

vergadering **C151**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 3 februari 2022

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



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van de projectoproepen voor noodwoningen – 1247 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Mercedes Van Volcem aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over huren met aankoopoptie – 1449 (2021-2022)	6
VRAAG OM UITLEG van Allessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het plaatsen van zonnepanelen in het kader van Aster – 1491 (2021-2022)	11
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over mogelijke speculatie in de sociale woningsector – 1495 (2021-2022)	13

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de evaluatie van de projectoproepen voor noodwoningen – 1247 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, een noodwoning is een woning die een tijdelijke woonoplossing biedt als antwoord op een plotse of urgente materiële woonbehoefte. Personen en gezinnen moeten er op zichzelf kunnen wonen. Het verblijf is beperkt in duur en gericht op doorstroming naar een duurzame woonoplossing. Om het aanbod aan noodwoningen te vergroten, lanceerde u deze legislatuur dan ook enkele projectoproepen voor noodwoningen in Vlaanderen. U wilt hiermee in Vlaanderen het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van al dan niet verplaatsbare noodwoningen stimuleren. Deze oproep heeft dus als doel een bijkomend aanbod aan noodwoningen in het Vlaamse Gewest te realiseren door lokale besturen financiële middelen te geven. Ook de renovatie en inrichting van bestaande noodwoningen komen in aanmerking voor subsidiëring. Concreet neemt het Vlaamse Gewest hierbij 50 procent van de kosten voor zijn rekening.

Uit cijfers blijkt dat er voor de eerste projectoproep 2020 maar liefst 73 projectvoorstellen werden goedgekeurd. Met de Vlaamse subsidies worden 259 noodwoningen gerealiseerd of gerenoveerd. De tweede projectoproep leverde 56 goedgekeurde projectvoorstellen op, die goed zijn voor een totaal van 150 nieuwe noodwoningen, conform het engagement van de minister om de komende jaren doorheen Vlaanderen tot een gebiedsdekkend en voldoende aanbod aan noodwoningen te komen.

Minister, hoe evalueert u de eerste projectoproepen rond noodwoningen? Hoe groot was de take-up en wat waren volgens u de belangrijkste verbeterpunten uit de eerste projectoproepen? Liggen de maximaal gesubsidieerde kosten voor een noodwoning volgens u hoog genoeg, ermee rekening houdend dat steden en gemeenten ook een noodwoningenaanbod voor heel grote gezinnen willen voorzien? Merkt u grote regionale en provinciale verschillen bij de realisatie van noodwoningen? Hoe is dat volgens u te verklaren? Is er volgens u een meer regionale aanpak nodig? Zo ja, kunt u deze aanpak wat nader toelichten?

Is het naar aanleiding van de ramp in Turnhout volgens u niet opportuun om de steden en gemeenten nog meer te sensibiliseren rond het uitbouwen van een minimumaanbod noodwoningen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Verheyen, we hebben de eerste projectoproep grondig geëvalueerd in het voorjaar van 2021 en hebben daarover samen met het Steunpunt Wonen een webinar georganiseerd. Er is in de tweede projectoproep niet veel veranderd ten opzichte van de eerste projectoproep. De grote lijnen ervan zaten dan ook goed. Dat bleek ook uit de feedback die we van de lokale besturen mochten ontvangen.

De belangrijkste wijzigingen waren beperkt tot de drie volgende. We hebben een maximumbedrag per noodwoning opgenomen in de projectoproep 2021, namelijk 290.000 euro maximale subsidieerbare kosten per noodwoning en dus een maximale subsidie van 145.000 euro per noodwoning, de helft van de volledige kostprijs. In de projectoproep 2020 hadden we dat op voorhand niet gedaan, maar omdat enkele projectvoorstellen een zeer hoge geraamde kostprijs hadden voorzien per noodwoning, hebben we de subsidiebedragen toen ook beperkt. Eigenlijk

is het een oefening in het zoeken naar waar het optimale maximum ligt om te zorgen dat men zoveel mogelijk noodwoningen kan zetten met dezelfde centen maar ook om zoveel mogelijk lokale besturen te overtuigen om mee in het systeem te stappen en projecten in te dienen.

Een tweede aanpassing is dat het digitale aanvraagformulier waarmee men het projectvoorstel moet indienen, vereenvoudigd werd. Ik ben er persoonlijk, ook in andere bevoegdheden, altijd op uit om dat zoveel mogelijk te vereenvoudigen.

Ten derde werden de beoordelingscriteria vereenvoudigd, alsook de puntentoekening om de beoordeling te vergemakkelijken.

Ook de projectoproep 2021 zullen we evalueren, die is nog maar net eind vorig jaar afgerond. De evaluatie gebeurt in de komende maanden. De steden en gemeenten zullen opnieuw betrokken worden. We zullen vervolgens de conclusies van beide evaluaties samenleggen en kijken of bijkomende bijsturing zinvol is met het oog op de projectoproep 2022.

Zoals daarnet al aangegeven, subsidiëren we vanuit Vlaanderen 50 procent van de kosten, met een maximum van 145.000 euro per gerealiseerde noodwoning, dat is die kost van 290.000 euro maximum. Het doel is dan ook om zoveel mogelijk extra noodwoningen, alsook de renovatie van bestaande noodwoningen, te realiseren.

Een noodwoning is een tijdelijke woonoplossing voor iemand die een urgente of plotse woonbehoefte heeft. Die woning moet dus zeker kwalitatief in orde zijn en veilig zijn, maar dat moet niet de grote luxe zijn. De kosten moeten dan ook in proportie zijn met de vooropgestelde doelstelling. Daarom dat we een maximum-bedrag hanteren. Het is niet de bedoeling om noodwoningen van een half miljoen euro te bouwen. Ik hoop dat we het daar allemaal over eens zijn.

