de functionaris voor gegevensbescherming, zonder dat dit een volledige garantie biedt dat de GBA bij

een eventuele klacht niet zal oordelen dat de Algemene Verordening Gegevensbescherming niet gerespecteerd werd.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Het feit dat er geen bijkomende vragen zijn, kan twee dingen betekenen. Het kan betekenen dat men ermee aan de slag gaat en alles in orde is, maar het kan ook betekenen dat men nog niet goed inziet dat dit toch wel heel belangrijk is en dat men zich nog niet heeft afgevraagd of zijn organisatie dit aankan.

Het is goed dat er periodieke controle is voor het feit dat men in de Kruispuntbank Sociale Zekerheid kan. Ik zou daar zeker ook bespreken dat men met alles in orde moet zijn. Minister, ik zou u willen vragen om er toch voldoende aandacht op te blijven leggen, ook vanuit de VMSW.

We moeten de eengemaakte woonmaatschappijen ook aangrijpen om ervoor te zorgen dat dergelijke verplichtingen door de grootschaligheid – iets groter dan vandaag voor sommige huisvestingsmaatschappijen – makkelijker worden. Voor kleine huisvestingsmaatschappijen is het vaak moeilijk om dit op te volgen. Er ligt dus een kans om nog meer aandacht te hebben voor dergelijke verplichtingen die nu misschien op de tweede plaats komen. Ik wil dus vragen om zeker voldoende te blijven informeren.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, ik ben blij dat u dit aanhaalt. Op heel veel van die gebieden zal er door de vorming van de woonmaatschappijen een doorgedreven professionalisering mogelijk zijn. De bestuurskracht en het managementvermogen van de woonmaatschappijen moet wel wat groter zijn dan in sommige kleine huisvestingsmaatschappijen of SVK's vandaag, en niet alleen op dit punt.

Een ander voorbeeld is gegevensverzameling. Op dit moment zijn er data die wat trager komen. Herinner u de nieuwe huurprijsberekening van vorig jaar. Met een grotere omvang zou dit voor woonmaatschappijen net iets evidenter moeten worden. Ik ben het daar dus zeker mee eens.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de investeringen in woningbouw – 2249 (2020-2021)

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over investeringen in de bouwsector – 2256 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Voorzitter, minister, collega's, dit jaar was er een digitale editie van Batibouw, wat enigszins anders was. U was als bevoegd minister ook bereid om een licht te werpen op de investeringen die zullen gebeuren in de woningbouw.

Naar aanleiding van de start van Batibouw zei u dat Vlaanderen in de periode 2021-2024 ongeveer 9,1 miljard euro zal investeren in woningbouw. Het gaat dan vooral over leningen in de sociale woningbouw voor ongeveer 4 miljard euro en sociale leningen aan mensen met een beperkt inkomen voor ongeveer 3,9 miljard euro. Daarbovenop rekent u op 1 miljard euro aan overname van rentelasten voor renovatiekredieten en 200 miljoen euro aan premies inzake woningrenovatie.

Dit zal uiteraard een hefboomeffect hebben. U hebt er zelf naar verwezen: "Elke euro die we in woningbouw investeren, heeft een hoger rendement voor de bouwsector. Onze vrijgemaakte middelen voor bijvoorbeeld de premies of de renteloze lening zullen uiteindelijk veel meer euro's mobiliseren dan hetgeen wij voorzien."

Dat is uiteraard een feit, maar het is ook belangrijk om te verwijzen naar de moeilijke periode waaruit we komen en het feit dat de bouwondernemers minder opdrachten verwachten te krijgen. Daarom heb ik een paar vragen, minister.

De bedragen die u opsomt, gaan enerzijds over leningen die verstrekt worden en anderzijds over rechtstreekse uitgaven. Beide instrumenten zijn belangrijk. We hebben die ook afgesproken in het regeerakkoord. Je kunt beide ook als een investering beschouwen, maar toch zijn het twee andere instrumenten. Kunt u toelichting geven over hoe we het investeringsbedrag van 9,1 miljard euro precies moeten interpreteren? Ik heb daarnet een overzicht gegeven van hoe ik dacht dat het in elkaar zat, maar misschien kunt u nog wat meer duiding geven.

