vergadering **C17**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 7 oktober 2021

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie)

Vlaams Parlement

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed
– 59 (2021-2022) 3

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het grote draagvlak voor antidiscriminatiebeleid op de woningmarkt
– 4608 (2020-2021) 6

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de visitatie van sociale huisvestingsmaatschappijen
– 34 (2021-2022) 9

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verlaging van de registratierechten
– 36 (2021-2022) 12

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed – 59 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, op woensdag 22 september 2021 ondertekende u het ministerieel besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Vlaams-Brabant. Vlaams-Brabant is de derde Vlaamse provincie waarvan het aanwezige bouwkundig erfgoed opnieuw wordt vastgesteld volgens de nieuwe procedure van het Onroerenderfgoeddecreet. Dat wil zeggen dat in twee van de vijf Vlaamse provincies nog geen openbaar onderzoek is geweest en de inventaris nog niet is vastgesteld, namelijk Oost- en West-Vlaanderen.

In uw visienota Lokaal Onroerenderfgoedbeleid kondigt u het volgende aan: "Het vaststellen van inventarissen wordt de bevoegdheid van het bestuursniveau dat er in de toekomst rechtsgevolgen aan kan koppelen." De verantwoordelijkheid voor het vaststellen van de inventarissen zal bij de onroerenderfgoedgemeente komen te liggen. Ook in de visienota staat "tijdens deze regeerperiode worden ook de twee laatste provincies afgerond, zodat alle 300 Vlaamse gemeenten van op een zelfde basis kunnen vertrekken."

Eerder deze week verscheen op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed het onderzoeksrapport 'Analyse van de doelmatigheid van de rechtsgevolgen van vastgestelde inventarissen onroerend erfgoed', met de centrale vraag of de rechtsgevolgen voor vastgesteld onroerend erfgoed doelmatig zijn of hun doel missen.

Minister, wat is de stand van zaken van de vaststelling van de inventaris in Oost- en West-Vlaanderen? De vaststelling in de overige provincies heeft een aantal jaren in beslag genomen. Zal de vaststelling in deze twee provincies kunnen gebeuren voor 2023, de implementatie van de visienota, of voor het einde van deze regeerperiode?

Aan welke aanbevelingen uit het onderzoek naar de doelmatigheid van de rechtsgevolgen van de vastgestelde inventaris wilt u gevolg geven? Zijn er zaken die verdere aandacht verdienen voor de implementatie van de visienota?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Werde, ik dank u voor uw vraag.

Zoals u weet, is de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor de provincies Oost- en West-Vlaanderen voor het laatst vastgesteld met het vaststellingsbesluit van 2014. Sinds 2015 verloopt de vaststelling volgens een andere procedure. Het Onroerenderfgoeddecreet introduceerde immers een openbaar onderzoek in de vaststellingsprocedure, waardoor de vaststelling sindsdien per provincie wordt georganiseerd. Nu zijn de provincies Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen aan de beurt.

Onze administratie startte in het najaar van 2020 met de voorbereidingen van de vaststelling van de inventaris van de provincie Oost-Vlaanderen, en informeerde alle lokale besturen hierover op 1 februari 2021. In Oost-Vlaanderen komen ongeveer 19.000 bouwkundige objecten in aanmerking voor opname in de vastgestelde inventaris. De volledige procedure met behandeling van alle opmerkingen en bezwaren zal in het voorjaar van 2023 zijn afgerond met ondertekening van het vaststellingsbesluit.

In West-Vlaanderen gaat het om de vaststelling van ongeveer 27.000 bouwkundige objecten. De volledige procedure zal er worden afgerond in het voorjaar van 2024,

dus binnen de huidige regeerperiode. Voor de vaststelling van West-Vlaanderen staat mijn administratie ook in nauw contact met de lokale besturen. Zij werden op 9 februari 2021 reeds geïnformeerd over de voorbereiding van de procedure.

U merkt terecht op dat de verantwoordelijkheid voor het vaststellen van de inventarissen van het bouwkundig erfgoed vanaf 2023 bij de erkende onroerenderfgoedgemeenten komt te liggen. De vaststellingsprocedures voor de provincies Oost en West-Vlaanderen zullen op dat moment nog niet helemaal zijn afgerond en gelet op de beschikbare mankracht en middelen, is het niet mogelijk om deze procedures eerder af te ronden.

Op 1 januari 2023, de datum voor de start van de nieuwe taakverdeling tussen de lokale besturen en de Vlaamse overheid, wordt de bevoegdheid voor het vaststellen van het bouwkundig erfgoed, houtig erfgoed, historische tuinen en parken en andere landschapselementen formeel overgedragen naar de erkende onroerenderfgoedgemeenten.

Ik verwacht niet dat de voorziene einddata van de procedures op Vlaams niveau, zoals daarnet meegegeven, deze lokale beleidsinitiatieven zullen hinderen of in de weg staan.

Voordeel is dat de steden en gemeenten in beide provincies beschikken over een zo actueel mogelijk vastgestelde inventaris, die als dusdanig een goede basis biedt voor de uitbouw van het lokaal onroerenderfgoedbeleid.

Het onderzoek 'Analyse van de doelmatigheid van de rechtsgevolgen van de vastgestelde inventarissen onroerend erfgoed' kadert in het implementatietraject van de krachtlijnen uit de visienota Lokaal Onroerenderfgoedbeleid. Het werd eind mei opgeleverd.

Laat me eerst ingaan op het onderzoek zelf. Het onderzoeksteam ging in oktober 2020 van start met de analyse van de doelmatigheid van zes verschillende rechtsgevolgen, die ofwel gelden voor één, voor enkele of voor alle vastgestelde inventarissen.

Voor de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed werd de doelmatigheid onderzocht van de mogelijkheid om af te wijken van drie zaken: de stedenbouwkundige voorschriften voor zonevreemde functiewijzigingen, de algemene vrijstelling van sommige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat) en de mogelijkheid om af te wijken van de kostprijsnormen voor sociale woningbouw.

Voor de vastgestelde landschapsatlas werd de doelmatigheid van de adviesplicht in de planprocedures onderzocht.

Voor alle inventarissen die zijn vastgesteld met openbaar onderzoek werd het effect nagegaan van de algemene zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden.

Ten slotte evalueerden de onderzoekers de motiveringsplicht voor vergunningverlenende overheden bij sloop van vastgesteld bouwkundig erfgoed en bij kap van vastgesteld houtig erfgoed.

Het onderzoek gaf ook antwoord op de theoretische vraag of het juridisch mogelijk is om op lokaal niveau rechtsgevolgen te koppelen aan vastgestelde inventarissen.

Het onderzoeksteam ging aan de slag met de door het agentschap aangeleverde gegevens. Het analyseerde 180 dossiers, bevroeg lokale besturen en organiseerde in maart 3 workshops met een brede vertegenwoordiging van 21 steden en gemeenten en 7 intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten. Tijdens die workshops werd gepeild naar de ervaringen met de bestaande rechtsgevolgen en naar verbeterpunten en wensen voor de toekomst.

