



Vlaams
Parlement

ingediend op **676** (2020-2021) – Nr. 2
25 juni 2021 (2020-2021)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Mercedes Van Volcem en An Moerenhout

over het voorstel van resolutie

van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau

tot uitbreiding van de renovatiepremie
naar verhuurders van huurwoningen
in de onderste lagen van de private huurmarkt

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

676 (2020-2021) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

INHOUD

1. Toelichting	4
1.1. Toelichting door Maxim Veys	4
2. Bespreking	5
2.1. Commentaar van Mercedes Van Volcem	5
2.2. Commentaar van Katja Verheyen	5
2.3. Commentaar van Joke Schauvliege	6
2.4. Commentaar van An Moerenhout	6
2.5. Repliek van Maxim Veys	6
2.6. Aanvullende commentaar van Mercedes Van Volcem	8
2.7. Aanvullende repliek van Maxim Veys	8
3. Stemming	9
Gebruikte afkortingen	10

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 25 maart 2021 het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau tot uitbreiding van de renovatiepremie naar verhuurders van huurwoningen in de onderste lagen van de private huurmarkt.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

Het voorstel van resolutie werd verworpen door de commissie.

1. Toelichting

1.1. Toelichting door Maxim Veys

Maxim Veys stelt dat zijn fractie met dit voorstel van resolutie 'vooruit' wil op de private huurmarkt in Vlaanderen, die al jaren ernstig uit evenwicht is, zeker in het onderste segment. Het fundamentele probleem is dat de vraag veel groter is dan het aanbod. Soms verdringen honderden mensen zich voor één betaalbare huurwoning die beschikbaar wordt. Bovendien is de helft van de huurwoningen niet in orde. Er is stilstand op het vlak van woningkwaliteit en betaalbaarheid.

Iedereen herinnert zich de Panoreportage van 17 februari 2021, waarin mensen vertelden over hun onmogelijke zoektocht naar een betaalbare woning op de private huurmarkt. De reactie van Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele op die reportage was opvallend. Ze kwam er eigenlijk op neer dat hij het al wist. Naar aanleiding van de vraag om uitleg van An Moerenhout over het niet opnemen van de huurpremie (*Vragen om uitleg* VI.Parl. 2020-21, nr. 2495) in de commissievergadering op 25 maart 2021 zei de minister dat het probleem niet fundamenteel kan worden opgelost met een huurpremie.

Maxim Veys wil ten dele de redenering van de minister volgen, maar hij heeft niet gehoord waarmee het probleem dan wel wordt opgelost. De Vooruitfractie wil geen problemen benoemen zonder oplossingen voor te stellen, vandaar dit voorstel van resolutie om de woonmarkt in Vlaanderen te verbeteren. Uit hun wekelijkse tussenkomsten blijkt dat alle commissieleden daar wat aan willen doen en Maxim Veys heeft zijn best gedaan om een voorstel te doen dat zij zelf zouden kunnen geschreven hebben.

De indieners vragen een belangrijk obstakel weg te nemen zodat ook de kwetsbare huurders aan de onderkant van de private huurmarkt een gelukkig leven kunnen leiden. Het is een tweesnijdend zwaard, want vele verhuurders zitten ook vast en daaraan willen de indieners ook wat doen. Ofwel renoveert de verhuurder en dan is het begrijpelijk dat hij zijn investering doorrekent in de huurprijs. De woning is dan kwalitatief maar niet meer betaalbaar. Ofwel renoveert hij niet en dan is de woning betaalbaar maar laat de kwaliteit te wensen over. De spreker verwijst daarbij naar de energiearmoede in Vlaanderen. Dat is geen goede zaak, want Vlaanderen heeft ambitieuze doelstellingen voor renovatie tegen 2050, en zeker op de private huurmarkt moet daartoe een tandje worden bij gezet. Een ander risico is dat de verhuurder de woning verkoopt waardoor die verdwijnt van de huurmarkt. De indieners willen de hand reiken aan de verhuurders en ervoor zorgen dat zij beter kunnen werk maken van een kwalitatieve en betaalbare huurwoning.