Kunt u ook de grootteordes aangeven van de resultaten die u daarmee wenst te realiseren, en dan vooral op het terrein zelf? Wat zullen de mensen voelen? Want daar gaat het natuurlijk om: hoeveel geproduceerde nieuwbouwwoningen, hoeveel gerenoveerde woningen en het hefboomeffect in de bouw. Het lijkt mij heel belangrijk om goed te weten hoe u dat ziet en hoe u dat interpreteert.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, aansluitend bij de vraag van collega Schauvliege, wil ik van u meer uitleg krijgen over de investeringen die zijn aangekondigd in de bouwsector. Uit verschillende goede bronnen vernemen we dat Vlaanderen tegen 2024 nog eens bijkomend 9,1 miljard euro zal investeren in woningbouw. De bouwsector blijft een van onze belangrijkste economische sectoren. Men zegt altijd: gaat het goed in de bouw, dan gaat het goed met de rest van de economie. Maar het omgekeerde is jammer genoeg ook waar. Als het slecht gaat in de bouw, dan zegt dat iets over de algemene economische situatie van je land.

Uit een studie van Bouwunie bij 375 bouwondernemers blijkt intussen dat 90 procent van de bouwbedrijven zegt dat ze de crisis voelen. 45 procent van de bevraagde bouwondernemers geeft aan minder opdrachten te verwachten voor 2021 dan in 2020.

Die 9,1 miljard euro is een aanzienlijk bedrag, waarbij vanuit verschillende invalshoeken en departementen middelen worden vrijgemaakt. Zo wordt er voor het sociale luik van de woningbouw 7,9 miljard euro voorzien en voor energie en renovatiepremie 1,1 miljard euro. Ten slotte wilt u via 100 miljoen euro aan renteloos renovatiekrediet een hefboomeffect creëren. U wilt het tienvoudige, 1 miljard euro, mobiliseren en laten terugvloeien naar de bouwsector.

We zijn nu in het eerste kwartaal van 2021. Zijn er al gegevens die de verwachting uit de bevraging staven? Klopt dat? Zo ja, in welke grootorde is er een terugval van de opdrachten? Kunt u toelichting geven bij de 9,1 miljard euro investeringen die Vlaanderen tot 2024 plant? Kunt u ons een stand van zaken geven over de eengemaakte energierenovatiepremie, waar u samen met minister Demir aan

werkt? En kunt u tot slot toelichting geven bij het verwachte hefboomeffect in verband met het renteloze renovatiekrediet?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt voor de vragen, collega's. Laat het duidelijk zijn: we hebben naar aanleiding van Batibouw inderdaad eens de optelsom gemaakt van wat we al doen. We hebben ook telefoon gekregen met de vraag of dat bijkomend was. Neen, dat is beslist beleid. Dat is wat we vandaag al doen. We moeten daarmee opletten, zomaar even 9 miljard euro. Dat is wat we nu al doen, voor alle duidelijkheid.

Inderdaad, mevrouw Schauvliege, we zijn er ook in onze persmededeling zorgvuldig in geweest. Je hebt leningen en premies en dat zijn allemaal verschillende soorten. Dat hebben we in onze persmededeling zorgvuldig meegegeven.

Ik geef eerst even toelichting over dat cijfer. Het is zeer belangrijk, zeker naar investeringen in de sociale woningen, dat we altijd spreken over de legislatuur, namelijk 4,5 miljard euro. Van 2021 tot 2024 is dat natuurlijk minder, namelijk 3,7 miljard euro. We plannen dus een bedrag van 9,1 miljard euro dat zal worden geïnvesteerd in woningbouw.

Dit bedrag kan als volgt worden opgesplitst, waarbij wordt vertrokken van de budgetten uit het beleidsveld Wonen. Het grootste deel hiervan, 3,7 miljard euro, bestaat uit gesubsidieerde investeringskredieten voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen via het FS3-stelsel. Dat stelt initiatiefnemers in staat om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren en bestaande te renoveren.

Verder kunnen bij de nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen de initiatiefnemers ook een beroep doen op infrastructuursubsidies om bijvoorbeeld de nodige wegen, voetpaden en groenvoorzieningen aan te leggen. Deze investeringen worden voor 100 procent gesubsidieerd en daarvoor wordt in de periode 2021-2024 een budget vrijgemaakt van ongeveer 235 miljoen euro.