In het onderzoeksrapport worden met betrekking tot de bestaande rechtsgevolgen een aantal verbetervoorstellen voor de toekomst geformuleerd. Ik geef enkele voorbeelden van verregaande voorstellen: het verruimen van het toepassingsgebied van de algemene zorgplicht, zodat niet enkel de administratieve overheden maar ook de burgers erdoor worden gevat en het verruimen van de huidige motiveringsplicht voor de vergunningverlenende overhedennaar alle vergunningsaanvragen, en deze dus niet langer te beperken tot sloop- en kapaanvragen. In het rapport worden alle voorbeelden uiteraard opgelijst.

De rechtsgevolgen die ongewijzigd behouden kunnen blijven, zijn de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene afwijkingsmogelijkheid voor zonevreemde functiewijzigingen en de bestaande adviesplichten in de planprocedures.

Uit de algemene juridische analyse kwam naar voren dat het aangewezen is om de lokale toelatingsplicht te koppelen aan de inventarissen die op lokaal niveau zijn vastgesteld. Deze nuance is in de visienota niet gelegd. Ten slotte kwamen de onderzoekers tot de conclusie dat de lokale besturen vandaag al over heel wat mogelijkheden beschikken om rechtsgevolgen te koppelen aan al dan niet vastgestelde inventarissen via het beleidsinstrumentarium van de ruimtelijke ordening.

Hoe gaat het nu verder? Onze administratie formuleerde bij elk verbetervoorstel een beleidsmatig standpunt, dat nu verder wordt afgetoetst met andere belanghebbenden. De administratie koppelt ook terug met andere entiteiten van de Vlaamse overheid omdat de verbetervoorstellen ook doorwerken in het omgevingsbeleid, het energiebeleid en het beleid rond sociaal wonen.

De resultaten van dit overleg worden meegenomen bij de uitwerking van de ontwerpteksten voor de wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet en het Onroerenderfgoedbesluit.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Minister, dank u voor uw zeer uitgebreid en zeer technisch antwoord. Op een gegeven moment hebt u het woord 'verregaand' gebruikt bij het verruimen van het toepassingsgebied van de algemene zorgplicht en de algemene motiveringsplicht voor de vergunningverlenende overheid. Heeft 'verregaand' voor u een positieve of een negatieve connotatie? Vindt u het te verregaand?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat moet nog worden bekeken. Het onderzoeksrapport heeft voorstellen geformuleerd. Die 'verregaand' staat gewoon in het voorstel. Het gaat over het verruimen van het toepassingsgebied van de algemene zorgplicht naar burgers. Dat is wel verregaand. Ik denk dat we moeten bekijken wat we daarmee doen. 'Te' zou een oordeel zijn. Ik houd graag nog een slag om de arm, als u dat niet erg vindt. Dat moet nog worden bekeken. U begrijpt ook wel dat die algemene zorgplicht plotseling gaan uitbreiden naar burgers, wel degelijk heel verregaand is. Ik weet niet of het zo verstandig zou zijn om daarin mee te gaan.

Dan ga je natuurlijk voor al die instellingen op een of andere manier een afdwingbaarheid moeten creëren, want die plicht wordt dan verruimd. Daar ben ik niet direct voorstander van. We doen dat nu al bij monumenten. Dat lijkt me daar zeer terecht te zijn. Maar of we dat ook ten aanzien van een inventaris moeten doen, daar zou ik toch het grootste voorbehoud bij plaatsen.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Het is inderdaad een zeer uitgebreid en technisch antwoord. Ik zou het nog eens moeten herkauwen om te zien of er eventuele verdere vragen nodig zijn.

Ik heb het onderzoeksrapport nog eens bekeken en bij de nabeschouwing staat er ook een stukje over zingeving. Met die zingeving wordt dus bedoeld het verbinden van het verleden, het heden en de toekomst en het levend houden van de erfgoedwaarden van ons erfgoed. Nu, die zingeving is noodzakelijk voor het behoud van ons erfgoed. Dat is onze identiteit, zoals u vaak zegt. En met uw visienota en de implementatie ervan wilt u dus het lokale niveau nauwer betrekken – ik zeg niet verantwoordelijk maken, maar nauwer betrekken – bij de zorg voor onroerend erfgoed, dus om het erfgoed dichter bij de mensen te brengen. Als we het erfgoed dichter bij de mensen kunnen brengen, dan hoop ik dat daardoor ook de zingeving vergroot kan worden en laten we hopen dat de visienota en de implementatie ervan dat teweeg kan brengen.

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 het grote draagvlak voor antidiscriminatiebeleid op de woningmarkt – 4608 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, de discriminatie op de woningmarkt is nog steeds een torenhoog probleem in Vlaanderen. Etnische minderheden, personen met een handicap en alleenstaande ouders worden significant minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek door makelaars en verhuurders. Een van de meest doeltreffende manieren om dergelijke discriminatie aan te pakken en in kaart te brengen, is het voeren van praktijktesten.

Onlangs verscheen een nieuwe studie van professor Pieter-Paul Verhaeghe van de VUB waaruit blijkt dat er in Vlaanderen toch een groot draagvlak bestaat voor het gebruik van het instrument van praktijktesten om discriminatie op de woninghuurmarkt tegen te gaan, in tegenstelling tot wat bepaalde fracties hier doorgaans lijken aan te nemen.

Het onderzoeksteam organiseerde een bevraging bij een steekproef van 899 Vlamingen met de vraag hoe men dacht over bepaalde beleidsmaatregelen tegen etnische discriminatie op de huurwoningmarkt. Uit die bevraging blijkt dat 50 procent akkoord gaat met sensibiliserende praktijktesten, 18 procent staat daar neutraal tegenover. Dat geeft dat 68 procent niet tegen sensibiliserende praktijktesten is. 48 procent gaat akkoord met de juridische praktijktesten. Dat zijn diegenen die iets verder gaan, dat is de volgende stap na het sensibiliseren als dat ideaal gebeurt. 16 procent staat daar neutraal tegenover. Dat geeft dat 64 procent niet tegen de juridische strengste praktijktesten is. Of het nu gaat om sensibiliserende dan wel juridische praktijktesten, maakt voor de Vlaming blijkbaar weinig verschil.

Ook voor diversiteitstrainingen voor makelaars blijkt er een draagvlak te bestaan in Vlaanderen, al staat het onderzoek naar de effectiviteit van diversiteitstrainingen op de woningmarkt nog in zijn kinderschoenen.

Het onderzoek toont kortom aan dat de Vlaming wel te vinden is voor praktijktesten. Zoals ik al eerder zei, heb ik in de debatvoering vaak de indruk dat men hier het tegenovergestelde beweert.

Minister, welke conclusies trekt u uit dit onderzoek? Bent u het eens met de stelling dat er wel degelijk draagvlak is in Vlaanderen voor praktijktesten als instrument om discriminatie op de woninghuurmarkt te bestrijden?