Concreet willen de indieners de renovatiepremie die binnen het SVK-stelsel beschikbaar is voor verhuurders ook beschikbaar stellen voor verhuurders die niet samenwerken met een SVK, die in ruil voor die steun de huurprijs niet opslaan na de renovatie. Dat voorstel is bewust gericht op panden met een huurprijs die binnen de grenzen voor de huurpremie en de huursubsidie valt, om de doelgroep die recht heeft op een sociale woning en daar veel te lang op moet wachten in

Vlaanderen op die manier onmiddellijk te helpen bij zijn zoektocht naar betaalbare woningen in dat segment.

2. Bespreking

2.1. Commentaar van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem beaamt dat een uitbreiding van de renovatiepremie naar alle verhuurders een goede zaak zou zijn. Zij is daarvoor al lang vragende partij. Op zich is het voorstel dus een goede poging, maar zij is niet te vinden voor het bevriezen van de huurprijzen.

Private verhuurders verhuren vandaag woningen aan 150.000 mensen die op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Zij zijn eigenlijk de grootste sociale verhuurder, maar dan zonder enige financiële tegemoetkoming en met een abnormaal klein rendement, minder dan 2 à 3 procent, omdat de huurprijs begrensd is en zij verhuren aan mensen die soms moeilijk of niet tijdig betalen. Men kan misschien zeggen dat verhuurders geen of een negatief rendement moeten hebben, maar dan zullen al die woningen te koop worden gesteld, wat nog meer problemen zou geven.

Zij is het voorstel wel genegen, maar het moet veel genuanceerder zijn om tot een oplossing te komen. Zelfs een beperkte renovatie van een pand kost gemakkelijk 30.000 tot 50.000 euro. De huur voor een te renoveren pand bedraagt zo'n 500 à 600 euro per maand en verhuurders zijn vaak oudere, gepensioneerde mensen die een verbouwing helemaal niet zien zitten. Dat blijkt uit het geringe succes van de verlaagde schenkingsrechten voor renovatie. Omwille van de hoge aanpassingskosten doen maar weinig mensen daarop een beroep en zullen zij eerder hun pand verkopen, zeker met de lage rente vandaag, waardoor meer mensen een woning kunnen verwerven op de koopmarkt. Woningen worden vandaag zelfs verkocht aan mensen die ze niet hebben bezocht en die boven de vraagprijs gaan.

Mercedes Van Volcem herhaalt dat zij het een goed idee vindt om de verhuurders te ondersteunen, maar tenzij zij een premie van de Vlaamse overheid zouden krijgen die hun kosten volledig dekt, wat niet het geval zal zijn, is zij het er niet mee eens dat de renovatie zowat volledig ten koste moet gaan van de verhuurders. De renovatiepremie komt vaak maar tegemoet voor zo'n 30 procent, vaak maximaal 5000 euro, voor heel specifieke werken. De andere kosten blijven voor de verhuurder en bedragen 25.000 à 30.000 euro. Zij meent dat verhuurders geen beroep zullen doen op de verruimde renovatiepremie met een bevrozing van de huurprijzen, dus zonder de kosten volledig te dekken. Zo raakt men niet vooruit. In Open Vld vindt men een partner om panden meer te renoveren, maar niet om de bijna volledige kostprijs bij de verhuurders te leggen. Daar bereikt men niet veel mee. Open Vld is wel bereid om te praten over meer genuanceerde voorstellen.

2.2. Commentaar van Katja Verheyen

Katja Verheyen stelt dat iedereen kan erkennen dat er blijvende inspanningen moeten worden geleverd voor de onderste segmenten van de huurmarkt, wat betreft het aanbod en de betaalbaarheid van voldoende kwaliteitsvolle woningen. De visie op hoe dat moet worden opgelost, verschilt echter.

Het beleid heeft al massaal ingezet op nieuwbouw en renovatie, meer bepaald 4,5 miljard euro. N-VA geeft daaraan de voorkeur boven het blind uitdelen van premies. Daarnaast is de minister bezig met het onderzoek naar de non-take-up van de huurpremie en huursubsidie. Het is ook niet duidelijk welke financiële inspanningen het voorstel van resolutie met zich zou meebrengen. Heeft Maxim Veys daar zelf zicht op? De N-VA-fractie steunt dit voorstel van resolutie dus niet.