Ten slotte wordt in die periode nog voor circa 30 miljoen euro aan premies voorzien voor investeringen in sociale huurwoningen waarbij een grondige energetische renovatie gebeurt. Dat zijn de premies uit het Vlaams Klimaatfonds die worden toegekend aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds bij het plaatsen van onder andere een condenserende verwarmingsketel, hoogrendementsraamsystemen of dak- of zoldervloerisolatie.

Naast investeringen in sociale huurwoningen, is in de periode 2021-2024 voorzien in een investeringskrediet van 3,9 miljard euro voor particulieren die een bijzondere sociale lening afsluiten voor de verwerving of de renovatie van hun enige woning. Zo'n bijzondere sociale lening zorgt voor een sociale rentevoet om 100 procent van de investeringen te financieren.

Verder ondersteunt de Vlaamse overheid met de renovatiepremie eigenaars die een eigen woning van minstens 30 jaar oud willen renoveren of die een bestaand gebouw willen omvormen tot woning. Hiervoor wordt een budget uitgetrokken van ongeveer 300 miljoen in de periode 2021-2024. Dit bedrag zal slechts een bepaald percentage vertegenwoordigen van de totale renovatiekosten die een stuk hoger zullen liggen en die verder worden gefinancierd door de premieaanvrager. Op die manier wordt een hefboomeffect gecreëerd.

Vanuit het beleidsveld Energie, wordt door minister Demir met allerhande instrumenten ook ingezet op investeringen in de woningbouw. Concreet gaat het dan over het renteloos renovatiekrediet dat nieuwe eigenaars kunnen afsluiten bij de reguliere kredietverstrekkers bij het aangaan van een engagement om binnen de

vijf jaar een bepaald energielabel te behalen, REG-premies (rationeel energiegebruik) en een premie voor de plaatsing van zonnepanelen. Rekening houdend met het budget dat werd voorzien vanuit de relanceprovisie zal op die manier door het beleidsdomein Energie nog een bedrag van plusminus 880 miljoen euro worden geïnvesteerd in de woningbouw in de periode 2021–2024.

De volgende vraag gaat over de hefboomeffecten. Zoals ik ook al op 22 oktober 2020 heb aangegeven in mijn antwoord op de vraag om uitleg nr. 311 over bijkomende middelen voor sociale woningbouw als relancemaatregel, is het niet evident om de grootteorde van de investeringen in de sociale huursector te vertalen in aantallen nieuwe of gerenoveerde sociale huurwoningen. Het aantal woningen dat uit dit volume kan resulteren, is afhankelijk van de vraag hoeveel grond er bijkomend aangekocht moet worden, en hoeveel woningen er op al beschikbare grond gerealiseerd kunnen worden. Op basis van gemiddelden van de afgelopen jaren, zouden met het volledige FS3-budget bestemd voor nieuwbouw van ongeveer 2 miljard euro 10.800 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Het aantal sociale huurwoningen dat met het FS3-budget bestemd voor renovatie en vervangingsbouw, namelijk 1,7 miljard euro, gerenoveerd kan worden, hangt dan weer af van de aard van de renovatie. Hoewel het vervangen van de ramen ook al een aanzienlijke investering is, zal die een stuk lager liggen dan een totaalrenovatie. Daarom is niet mogelijk om hier een redelijke inschatting over te maken. Maar laat het duidelijk zijn dat de investeringen die nodig zijn om de sociale huurwoningen in overeenstemming te brengen met de langetermijnklimaatdoelstelling 2050 aanzienlijk zijn en dit budget zeker noodzakelijk is.

Wat de bijzondere sociale leningen betreft, moet allereerst opgemerkt worden dat er geen lening kan worden toegestaan voor de nieuwbouw van een woning. Het is wel zo dat men voor de aankoop van een sociale koopwoning een bijzondere sociale lening kan krijgen, al zijn die aantallen beperkt op het totaal aantal toegekende leningen, namelijk ongeveer 15 procent van het totaal aantal toegekende leningen in 2020. De meeste bijzondere sociale leningen worden immers opgenomen voor de aankoop van een private woning met eventueel een renovatie. Veel beperkter zijn ten slotte de leningen voor zuivere renovaties.