Is uw visie op praktijktesten in de strijd tegen discriminatie op de woninghuurmarkt hierdoor de voorbije maanden veranderd?

Op dit ogenblik werkt u zelf aan een alternatief, de zogenaamde Clee-tool. Hoever staat het daarmee? Hoe zal Clee er volgens u toe bijdragen dat discriminatie wordt opgespoord en tegengegaan? Hoe staat het inmiddels met de uitrol van die tool?

Zal de Clee-tool ervoor zorgen dat bijvoorbeeld de naam en de nationaliteit van de kandidaat-huurder niet zichtbaar zal zijn voor de verhuurder voorafgaand aan een plaatsbezoek?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, dank u wel voor uw vragen. Wij hebben inderdaad ook kennis genomen van de eerste communicatie inzake dat onderzoek, maar we hebben ons dan verder geïnformeerd en het blijkt dat het onderzoek nog gereviseerd wordt door collega-academici. U weet dat academisch onderzoek altijd door peers wordt beoordeeld. Dan zal het pas binnen een paar maanden finaal gepubliceerd worden. Dus op dit moment is dat nog niet het geval en is er geen grond waarop ik van mijn kant al uitspraken kan doen.

Ik kan u wel zeggen dat ik voorstander ben en blijf van een antidiscriminatiebeleid dat gedragen wordt door de volledige sector. Daar polst dit onderzoek niet naar. Omdat er binnen de sector geen eensgezindheid bestaat over het invoeren van praktijktesten, is gekozen om in te zetten op informeren en sensibiliseren.

Wat Clee betreft: voor alle duidelijkheid, ik werk er zelf niet aan, wel de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB). Begin mei zat Clee in de testfase. Omdat de tool een belangrijke impact heeft op de werking van de immokantoren, heeft CIB ervoor gekozen om met een beperkte groep van kantoren van start te gaan. Toen waren er zo'n vijftig kantoren die de tool gebruiken, vandaag zijn dat er al een zeventigtal. De tool is bedoeld om de fase van de kandidaatstelling te digitaliseren en te objectiveren. Dat gebeurt door het aanmaken van een huurprofiel dat gebruikt kan worden als een objectief document. Het huurprofiel geeft objectief weer of iemand in aanmerking komt voor een huurwoning. Er worden verschillende parameters gebruikt, zoals het inkomen van de kandidaat-huurder, maar ook de verhouding tussen de grootte van het pand en het aantal personen dat er wil gaan wonen.

Clee wordt gebruikt voor de fase van de kandidaatstelling. Op mijn vraag heeft CIB daarnaast onderzocht of de tool ook geanonimiseerd kan worden ingezet voor het aanvragen van een plaatsbezoek, maar daarbij stootte CIB op verschillende technische hindernissen. Het is wel zo dat de nationaliteit niet zichtbaar zal zijn voor de verhuurder bij de kandidaatstelling.

Ik deel zeker de mening dat diversiteitstrainingen voor makelaars een nuttig instrument zijn. Dat trouwens een van de engagementen die is opgenomen in de convenant die we met de koepelorganisaties hebben gesloten. Ze hebben zich ertoe verbonden om vormingen rond discriminatie aan te bieden.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoorden.

Zoals u weet, is onze fractie toch bezorgd over de private huurmarkt. De huurprijzen stijgen. We hebben de Panoreportage gezien over de wooncrisis op de huurmarkt.

In augustus is er in De Standaard ook nog een artikel verschenen over de situatie op de huurmarkt. Voor de gemiddelde verhuurder zijn er dertig tot zeventig kandidaat-huurders om uit te kiezen.

Dat betekent dat we ook sterk op anti-discriminatie zullen moeten inzetten. In Leuven zijn recent praktijktesten georganiseerd – er zijn stadsbesturen die wel hun best doen om het in kaart te brengen – en 50 procent van de rolstoelgebruikers werd niet uitgenodigd, 35 procent kandidaten met een buitenlandse naam werd niet uitgenodigd. Ze hadden nochtans exact hetzelfde profiel wat gezinssamenstelling en inkomen betreft.

We kunnen begrijpen en vinden het logisch dat een verhuurder goed kijkt naar het inkomen om de huur te kunnen ontvangen. Het is ook logisch dat een verhuurder goed kijkt dat er geen gezinnen met vijf personen in een woning met twee slaapkamers komen wonen. Maar als die twee componenten gemeenschappelijk worden en mensen nog altijd niet worden uitgenodigd voor een bezichtiging, dan is er iets mis. Daar gaat het over, collega's, en ik weet dat andere fracties vinden dat men mensen niet mag verplichten, maar niemand stelt dat voor. Het gaat over een eerlijke kans voor mensen en om de vooroordelen weg te nemen die duidelijk nog wel bestaan in Vlaanderen.

Ik heb nog een bijkomende vraag. U zei dat de nationaliteit niet zichtbaar zal worden gemaakt, maar de naam is wel zichtbaar, als ik het goed begrijp. Dat lijkt mij ook een basis voor discriminatie. Aan een naam kan men heel wat afleiden. Het lijkt mij niet de beste maatregel te zijn.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, ik denk dat ik het eens ben met alles wat u hebt gezegd. Er is inderdaad een krapte op de huurmarkt en we moeten blijvend ingrijpen tegen discriminatie.

Er is een onderscheid – daar hebben we het al over gehad – tussen het antidiscriminatiebeleid en de keuzevrijheid van de verhuurder. Die keuzevrijheid, op basis van het inkomen van de kandidaat-huurders, blijft overeind.

Wat uw laatste vraag betreft, hadden wij gevraagd om anonimisering in te voeren. Door juridische en praktische bezwaren lijkt dat niet te lukken. Ik stel voor om CIB eens uit te nodigen naar de commissie en dan kunnen zij dat verder toelichten.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik kan niet anders concluderen dan dat deze regering niet echt de ambitie heeft om discriminatie op de private huurmarkt ernstig aan te pakken. Minister Somers gaat ietsje verder: hij gaat correspondentietesten op geaggregeerd niveau invoeren, niet op individueel niveau. Je kunt dus enkel opnieuw vaststellen, maar niet ingrijpen achteraf.

De correspondentietesten in Gent hebben bewezen dat ze werken. Heel veel mensen vragen het ook, dat blijkt uit het onderzoek. Het onderzoek moet nog een peer review krijgen; we zullen afwachten hoe het er over enkele maanden uitziet. We komen er dan ongetwijfeld op terug.