Daarnaast is de aanpasbaarheid en flexibiliteit van de noodwoning een belangrijk aandachtspunt. Noodwoningen worden slechts voor een korte periode gebruikt, door verschillende doelgroepen met uiteenlopende gezinssamenstellingen. We zien dat een heel aantal steden en gemeenten hier heel creatief mee zijn omgegaan. In Aalst bijvoorbeeld, werden modulaire woningen voorzien met aanpasbare wanden. Zo'n modulaire woning biedt de mogelijkheid om twee kleine woningen samen te voegen tot één grote woning. Dat maakt het mogelijk om ook grote gezinnen tijdelijk te huisvesten.

De behoefte aan bijkomende noodwoningen, of aan renovatie van bestaande noodwoningen, is inderdaad niet overal even groot. Sommige gemeenten hebben al een relevant aanbod, in andere gemeenten bestaan er interlokale samenwerkingsverbanden of heeft een bepaalde woon- of welzijnspartner een bepaald patrimonium ter beschikking.

Ik heb dat nu toevallig geleerd door de gasontploffing in Turnhout. De stad had twintig noodwoningen ter beschikking, maar men heeft die niet nodig gehad, men kon een beroep doen op de noodwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappij. In elk geval had Turnhout een groot aantal noodwoningen ter beschikking.

Wat de concrete verdeling over de provincies betreft: in 2020 was West-Vlaanderen koploper met twintig ontvankelijke dossiers, Antwerpen had er negentien, Oost-Vlaanderen zeventien en Vlaams-Brabant vijftien.

Voor 2021 is Antwerpen koploper met 21 dossiers, waarvan maar liefst 7 door Lier en telkens 2 door Antwerpen, Mortsel, Berlaar, Schoten en Schilde, gevolgd door Oost-Vlaanderen met 13 projectvoorstellen waarvan 3 door Ninove en 2 door Gent.

Vlaams-Brabant was goed voor 9 ontvankelijke projectvoorstellen en West-Vlaanderen voor 8.

Limburg heeft beduidend minder projectvoorstellen ingediend: 2 projectvoorstellen in 2020 en 5 in 2021. Uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen weten we wel dat er in Limburg een sterker uitgebouwd residentieel aanbod van het centrum algemeen welzijnswerk (CAW) is en een sterk uitgebouwde samenwerking tussen het CAW Limburg en de OCMW's, onder andere over de organisatie van noodopvang. Mogelijks verklaart dat het lage aantal projectvoorstellen.

Ik heb al verwezen naar de ontploffing in Turnhout. Men heeft in Turnhout zeer snel en adequaat een oplossing gevonden voor de herhuisvesting van hen die hun woning die dag verloren zagen gaan. Het toont inderdaad aan dat men lokaal afdoende gewapend moet zijn om dergelijke uitdagingen het hoofd te bieden. Een minimumaanbod noodwoningen kan hier zeker toe bijdragen.

Het lokaal niveau is echter het best geplaatst om een inschatting te maken van de behoefte aan noodopvang. Zoals gezegd, kunnen ook intergemeentelijke samenwerkingsverbanden of het aanbod van woon- en welzijnspartners lokaal sterk uitgebouwd zijn.

Vanuit Vlaanderen bieden we in elk geval de nodige ondersteuning. Zo hebben we met de twee afgelopen projectoproepen al meer dan 22 miljoen euro cofinanciering verstrekt aan de steden en gemeenten, goed voor meer dan vierhonderd bijkomende noodwoningen. Ook in de komende jaren zal ik deze projectoproepen blijven lanceren om de lokale capaciteit te vergroten.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord. De lokale besturen gaan blijkbaar in op de vraag naar noodwoningen. Er is al voor 22 miljoen euro cofinanciering verstrekt vanuit Vlaanderen. Dat is goed voor een vierhonderd noodwoningen.

Ik noteer dat er naar aanleiding van de eerste evaluatie niets fundamenteels is gewijzigd, buiten enkele kleine details en de vereenvoudiging van de aanvraagprocedure, wat een goed teken is.

Ik heb nog één bijkomende vraag. Het kan perfect zijn dat u daar nu niet op kunt antwoorden, maar dan mag u mij het antwoord zeker achteraf bezorgen. We hebben zicht op het aantal noodwoningen dat er door uw projectvoorstellen is bij gekomen, maar is er ook een nulmeting gebeurd van het reeds bestaande aanbod van voor de oproep? U spreekt terecht vol lof over Limburg – hoe kan het ook anders? – en de sterk uitgebouwde samenwerking daar tussen de CAW's en de OCMW's. In mijn gemeente is dat ook zo. Dat zou een mogelijke verklaring kunnen zijn voor het kleinere aantal ingediende projectvoorstellen. U spreekt over een mogelijke verklaring, want we weten niet zeker of dat er een is. Of zijn daar cijfers over? Het is namelijk zaak om een volledig beeld te krijgen van de regio's waar nog een tandje bijgestoken moet worden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Verheyen, het Steunpunt Wonen heeft een studie gemaakt en ik ben vrij zeker dat daar ook een regionale opdeling in zit. Die kunt u gewoon opvragen. Ik weet toevallig dat er 1377 noodwoningen zijn in Vlaanderen. Of die nieuwe daar al bij zitten, weet ik niet, maar in elk geval, de studie is beschikbaar.

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 huren met aankoopoptie – 1449 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, mijn vraag kadert in het debat dat de komende maanden en jaren misschien nog hoog op de agenda zal staan, als we kijken naar wat er in Nederland gebeurt. We zeggen vaak: als het in Nederland regent, druppelt het in Vlaanderen. Het hele woondebat leidt daar tot felle discussies, al kunnen we hun woonmarkt natuurlijk niet vergelijken met de onze, omdat zij veel minder eigenaars hebben.

Ook al hebt u al uw best gedaan op het vlak van registratierechten, zien we vandaag in Vlaanderen dat veel mensen, als ze geen duwtje in de rug krijgen van hun ouders, het moeilijk hebben om de registratierechten of de 10 procent eigen inbreng te betalen. Ik zal daar geen commentaar op geven, want we moeten er ook voor zorgen dat er geen bankencrisis ontstaat. Toch zien we dat veel mensen het oneerlijk vinden dat, als ze niet in goede middens geboren worden, ze hun eerste woning niet kunnen aanschaffen. Dat is een zorg voor u, maar eigenlijk ook van mij, want ik ben enorm voor eigendomsverwerving. Dat is belangrijk, omdat het een dam is tegen armoede. Als de lening eenmaal afbetaald is, heb je meer ademruimte, heb je gespaard, heb je een vorm van sociale mobiliteit gecreëerd, want bij overlijden kun je een eigendom doorgeven aan de kinderen. En het is ook iets tegen tegenslag.

We hebben altijd de keuze gehad tussen huren of kopen, maar er zijn ook enkele creatieve tussenwegen. U hebt ook een studie over innovatieve woonvormen besteld. Maar ik vind het vreemd, minister, dat er niet meer woningen op de markt komen via hamsterhuren of leasing, specifiek voor die groep mensen die net een beetje uit de boot vallen, huurders die wel willen kopen, maar geen eigen inbreng hebben. Dat leasingsysteem bestaat al voor auto's; daar is het al mainstream: je betaalt een maandelijks bedrag en na vier of vijf jaar kun je de optie lichten en, bij verbeterde situatie, de auto opkopen, met de huurprijs in mindering.

Ik vind dat heel eigenaardig. Ook in de vorige legislatuur in het kader van de hoorzitting heb ik daar al over gedebatteerd met Sien Winters. Zij dacht toen ook dat die onroerende leasing op de markt zou komen en de toekomst zou zijn. Daarom heb ik volgende vragen.

Minister, ik zie er niet veel van, hier en daar eens een ballonnetje of eens iets in de krant, maar het breekt niet door. Hoeveel cases maken deel uit van uw onderzoek naar innovatieve woonvormen, die specifiek te maken hebben met huren met aankoopoptie? Over welke projecten gaat het? Is het onderzoek naar innovatieve woonvormen ondertussen afgerond? Welke juridische knelpunten zijn aan de oppervlakte gekomen met betrekking tot huren met aankoopoptie of onroerende leasing? Ik heb via interne weg twee jaar geleden al eens een dergelijk document kunnen zien maar ondertussen heb ik daar niet meer veel van gehoord.

Minister, ik denk dat we het erover eens zijn dat de cijfers aantonen dat er weinig aanbod is en de vraag groot is en dat er dus eigenlijk ook meer woningen moeten komen. De vraag is alleen: waar en hoe? Bent u nog steeds van mening dat we dergelijke initiatieven aan de markt moeten overlaten? Is het geen optie om de verankering van deze formule in de maatschappij te stimuleren om jonge gezinnen een duwtje in de rug te geven bij het verwerven van een eigen woning?

Minister, sedert uw uitspraken in de krant word ik een beetje overrompeld door grote actoren in de verzekeringswereld en elders die staan te popelen om met investeringsgeld betaalbaar wonen op de markt te brengen. Er zijn allerlei soorten formules. Minister, u hebt veel kritiek gekregen op wat u hebt geformuleerd, onterecht vind ik, maar er is wel iets in beweging gezet. Het privékapitaal is plots wakker geworden en men zegt dat men iets wil doen, dat men allerhande formules heeft en dat men zelfs geen eigenaar wil blijven van die panden. Kunt u deze vorm van betaalbaar wonen en eigendomsverwerving aanmoedigen door de bouwer te faciliteren of eventueel een belastingkorting toe te staan, bijvoorbeeld bij de realisatie van woningen onder een bepaalde prijs, en ook gesprekken daarover aangaan met de banken en/of verzekeringsmaatschappijen? Kan dit ook een woonvorm zijn die woonmaatschappijen straks zullen aanbieden? U hebt daar vroeger al iets over gezegd, en zeker ook recent met wat er in Gent gebeurt. U weet dat ik daar anders over denk dan u. Het kooprecht is destijds afgeschaft ten voordele van de woonmaatschappijen, maar ik vind dat nog altijd een goede zaak omdat men eigenlijk de sociale mobiliteit kan bewerkstelligen door te kopen en met het bedrag dat vrijkomt kan men dan een nieuwe woning bouwen. Dat duurt wel langer. Ik heb destijds toen het kooprecht nog wel bestond aan Freya Van den Bossche voorgesteld dat men de mensen erover moet inlichten dat er voordelen zijn aan de historisch lage leningen, zeker wanneer het over oudere panden gaat. Als men weet dat een woning in de sociale woningbouw 168.000 euro kost en dat er soms 100.000 euro kosten aan zijn, dacht ik dat men bij die renovatieprojecten misschien iets kon doen met de bewoner en dat dat ook de sociale mobiliteit zou bewerkstelligen.

Een verkochte woning verdwijnt uit het aanbod van het sociaal patrimonium, maar de voorbije 10 jaar werden er volgens cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) gemiddeld 820 gegunde sociale koopwoningen per jaar aangeboden. Deze koopwoningen verdwijnen dan uit het sociaal patrimonium. Zou de huur met aankoop niet op gelijkaardige wijze geïntegreerd kunnen worden als een van de instrumenten voor eigendomsondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid? Kan dat een voorwaarde zijn om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, zoals u weet voert onze administratie momenteel een gefaseerd onderzoek uit over de juridische knelpunten waarop nieuwe woonvormen kunnen stoten in de regelgeving. De instrumenten uit het woonbeleid worden onderzocht in de eerste fase. De inventarisatie van knelpunten is bijna afgerond en momenteel wordt de stap gezet naar de beleidsvertaling. De inventarisatiefase van andere beleidsdomeinen van de Vlaamse overheid is ook opgestart. Het onderzoek van de federale wetgeving wordt ook dit jaar opgestart.

Het onderzoek naar de juridische knelpunten binnen mijn beleidsdomein Wonen is gebaseerd op de lessen die getrokken kunnen worden uit de cases binnen de proefomgeving experimentele woonvormen en vernieuwde woonexperimenten van provincies en gemeenten. Huren met aankoopoptie komt niet aan bod in de proefomgeving, maar in een volgende fase wordt wel op basis van contact met aanbieders en bewoners van deze woonvorm gekeken of er al dan niet juridische knelpunten naar boven komen. Maar het zou me verwonderen mocht dat het geval zijn.