In 2020 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF) samen 3464 leningen toegekend, voor een gemiddeld bedrag van 173.901 euro. Met het volume dat in de periode 2021-2024 is voorzien, kunnen dus 22.426 bijzondere sociale leningen voor dit gemiddelde bedrag worden toegekend. Dit geeft al een eerste idee welke impact deze budgetten kunnen hebben op de bouwsector.

Wat het hefboomeffect betreft, kan ik het volgende meegeven. Wanneer bijvoorbeeld aan iemand een renovatiepremie of premie voor de plaatsing van een PV-installatie wordt toegekend, gaat die slechts een percentage van de totale kostprijs dekken. Het overige gedeelte van de kostprijs zal moeten worden gefinancierd door de persoon in kwestie die de premie heeft aangevraagd.

De totale impact op onze economie zal wel de volledige kostprijs van die werken zijn. Daar zit dus het hefboomeffect. Door een deel van de kosten te subsidiëren, worden personen gestimuleerd om bepaalde werken uit te voeren waarvan de totale impact op de bouwsector dus groter is dan de subsidie zelf die wordt toegekend. Op die manier wordt dus een hefboom gecreëerd om de bouwsector te stimuleren.

Het zou trouwens een boeiende wetenschappelijke studie zijn om uit te maken in welke mate die premie mensen overtuigt om de renovatie te doen, of die bij een sowieso geplande renovatie echt een extra hulp is. Beleidsmatig is dat een zeer groot onderscheid.

Ik heb geen zicht op de cijfers over de vraag of de bouwondernemers minder bouwopdrachten krijgen in het eerste kwartaal van 2021. Dat is trouwens niet echt een studie, maar een bevraging geweest. Met het algemene aanvoelen in de economie is die uitkomst niet zo onlogisch, alhoewel er ook andere signalen kunnen worden gedetecteerd. We zullen zien wat dat geeft in de komende maanden.

Ik verwijs naar mijn antwoord op uw schriftelijke vraag over de eengemaakte energierenovatiepremie. Intussen is het ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet en de Vlaamse Codex Wonen om een wettelijke basis te bieden voor een eengemaakt loket en een overkoepelende premie, door de regering principieel goedgekeurd op 5 februari 2021.

De projectwerkgroep is operationeel sedert eind oktober van vorig jaar. Momenteel bereidt men de aanpassing van de respectieve uitvoeringsbesluiten binnen de beleidsvelden Energie en Wonen voor. Met het oog op de operationalisering van het unieke loket werd een externe partner aangetrokken om een analyse uit te voeren van de vereiste aanpassingen die nodig zijn aan de bestaande systemen bij Wonen-Vlaanderen en Fluvius om het unieke loket te realiseren. Uit deze analyse moet blijken hoe groot de aanpassingen zijn en welke timing haalbaar is. Het resultaat van de analyse zal in de laatste week van maart worden opgeleverd.

Op basis van deze analyse zal duidelijk worden tegen wanneer de inwerkingtreding haalbaar is. Op basis van de recentste inschattingen wordt rekening gehouden met een opstart op 1 april 2022. Dat is nog voorlopig. De haalbaarheid van deze timing is wel afhankelijk van het reglementaire besluitvormingsproces dat nog moet worden afgelegd en de keuzes die daarbij worden gemaakt met de gevolgen voor de complexiteit van de ontwikkeling van de ICT-systemen.

Momenteel is een gemengde projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), Fluvius en het agentschap Wonen-Vlaanderen, aan het werk met het voorbereiden van de verschillende componenten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, bedankt voor uw toelichting. Ik heb nog een paar opmerkingen. Er zijn al heel veel gegevens, cijfers, onderzoeken en monitoring over wonen in de ruime markt. Een deel van uw antwoord toont ook wel aan dat er nog werk aan de winkel is om daar nog een beter zicht op te hebben en de zaken nog beter in kaart te brengen. Gaat u daar blijvend op inzetten? U zei bijvoorbeeld zelf dat u geen zicht hebt of dit al dan niet mensen over de streep trekt. Dat is één voorbeeld, maar zo zijn er nog.

Een tweede bedenking gaat over de geschatte 10.800 bijkomende woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ik wil daarover mijn bezorgdheid delen met de oefening die we doen rond de watermaatschappijen. Ik ben daar een voorstander van. We moeten ook goed monitoren dat het bezig zijn met het vormen van de watermaatschappijen geen vertraging brengt in het uitvoeren op de markt. De centen zijn er, daar heeft de Vlaamse overheid haar verantwoordelijkheid in genomen, maar we moeten zien dat het realiseren op het terrein niet in het gedrang komt doordat men bezig is met de structuren. Het zal onbewust zijn, maar dat zou wel eens een effect kunnen hebben. Wilt u dat goed blijven monitoren en ook ingrijpen als het nodig is?

Ten derde, wat de premies betreft, blijft het ook belangrijk om dat bekend te maken, en in te zetten op sensibilisering. Het is daarnet ook al aan bod gekomen naar aanleiding van die huurpremies. Daarnaast kan men ook onderzoeken of het mensen over de streep trekt. Is het bedrag oké, zit dat goed of zit dat niet goed? En dan is er ook de ontzorging: het is niet omdat je een premie geeft dat mensen niet

nog aankijken tegen een grote rompslomp en alles wat bij een renovatie komt kijken. Ook dat laatste punt lijkt mij heel belangrijk om te blijven meenemen, om die ontzorging een stukje te verlichten.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik kan mij aansluiten bij de reactie van collega Schauvliege dat het erop aankomt dat we al onze goedbedoelde beleidsbeslissingen en het hefboomeffect waarop we rekenen, alleen maar kunnen realiseren als we ook een goede infocampagne voeren daarrond, dat spreekt voor zich. Ik denk dat de minister daar ook wel werk van zal maken.

Het is duidelijk dat Vlaanderen niet stil blijft zitten, en snel uit de crisis wil geraken. Het relanceplan maakt dat duidelijk, maar het is heel goed dat er toch een hele grote hap naar wonen, renoveren en bouwen gaat. De bouwsector is een belangrijke economische motor voor Vlaanderen, dat spreekt voor zich. De Vlaamse Regering ziet dat ook en beseft dat maar al te goed.

Elke euro die je in de bouw investeert, geeft een return: de architect die de plannen maakt, de leveranciers die de bouwmaterialen leveren, de bouwonderneming. Ik moet jullie er niet van overtuigen dat dat een zeer goede beslissing is. Het is goed voor de economie, maar dus ook heel goed voor onze sociale woningen. Het is belangrijk, niet alleen voor de kwantiteit maar ook voor de kwaliteit van ons sociaal patrimonium. Ik kan dat alleen maar goedkeuren. We zullen dat samen met de collega's monitoren en daar vragen over blijven stellen om te zien of we op schema zitten. Zo kunnen we snel uit die crisis raken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (sp.a): Collega's, we weten allemaal dat de uitdagingen op het vlak van renovatie gigantisch zijn voor onze regio. Als we die goede doelstellingen waarvoor we hebben gekozen, willen halen, zullen we toch serieuze inspanningen moeten doen. In die zin heb ik nog wat vragen over de eengemaakte energierenovatiepremie. Ik baseer mij daarvoor deels op de studie uit 2019 van onder andere Michael Ryckewaert, over de inschatting van de renovatiekosten om het Vlaams patrimonium aan te passen. Ik ga even kort citeren en dan ga ik over naar de vragen: "Door de omvang van de renovatienoden en de vaststelling dat huurwoningen en huishoudens in het eerste inkomenskwintiel een slechtere bouwtechnische kwaliteit, hogere renovatiekosten (voor de woningkwaliteitsgebreken) en een lagere kans op renovatie hebben, lijkt een heroriëntering van de substantiële overheidssteun voor eigenaarschap naar de ondersteuning van renovaties in het algemeen en met bijkomend accent op de huursector, bij te dragen aan een meer evenwichtige ondersteuning van de noden in de verschillende deelmarkten en de eigendoms-neutraliteit." Dat geeft met andere woorden aan dat er in dat specifieke segment van de huurmarkt nog bijkomende inspanningen nodig zijn.