De essentie voor Vooruit is dat de verhuurder de keuze moet maken op basis van objectieve parameters, en niet op basis van vooroordelen, verbonden aan iemands naam, handicap of seksuele geaardheid. Als een kandidaat objectief geschikt is om een woning te huren, verdient hij toch een eerlijke en gelijke kans om de verhuurders te overtuigen. Wij willen hem die kans wel geven. Ik stel enkel vast dat de regering een beetje rond de pot blijft draaien. Er komt nu een tool waarbij de naam

nog altijd zichtbaar is. Ik kan enkel concluderen dat dit weinig zoden aan de dijk zal brengen, maar wij blijven er in ieder geval voor strijden.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de visitatie van sociale huisvestingsmaatschappijen – 34 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, de Visitatieraad van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) gaat na hoe goed, of hoe slecht, ze de hun opgelegde taken vervullen. Wat functioneert naar behoren, wat kan beter, moet er worden geremedieerd? In se is het prestatiemeetsysteem een instrument voor zelfsturing voor SHM's. Daarnaast vormt de prestatiebeoordeling de basis voor de erkenning als SHM. De visitaties zelf verlopen steeds volgens een vast draaiboek en vertrekken vanuit een aantal omgevings-, effect- en prestatie-indicatoren, opgenomen in een databank. SHM's hebben toegang tot deze prestatiedatabank.

In overleg met de SHM moet de visitatiecommissie het precieze visitatiemoment vastleggen. In principe gebeurt dat uiterlijk drie maanden voor elke visitatie. De tweede visitatie volgt in principe zes jaar na de eerste visitatie. Na een eerste, volledig afgewerkte visitatieronde keurde voormalig minister van Wonen Liesbeth Homans de planning van de tweede visitatieronde goed. Deze tweede ronde startte in oktober 2017 en loopt in principe tot juni 2022.

We moeten elkaar niet zeggen dat de coronacrisis heel het maatschappelijke weefsel en alle mogelijke planningen in de war heeft gestuurd, en dat is hier niet anders. Precies door deze crisis hebben een aantal visitaties wellicht niet kunnen plaatsvinden en is er waarschijnlijk een achterstand opgetreden bij de uitvoering van de visitaties. Daarenboven zal de eengemaakte woonactor, het samensmelten van de SHM's en sociale verhuurkantoren (SVK's) tot één slagkrachtige en performante woonmaatschappij, uiterlijk tegen 1 januari 2023, ook nog energie vergen en deze visitaties misschien vertragen.

Minister, is het nog zinvol om een nieuwe visitatieronde te houden? Heeft corona het vooropgestelde tijdspad voor de visitaties effectief in het gedrang gebracht? Is mijn vermoeden correct? Zo ja, voor hoeveel visitaties was dit het geval?

Wilt u een inhaalbeweging doen of denkt u veeleer aan een versnelde procedure?

In welke mate heeft de komst van de eengemaakte woonactor tegen 1 januari 2023 zijn repercussies op de visitaties?

Kunt u de SHM's in verband met deze visitaties wat duidelijkheid verschaffen zodat zij zich hierop terdege kunnen voorbereiden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, dank u wel voor de vragen. Ik ga uw eerste en tweede vraag en uw derde en vierde vraag samen nemen.

Bij de eerste coronagolf werden vijf visitaties die gepland waren in het voorjaar van 2020, uitgesteld naar een latere datum, waardoor ook de daaropvolgende visitaties moesten worden herschikt. Dat betekent dat de coronapandemie in de praktijk voor

niet meer dan een halfjaar vertraging inzake de prestatiebeoordelingen zal hebben gezorgd. Op de anderhalf jaar pandemie lijkt mij dat mee te vallen.

De vorming van woonmaatschappijen brengt in de praktijk bijna overal een of meerdere herstructureringsoperaties mee. In de mate dat de SHM's zich al concreet en grondig hebben voorbereid op die herstructureringen en een concreet plan hebben waarmee ze zich voor einde december 2022 kunnen omvormen tot een woonmaatschappij, kan ik mij voorstellen dat een prestatiebeoordeling door een visitatiecommissie niet altijd opportuun zal zijn.

De visitatie is immers een momentum waarmee men de prestaties van de SHM in de verf wenst te zetten voor de buitenwereld. Daarbij wil iedereen graag zijn beste beentje voorzetten, en dat vergt in de praktijk vaak een goede voorbereiding. Een visitatie vindt bovendien maar elke zes jaar plaats, waardoor ook vaak een deel van het personeel de visitatiemethodiek nog niet heeft ervaren en zich daarop nog moet voorbereiden.

Op dit moment is het voor mij van prioritair belang dat iedereen die betrokken is bij de werking van SVK's en SHM's zich kan focussen op enerzijds zijn reguliere werking om de beoogde groei van het sociale huuraanbod te realiseren en anderzijds op de omvorming tot woonmaatschappij, zodat we ook sneller de vruchten kunnen plukken van deze hervorming.

Tegelijk wil ik benadrukken dat het afleggen van verantwoording over de prestaties voor mij erg belangrijk blijft. SHM's opereren immers op basis van financiering vanwege het Vlaamse Gewest. Vanuit dat oogpunt is verantwoording natuurlijk essentieel. Daar zijn we het allemaal over eens.

Bovendien kan het net erg nuttig zijn dat de partijen die betrokken zijn bij een herstructureringsoperatie in het kader van de vorming van een woonmaatschappij via een visitatierapport een objectief beeld hebben van de prestaties van de SHM, zodat ook rekening kan worden gehouden met sterke en mogelijk minder sterke punten bij de opmaak van het nieuwe ondernemingsplan van de woonmaatschappij.

Vanuit de ambitie om deze invalshoeken te verzoenen, zal in 2022 op de volgende manier gewerkt worden. Concreet zullen de geplande visitaties in principe doorgaan, maar zal ik pragmatisch omspringen met vragen om visitaties op te schorten. Ik zal mij hierbij baseren op een advies van de voorzitter van de Visitatieraad.

Een belangrijk element dat hierbij in overweging zal worden genomen is de vraag of de SHM voldoende kan aantonen dat het proces om tot woonmaatschappij te komen op korte termijn gepland wordt en al voldoende concreet is. Ik wees ook al op het belang dat visitatierapporten kunnen spelen om het operationele plan voor de woonmaatschappij concreet vorm te geven. Daarom lijkt het mij essentieel dat de andere bij de herstructurering betrokken SHM's geen bezwaar maken tegen een eventueel uitstel van de visitatie.

Tenslotte wil ik ook benadrukken dat het visitatieproces ook voor de Visitatieraad een intensieve voorbereiding vergt. Daarom worden er steeds minstens drie maanden voor de visitatiedagen concrete afspraken gemaakt met de betrokken SHM over de werkwijze, de timing en de documenten die daarvoor voorafgaandelijk worden bezorgd. Zodra dit voorbereidende traject is gestart, zal ik met andere woorden geen uitstel meer toestaan.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Ik moet het niet herhalen. Het was duidelijk. U zegt dat het de bedoeling is dat u pragmatisch omspringt met de data van de visitaties die al lopen en ook met uitstel, net om heel

die vorming en de procedure van de nieuwe woonmaatschappij niet in het gedrang te brengen. Ik denk dat dat heel logisch is en een heel realistische kijk op heel de procedure van visitatie, controle en reguleringssysteem van de huisvestingsmaatschappijen. Dank u om daar duidelijkheid in te verschaffen.

De tijd en energie die de huisvestingsmaatschappijen nu steken in die hervorming en in het streven naar die eengemaakte woonactor, zal op lange termijn renderen, net zoals een visitatie rendeert. Het traject naar de woonmaatschappij is op zich al een soort monitoring van de activiteiten en de werking van een huisvestingsmaatschappij.