2.3. Commentaar van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege sluit zich aan bij de twee vorige sprekers. Iedereen deelt volmondig de bezorgdheid om voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen met een laag inkomen, maar CD&V is er evenmin van overtuigd dat het voorstel daarvoor een oplossing zou bieden. Zij verwijst naar de initiatieven die worden genomen om allerhande bestaande premies te vereenvoudigen, mensen te ontzorgen en naar een eengemaaakte premie te gaan. Daarop moet verder worden ingezet. CD&V staat daar volledig achter.

Voorts moet CD&V toegeven dat enkele van haar fractieleden in de vorige zittingsperiode een voorstel hebben ingediend met hetzelfde idee inzake de renovatiepremie. Het betreft de conceptnota voor nieuwe regelgeving van An Christiaens, Valerie Taeldeman, Katrien Partyka, Dirk de Kort, Katrien Schryvers en Michel Doomst betreffende de renovatiepremie voor verhuurders (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1237/1-3). Na een aantal hoorzittingen is gebleken dat dat niet de meest effectieve en efficiënte manier is. CD&V is een partij die graag luistert naar wat er op het veld leeft en heeft daaruit geleerd. Joke Schauvliege hoopt dat de indieners bereid zijn om dat grondig na te lezen en daaruit conclusies te trekken. Het probleem was ten eerste dat het SVK-model, waarin CD&V sterk gelooft en dat moet versterkt worden, helemaal ondermijnd wordt als men die weg opgaat. Ten tweede zag men meer heil in het beter handhaven van de woningkwaliteitsvereisten. Daar meer op inzetten, is de garantie dat er een goed aanbod is van woningen van goede kwaliteit.

Dat laatste is voor CD&V de weg die men moet inslaan, los van andere initiatieven in het Vlaamse regeerakkoord waarvan de minister werk aan het maken is. CD&V deelt dus de bezorgdheid van de indieners, maar er is al gebleken dat hun voorstel van resolutie niet de ideale oplossing is.

2.4. Commentaar van An Moerenhout

An Moerenhout verklaart dat Groen het voorstel alle steun geeft. Groen gelooft wel dat het een belangrijke stap kan zijn om de woonkwaliteit in het laagste segment te verbeteren. In de bovenvermelde Panoreportage kwam de problematiek aan bod in schrijnende getuigenissen. Groen vindt dat een uitbreiding van de renovatiepremie naar verhuurders die op de onderste lagen van de huurmarkt verhuren en die in ruil daarvoor de huurprijs negen jaar ongewijzigd laten, wel een belangrijke incentive kan vormen om de woningkwaliteit en de energieprestaties te verbeteren, waarbij de woningen betaalbaar blijven voor mensen met lagere inkomens. Het signaal van de Panoreportage is duidelijk, er is ook veel energiearmoede en er moet dus iets gebeuren.

2.5. Replik van Maxim Veys

Maxim Veys vermoedt dat het voorstel van resolutie zal worden weggestemd, maar apprecieert dat de collega's van de meerderheid zeggen waarom ze dat doen, ook al kan hij zich niet vinden in hun argumenten. Hij betreurt wel dat twee fracties, die vaak aanklagen hoe slecht het gesteld is op de huurmarkt, niet aanwezig zijn, zij het misschien wegens agendaproblemen, om te debatteren over een concrete oplossing voor dat probleem, wat een essentiële taak is voor het parlement.

Als repliek aan Mercedes Van Volcem stelt hij dat de huurprijzen niet zouden worden bevroren, want indexering blijft mogelijk. Haar argumentatie dat het onderste segment van de private huurmarkt de grootste sociale verhuurder is, noemt hij wat vreemd. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat er een gigantisch verschil is in de huurprijs en dat de helft van de private huurmarkt van slechte

kwaliteit is. Men moet er voorzichtig mee zijn om dat voor te stellen als sociale verhuur.