In het kader van het citaat uit die studie heb ik daarover drie vragen. Zal die heroriëntering merkbaar zijn in de nieuwe renovatiepremie? Hoe wilt u de meest kwetsbare groepen, die toch de grootste renovatienood hebben, bereiken? U hebt al eerder aangegeven dat u geen voorstander bent van die terugbetaling via de metersystemen. Met een tijdshorizon tegen 2050 zouden er toch 90.000 woningen per jaar moeten worden gerenoveerd. Op welk deel hiervan richt die nieuwe renovatiepremie zich?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral: die 10.800 woningen waar mevrouw Schauvliege naar verwees, dat gaat natuurlijk wel over het verleden. Ik

heb het verleden gebruikt om de toekomst te proberen voorspellen. Ik wil dat duidelijk meegeven.

Mevrouw Schauvliege, ik deel uw bezorgdheid om de vertraging. Daar zal ik niet flauw over doen. Het is absoluut onze bedoeling dat bedrag van 4,5 miljard euro tijdens deze legislatuur buiten te krijgen, maar we weten dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) ondertussen een zeer zware oefening maken. Het is niet zo evident, maar ik benut elke mogelijkheid die ik krijg om erop te hameren dat we wel degelijk willen voortwerken. Dit vergroot de uitdaging natuurlijk nog.

Ik ben het eens met wat u over de ontzorging hebt gezegd. We moeten echt nagaan wat de premies doen. Zetten we mensen die dat eigenlijk niet zouden doen ertoe aan te renoveren of is dit enkel een bijkomende hulp voor de mensen die sowieso zouden renoveren? Beleidsmatig is dat een zeer groot onderscheid. Als het enkel om bijkomende hulp gaat, kan dat ook een beleidskeuze zijn, maar dat is dan wel weinig sturend. Wat de aantallen en de doelstellingen betreft, zullen we met die centen dan weinig verandering teweegbrengen. We willen beleidsmatig vooral sturen. We moeten nagaan hoe we dat beter doen. 'Spending reviews' en dergelijke zijn ideale manieren om dergelijk onderzoek te voeren, maar ik ben het er zeker mee eens dat de ontzorging van mensen die het eigenlijk niet zien zitten een waardevol initiatief is.

Mijnheer Veys, het zal geen heroriëntering zijn. Het gaat, voor de duidelijkheid, om een eenmaking van de front office. De energiepremies blijven voor iedereen gelden. U hebt het over de meest kwetsbaren gehad, maar het zal voor de anderen wel degelijk ook mogelijk zijn. De energiepremies blijven natuurlijk wel inkomensafhankelijk. Het is een bevoegdheid die ik met minister Demir deel, maar we kunnen hier zeker nog eens verder op ingaan. Met betrekking tot die studie heeft minister Demir echter al veel vragen om uitleg beantwoord.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik wil u bedanken. Ik denk dat we dezelfde bezorgdheid delen. We zullen dit verder opvolgen.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het invoeren van een huurdersverplichting waarbij niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich moeten inschrijven bij VDAB – 2257 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Voorzitter, mijn vraag om uitleg heeft betrekking op de vele inspanningen die worden geleverd om ervoor te zorgen dat zo veel mogelijk mensen aansluiting bij onze samenleving vinden. Voor mij is de beheersing van het Nederlands de sleutel daartoe, maar daarnaast is het hebben van een job natuurlijk erg belangrijk om aansluiting bij onze samenleving te vinden en er ook iets toe bij te dragen.

Minister, het is een goede zaak dat u hier werk van maakt en probeert zo veel mogelijk mensen te stimuleren om tot de arbeidsmarkt toe te treden, ook al is dat in het beleidsdomein Wonen niet zo eenvoudig. Ik merk aan uw beleidsnota dat de ambitie groot is.

Wie zijn juist de niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel? Is al bepaald wie tot die categorie behoort? Zijn hierover al concrete afspraken met VDAB gemaakt? Het zal, tot slot, natuurlijk niet evident zijn dat allemaal op te volgen en te controleren. Zijn op dat vlak al afspraken met de sociale verhuurders en met VDAB gemaakt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Sminate, ik ben het er eerst en vooral mee eens dat de kennis van het Nederlands een belangrijke voorwaarde is. Dat hoeft u niet te verwonderen. Een job is dat zeker ook.