U doet er goed aan om daar waar mogelijk er pragmatisch mee om te gaan zodat de huisvestingsmaatschappijen hun focus op de eengemaakte woonactor kunnen leggen. Dank u wel.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): De huisvestingsmaatschappij waarvan ik voorzitter ben, komt binnenkort aan de beurt voor visitatie. Ik kijk daar zeker naar uit. Ik heb daar nog wat vragen bij.

Laat ons al eens vooruitkijken. Vanaf 1 januari 2023 moet de fusie een feit zijn. Hoe gaan de visitaties van dan af gebeuren? Vandaag is dat bij de SHM's en de SVK's. Is dat dan een dubbele ronde of gaan we naar een geïntegreerd iets? Dat interesseert onze fractie wel. Wij merken dat in heel veel gemeenteraden de werkgebieden worden afgeklopt, maar wanneer kunnen we werken aan dat inhoudelijk verhaal over hoe die woonmaatschappij beter wordt voor huurders en kandidaathuurders? Dat zijn toch zaken waar men zeer veel belang aan hecht in de visitatierondes. Hoe zullen die visitaties vanaf 1 januari 2023 in hun werk gaan?

Minister, het is een goede zaak dat u pragmatisch akkoord kunt gaan met een opschorting, gezien de omstandigheden, als de maatschappij in stukken moet worden gebroken om te fuseren met andere. Dat is een heel goede pragmatiek.

Recent is er in West-Vlaanderen afscheid genomen van een aantal directeurs van bepaalde SHM's. Ik kan me inbeelden dat heel veel SHM's even wachten met een nieuwe directeur aan te stellen aangezien de fusies nog onduidelijk zijn. Op welke manier heeft dat een impact? Is dat een verzachtende omstandigheid om daar pragmatisch mee om te gaan? De rol van een directeur in een SHM is toch wel belangrijk, zeker als er een visitatie komt. Het is misschien een detailvraag, maar op het terrein leeft dat.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Smeyers. We zijn het natuurlijk helemaal eens.

Mijnheer Veys, uw bijkomende vragen zijn zeer terecht. We moeten dat nog verder bekijken. Wat er vanaf 1 januari 2023 gebeurt, moeten we eens naast elkaar leggen. De verhouding tussen visitatie en toezicht zal een nieuwe combinatie vergen, en daar moeten we nog eens naar kijken.

Uw vraag met betrekking tot de directeurs begrijp ik natuurlijk wel. Dat zal een grote impact hebben, maar ik denk dat we de totaliteit moeten bekijken. U mag het me niet kwalijk nemen, maar ik kan nu niet zeggen hoe we, als er binnen zoveel maanden een nieuwe directeur is, daarmee omgaan. We zullen moeten kijken hoe dat in zijn totaliteit binnen de huisvestingsmaatschappij precies verloopt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de verlaging van de registratierechten
– 36 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Voorzitter, minister, collega's, de stijgende woningprijzen zorgen een beetje voor onrust, ondanks het feit dat verlaagde registratierechten voor jonge starters een goede zaak zijn. In Vlaanderen zijn de huizen tijdens de eerste jaarhelft van 2021 gemiddeld 5,1 procent duurder geworden in vergelijking met het jaargemiddelde van 2020. Als je rekening houdt met de inflatie van 1,3 procent, gaat het om een reële prijsstijging van 3,8 procent. Een huis in Vlaanderen kost gemiddeld 322.274 euro. De prijs van appartementen is in Vlaanderen met 4,6 procent gestegen. De reële prijsstijging bedraagt 3,3 procent.

De Vlaamse Regering schafte in 2020 de woonbonus af voor de eerste woning. Om de kopers van een eerste woning te compenseren, werd toen ook besloten om de registratierechten op de eerste woning te verlagen tot 6 procent. In de Septemberverklaring werd beslist om deze weg verder in te slaan en het tarief te verlagen tot 3 procent. Verder werd er ook beslist om de registratierechten voor wie zijn eerste woning grondig energiezuinig renoveert, te laten zakken naar 1 procent. De registratierechten voor een tweede woning zouden dan weer stijgen van 10 naar 12 procent. Minister, toch blijft het onduidelijk, als we de recente persberichten lezen, of het om een algemene tariefverhoging gaat voor elke vorm van vastgoed die niet de gezinswoning is.

Minister, wat denkt u dat de impact van uw maatregel zal zijn op de verhuursector? U zegt altijd dat u alles zeer goed bestudeerd hebt. Ik ben ervan overtuigd dat u goed nagedacht hebt over wat de impact zou zijn van deze maatregel op de verhuursector.

Wat gaat volgens u de impact zijn op de huurprijzen? Velen vrezen dat de verhoogde registratie van 10 naar 12 procent doorgerekend zal worden in nieuwe huur.

Welk effect zal de tariefwijziging hebben op het huuraanbod?

Welk effecten zullen de tariefwijziging hebben op het aantal nieuwe huurwoningen? Het zou kunnen dat het aantal huurwoningen zal dalen omdat meer mensen zich een woning willen aanschaffen.

Minister, er is ook deze vraag die een beetje op kritiek stuit – u bent er niet volledig voor bevoegd, behalve als het om sloop en heropbouw gaat: wat zal de impact zijn op nieuwbouw? Want als de huurprijzen en de verkoopprijzen toch enigszins een klein beetje normaal stijgen en niet zoals het laatste jaar, dan hebben we ook nood aan voldoende nieuwbouw. Men zegt dat als dus uiteindelijk vooral renovatie gestimuleerd wordt, de nieuwbouw dubbel concurrentieel is omdat je daar ook met een btw van 21 procent zit, tenzij het gaat over sloop en heropbouw: dan geldt 6 procent, een tijdelijke maatregel van één jaar. Om alles een beetje te kunnen stabiliseren, moeten we ervoor zorgen dat er eventueel toch nog voldoende gronden aangesneden worden. Daar zit heel veel vertraging op. We zien dat ook in de sociale huisvesting. Minister, hoe zult u dat stimuleren, eventueel in samenwerking met de minister van Omgeving?

Zullen de fiscale wijzigingen ook een effect hebben op het aanbod woningen op lange termijn?

Zal de tariefverlaging voor eerste woning geen prijsverhogend effect hebben op de woningmarkt? Persoonlijk denk ik dat niet. Ik denk dat jonge mensen nu eigenlijk

een concurrentieel voordeel hebben van toch 9 procent, of zelfs van 11 procent als ze energetisch gaan renoveren. Meer bepaald een jonge starter moet nu concurreren met soms wat oudere mensen van 40, 50 jaar die al een tweede woning willen verwerven. Natuurlijk wordt in een vrije markt de prijs bepaald door diegene die het meeste kan bieden. Jonge mensen zitten meestal aan hun limiet. Het is een goede zaak dat de kosten waar ze geen lening voor krijgen, fel gereduceerd worden, waardoor ze een betere concurrentiepositie krijgen ten aanzien van de beleggersmarkt.

Minister, er is ook wat ontevredenheid. Dat heb je natuurlijk altijd als u een nieuwe positieve maatregel invoert. Als dat in de Septemberklaring aangekondigd wordt en de akte van mensen staat veertien dagen later te verlijden, dan denkt men: 'Ja, dat is toch wel jammer dat we nu die duurdere registratierechten nog moeten betalen, hadden we drie maanden later die actie kunnen verlijden, dan zou ons dit een stevige duit in het zakje bespaard hebben.' Ik krijg toch vaak via mail de vraag of er voor deze mensen in de tijdelijke overgangsfase nog een bijkomende maatregel voorzien kan worden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, dank u wel voor uw vragen. Eerst even algemeen: in mijn opinie is economie voor een groot deel psychologie en dus ook een beetje een menswetenschap. U vraagt zeer veel wat het effect gaat zijn op iets. Op de woningmarkt – elke markt trouwens – heb je heel veel elementen die spelen, en misschien nog meer op de woningmarkt, omdat daar ook de rente speelt.

Ik kan niet met wetenschappelijke zekerheid zeggen – ik denk dat dat zelfs altijd maar in beperkte mate mogelijk is – hoe dat precies impact gaat hebben. Ik hou daar graag een slag om de arm. Ik heb dat altijd gedaan. Ook bijvoorbeeld bij de woonbonus zijn we daar altijd voorzichtig in geweest. We zijn zeker dat de woonbonus een opdrijvend element weggenomen heeft, maar we hebben nooit gezegd dat de prijzen niet meer zouden stijgen, omdat daar nog heel veel andere elementen spelen, met name de historisch lage rente die de prijzen omhoog duwt. Ik wil daar gewoon tussen haakjes meegeven dat we daar voorzicht mee moeten zijn.

Dan kom ik aan uw vragen. Ik wil nog graag even de doelstelling van de hervorming duiden. We weten allemaal dat het vooral voor jonge starters of voor starters in het algemeen op de huizenmarkt steeds moeilijker wordt om een eigen woning te verwerven. Dat komt niet alleen door de prijs, maar ook door de hoge inbreng die men doet, de verhouding tussen dat wat men kan lenen en het deel dat men zelf moet inbrengen. Er wordt altijd meer eigen inbreng gevraagd. Dat maakt het moeilijker. Dat is een gevolg van de strengere richtlijnen van de banken over het beleenbaar bedrag. Ik verwijs naar het maximum beleenbaar percentage en het feit dat het verkoopprecht niet geleend kan worden. Het bedrag dat je nodig hebt voor de registratierechten kun je dus niet lenen.

De afschaffing van de meeneembaarheid is dan weer ingegeven door het feit dat dit voordeel zorgt voor een enorme administratieve rompslomp die de komende jaren alleen maar erger zou worden en zowel de notaris als de burger kopzorgen bezorgt. Het systeem van de meeneembaarheid was ook veel te weinig bekend. Toen men dat geconstrueerd heeft in 2005 was de bedoeling daarvan om de mobiliteit op de huizenmarkt te vergroten, maar we weten nu dat dat effect eigenlijk minimaal was, vooral omdat mensen het te weinig kenden. Ik heb dat trouwens gisteren ook mogen ervaren. Ik heb een college mogen geven aan de Hogeschool Gent (HOGENT) aan driehonderd – uiteraard – jongere mensen, maar toch studenten vastgoed, en ik heb gevraagd wie de meeneembaarheid kende. Dat was minimaal. Er waren zeer weinig mensen die dat kenden. Vandaar ook het feit dat dat weinig effect had op die mobiliteit. Door de meeneembaarheid geleidelijk aan af te

schaffen en tegelijkertijd de registratierechten voor de enige 'eigen' woning te verlagen – er wordt dikwijls eerste woning gezegd, maar het is de enige, dat is een belangrijk onderscheid – kom ik aan deze problematiek tegemoet. Hiermee bevorder ik het eigenaarschap van jonge gezinnen en alleenstaanden.

U stelt zich vragen over de impact die deze maatregel kan hebben op de diverse deelmarkten van de woningmarkt. Ik ga eerst in op de impact op de koopmarkt, om dan vervolgens over te gaan naar uw vragen over de impact op de huurmarkt en op de nieuwbouwactiviteit.

Eerst en vooral wat betreft de impact op de koopmarkt en de woningprijzen: u weet dat de woningprijsevolutie het resultaat is van een combinatie van diverse lange- en kortetermijnfactoren zoals de lage intrestvoeten, de effecten van corona – het feit dat die markt een tijdje gesloten geweest is –, het temperend effect op de prijzen van de afschaffing van de woonbonus, enzovoort. Het is dus complex samenspel van factoren.

We willen twee elementen aanstippen. Enerzijds doen we een verlaging van de registratierechten voor de aankoop van de enige gezinswoning, maar we compenseren dat door een verhoging van de registratierechten van de tweede woningen. Dat zou elkaar dus min of meer in evenwicht moeten houden. We weten vandaag dat in veel gevallen die twee met elkaar in concurrentie komen. Je hebt investeerders-kopers, mensen die een belegging zoeken voor hun spaargeld. Het spaarboekje werkt niet meer en de beurs is dikwijls nog te risicovol voor veel mensen. Ze gaan dan eerder kijken naar de vastgoedmarkt. Ze komen in concurrentie met de starters op die woningmarkt, die een enige en eigen woning kopen. We proberen die twee in evenwicht te brengen. Anderzijds zullen de lagere registratierechten niet meegerekend worden in de uitleencapaciteit. In veel gevallen – ik zeg niet altijd, ik hou daar een grote slag om de arm – gaan jonge mensen naar de bank, ze zeggen wat hun inkomen is en vragen wat ze kunnen afbetalen. De bank zegt hoeveel ze per maand kunnen terugbetalen en hoeveel ze dus kunnen lenen. Dat staat los van het feit dat u dan nog 10 of 20 procent van de aankoop zelf moet financieren en de registratierechten. Dan maken de jonge mensen hun rekening. Ze weten hoeveel ze kunnen lenen op basis van hun inkomen en hoeveel ze moeten samen sparen om een aankoop te kunnen doen. Aan die uitleencapaciteit wordt met deze hervorming niet geraakt, maar wel aan dat bedrag dat men moet samen sparen. Dat zal men nu sneller kunnen doen.

Men gaat bijvoorbeeld voor de 30.000 euro die men na berekening nog zelf moet hebben om aan te kopen – 10 procent van de aankoopwaarde van de woning en nog eens 10.000 euro voor notariskosten enzovoort –, voor een woning van 200.000 euro, 3 procent minder betalen– dat is toch 6000 euro. Dat betekent dat ze dus eigenlijk al kunnen gaan kopen als nog maar 24.000 euro hebben gespaard. Dat is toch een groot verschil. Het maakt vooral een groot verschil op het moment zelf, want men gaat sneller op de markt kunnen komen.