Ik wil toch nog eens benadrukken dat het opzet van het onderzoek nieuwe woonvormen gericht is op het faciliteren van deze vernieuwde initiatieven door de juiste randvoorwaarden te creëren en de eventuele knelpunten weg te werken. De focus is met andere woorden om de juridisch ongelijkheid tussen klassieke

woonvormen en nieuwe, innovatieve woonvormen zoveel als mogelijk en uiteraard waar beleidsmatig gewenst, weg te werken.

Zoals daarnet aangegeven, zullen er op basis van de studie van de juridische knelpunten beleidsinitiatieven worden genomen om deze weg te werken. Het actief en financieel stimuleren van deze nieuwe woonvormen maakt daar geen onderdeel van uit en ik ben ook niet van plan om dat te gaan doen.

In fase drie van het juridisch onderzoek, namelijk het inventariseren van de knelpunten binnen de federale wetgeving, zal het gesprek met de banken- en verzekeringssector worden opgestart. Het banken- en verzekeringsrecht is dan ook voornamelijk een federale materie.

Zoals u zelf al aangeeft in uw vraagstelling, ben ik geen voorstander van huren met aankoopoptie binnen de sociale huisvesting, omdat die woningen dan verdwijnen uit het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Wat uw suggestie over de woninguitbreidingsgebieden betreft, moet er een onderscheid worden gemaakt tussen private en sociale ontwikkelingen. Indien de gebiedsordening niet gekend is, kan een gebied dat door het gewestplan als woonuitbreidingsgebied is bestemd enkel worden ontwikkeld na het bekomen van een principieel akkoord van de deputatie of in functie van een groepswoningbouwproject. Conform de vaste rechtspraak wordt het begrip 'groepswoningbouw' eenduidig gedefinieerd als: het, ten eerste, gelijktijdig oprichten van, ten tweede, meerdere gebouwen, ten derde, bestemd voor bewoning die, ten vierde, één samenhangend geheel vormen. Dat zijn de vier onderdelen van de definitie. Huren met aankoopoptie is daartoe geen voorwaarde. Ik kan als minister bevoegd voor Wonen geen uitspraak doen over de wenselijkheid van de aanpassing van het Inrichtingsbesluit.

Wat betreft ontwikkelingen van sociale woonorganisaties: sociale woonorganisaties kunnen, op basis van de modaliteiten vervat in de VCRO-uitzonderingsbepaling (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) woonuitbreidingsgebieden aansnijden. Huren met aankoopoptie is daartoe evenmin een voorwaarde. Enkel indien huurkoop een instrument zou worden binnen het stelsel van sociale koop, zal het mogelijk zijn dat sociale woonorganisaties zich op deze uitzonderingsbepaling beroepen.

Los van het verhaal van het sociaal wonen, wil ik nog eens terugkeren naar uw derde vraag. Ik denk dat we het daarover eens zijn. Ik vind dat we moeten zorgen dat alle mogelijkheden die er bestaan in de markt, de mogelijkheid krijgen om uit te groeien. Dan is het aan contractpartijen, aan de individuele vrijheid van elke burger, om te kiezen voor een bepaald systeem, ergo ook van een aanbieder om al dan niet iets aan te bieden. Wij willen dat mogelijk maken. Cohousing, andere systemen en al die experimentele vormen moeten juridisch mogelijk zijn als die binnen de beleidsvisie vallen die wij op dit moment hebben natuurlijk. De juridische hindernissen moeten worden weggewerkt. Dat is natuurlijk nog iets anders dan bepaalde woonvormen actief promoten. Dat is iets wat we maar heel uitzonderlijk kunnen doen, omdat dat dan ook past binnen de beleidsvisie. Het is nog altijd mijn overtuiging dat we voornamelijk in de eerste plaats moeten blijven inzetten op het eigenaarschap. Andere vormen kunnen daartoe leiden. U geeft zelf aan dat dat er een van is. Maar het op zich gaan promoten, is op dit moment nog niet aan de orde.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik ga grotendeels akkoord met uw antwoord en ook wel met uw zienswijze maar ik vind dat er toch een tandje moet worden bijgestoken. De koopmarkt trekt enorm aan. De registratierechten van 3

miljard euro vorig jaar tonen aan dat vastgoed boomt, ondanks het feit dat de prijzen stijgen.

Dus in ons systeem, dat een goed systeem is, is het de markt die speelt, wie de hoogste prijs biedt, krijgt de woning. Dat is vandaag zo. Maar de mensen die die inleg niet hebben, blijven wel in de kou staan, ondanks dat ze dat misschien zouden kunnen betalen met hun inkomen, ondanks dat ze misschien met twee zijn.

Minister, ik wil u eigenlijk vragen dat vanuit het beleid de grote spelers, grote leasingmaatschappijen bijvoorbeeld, geraadpleegd en gefaciliteerd worden om een systeem te ontwikkelen. Het gaat immers niet alleen over de grote promotoren, er zijn ook mensen die vier appartementjes willen bouwen om die dan te verhuren. Het gaat er dan om dat het zeer ingewikkeld is om zelf systemen uit te vinden om met die koop- en leasingmaatschappijen te werken. Mochten de grote leasingmaatschappijen of de banken dit als een systeem kunnen voorstellen, dan zou je een soort stroomversnelling kunnen krijgen in het systeem. Het moet de ontwikkelaar of mensen die kleine projecten realiseren administratief gemakkelijk gemaakt worden. Als ze kunnen verkopen, als de huurkoop hen niet interesseert, zullen ze dat doen, zeker als er een voorschot is en de bank tussenkomt voor de rest. Voor die mensen is de zaak daarmee af.

Hoe kunnen we de banken en leasingmaatschappijen faciliteren zodat degene die bouwt en verkoopt geen administratieve lasten heeft, maar dat het als een alternatieve formule wordt aangeboden door de banken en leasingmaatschappijen? Zo kan de starter zonder inleg na vier of vijf jaar huren toch de inleg betalen. Nu heb je mensen die hamsterhuren op kleine schaal, dat is eigenlijk kopen. Kunnen we dat niet administratief uitrollen?

Ik vergelijk het met openbare werken. Er zijn heel veel aannemers die niet inschrijven op de openbare aanbestedingen, omdat ze al zo veel werk hebben. Als het werk voor het rapen ligt, gaan ze niet heel die complexe procedures ondergaan om hetzelfde werk – eventueel dan nog – te hebben. Wat doet de overheid dan? In Brugge zetten wij systemen op, geven we de verplichting, zeggen dat het eigenlijk niet zo moeilijk is, maken we een draaiboek, geven we filmpjes. We proberen dus de mensen te stimuleren.

Minister van Wonen en Begroting, kunt u een grote rondetafel organiseren met de spelers, met de banken en de leasingmaatschappijen, inzake een administratieve vereenvoudiging? Kunnen ze als alternatief een leasing aanbieden zoals een hypothecaire lening?

Het is zoals met een wagen. Vroeger werd een auto gekocht met cash, maar veel mensen konden dat niet meer betalen. Ze gaven dan een voorschot en namen een lening. Vandaag kan men op veel plaatsen een wagen leasen. Op het einde van de leasingperiode kan men de wagen al dan niet kopen.

Dat systeem kan interessant zijn voor jonge starters. Kunt u daar een rol in spelen, minister? Mocht ik op uw plaats zitten, ik zou dat zeker doen. *(Gelach)*

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Volcem, we zijn het absoluut eens over het feit dat het aanbod op de private huurmarkt groter moet zijn en dat daar allerlei manieren voor gezocht kunnen worden. Wat u nu voorstelt, ik durf het bijna niet te zeggen, maar het sluit dicht aan bij wat ik zelf een paar weken geleden heb gezegd. Het loopt er vlak naast, dat is zorgen dat de mensen de mogelijkheid krijgen om de eigen inbreng bij elkaar te sparen en dan te kopen. In die zin zitten we niet ver van elkaar.

Die rondetafels doen we al. Ik heb dat aangekondigd. We hebben dat al gedaan, we hadden er deze week nog één. We doen er zo verschillende. Wat daar vooral naar boven komt, is het feit dat de meeste private ontwikkelaars maar matig geïnteresseerd zijn in het verhuren van woningen. Zij werken vooral via verkoop. Voor hen is dat de manier om snel te kunnen blijven ontwikkelen. Als ze verhuren duurt het veel langer eer ze hetzelfde bedrag binnenkrijgen. Het zijn eerder andere investeringsinstellingen die ertussen zitten, niet de eigenlijke ontwikkelaars.

We hebben trouwens ook over dergelijke zaken bankoverleg lopen.

We hebben in Vlaanderen ongeveer 70 procent koopwoningen op de markt, 10 procent sociale woningen en 20 procent private huur. Slechts een vijfde van die 20 procent, 4 procent, zijn ondernemingen. Slechts 4 procent van de private huurwoningen wordt verhuurd door ondernemingen. Dat is heel heel weinig. Er zijn onlangs voorstellen gedaan specifiek daarop gericht. Je kunt daar iets van zeggen, daar niet van. Het debat moet nog worden gevoerd. Maar dat is dus zeer zeer klein. Het overgrote deel van de private huurmarkt is in handen van mensen die een huisje geërfd hebben, of die gespaard hebben en een huisje gekocht hebben als opbrengsteigendom. Daarop moeten we ons focussen. Dit was maar ter informatie.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Ik ken de woonmarkt wel een beetje, ik zit al twaalf jaar in deze commissie.

Ik ben het niet helemaal eens met uw zienswijze. De hele grote spelers, het grote privékapitaal, zien het licht en blijven verhuren omdat ze dan panden in eigendom houden en op die manier door de jaren de meerwaarde zien. Je zou zeggen dat het de slimsten van de klas zijn die dan op lange termijn misschien het meest verdienen. Dat is eigenlijk de discussie. Natuurlijk gaan we heel veel privatiseren.

U zegt zelf – in debatten en discussies – steeds dat we 400.000 nieuwe woningen nodig hebben. Er moeten er meer komen om het aanbod betaalbaar te houden. Wat ik wil zeggen, is: probeer bij nieuwe projecten ook die nieuwe vormen te faciliteren. Het is inderdaad zo dat een ontwikkelaar, samen met een aannemer, geïnteresseerd is in de verkoop. Die denkt vanuit die positie, maar we hebben toch ook de banken. De nieuwe banken vandaag zijn de verzekeringsmaatschappijen of de pensioenfondsen die moeten worden geïnvesteerd. Op die manier zouden we wel met de gelden van die verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen aan de slag kunnen gaan, zodat er systemen komen voor mensen zonder inleg die via hun huur een soort gedeeld eigenaarschap kunnen opbouwen met degene die voorlopig verhuurt en kan bouwen. Als ze later dan kunnen kopen, is er voor beiden een win-winsituatie. Het is aan degenen die over de middelen beschikken om op de markt een grote rol te spelen.

Het gaat natuurlijk niet over de persoon die tien woningen zet, natuurlijk niet, die gaat daar niet in geïnteresseerd zijn. Als de formules eenvoudig worden aangeboden of de pensioenfondsen of de verzekeringsmaatschappijen die middelen ter beschikking willen stellen, krijgen we een win-winsituatie voor de jonge mensen en dat is wat me interesseert. Mensen die niet van rijke komaf zijn, kunnen een eigen woning en de inleg betalen als de bank met die 10 procent inleg de aankoop weigert. We zien daar toch vele voorbeelden van. Het is aan die problematiek dat ik graag wil tegemoetkomen. Ik vraag u om daar het heft in handen te nemen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het plaatsen van zonnepanelen in het kader van Aster – 1491 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Alessia Claes (N-VA): Uit een schriftelijke vraag die ik recent aan u stelde, blijkt dat in het kader van ASTER nog geen enkel zonnepaneel is geïnstalleerd. Dat resultaat werd recent ook bevestigd door Björn Mallants in verschillende media. De planning was om van 2021 tot 2025 ongeveer 650.000 zonnepanelen op 58.000 sociale woningen te laten installeren. In totaal zou dit goed zijn voor een investering van maar liefst 231 miljoen euro en een productie van 207.286 megawattuur per jaar.