Ik kom tot uw eerste vraag. In het ontwerpdecreet is nu opgenomen dat de Vlaamse Regering zal bepalen wie wordt verstaan onder een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel en op welke manier de verhuurder die huurdersverplichting zal controleren. Ik vind het belangrijk om die groep zeer ruim te benaderen. Die huurdersverplichting heeft immers tot doel om bij te dragen aan de inspanningen van VDAB om meer personen te activeren. Concreet vind ik het daarom belangrijk dat we ons niet enkel richten tot huurders die bijvoorbeeld een leefloon of werkloosheidsvergoeding ontvangen, maar ook huurders die geen vergoeding of uitkering ontvangen. Ik denk dan bijvoorbeeld aan personen die zelf ontslag nemen of schoolverlaters.

Ik wil ook nog eens beklemtonen dat dit initiatief in een breder kader moet worden bekeken. In het kader van het woonbeleid worden we vaak geconfronteerd met een bredere inkomensproblematiek die het woonbeleid overstijgt. Dit is een algemene uitdaging die ik vanuit Wonen niet alleen kan aanpakken. Samenwerking met andere actoren is hier cruciaal. Met die nieuwe huurdersverplichting willen we bijdragen aan het activeren van mensen. Het vinden en behouden van een stabiele job blijft voor mij immers de belangrijkste hefboom om deze inkomensproblematiek tegen te gaan.

U weet dat wij in het Vlaams regeerakkoord uitdrukkelijk hebben opgenomen dat we naar een werkzaamheidsgraad van 80 procent willen gaan, wat door de crisis natuurlijk een nog grotere uitdaging is. Maar dat blijft wel degelijk onze bedoeling. En ik ben er zelf van overtuigd dat dat niet alleen voor de maatschappij in haar totaliteit van een gigantische waarde is, maar ook voor de persoon in kwestie zelf. Dat is wel mijn overtuiging. Maar dat is een ruimere discussie.

Zijn er al afspraken gemaakt met VDAB? We hebben reeds overleg gehad met VDAB in functie van het verder afbakenen van de te bereiken doelgroep en een verkenning van de mate waarin VDAB verschillende doelgroepen opvolgt en activeert. Bijkomend overleg over de concrete data-uitwisseling en afspraken hieromtrent moet nog worden gevoerd. Dat is een 'work in progress'.

Ten derde hangt de manier en frequentie waarmee de verhuurder deze huurdersverplichting zal moeten controleren, nauw samen met de mogelijkheden van de data-uitwisseling. Dat zijn die afspraken met VDAB. Daarnaast zal de controle ook afhangen van de categorie waartoe de huurder behoort. Huurders die een leefloon, een invaliditeits- of werkloosheidsuitkering ontvangen moeten zich, ten behoeve van deze uitkering, sowieso inschrijven bij VDAB. Zij zullen dan ook nagenoeg automatisch voldoen aan de huurdersverplichting. De concrete uitwerking van de data-uitwisseling zal tijdens een volgend overleg met VDAB worden bepaald.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Minister, ik begrijp uit uw antwoord dat de uitrol van deze maatregel in volle ontwikkeling is. Ik kan alleen maar benadrukken hoe belangrijk ik het vind voor zowel de huurder als onze hele samenleving, om ervoor

te zorgen dat onze beroepsactieve bevolking zoveel mogelijk actief en effectief is, zoveel mogelijk kansen krijgt en die kansen ook grijpt. Ik ben het dus zeker met u eens als u zegt dat het belangrijk is om die groep zo ruim mogelijk te definiëren.

Uiteraard is dit een taak voor VDAB, maar als u vanuit uw beleidsdomein daar een steentje toe kunt bijdragen, moeten we dat op deze manier zeker doen. Ik zal mijn vraag binnen afzienbare tijd herhalen, wanneer u meer duidelijkheid kunt geven over de doelgroep en de manier van samenwerken met VDAB. Ik wens u alleszins veel succes om dit op korte termijn te realiseren.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.