Voor de inwerkingtreding moeten nog een aantal details – belangrijke details, daar ben ik niet blind voor – worden uitgewerkt. In het kader van het programmadecreet moet dit nog worden afgeklopt. Er zijn dus nog een aantal zaken die moeten worden beslist. Wat de meeneembaarheid betreft, is het zo dat we uitdrukkelijk hebben beslist dat men gaat kunnen kiezen voor het meest voordelige tarief of systeem tot eind 2023. Tot dan zal men kunnen kiezen om ofwel gebruik te maken van de meeneembaarheid en de 6 procent te betalen, ofwel maar 3 procent te betalen, maar dan kan men geen gebruik meer maken van de meeneembaarheid. Een overgangsperiode van meer dan twee jaar lijkt me billijk te zijn.

Het is mijn inschatting dat de impact op de huurmarkt beperkt zal zijn. Ik geef een aantal elementen mee. De kosten voor investeerders stijgen inderdaad, maar die stijging is beperkt. Bovendien heeft de verhoging van de registratierechten enkel

een impact op de kosten van het bijkomend aanbod op de huurmarkt, en dat is maar een kleine fractie van het totale aanbod. Een deel van het bijkomend aanbod wordt bovendien gerealiseerd via nieuwbouw, en dat is niet onderhevig aan registratierechten, maar aan de btw. Experts geven ook aan dat ze niet verwachten dat investeerders zullen afhaken. Zeker met de huidige stand van de rentevoeten blijft vastgoed nog altijd een zeer aantrekkelijke belegging.

De vooropgestelde maatregelen moet het voor gezinnen ook mogelijk maken om niet langer te moeten huren en de droom van een eigen woning waar te maken. Dit zou in globo ook een verlichtend effect op de huurmarkt moeten hebben. We proberen het moment van intreden op de huizenmarkt wat te vervroegen zodat instappers wat sneller kunnen gaan. Meestal zijn het gezinnen die vandaag huren, en we denken dat er dus al een mild positief effect op de huurmarkt kan zijn.

Wat betreft de impact op de nieuwbouwactiviteit, is het belangrijk te weten dat nieuwbouw onderhevig is aan de btw en niet aan registratierechten. Ik ga er dus van uit dat de impact zeer beperkt zal zijn. De bouwgrond zal inderdaad wel onderhevig zijn aan het tarief van 12 procent, voor zover die apart wordt aangekocht. Door de registratierechten te verlagen van 5 naar 1 procent bij ingrijpende energetische renovatie, stimuleren we wel de renovatie van de bestaande gebouwen. Dit zorgt ervoor dat algemeen de energie-efficiëntie van ons vastgoed verbetert zonder open ruimte aan te snijden. Dat heeft natuurlijk effect op het klimaat.

Daarnaast is er op federaal vlak ook het verlaagd btw-tarief voor sloop en heropbouw dat we vanuit de Vlaamse Regering maximaal steunen. Voor ons mag dat zelfs uitgebreid zijn. Men heeft nu een aantal beperkingen opgelegd en het ook in tijd beperkt tot eind 2022. Voel u gerust vrij om bij de federale overheid te pleiten voor een verlenging, want naar mijn aanvoelen is het een van de beste klimaatmaatregelen tegenover de kostprijs, die natuurlijk niet min is. De klimaatwinst die we boeken, is volgens mij wel te verantwoorden. Voel u vooral vrij om bij de federale overheid te pleiten om die maatregel te verbreden en vooral te verlengen.

Mevrouw Van Volcem, u hebt een bijkomende vraag gesteld aan het einde van uw vraag. Ik begrijp die die frustratie, natuurlijk. Ik krijg die mails trouwens ook, en alle begrip daarvoor, maar je kunt daar geen oplossing voor geven. Als je dat wilt vermijden, is de enige manier om dat volledig uit te sluiten, nooit een belastingverlaging doorvoeren. Een belastingverlaging gaat altijd op een bepaald moment in en je kunt ze nooit retroactief goedmaken. We hebben ze aangekondigd tijdens de Septemberverklaring op 27 september. Als we zouden zeggen dat we vier maanden daarvoor al die mensen ook deze verlaging geven en terugbetalen, maar dan zijn er mensen die vlak daarvoor ook hebben aangekocht en dan sturen die natuurlijk mails.

Ik heb daar alle begrip voor, maar die kritiek ga je altijd hebben, bij elke belastingverlaging. Dat gaat altijd op een bepaald moment zijn. Er is altijd een harde lijn. Dat kan je niet vermijden. De enige manier om dat te vermijden is om nooit een belastingverlaging door te voeren. Ik neem aan dat u daarvoor niet zou pleiten, ik al zeker niet. Ik heb dus alle begrip voor die frustratie, maar ik denk dat we daar geen sluitend antwoord op kunnen bieden.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Het is altijd jammer dat de vragen om uitleg altijd een beetje achterhaald zijn omdat intussen ook al veel duidelijk geworden is. Zoals u weet, ben ik niet voor belastingverhogingen, alleen maar voor -verlagingen. Ik vind overigens dat men in Vlaanderen en ook in België veel te veel belastingen moet betalen. Eigenlijk is de Vlaming geboren met een baksteen in de maag. Iedereen droomt van een eigen woning. Ik vind het toch een fantastische maatregel. Als je bijvoorbeeld als jongere een huis hebt van 300.000 euro, kun je met een registratierecht van 3 procent –

9.000 euro – en als je energetisch zou renoveren van 1 procent, een woning verwerven. Dat betekent als je met twee bent en je je vakantiegeld gespaard hebt, je al een beetje in staat zou moeten zijn om die 1 procent registratierechten te kunnen betalen. Dat vind ik zeer positief, omdat veel alleenstaanden nooit in staat waren om die registratierechten zelf te sparen.

Ik betreur wel een beetje in uw antwoord, dat u spreekt van een inleg van 10 procent. De banken vragen meestal toch 20 procent. Minister, ik blijf dat een hoge inleg vinden. Men steekt zich natuurlijk weg achter Europese richtlijnen. Ik ben daar zeer veel mee bezig. De prijzen stijgen overal – in Europa, in de wereld – maar bijvoorbeeld in Zwitserland en in Nieuw-Zeeland is er eigenlijk een heel ander systeem. Daar stijgen de prijzen nog zoveel meer. Waarom? Omdat de mensen daar alleen de intresten afbetalen. Dat hebben wij in Vlaanderen en in België niet. Wij moeten ook altijd een stuk kapitaal terugbetalen. Dat maakt dat het risico voor de banken veel minder is. Doordat wij ook dat kapitaal moeten terugbetalen, is ook de maandelijkse aflossing hoger, waardoor dat ook een stukje in het prijseffect van de te kopen woningen meespeelt. Minister, ik zou u als minister van Wonen toch willen vragen om alstublieft eens samen te zitten met de banken en te vragen – zoals u zegt – om 10 procent. 10 procent samen sparen is al veel gemakkelijk dan 20 procent. 60.000 euro sparen met twee jongeren, daar doe je toch al een aantal maanden over. Als je 1000 euro per maand samen spaart, dan moet je al vijf jaar sparen. Niet iedereen krijgt geld van zijn ouders. Vroeger kon je dat toch ook doen op basis van je diploma of uitzicht op werk of andere zaken. De werkloosheid is nog nooit zo laag geweest. Dus als je werk hebt, een inkomen hebt en ook kapitaal afbetaalt, zou men eigenlijk ook van die 20 procent naar 10 procent moeten kunnen gaan. Andere Europese landen staan leningen toe met enkel intrestafbetaling, wat een veel groter risico is en eigenlijk een bankkrediet in de hand kan werken. Als je ook kapitaal afbetaalt, heb je een gedeeld risico.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem, kunt u afronden?