Vindt zij het SVK-stelsel waarop de renovatiepremie is gebaseerd dan een slecht systeem omdat niet alles in handen van de verhuurder ligt? Dat vindt Maxim Veys raar omdat Open Vld vaak voor het SVK-systeem pleit. Het voorstel komt eigenlijk neer op geconventioneerde huur, waarbij de huurprijs wordt behouden en daartegenover een voordeel wordt gesteld. Hij verwijst naar een uitspraak van Gwenny De Vroe in de commissievergadering van 25 februari 2021 (*Vragen om uitleg* VI.Parl. 2020-21, nrs. 1964 en 1985): "We moeten de private eigenaars ondersteunen zodat we mensen die op zoek zijn naar een goede betaalbare woning, ook kunnen helpen. Minister, ik had graag van u vernomen wat u zult doen om het geconventioneerde huren tot uitvoering te brengen. Het is belangrijk dat verhuurders een incentive krijgen, hetzij een fiscaal of financieel voordeel, en dat er meer zekerheid is. Ik kijk uit naar uw antwoord om de kandidaat-verhuurders die geconventioneerde verhuren, te helpen." Volgens Maxim Veys is de renovatiepremie zo'n incentive.

Hij respecteert de mening van de Open Vld-fractie, ook al begrijpt hij die niet goed, maar hij hoort Mercedes Van Volcem er niet voor pleiten om wat anders te doen. Hij kijkt uit naar haar voorstellen. Als het voorstel van resolutie niet wordt aangenomen, zou hij graag samenzitten met de collega's om het om te vormen naar iets dat wel kan worden aangenomen.

Hij wil nog benadrukken dat die renovatiepremie in een kleinere vorm, met een lager bedrag, al sinds 2015 bestaat in de stad Kortrijk, waar N-VA, Vooruit en Open Vld goed samen besturen. Met goede praktijken maakt men soms het verschil in de steden.

Als repliek aan Katja Verheyen beaamt hij dat er wordt ingezet op renovatie, maar de vermelde 4,5 miljard euro gaat over sociale huurwoningen, niet over private. Hij vindt het dus niet intellectueel eerlijk om daarnaar te verwijzen. De minister is inderdaad bezig met de non-take-up van de huurpremie en -subsidie, maar heeft ook al gesteld dat het probleem daarmee niet wordt opgelost. Maxim Veys neemt aan dat dat dan ook het standpunt van de N-VA-fractie is.

Als repliek aan Joke Schauvliege stelt hij dat hij had gehoopt dat zij zich niet bij de vorige sprekers zou aansluiten, maar bij haar partijgenoten die hierover in 2017 de voormelde conceptnota hadden ingediend. In actie 8 van een andere conceptnota voor nieuwe regelgeving van Valerie Taeldeman, Robrecht Bothuyne, An Christiaens, Dirk de Kort en Katrien Partyka betreffende de noodzakelijke acties voor een globaal renovatieplan voor Vlaanderen (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1568/1-2) uit 2018 citeert hij bovendien: "Op dit moment is de renovatiepremie alleen bestemd voor eigenaars-bewoners en voor verhuurders die hun woning verhuren via een sociaal verhuurkantoor. De indieners van deze conceptnota willen de renovatiepremie uitbreiden naar eigenaars-verhuurders zodat ook op de private markt geïnvesteerd kan worden in woonkwaliteit en energiezuinigheid. In dat kader willen ze extra voorwaarden opleggen, zoals het toepassen van een maximale huurprijs en een minimale verhuurperiode." Die zaken staan letterlijk in het voorliggende voorstel van resolutie, maar Maxim Veys is bereid dat aan te passen.

Joke Schauvliege stelde nog dat het een goede zaak zou zijn om de premies te vereenvoudigen. Dat gebeurt, de eengemaakte renovatiepremie komt eraan en dat biedt een kans. De verhuurders zullen daarvoor waarschijnlijk niet in aanmerking komen. Zij verwees nog naar hoorzittingen met het veld. Maxim Veys is ook te rade gegaan bij het veld. De SVK-sector vindt het een goed voorstel. Er zijn altijd mensen die niet via een SVK wensen te verhuren. Ook CIB Vlaanderen vindt het voorstel goed, want het stond in hun memorandum.

Maxim Veys meent dat het voorstel wel een effectieve en efficiënte oplossing kan zijn, maar als er andere voorstellen zijn, die hij echter niet hoort, is hij altijd bereid te luisteren. Het zou goed zijn dit voorstel aan te nemen om de kwaliteit en de betaalbaarheid op de private huurmarkt te verbeteren, wat nu eenmaal de ambitie is.