ASTER is een initiatief van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Het gaat om een volledig privaatrechtelijke vennootschap, die dus geen woonactor is of een sociale woonorganisatie die erkend wordt op basis van voorwaarden uit de Vlaamse Wooncode of uitvoeringsbesluiten. ASTER is dan ook volledig autonoom in haar werking.

Tot 2018 moesten sociale verhuurmaatschappijen de volledige investering van zonnepanelen op sociale huurwoningen dragen. Ze mochten de installatie ervan niet doorrekenen aan de sociale huurders. Daardoor was dit voor de sociale verhuurmaatschappijen geen interessante investering. In 2018 is de regelgeving echter veranderd en werd het financieel model aangepast.

Bij ASTER heeft men naar verluidt de complexiteit van het dossier onderschat: niet alleen de grootte van het dossier, maar ook de financiering van het project en de regelgeving rond de terugdraaiende teller zorgde voor bijkomende kopzorgen. Toch maakt men zich bij ASTER sterk dat men ondanks al deze hinderpalen de eerste zonnepanelen tegen deze zomer zal kunnen plaatsen.

Had u nog contact of overleg met ASTER? Wat zijn uw bevindingen?

Blijft ASTER vasthouden aan het objectief om tegen 2025 650.000 zonnepanelen op 58.000 sociale woningen te installeren?

Men heeft een investering van 231 miljoen euro voorzien. Wat zijn de prognoses op het vlak van uitvoering en realisatie?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Sta mij toe om uw vragen gebundeld te beantwoorden. Het is, niet geheel naar mijn gewoonte, een korte repliek.

Er is wel degelijk constructief overleg tussen mijn kabinet, Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) enerzijds en ASTER en VVH anderzijds over dit dossier. Het laatste overleg vond plaats op vrijdag 21 januari 2022.

Op basis van dit overleg blijkt onder andere dat de financiering van dit project een aandachtspunt blijft gelet op recente evoluties, zoals het afschaffen van de terugdraaiende teller. Het basisprincipe is immers dat de SHM's de kosten van investeringen in PV-panelen kunnen verhalen op de sociale huurders, maar het voordeel voor de sociale huurders op hun energiefactuur zal wel altijd groter

moeten zijn dan de vergoeding die zij moeten betalen voor het gebruik van de PV-installatie. Dat lijkt mij evident.

In dit kader werkt ASTER dus momenteel verder, maar een precieze planning van ASTER is mij niet bekend. Zoals u weet, is Aster een initiatief van VVH en heeft het Vlaamse Gewest geen bevoegdheid over ASTER. We blijven natuurlijk wel in gesprek over het model. Als dat eenmaal vastligt kan er een verdere planning worden gemaakt over het aantal panelen en voor de concrete uitvoering.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Bedankt voor het korte antwoord, minister. Ik zie ook dat ik in mijn enthousiasme ook mijn vierde vraag ben vergeten te stellen. Alvast bedankt voor uw korte toelichting. Ik ben me er zeer bewust van dat ASTER een initiatief is van de sector en dat u daar als minister weinig vat op hebt, maar ik wilde toch even naar uw reactie polsen.

Laat me duidelijk zijn, minister, het is niet omdat ASTER nog niet op kruissnelheid zit, dat de SHM's nog niet investeren in duurzame energie. Integendeel, er zijn vandaag al heel wat SHM's die flink investeren in duurzame energie, onder andere in zonnepanelen. Er wordt dus al heel wat gedaan en er staat ook heel wat gepland. Die versnelling is duidelijk merkbaar voor PV-panelen, maar ook voor zonneboilers en warmtepompen. Op basis van de cijfers die ik onlangs bij u opvroeg, blijkt dat er meer PV-installaties gegund en in uitvoering zijn dan er al opgeleverd zijn: er zijn 2356 woningen met zonnepanelen, 3716 woningen in de uitvoeringsfase en 10.234 gegunde projecten. Bij zonneboilers zien we een gelijkaardige trend. Dat is een stijgende lijn, een versnelling hoger. Over het algemeen kan ik vaststellen dat de SHM's op de goede weg zijn en ook bezig zijn met de investeringen.

We weten ook dat Vlaanderen de nodige ondersteuning biedt. Kijk maar naar die FS3-leningen (financieringssysteem 3) en de VKF-subsidies (Vlaams Klimaatfonds).

Op dit vlak zijn we er dus nog niet, maar ik wilde wel duidelijk aangeven dat de SHM's op de goede weg zijn.

Ik heb geen bijkomende vragen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik heb nog een korte bijkomende vraag. Minister, u zei dat de financiering blijkbaar niet evident is. Er zijn decretale aanpassingen geweest, of ze liggen voor; is er ooit overwogen om die FS3-financiering, ... (*onverstaanbaar*) ... is blijven liggen vorig jaar, daarvoor aan te wenden? Zonnepanelen zijn net zoals centrale verwarming delen van de woning, waarvoor FS3-financiering wordt aangewend. Is dat ooit overwogen? En waarom is er eventueel voor gekozen om dat niet te doen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat is vandaag al zo. Men kan een beroep doen op FS3-leningen bij renovaties en de bouw van sociale woningen voor zonnepanelen.

Voor alle duidelijkheid, ASTER is geen initiatief van de Vlaamse overheid, maar van VVH en de sociale huisvestingssector zelf. Wij volgen dat nauwgezet op. Het zou een goede zaak zijn als het kan lukken, maar op dit moment zijn de signalen niet negatief. Wij volgen het dus van dichtbij verder op, maar wat timing en dergelijke

betreft, kan ik weinig antwoorden. Dat ligt bij hen. Maar het signaal is in elk geval niet negatief.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Dank u wel voor die laatste reactie, minister. Ik hoop alleen dat we straks ook positieve cijfers kunnen zien bij ASTER en dat we dan een versnelling hoger kunnen schakelen. Dank u wel.

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 mogelijke speculatie in de sociale woningsector – 1495 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, mijn vraag gaat over speculatie met betrekking tot woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). In de krant De Standaard van zaterdag 15 januari verscheen een artikel waarin werd aangeklaagd dat sociale woningen die sociale huisvestingsmaatschappijen te koop aanboden, werden opgekocht door speculanten die deze woningen vervolgens heel korte tijd nadien weer op de markt brengen en er, zonder er vrijwel iets aan veranderd te hebben, een ruime winstmarge op nemen.

Onder bepaalde voorwaarden mag een sociale woning verkocht worden aan particulieren. Zo moet ze eerst minstens 15 jaar dienst gedaan hebben als sociale woning. Is ze verhuurd, dan krijgt de zittende huurder de eerste kans. Heeft die geen interesse of is er geen huurder, dan mag het huis via een openbare verkoop verkocht worden aan de hoogste bidder. Een verkoop uit de hand, waarbij de koper en de verkoper rechtstreeks de prijs overeenkomen, is wettelijk verboden. Op deze manier belanden er jaarlijks zo'n 150 sociale woningen op de koopmarkt. Op een totale patrimonium van ruim 170.000 sociale woningen is dit misschien een relatief beperkt gegeven. Niettemin zegt u, overigens geheel terecht, dat, rekening houdend met de wachtlijsten – de discussie blijft leven –, elke verkochte sociale woning er één te veel is.

Met het oog op de eengemaakte woonmaatschappij werkt u trouwens aan een tijdelijk moratorium voor de verkoop van verhuurbare sociale woningen. Ook die discussie is nog warm. Bovendien wijst u erop dat er een speciaal fonds bestaat waar de sociale huisvestingsmaatschappijen een beroep op kunnen doen als zij een bepaalde woning wensen te renoveren.

Minister, hoe wilt u dat absolute verkoopverbod, dat tijdelijke moratorium, gestalte geven? Is het een mogelijkheid om de restricties op het renovatieplafond te laten vallen? Dat is een open vraag. Blijkbaar worden er nog steeds sociale woningen onder de marktwaarde verkocht. Zou de oplossing hiervoor erin kunnen bestaan dat de huisvestingsmaatschappijen de woningen die zij willen verkopen niet alleen via een openbare verkoop maar ook onderhands of via immowebistes te koop kunnen aanbieden? Volgt u die piste of ziet u dat liever niet gebeuren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, dank u wel voor uw vragen. Zoals ik al eerder heb benadrukt, vind ik dat het sociaal patrimonium maximaal in stand moet worden gehouden en dat zeker de transitie naar woonmaatschappijen

geen aanleiding kan vormen om sociale huurwoningen te vermarkten buiten de sector.

Ik heb al aangegeven dat in dat verband een parlementair initiatief voorbereid wordt om het gewenste moratorium op decretaal niveau in te schrijven. Dat zou betekenen dat de huidige regeling om verhuurbare sociale huurwoningen, die u in uw vraag beschrijft, wordt opgeschort tot 1 januari 2028. Zoals u aanhaalt, is elke verkochte sociale huurwoning er een te veel. Deze tijdelijke opschorting is dan ook ingegeven door de zorg om het sociaal woonpatrimonium maximaal in stand te houden.

U vraagt me of het mogelijk is om de restricties op het renovatieplafond te laten vallen. Dat lijkt me op dit moment niet opportuun wegens de volgende redenen.

Ten eerste heeft de Vlaamse Regering op 17 december 2021 een besluit principieel goedgekeurd dat voorziet in een structurele verhoging van de subsidiabele prijsplafonds, aangevuld met een bijkomende maar tijdelijke verhoging ervan wegens het corona-effect. Het besluit voorziet dat het subsidiabele prijsplafond met gemiddeld 15 procent zal toenemen. We stelden immers vast dat SHM's het steeds moeilijker kregen om hun investeringsprojecten binnen de subsidiabele prijsplafonds te gunnen, wat sinds het begin van de coronapandemie nog werd versterkt. Op die manier wil ik alle projecten die de SHM's opstarten, de kans geven om te worden gerealiseerd.

Bovendien voorziet het ontwerpbesluit dat deze verhoging al mogelijk wordt voor investeringen die vanaf 1 mei vorig jaar zijn toegewezen op het jaarbudget. Het advies van de Raad van State over dit ontwerpbesluit is ondertussen ontvangen en we stellen alles in het werk om deze beslissing nog in februari definitief te maken.

Een tweede reden waarom ik de subsidiabele plafonds voor renovatiewerken aangewezen vind, is dat de plafonds voor renovatiewerken afgestemd zijn met die voor werken bij een nieuwbouw of vervangingsbouw. Ik vind het immers principieel aangewezen dat de kosten voor renovatiewerken steeds worden afgewogen tegenover de kosten van een nieuwbouw. Het prijsplafond helpt de SHM's hierin om een efficiëntieafweging te maken. Om te vermijden dat kort opeenvolgende renovaties tot een hoger leningsplafond zouden leiden dan een nieuwbouwwoning, wordt het renovatieplafond beperkt per type renovatiewerk. Voor de renovatie van de gevel en het dak in combinatie met het isoleren van de buitenschil bijvoorbeeld, bedraagt het leningsplafond maximaal 40 procent van het totale FS3-prijsplafond (financieringssysteem 3) voor de bouw van een nieuwbouwwoning. Ervan uitgaande dat de kwaliteit van de woning bij een nieuwbouw in principe steeds hoger is dan bij een renovatie, vind ik dat het gelijkstellen van de beide subsidieplafonds de SHM's al voldoende mogelijkheden biedt.

Ten slotte zorgen de renovatieplafonds weliswaar voor een maximum aan subsidies die vanuit Wonen worden verstrekt, maar dat betekent niet dat een SHM projecten die de renovatieplafonds overschrijden, niet zou mogen realiseren. De SHM moet hierin autonoom keuzes maken, waarbij van haar verwacht wordt dat ze rekening houdt met bedrijfseconomische en beleidsmatige afwegingen.

De huidige regeling laat toe dat SHM's hun goederen in principe openbaar verkopen. De procedure van openbare verkoop garandeert dat eenieder zonder bevoordeling of onderscheid kan deelnemen aan de bieding, voor zover voldaan is aan de verkoopvoorwaarden. De procedure is bedoeld om onderhandse prijsafspraken, voorkeursbehandeling of corruptie te voorkomen. De regelgeving stelt bovendien expliciet dat wanneer de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert, er wel degelijk onderhands verkocht kan worden volgens de procedure van een bieding onder gesloten envelop. Hetzelfde principe geldt indien de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde. De

procedure van bieding onder gesloten envelop moet gepaard gaan met voldoende publiciteit.

Daaruit vloeit voort dat voor elke verkoop buiten de sociale huursector minstens een schatting moet aanwezig zijn van de venale waarde. De venale waarde wordt in de Vlaamse Codex Wonen 2021 gedefinieerd als volgt: "de prijs die de meest-biedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding;".

Conclusie is dat de bestaande verplichting voor SHM's om te verkopen via een openbare verkoop de beste garantie biedt dat de verkoop niet onder de venale waarde gebeurt en dat er al situaties bestaan die het voor SHM's mogelijk maken om de verkoop in te houden en te kiezen voor een procedure van bieding onder gesloten omslag met voldoende publiciteit, als de venale waarde niet wordt gehaald.

Dat in het voorbeeld dat u aanhaalt woningen openbaar worden verkocht aan professionele opkopers om vervolgens met veel winst en zonder gerealiseerde meerwaarde te worden verkocht, toont niet aan dat de verkoop niet aan venale waarde zou zijn gebeurd. Die venale marktwaarde wordt bepaald door de openbare prijsbevraging. De in de pers aangehaalde gevallen tonen wel aan dat de normale prijsvorming voor particuliere woningzoekenden beïnvloed wordt door de tussenkomst van professionele intermediairen die niet aankopen vanuit een woonbehoefte, maar louter met het oog op verdere verkoop met speculatieve winst. Vanuit die optiek is een vrije verkoop van sociale huurwoningen of een verkoop via immo-websites geen garantie tegen speculatieve naverkopen.

Ik zal ten slotte ook laten onderzoeken of er aan de openbare verkoop voorwaarden kunnen worden opgelegd zodat winstnemingen op korte termijn na de verkoop worden vermeden. Als dat mogelijk en wenselijk zou zijn, zal ik vragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) om de sector hierover te informeren

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u voor uw lange antwoord. Het belangrijkste dat ik onthoud, en dat had u eigenlijk gisteren ook al gezegd, dat u het moratorium tot 2028 wilt invoeren. Dat is in eerste instantie het belangrijkste voor het welslagen van heel uw hervormingsproject wat betreft de SHM's en om het bestaande patrimonium aan sociale woningen te handhaven. Ik denk dat dat een gedeelde bezorgdheid is van de hele commissie. Het is goed dat u dat nog eens verduidelijkt.

U hebt er gelijk in dat de openbare verkoop door openbare besturen het uitgangspunt is en het best wordt gehandhaafd. Voldoende publiciteit, objectiviteit, voldoende neutraliteit, toegankelijkheid voor iedereen zijn de principes en uitgangspunten om tot die conclusie te komen. Ik denk dat u er gelijk in hebt dat dat het basismechanisme moet zijn en blijven om na 2028 nog woningen op de markt te gooien.

Ik denk dat uw suggestie om te laten onderzoeken of er aan de verkoopsvoorwaarden van dergelijke sociale woningen in een openbare verkoop, het lastenkohier, voorwaarden gekoppeld kunnen worden. Ik denk dan – maar ik denk misschien te luidop – aan een verbod van wederverkoop voor een bepaalde periode. Dat gebeurt bij particulieren ook als ze willen genieten van een bepaalde vermindering van registratierechten. Dat is misschien ook wel een mogelijkheid om te onderzoeken of dat kan zodat we de huisjesjagers misschien toch tot inkeer brengen of doen nadenken. Of misschien kunnen we zeggen, zoals we doen bij

verhuur aan een SVK, dat er een vermindering komt als mensen zich daartoe engageren of misschien kunnen we wel die plicht opleggen. Het is goed dat u nu al het engagement neemt om daar een onderzoek naar te doen. Maar er is dus eerst het moratorium.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Na het debat van gisteren denk ik dat alle fracties het erover eens zijn dat we maximaal moeten vermijden dat die woningen verkocht worden aan de privé of dat we miljoenen uitgeven voor woningen die er al staan. Dat zou maar al te cynisch zijn.

Minister, heb ik het juist begrepen dat er een parlementair initiatief komt, dus een voorstel van decretale aanpassingen? Dat is een goed teken. Dat is het teken dat het vooruit moet gaan.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik heb dat ook gehoord.

Maxim Veys (Vooruit): Dan weet u volgens mij meer.

Mogen we dat voor het krokusreces verwachten? Dan kunnen we daar straks rekening mee houden in de regeling der werkzaamheden.

Is het de bedoeling dat er nog andere zaken worden rechtgezet want Raad van State heeft vorige keer wel meerdere zaken uit het ontwerpbesluit gehaald?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: We zijn het daar inderdaad over eens. Laat me de kern van het probleem duidelijk stellen. Dat is niet alleen die waardebepaling, dat is – daar zijn we het over eens, mijnheer Veys – dat die woningen niet buiten de sector mogen gaan. We hebben die veel te hard nodig. Dat is wat we proberen op te lossen.

Qua timing, ik heb het zelf aangekondigd, moeten we absoluut vooruitgaan. De timing hangt niet zozeer van mijzelf af maar wel van het parlement. Het kan sneller gaan, denk ik. Of het krokusreces haalbaar is binnen het parlement, moet nog worden berekend. Het kan snel gaan als daar de wil toe bestaat.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik heb begrepen dat we er met de commissie werk van moeten maken. Als u dat wenst, voorzitter, gaan we dat doen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.