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik heb nog een bijkomende vraag. Ik hoop dat u erop kunt antwoorden. Het tarief in rechte lijn bij schenkingen is nu 3 procent tussen 1 en 150.000 euro. Zult u ook de schenkingsrechten in die zin aanpassen? Anders vrees ik dat er nog weinig geschonken zal worden en dat mensen eigenlijk gewoon hun huizen zullen verkopen. Als je dat dan ook koppelt aan energierenovatie, denk ik dat dat ook een quick win kan zijn voor *… (onverstaanbaar) …* woningen die in het bezit zijn van heel wat oudere mensen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik heb een louter technische vraag voor de minister. We hadden het er vorige week even over in de plenaire vergadering. Mij is verteld dat het budgetneutraal is. Als we abstractie maken van de maatregel over de meeneembaarheid, klopt het dan dat de maatregel van het verlagen van 6 procent naar 3 procent en 1 procent bij energetische renovatie voor de eerste en enige woning, en het verhogen van 10 procent naar 12 procent voor de tweede, derde, tachtigste woning – ik zeg maar iets – op zich budgetneutraal is en dat de meeneembaarheid eigenlijk de winst voor de begroting is?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, inderdaad, dat is wat er ongeveer gebeurt. De kost voor de begroting van de verlaging van 6 procent naar 3 procent is ongeveer 300 miljoen euro. De opbrengst voor de begroting van de verhoging van 10 procent naar 12 procent is ook ongeveer 300 miljoen euro. Die twee heffen elkaar dus op. Bij de meeneembaarheid winnen we ongeveer 140 miljoen euro. Door die overgangsmaatregel denken we dat we die opbrengst pas in 2024 zullen hebben, na twee jaar overgangsmaatregel. Die redenering klopt. De 140 miljoen euro die we

gaven aan de meeneembaarheid was bedoeld om de mobiliteit op de huizenmarkt te verhogen, maar we denken dat dat niet lukte. Uit verschillende analyses blijkt dat dat daar weinig toe bijdroeg. Uit andere analyses weten we dat de verlaging van 6 naar 3 procent die mobiliteit wel iets zou versnellen. In die zin deden we een nutteloze uitgave vanuit de begroting, die we nu kunnen schrappen. Ik denk dat dat een verstandige beslissing is. U schetst het dus juist.

Mevrouw Van Volcem, u hebt het veel over bankregels en dergelijke meer. Ik heb daar natuurlijk ook mijn bedenkingen bij, maar ik ga mij daar als minister van de Vlaamse Regering niet over uitspreken. Ik wil er wel op wijzen dat het idee dat mensen een bedrag lenen dat overeenkomt met de waarde van een woning, waarover een paar weken geleden discussie was, correct is. Ik vind dat een goede zaak. Men doet mensen geen plezier door ze meer te laten lenen en hen zwaardere schulden te laten aangaan dan de waarde van de woning waar een hypotheek op rust. Mocht men dat wel toelaten, dan zou men daar mensen meer in de problemen brengen.

Er is natuurlijk ook wel iets voor te zeggen dat de banken daarin geresponsabiliseerd moeten worden. Dat die regels opgelegd krijgen om daar voorzichtig mee te zijn, lijkt mij ook niet onlogisch, gezien de crisis van 2008-2009. U geeft het voorbeeld van Zwitserland en dergelijke meer. Ik ken het systeem niet in al zijn aspecten. Maar als ik het u hoor uitleggen, namelijk alleen maar intrest betalen en geen kapitaal, dan neem ik aan dat ook de eigendom nooit helemaal bij de koper komt te liggen en dat daar zeker een hypotheek op blijft liggen. In ons systeem heet dat huren. Dat komt ongeveer op hetzelfde neer.

Voor de schenkingsrechten zijn er op dit ogenblik geen plannen. Ik denk ook niet dat dat nodig is. Maar goed, dat moeten we dan eens bekijken. We zullen zien welk effect dat de komende maanden en jaren heeft.

Tot slot was ik heel verbaasd te vernemen dat u er blijkbaar in slaagt om op enkele maanden tijd 60.000 euro te sparen. Dat lijkt mij heel goed gespaard.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Dat is een beetje een flauwe opmerking. U hebt niet goed geluisterd. Ik heb gezegd: zestig maanden aan 1000 euro. U hebt het niet goed gehoord. U moet de dingen nog eens herbekijken.

Minister, ik denk dat u mij niet goed snapt en ook de banken niet goed snapt. Wat ik eigenlijk wil vragen – ik zal het nog eens herhalen – is dat u als minister van Wonen overlegt met de banken voor jonge mensen die willen lenen. U hebt uw best gedaan voor de registratie. De banken hebben wij niet in de hand. Zij vragen 20 procent inleg. Wat ik vraag is dat u een overleg hebt dat ze die 20 procent zouden willen verminderen naar 10 procent, omdat dat een veel lagere barrière is om iets aan te kopen. Wat is uw argument? Ik geef het u mee.

Ik geef het mee: omdat wij in Vlaanderen niet alleen intrest aflossen, maar ook kapitaal, zodat er altijd een gedeeld risico is, door die 10 procent en doordat men kapitaal aflost. Dit is in tegenstelling met andere landen waar banken leningen geven met louter intrestaflossing. Waarom doet men dat, minister? Als je louter intrest aflost, blijf je toch eigenaar. De mensen speculeren op meerwaarde, op een prijsstijging. De intrest is misschien dezelfde als een huurprijs, maar na bijvoorbeeld vijf of tien jaar, verkoopt men en heeft de koper die de intrest heeft betaald, toch de meerwaarde die hij kan realiseren. Dat doen wij in Vlaanderen niet. Ik denk dat het argument zeker bij banken kan worden gebruikt om jonge mensen, in plaats van 20 procent, 10 procent te laten betalen, zoals het vroeger was, wat nooit voor problemen heeft gezorgd. Het probleem van de bankencrisis is overgewaaid uit de Verenigde Staten. Waarom was dat? Omdat zij het systeem hanteren

waarbij er louter intresten worden betaald en geen kapitaalaflossing is. De banken hebben dus meer leningen toegestaan aan jonge mensen.

Ik hoop dat ik het duidelijk heb uitgelegd, want anders zal ik u nog eens documentatie sturen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.