2.6. Aanvullende commentaar van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem vult aan dat het systeem niet alleen in Kortrijk, maar ook in Brugge wordt toegepast, maar dat het weinig succes kent. Daarom stelt zij dat het geen goed systeem is. De mensen doen er geen beroep op omdat de kosten zo hoog zijn en de renovatiepremie zo klein is, dat men die investering, met de bevriezing van de huur, totaal niet ziet zitten. Zij meent dat er andere systemen moeten komen. Als men zoals in Brugge een premie krijgt van 5000 euro, maar men moet heel zijn woning renoveren voor 50.000 of 60.000 euro, dan vindt zij het systeem waarbij men de huur niet mag aanpassen buiten de indexering, die nu negatief is, totaal geen stimulans voor de verhuurders en zelfs communistisch.

Wat Gwenny De Vroe eerder voorstelde inzake geconventioneerd huren is niet wat Maxim Veys voorstelt. Geconventioneerd huren gaat uit van een huurprijs die rekening houdt met de Huurschatter en ook met de renovaties die werden uitgevoerd. Daarbij wordt geen exuberante huurprijs boven de marktprijs, maar een normale huurprijs gevraagd. Mercedes Van Volcem vindt het niet passend dat het voorstel dat onttrekt aan de verhuurders die investeren en een taak van de sociale huisvesting overnemen door 150.000 mensen met een zeer laag inkomen op te vangen, terwijl er vandaag 10.000 mensen in sociale woningen leven die een hoger inkomen hebben dan de aanvankelijke toelatingsvoorwaarden. Daarover wil zij ook nog wel eens een debat voeren met Maxim Veys. De SHM's hebben dan de goede huurders, die blijven zitten met levenslange huurcontracten omdat ze nog in het oude systeem zitten, en de private huurmarkt krijgt mensen uit de laagste inkomensklassen, die nood hebben aan een sociale woning maar die niet worden vooruitgeholpen.

Mercedes Van Volcem vindt niet dat men alleen maar plichten kan opleggen aan een verhuurder en met een minirenovatiepremie lost men niets op als men de huur bevriest. Vandaag de dag is renoveren enorm duur, zeker in steden en als het niet over nieuwbouw gaat. Het voorliggende voorstel van resolutie klinkt misschien goed, maar zal totaal geen effect hebben omdat niemand er van zal gebruikmaken. Open Vld steunt daarom het voorstel niet en wil een veel evenwichtiger oplossing blijven voorstellen.

2.7. Aanvullende repliek van Maxim Veys

Maxim Veys begrijpt dat Mercedes Van Volcem zich opwindt. Hij is ook kwaad over de stilstand op de private huurmarkt, waar echt wat aan moet gedaan worden. Zij noemde het een minirenovatiepremie, maar het voorstel is gebaseerd op het systeem van de SVK's. Het staat niet in het voorstel van resolutie, maar het bedrag waarop een verhuurder een beroep kan doen, is hoger dan het bedrag dat Kortrijk geeft. Een maximale renovatiepremie bedraagt 10.000 euro. Maxim Veys noemt dat niet 'mini'.

Hij heeft er geen zicht op dat het in Brugge niet werkt, maar in Kortrijk heeft men van 2016 tot 2020 bijna 300 verhuurders kunnen overtuigen om verbeteringen aan te brengen. Kortrijk streeft dan ook naar een conformiteitsattest. Dat heeft het verschil gemaakt voor 300 gezinnen die het moeilijk hadden om privaat te huren. Dat is niet slecht voor een centrumstad met 78.000 inwoners en zou moeten inspireren om er ook op Vlaams niveau mee aan de slag te gaan. De renovatiepremie komt neer op een inspanning van ongeveer 90 euro per maand gedurende negen jaar. Maxim Veys vindt dat men zo mooi het verschil kan maken. Mercedes

Van Volcem is er niet van overtuigd dat het voorstel zou werken. Zij kan voorstellen afschieten, maar dan nodigt Maxim Veys haar uit bij gelegenheid zelf eens een voorstel te doen. Hij zou graag horen wat volgens haar wel zou werken, want op dit moment gebeurt er niets.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau tot uitbreiding van de renovatiepremie naar verhuurders van huurwoningen in de onderste lagen van de private huurmarkt wordt verworpen met 2 stemmen tegen 7 bij 2 onthoudingen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM
An MOERENHOUT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor