

vergadering **C210**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 17 maart 2022



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende huurprijzen in Vlaanderen – 1857 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende huurprijzen – 1870 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een energiearmoedeplan voor de woonsector – 1909 (2021-2022)	14
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aansnijden van gronden door sociale huisvestingsmaatschappijen in het kader van de conceptnota bouwshift – 1990 (2021-2022)	17

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende huurprijzen in Vlaanderen – 1857 (2021-2022)

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende huurprijzen – 1870 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Minister, deze vraag dateert ondertussen al van een maand geleden. In die tijd hebben we een zeer, maar dan ook een zeer interessante hoorzitting gehouden in deze commissie over de stijgende koop- en huurprijzen. Daarbij is me vooral bijgebleven dat verschillende sprekers wezen op een mismatch tussen aanbod, het beleid en de vraag, de woonwens van de Vlamingen.

Door de schaarse bouwgrond in Vlaanderen en een historische problematiek rond ruimtelijke ordening is het beleid onder meer gericht op verdichting en kernversterking. We moeten erkennen dat kleiner wonen een noodzaak is, maar momenteel matcht die uitspraak niet geheel met de wensen van de Vlaming.

Door de coronacrisis hebben we een lichte stijging gekend van de prijs van woningen door verschillende factoren: de grootte van de oppervlakte, de grootte van de tuin en het al dan niet vrijstaande karakter van de woning. De Vlaming verlangt naar een vrijstaande woning in de groene stadsrand, waarbij de oppervlakte van zowel het woongedeelte als de tuin groter zijn dan binnen de stad. Natuurlijk zijn die woningen niet voor het rapen. Wat we dan ook merken in een stijging van de prijs van dat type van woningen.

Wat me ook is bijgebleven van die hoorzitting – en dat stemt me toch wel optimistisch – is de analyse over het woningdelen en het cohousen. Daar ben ik weer. Verschillende sprekers erkennen het potentieel van alternatieve manieren van wonen en de impact ervan op de reguliere koop- en huurmarkt. Hoewel cohousing en woningdelen vaak een specifiek segment van de bevolking aanspreekt, zoals alleenstaanden, jongeren, starters en ook ouderen, kunnen ze de gehele huur- en koopmarkt beïnvloeden. Doordat bijvoorbeeld jongeren een langere tijd cohousen en niet meteen de reguliere koop- of huurmarkt betreden met al dan niet extra steun van thuis uit, kan dat een prijsmilderend effect hebben voor die reguliere markt. We hebben ook gezien dat die extra steun van thuis toch ook wel fors is toegenomen. Ook voor de groeiende groep alleenstaanden kan de flexibiliteit die experimentele en vernieuwende woonvormen bieden, een enorme meerwaarde zijn.

De initiële vraag heb ik opgesteld meer dan een maand geleden naar aanleiding van de publicatie van de huurbarometer van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB). En die kleurt echt donkerrood. In de tweede helft van 2021 steeg de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen voor het eerst boven de 800 euro. Door de toenemende inflatie wordt verwacht dat de huurprijzen ook dit jaar nog verder gaan stijgen. Dat zagen we inderdaad ook vorige week, goed aangeduid met grafieken, in die hoorzitting. Door de jaarlijkse indexering betalen huurders makkelijk 80 euro meer per maand dan het jaar ervoor voor dezelfde woning. Vooral voor huurders met een beperkt inkomen is dit enorm slecht nieuws, alsook voor alleenstaanden. Meer dan 30 procent van het laagste kwart van de inkomens

spendeerde in 2018 meer dan een derde van zijn maandelijks budget aan huur. Dat aandeel is enkel groter geworden door de snel stijgende huurprijzen.

De afgelopen weken hebben we verschillende voorstellen zien passeren over betaalbaar wonen zowel op de sociale als de private woning- en huurmarkt. Hieromtrent heb ik de volgende vragen voor u, minister.

Bent u van plan de stijging van de huurprijzen op korte termijn te milderen? Via welke instrumenten wilt u ingrijpen?

Het is duidelijk dat steden een belangrijke bondgenoot worden in de zoektocht naar een betaalbare woning voor iedereen. Op de weg naar kernverdichting waarbij men kwalitatieve appartementsblokken voorziet met kleinere units in een groene stadsomgeving, bevinden zich nog heel wat obstakels. Strengere regels rond bouwvoorschriften zorgen voor aanslepende procedures en dure bouwprojecten die worden afbetaald door de huurprijs op te drijven.

Op welke manier wilt u samenwerken met uw collega-minister van Omgeving om die obstakels in de procedures voor bouwprojecten weg te werken en zo een versnelde woningbouw te faciliteren?

Zult u ingaan op het voorstel van uw collega-minister Somers rond het oprichten van een taskforce met betrekking tot het wegwerken van die obstakels rond bouwprojecten? Waarom wel? Waarom niet?

De nieuwe Mijn VerbouwPremie mikt op verhuurders die een woning aanbieden via de sociale verhuurkantoren (SVK's). Hoeveel nieuwe SVK-verhuurders verwacht u op deze manier te kunnen aantrekken?

Als laatste, minister, heb ik nog deze vraag. Het aantal eenoudergezinnen en alleenstaanden blijft alsmaar toenemen. We hebben vorige week in de hoorzitting ook gezien dat zij het toekomstgericht nog veel moeilijker zullen krijgen dan dat ze het nu al hebben. Hoe bent u van plan om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar die kleinere woningen of nieuwe woonvormen?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Collega's, een woning huren in Vlaanderen werd ook in 2021 opnieuw duurder. De CIB publiceerde op 12 februari 2022 de huurbarometer waaruit blijkt dat die huurprijzen in Vlaanderen met 2,5 procent zijn gestegen in 2021 ten opzichte van het jaar ervoor. De gemiddelde huurprijs in Vlaanderen lag op 797 euro en overschreed door die stijging voor het eerst de grens van 800 euro. In de centrumsteden zien we nog grotere stijgingen, met Genk met 5,6 procent als een sterke stijger. De grootste stijging stellen we vast in Mechelen met 7 procent. Ik herinner de collega's er graag aan dat daar ook een minister woont die vindt dat je na 9 jaar de sociale woning moet verlaten. We zien natuurlijk dat het alternatief, namelijk de private huurmarkt, geen optie zal zijn.

Naast de stijgende prijzen voor nieuwe contracten zien ook zittende huurders hun maandelijkse huur fel stijgen als gevolg van de hoge inflatie en de jaarlijkse indexering die hieraan is gekoppeld. De private huurder is alweer het grote slachtoffer op de woningmarkt. De private huurmarkt was al de slechtste leerling van de klas op het vlak van kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid en dit kreeg, volgens de Vooruitfractie, niet altijd voldoende aandacht van het beleid. Ik heb de volgende vragen voor u, minister.

Bent u het ermee eens dat er sterker moet worden ingegrepen op de private huurmarkt?

Hoe wilt u die problemen op de private huurmarkt aanpakken? Met welk instrument? Wanneer ziet u daar mogelijkheden toe? Wanneer mogen we echt actie verwachten?

Hoe ziet u de private huurmarkt verder evolueren? Welk toekomstperspectief biedt u aan de private huurmarkt?

De vraag is wat gedateerd, de situatie in ons land is wat gewijzigd, maar ik neem aan dat u dat in uw antwoorden meeneemt. Hoe is de huidige situatie? Gaan we daar andere opties verkennen? Hoe ziet u dat verder evolueren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank, collega's, voor jullie vragen. Inderdaad, de vragen zijn een beetje gewijzigd en ook de reactie erop. We gaan moeten mee evolueren met de nieuwe situatie. Maar goed, ik ga daar misschien op het einde nog op terugkomen.

Ik probeer jullie een gebundeld antwoord te geven, ik denk zelfs dat we ook rekening houden met andere vraagstellers die over hetzelfde thema een vraag hadden gesteld, maar die hier nu niet zijn.

Ik wil beginnen met het volgende. Bij analyse van de woningmarkt is het belangrijk om er rekening mee te houden dat de woningmarkt een economische markt is. Er is op een bepaald moment ook verwezen naar de index en dergelijke meer. Ja, als dan wordt gevraagd aan mij hoe ik zou willen ingrijpen op de huurmarkt, zou ik eigenlijk bij de bron van de problemen moeten ingrijpen, en dat is dan natuurlijk de inflatie zelf die we vandaag hebben. Dat zijn heel andere dingen. Iedereen wil wel dat Poetin zich terugtrekt. Iedereen wil wel dat die energieprijzen weer dalen. Ik denk ook dat de schuldproblemen van heel wat Europese landen ook een drijvend effect hebben op de inflatie, onrechtstreeks dan via het monetair beleid van de Europese Centrale Bank (ECB). Dat zijn zaken die de problemen bij de wortels aanpakken. Dat zijn de antwoorden die ik het liefste zou geven, omdat die index natuurlijk van die inflatie afhangt en dat die sowieso vandaag al zorgt voor een verarming van mensen die spaargeld hebben.

Als overheid heb je de omstandigheden waarin de huur- en woningmarkt evolueert niet integraal in de hand. Je kunt wel initiatieven nemen om gericht in te grijpen op de verschillende segmenten, zonder marktverstoring te zijn of om, zoveel als mogelijk, niet marktverstoring te zijn. Eén uitgangspunt staat voor mij hierin centraal: zoveel mogelijk betaalbaar aanbod op de Vlaamse woningmarkt.

Er zijn inderdaad heel wat initiatieven waar we al een tijdje naar aan het kijken zijn en die komen uiteindelijk allemaal neer – en zeker nu, mijnheer Veys, nu het antwoord een deel evolueert door de nieuwe, gewijzigde omstandigheden, dan zit nog altijd dezelfde oplossing daar – op het netto aanbod aan woningen in Vlaanderen. Op korte termijn zullen die minder duurzaam zijn.

Op lange termijn moeten we sneller netto woningen bij hebben. Dat is wat ik beoog met de bestaande en geplande instrumenten: het aanbod op de Vlaamse woningmarkt verhogen.

Ten eerste zetten we zo veel mogelijk in op het creëren van bijkomend aanbod op de sociale huurmarkt. Dat doen we door de investeringsbudgetten voor sociale woningbouw historisch hoog te zetten, door de werkingssubsidies aan SVK's, maar bijvoorbeeld ook door de Mijn VerbouwPremie, waar verhuurders ook aanspraak op kunnen maken als ze verhuren aan een SVK. We zullen daarop blijven inzetten, want dat blijft ons eerste en belangrijkste spoor. Daarnaast heb je ook nog het feit

dat we de bouwcapaciteit van de sociale huisvestingssector willen verhogen door de hervorming die we op dit moment doorvoeren.

Daarnaast zetten we ook in op de private huurmarkt. Het algemeen regelgevend kader op de private huurmarkt is het Vlaamse Woninghuurdecreet. Dat decreet werkt goed op het terrein. Daar zijn alle stakeholders het over eens. Zoals aangekondigd in mijn beleidsnota, zal mijn administratie tegen het einde van deze legislatuur een evaluatie doen van het Vlaamse Woninghuurdecreet, want uiteraard kunnen er een aantal aspecten zijn die nog kunnen worden verbeterd.

Qua financiële ondersteuning aan vraagzijde op de private huurmarkt is er al de huurpremie en de huursubsidie. Jullie weten dat er een onderzoek loopt over de non-take-up. Een tussentijds rapport daarover wordt volgende maand eindelijk opgeleverd. Desgewenst kan ik vragen aan de onderzoekers om dat aan de commissie te komen toelichten. Of jullie nemen dat zelf mee in de regeling van de werkzaamheden, zoals gewenst.

Jullie weten daarnaast ook dat ik meer wil doen en ook op de aanbodzijde van de private huurmarkt bijkomend initiatief wil nemen met het uitrollen van een stelsel van geconventioneerde verhuur. Daar hebben we het de laatste weken en maanden ook al verschillende keren over gehad. Ten eerste wil ik hier een spoor maken rond bijkomende betaalbare huurwoningen, door actoren te stimuleren om extra aanbod te realiseren, maar hen wel significant onder de marktprijs te laten verhuren. Ten tweede wil ik private eigenaar-verhuurders ook incentiveren om bestaand patrimonium kwalitatief en energetisch te renoveren. Ook aan hen wil ik vragen om een reductie op de markthuurlaat toe te kennen.

De suggestie dat de lokale besturen daarin een belangrijke partner kunnen zijn, deel ik absoluut, mevrouw De Vroe. Het is ook zo dat bijvoorbeeld Gent dat vandaag al doet via zijn stedelijk verhuurkantoor. Zij hebben daar dus al initiatieven rond genomen, maar ook nog andere steden en gemeenten. Lokaal is men dus bezig. Ik denk dat er opportuniteiten liggen om dat op te schalen naar Vlaams niveau. De gesprekken daarover worden momenteel binnen de schoot van de Vlaamse Regering gevoerd.

Wat dan de spanning tussen vraag en het aanbod betreft: het Beleidsplan Ruimte wil daarop inspelen en streeft naar een voldoende divers en betaalbaar woonaanbod, dat afgestemd is op de noden van de bevolking. De transformatie van ons bestaande gebouwenpatrimonium biedt hier veel kansen, maar met het oog op de creatie van een kwalitatieve leefomgeving moet met veel omgevingsfactoren rekening worden gehouden. Die afweging gebeurt bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen. Het departement Omgeving voerde in opdracht van de Vlaamse Regering een evaluatie uit van het Omgevingsvergunningsdecreet. Op basis van onder andere die evaluatie, legde minister Demir op 12 februari 2022 een conceptnota ter bijsturing van het Omgevingsvergunningsdecreet voor aan de Vlaamse Regering. Die bijsturing zet in op snellere, efficiënte procedures die meer rechtszekerheid bieden. Op basis van die conceptnota zullen enkele decreetwijzigingen volgen. De suggestie van de taskforce is dus wel wat gedateerd.

Mevrouw De Vroe, u stelde ten slotte ook nog een specifieke vraag over Mijn VerbouwPremie. Het is dus niet Mijn VerhuurPremie. Het gaat ook niet over mijn eigen premie. De enige verbouwing die ik zou doen, zijn haarimplantaten. *(Gelach)*

Vandaag zien we in de renovatiepremie een vijfhonderdtal aanvragen per jaar voor woningen die verhuurd worden via een SVK. Nieuw in de Mijn VerbouwPremie is dat ook niet-particuliere SVK-verhuurders een aanvraag kunnen indienen. Bovendien zal de maximumpremie voor die doelgroep van SVK-verhuurders aanzienlijk stijgen, van 10.000 euro naar 25.000 euro. Dat is al de moeite qua

overheidstussenkomst. Dat maakt het stelsel veel aantrekkelijker en zal het aantal aanvragen zeker doen toenemen.

Misschien nog een zijsprongetje daarbij: ik ben gisteren naar een project geweest van de KU Leuven in Gent. Zij hebben daar een 'living lab', een campus waarop ze ook nieuwe bouwtechnieken ontwikkelen. Ik heb daar ook even de voorstelling gedaan van wat onze basisuitdaging is. En dat is nu zeker nog verergerd met de Oekraïne-crisis. Dat is het nettoaanbod woningen verhogen. En we moeten dat snel doen. Dat is nu nog versneld. Maar we moeten dat doen in combinatie met een hele reeks andere uitdagingen. In de eerste plaats is dat ruimtegebruik. Er is een heel brede consensus over het feit dat we geen open ruimte meer willen aansnijden. Daarvoor is er de bouwshift en dergelijke meer. We moeten dus meer woningen op diezelfde plaats hebben. Dat is de eerste bijkomende uitdaging.

Ten tweede is dat energie. Dat gaat over het klimaat. We willen klimaatneutraal zijn en geen extra druk leggen op het klimaat. Daar komt nu ook de energie-onafhankelijkheid bij die we willen bereiken, en het feit dat de prijzen te hoog zijn.

Een derde bijkomende uitdaging, die daar trouwens ook heel hard aan bod kwam: in het concept dat men daar ontwikkelt, probeert men ervoor te zorgen dat elk materiaal dat gebruikt wordt in die woning, circulair is. Dus het is niet zomaar recycleren, maar circulariteit. Alles wat daar gebruikt wordt, kan tot op zekere hoogte weer gedemonteerd worden en nieuw ingestopt worden. Het mooiste voorbeeld daar zijn alle technieken. We hebben warm water, verwarming, zuivering, ontkalking, elektriciteit en weet ik veel welke technieken we nog allemaal hebben in een woning. Dat zit in één box, waar ook een batterij in zit, een warmtepomp, geconnecteerd met je zonnepanelen. Vandaag zit dat overal verspreid in je woning. De elektriciteit zit onder de trap, de waterleiding in de kelder enzovoort. Daar is dat één box, met een groot stopcontact, waar al die dingen worden verdeeld. Dat is één box die ze inbouwen. Die innovatie is er dus al om dat te vergemakkelijken.

En het laatste punt daarbij, waar zij ook op letten, is snelheid. We moeten echt sneller gaan bouwen. Dat heet dan off-site constructie, waarbij het werk op het terrein – u kent de plakkaatjes 'Verboden op de werf te komen' – eigenlijk nog maar een paar dagen zou duren. Heel de voorbereiding, digitaal en off-site, gebeurt allemaal in de fabriek. Dat is prefab, maar we mogen het zo niet meer noemen. Ze hebben dat niet graag. Off-site heet het dan. Op die manier kun je dat heel snel gaan doen.

Ik heb ook de vraag gesteld naar de kostprijs. Op dit moment streeft men er nog naar om dat richting een normale renovatie te doen. Hopelijk wordt het op de lange termijn ook nog goedkoper dan een normale renovatie, maar zo ver zitten we nog niet. Maar we houden die dingen wel in de gaten, om te kijken of we daarmee de uitdagingen die we hebben, dankzij ondernemers en kennisinstellingen in Vlaanderen nog kunnen versnellen. De centrale doelstelling is het nettoaanbod van woningen op onze woningmarkt te verhogen.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Het zal gisteren zeker een interessant werkbezoek geweest zijn op innovatief vlak. Duurzaamheid wordt inderdaad steeds belangrijker in onze maatschappij, en dat is maar goed ook, in de strijd die we moeten voeren tegen de klimaatverandering. Het nettoaanbod verhogen, dat klopt uiteraard volledig. Dat we slimmer moeten omgaan met ons ruimtegebruik, klopt ook volledig.

Waar ik daarnet al naar verwees, en waar u uiteraard ook naar verwezen hebt, is de mismatch die er momenteel is tussen het aanbod en de vraag. Dat is bij mij heel hard blijven hangen. We wisten dat natuurlijk wel al van voordien, maar door

het feit dat het vorige week in die interessante hoorzitting over de betaalbaarheid zo specifiek aan bod kwam, staat dat natuurlijk weer hoger op de agenda. U hoort aan mijn accent dat ik van Vlaams-Brabant ben. Vlaams-Brabant is een heel dure provincie. Dat werd vorige keer in de hoorzitting nog maar eens gezegd. De maandprijs voor een appartement zit daar rond de 830 euro. Voor een rijhuis is dat ongeveer 1070 euro. Voor een alleenstaande woning zit je al rond de 1500 euro. Dat is echt wel een enorm probleem aan het worden. Het is al een groot probleem, maar de uitdaging zal in de toekomst nog groter worden voor onze kinderen en kleinkinderen om een betaalbare woning te vinden.

U weet dat ik een enorme trekker ben van die nieuwe en alternatieve woonvormen. Daarvoor is ondertussen ook al heel wat gebeurd, waarvoor dank, na de resolutie van ondertussen al lang geleden. We hebben ondertussen ook de tussentijdse evaluatie mogen ontvangen van de proefomgeving. We hebben ondertussen ook het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waar u ook naar verwees. Het is inderdaad een hele uitdaging om daar een divers en betaalbaar woningaanbod te krijgen, maar toch denk ik dat er ook op uw beleidsdomeinen nog extra moet worden ingezet op die proefomgevingen, om daar lessen uit te trekken en te ageren, eventueel door een nieuwe proefomgeving op te starten rond kleiner wonen, cohousing, naar de private markt, tiny houses. Er zijn zoveel verschillende woonvormen. En dan vind ik de huidige proefomgevingen nog te beperkt.

Ik vind dat we daar opnieuw een stap vooruit moeten zetten om ervoor te zorgen dat het nog meer en nog sneller ingang kan vinden en dat we die knelpunten kunnen wegwerken. U mag immers niet vergeten dat het Planbureau heeft uitgerekend dat tegen 2060 de helft van de Vlamingen zal bestaan uit eenoudergezinnen en alleenstaanden. We moeten daar dus echt een serieuze tand bij steken.

Wat het Huurdecreet betreft, klopt het dat dit op het terrein goed functioneert, maar er zijn inderdaad wel een aantal knelpunten. Ik hoor u opnieuw zeggen dat de evaluatie eind deze legislatuur klaar zal zijn. Ik zou u eigenlijk met aandrang willen vragen om, net zoals uw collega Demir dat ook heeft gedaan voor de statiegeldproblematiek, over te gaan naar een tussentijdse evaluatie om de dringendste zaken toch al weg te werken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoorden. De vraag van Vooruit om een actiever beleid te voeren voor de private huurmarkt is natuurlijk niet nieuw. Iedereen wil dat Poetin zich terugtrekt maar het feit dat die schok mogelijks de fatale kan zijn voor onze huurmarkt die dat absoluut niet aankan, legt de zwaktes bloot van de Vlaamse private huurmarkt, maar ook van het beleid dat ter zake niet of te weinig is gevoerd. Ik zou dan ook een oproep willen doen om van de bestaande achterstand een voorsprong te maken. Ik heb daar al een aanzet toe gezien in het hergebruik van modulaire woningen. We hebben daar gisteren in de plenaire vergadering een nooddecreet voor goedgekeurd. Die woningen kunnen achteraf worden ingezet voor verhuisbewegingen, bij sociale huisvestingsmaatschappijen.

Uw administratie promoot ook nieuwe technieken. U had het daarnet over het circulair bouwen. Ik wil geen reclame maken voor de baksteenproducenten uit mijn streek maar ook wij werken met circulaire bakstenen. Collega Crevits is al op bezoek geweest in het kader van het innovatiebeleid. Dat is inderdaad de toekomst.

We hebben het hier heel vaak over bezwaarschriften, over de weerstand tegen bouwprojecten omdat de starturen van een werf vaak niet in lijn liggen met die van de Vlamingen die ernaast wonen. Wanneer er een muur toekomt in plaats van

stenen en metsers, kan dat inderdaad snel gaan. Ik zou u willen oproepen om daar blijvend op in te zetten. Tot daar het goede nieuws.

U spreekt over de huurmarkt als een economische markt en u wilt ingrijpen zonder marktverstoring te werken. Kunt u dat een beetje toelichten? Vanaf wanneer vindt u dat u marktverstoring werkt? Want de enige oplossing om die huurmarkt te ontspannen is ze concurrentie aandoen en inzetten op de bouw van sociale woningen waarbij de overheid voor betaalbare huurprijzen zorgt. Ik neem aan dat u dat niet als marktverstoring beschouwt want dat is wat ons betreft uw belangrijkste taak, namelijk zorgen dat dit sneller vooruit gaat. U verwijst ook zelf naar dat bijkomend aanbod sociaal wonen.

Ik zou ook nog wat dieper willen ingaan op die indexering. Op het terrein krijgen heel veel mensen een hele hoge indexering. Het gaat soms over meer dan 7 procent op een huurprijs van enkele honderden euro's. Wanneer men plots 50 euro meer moet betalen, heeft dat een grote impact. U zei dat u liever de inflatie zelf zou aanpakken. Hoe staat u tegenover het ingrijpen op de indexeringen? Staat u open om daar een plafond op te leggen? Ik hoor mensen pleiten voor een indexsprong. Bent u van plan om daar iets rond te doen of zal dit sowieso niet gebeuren en sluit u daarvoor de deur?

Tot slot weet ik niet wanneer wij uw voorstel over geconventioneerde huur hier mogen verwachten. Wat is de timing daarvan?

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Ik heb geluisterd naar de vragen en de replieken van de vraagstellers en ik moest daarbij denken aan een artikel dat ik in Trends heb gelezen. Ik denk dat er een nuance kan worden gemaakt in dit debat. In dat artikel staat wel duidelijk dat de huurprijzen stijgen, maar niet zo fel als de aankoopprijzen van woningen.

Ook het beeld dat wordt geschetst dat verhuurders allemaal grootgrondbezitters zijn die er enkel op uit zijn om de huurder uit te buiten, klopt niet. Veelal gaat het over kleine eigenaars die vaak tevreden zijn met een kleiner huurrendement.

De laatste jaren zien we op de woningmarkt, niet alleen in Vlaanderen maar ook in verschillende andere landen, de prijzen stijgen, zeker in de stadsrand. Ik sluit me graag aan bij collega De Vroe. Ik kom ook uit Vlaams-Brabant en het is daar inderdaad duur. We zien dat ook in die stedelijke regio's met meer werkmogelijkheden en hogeropgeleiden. Daarnaast zien we ook die lagere inkomens, die private huurders maar ook de jongeren en alleenstaanden die voor grote uitdagingen staan. We willen dat niet ontkennen.

Verder zien we op de woningmarkt de rush op huizen na die lockdown. Mensen zoeken huizen met ruimte, met een tuin en die lage rente speelt daar positief op in. Dat is nu eenmaal de realiteit van vandaag.

Minister, ik ben blij dat u in uw antwoord het systeem van geconventioneerde huren hebt aangehaald. U hebt dat recent op tafel gelegd. Een deel van de onderbenutte middelen wordt ingezet op de private huurmarkt. Onze fractie denkt dat dit de huurmarkt inderdaad kan verlichten door een incentive te geven aan private ontwikkelaars, maar dan toch met die belangrijke voorwaarde dat die huurprijs betaalbaar moet blijven. Het is dus sowieso een win-winsituatie voor de huurmarkt en voor de huurder.

Onze fractie is geen voorstander van de tijdelijke uitbreiding van de huurpremie. Zoals ik al eerder in deze commissie heb gezegd, vrezen wij dat dit prijsopdrijvend kan werken. En wij zijn van oordeel dat we ervoor moeten zorgen dat die middelen

terecht komen waar ze voor dienen. Er moet een betere en efficiëntere toekenning en benutting worden gerealiseerd.

Stel dat we die maatregel toch tijdelijk zouden inzetten, wat is dan voor u tijdelijk, en hoe lang kunnen we dat volhouden? En wat gebeurt er dan wanneer we die tijdelijke maatregel afschaffen?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Ik dank de collega's voor de vragen en de minister voor zijn antwoord.

Ik denk dat iedereen beseft dat het een heel moeilijk evenwicht is om aan de ene kant te zorgen dat er voldoende flexibiliteit is, dat het aantrekkelijk is om een woning te verhuren en dat mensen bereid zijn om dat te doen, en aan de andere kant te zorgen dat wie de woning huurt, ook voldoende beschermd is. Dat is een heel moeilijk evenwicht. We moeten opletten dat de slinger niet te veel in de ene richting doorslaat en dat er te veel formaliteiten en verplichtingen zijn die ervoor zorgen dat de drempel hoger wordt om een woning te verhuren. Ik denk dat het de laatste jaren wel in die richting is gegaan. We moeten daar aandacht voor blijven hebben.

Wanneer we het dan hebben over flexibiliteit en de regelluwte rond wonen, denk ik dat het heel belangrijk is om voldoende slagkracht te geven aan de lokale besturen. Zij zijn het beste geplaatst om in te schatten waar iets kan of niet kan. We moeten hen daar een beetje durven loslaten. We hebben dat nu gedaan om de toestroom uit Oekraïne op te vangen maar ik denk dat we die sprong soms ook moeten durven wagen voor de algemene wooncrisis in Vlaanderen.

Minister, ik heb nog twee specifieke vragen. U verwijst zelf naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, maar we weten allemaal dat daar nog belangrijke beleidskaders moeten worden goedgekeurd om dat te kunnen uitvoeren. Mijn vraag is hoe dat nu zit rond wonen. Wij zitten daarop te wachten om een aantal stappen vooruit te kunnen zetten. Wat is daar de stand van zaken?

En dan is er nog een andere stand van zaken waar ik u naar wil vragen. We hebben het debat gevoerd en een voorzet gezien van u in de media over de besteding van de budgetten voor sociale huisvesting die volgens u niet zouden kunnen worden aangewend. Is er al een concrete oplossing hoe dit zal gebeuren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik dank de vraagstellers voor de bijkomende vragen en opmerkingen en trouwens ook voor het evenwichtige debat want dit is inderdaad een zeer moeilijke aanpak.

Mevrouw Schauvliege, u verwoordt het correct dat het aantrekkelijk moet blijven voor mensen om een woning te huur aan te bieden op de woningmarkt. Maar aan de andere kant is het natuurlijk ook zo dat we die huurder moeten behoeden voor al te hoge huurprijzen en andere vormen van bescherming moeten aanbieden.

Mevrouw De Vroe, wat die mismatch betreft van vraag en aanbod, was er vorige week een hoorzitting. Jullie hebben dus alle cijfers.

Er is ook een studie geweest van de Nationale Bank, een jaar geleden of daaromtrent. Het vreemde is eigenlijk dat die aangeeft dat er meer woningen zijn dan de groei van de huishoudens. U hebt gelijk: naar eenpersoonsgezinnen – geen eenoudergezinnen, klein detail – toe, daar stijgt het inderdaad. Maar als we kijken vanaf 1995 – ik weet niet precies wanneer de studie begint – dan zeggen zij dat

het aantal huishoudens inderdaad is gestegen, maar het aantal woningen is meer gestegen. Dus dat betekent dat je puur theoretisch eigenlijk overschot hebt. Het komt er dan op neer dat die woningen vaak voor andere doeleinden worden gebruikt, het aantal tweede verblijven is heel erg gestegen. Dat is ook iets wat men op andere niveaus met een fiscale aanpak kan aanpakken. Maar, los daarvan, dit om u aan te geven dat dit eigenlijk een beetje een vreemde evolutie is dat het aantal woningen meer gestegen is dan het aantal huishoudens. Maar goed. De mismatch is er wel degelijk. Waarom? Omdat niet al die woningen gebruikt worden voor bewoning maar voor andere doeleinden.

Wat de proefomgevingen betreft, als u daar concrete zaken over hebt ... Ik ben het er helemaal mee eens dat elke woonvorm juridisch zonder drempels moet zijn. Elke woonvorm moet mogelijk zijn. Daar ben ik het helemaal mee eens. Natuurlijk zijn er binnen ons kader bepaalde dingen die we misschien niet gaan toelaten. Maar het moet zeker worden bekeken. Als u spreekt over tiny houses en dergelijke meer, daar ben ik het helemaal mee eens. Maar u mag dat natuurlijk niet verwarren met het feit dat mensen nog altijd zelf gaan kiezen waar zij gaan wonen. Wij hebben al initiatieven genomen met het agentschap om mensen ertoe aan te zetten om daarover na te denken, met betrekking tot de nabijheid van mobiliteit, cultuur, scholen, winkels en dergelijke meer. We gaan daar wel kijken van: mensen, denk daarover na. Ga niet 'op den bled' gaan wonen waarvoor je altijd je auto nodig hebt. Maar het blijft wel de keuze van individuen. Ik huiver ervan om als overheid daarin te gaan sturen. Dat gaan we niet doen. We maken alles mogelijk, dus als er mensen zijn die in een tiny house willen wonen... Laat me een slag om de arm houden met veiligheid, gezondheid en dergelijke meer en we hebben natuurlijk ook nog een beleidskader waarbinnen we werken. Maar als men dat wil: graag, en dan moet dat juridisch ook perfect mogelijk zijn. Maar hoe je mensen daar meer gaat toe aanzetten, daar zit volgens mij het moeilijke.

Dat doet me trouwens heel hard denken aan de discussie die we vijf, zes, zeven jaar geleden hadden met betrekking tot de vraag hoe we elektrische wagens voor de consument aantrekkelijker zouden maken. En dan was dat voornamelijk vanuit het idee dat het properder is. Dat is allemaal goed, maar mensen wilden vooral nog altijd een auto met een zeker cachet, met een zekere uitstraling. En het aanbod op de markt heeft het dan pas doen versnellen. Maar goed. Het is maar een flauwe link, maar hij is er toch wel een beetje.

Mijnheer Veys, we zullen wellicht wel van mening verschillen, maar wat marktverstoring betreft is er niet zomaar een moment waarop je marktverstoring wordt. Dat is altijd moeilijk om dat aan te voelen en te gaan bekijken. Maar er zijn wel ingrepen waarmee we voorzichtig moeten zijn. Je hoort wel eens over een maximum op een huurprijs, bijvoorbeeld. Dan komt dat in conflict met het feit dat wij inderdaad een huurmarkt hebben waarvan, ik denk, 70 procent mensen geen grootgrondbezitters zijn. We moeten het voor hen aantrekkelijk houden om hun woning aan te bieden op de markt. Vandaar ook dat dat evenwicht in het Huurdecreet zeer precair is. Om dan te gaan zeggen dat we daar een maximum of een indexsprong of wat dan ook... als dat het minder aantrekkelijk maakt om hun woning aan te bieden op de huurmarkt, en daardoor zorgt voor een lager aanbod op de huurmarkt, dan hebben we het omgekeerde bereikt van wat we willen bereiken.

Is er een pinpoint, een moment waarop je marktverstoring bent? Dat is er waarschijnlijk. De theorie is er. Maar waar dat precies ligt, durf ik niet te zeggen. Als we dat zouden kunnen vinden zou het beleid ook veel gemakkelijker zijn, want dan weten we perfect hoever we kunnen gaan. Maar dat is nu eenmaal niet het geval. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Mevrouw Claes, er zit inderdaad een zekere vertraging op de huurprijs met betrekking tot de woningprijzen. Ik heb dat ook gezien. Maar de vrees is natuurlijk

dat dat dan later komt. Er zit een vertragend effect op waarbij men maar bij de vernieuwing van een huurcontract de prijs kan aanpassen, niet de indexatie. Dan valt er natuurlijk te vrezen dat we daar nog een vertragend effect op hebben. Maar ik hoop dat op dat moment er al wat meer stabiliteit is op andere vlakken.

Dan kom ik tot de vraag over de beleidskaders. Daarvoor zou ik richting Ruimtelijke Ordening moeten kijken. Daar kan ik u niet onmiddellijk een antwoord op geven. Verschillende mensen hebben naar het geconventioneerd huren verwezen. We blijven erover nadenken, we blijven erover praten om te kijken wat we kunnen doen. Een timing ga ik u daar niet voor kunnen geven, mijnheer Veys. Er is een koppeling te maken tussen het feit dat we die budgetten hebben voor sociale woningbouw, zonder dat dit ook maar enige vertraging zou hebben of een sociale woning minder zou geven. Maar goed, die gesprekken lopen nog. U kent het kader waarbinnen we praten.

Ik denk dat ik daarmee alles beantwoord heb.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Dank u wel, minister, voor uw reactie. Keuzevrijheid is voor ons als liberalen natuurlijk cruciaal en van heel groot belang. Het is goed dat u daar zelf ook zo over denkt. Maar we zitten echt wel in Vlaanderen met een probleem dat die keuzevrijheid momenteel beperkt is. Er zijn mensen die heel graag in een tiny house willen gaan wonen maar niet mogen. Er zijn heel wat mensen die in een alternatieve woonvorm willen gaan wonen maar juridisch momenteel nog op knelpunten botsen. Dat moet inderdaad worden aangepakt.

Als we kijken naar de huidige proefomgevingen en de eerste evaluatie die we daaromtrent hebben mogen ontvangen, dan worden die knelpunten nog niet allemaal aangehaald. Wat dat betreft, denk ik dat de huidige proefomgevingen het best opnieuw worden opgestart met een nieuwe oproep die zich ook naar die doelgroepen manifesteert, en dat ook die knelpunten nog beter kunnen worden opgesomd en ook vrijgesteld op dat moment. Want dat was het voordeel van die proefprojecten, natuurlijk, en het feit dat we daaruit kunnen leren. Ik denk dat we daar toch wel een tandje sneller moeten schakelen en het juiste juridische kader voor die mensen zo snel mogelijk verkrijgen.

Ten tweede, u hebt er niet echt op gereageerd, maar ik zal zeker opnieuw tussenkomen bij het private huurdecreet.

Tot slot herhaal ik opnieuw mijn verzoek om te kijken naar een tussentijdse evaluatie.

Als laatste wil ik zeggen dat ik het goed vind dat daarnet door de collega's goed verwezen wordt naar het feit dat we in Vlaanderen met heel veel kleine investeerders zitten. Mensen die risico's nemen om een huis te kopen en het huuraanbod te vergroten om anderen een degelijke woning te kunnen bezorgen via het systeem van huren. Daarover moeten we inderdaad waken, dat het toekomstgericht op een goede manier kan blijven gebeuren. Vandaar dat ik toch vind dat een iets snellere tussentijdse evaluatie nuttig is om de eerste knelpunten snel weg te werken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik had u de vraag gesteld hoe u kijkt naar het ingrijpen op het indexeringsstelsel van de huur.

Minister Matthias Diependaele: Zoals gezegd, ik denk dat dat geen goed idee is omdat dat natuurlijk het idee geeft aan verhuurders – zoals mevrouw De Vroe ook aangeeft – dat ze geen of minder rendement gaan krijgen. En dan krijg je het

risico dat zij minder aanbod gaan doen. En dat is het laatste wat we willen. We willen vooral een maximaal aanbod op die huurmarkt. Met zulke zaken riskeer je dat je het omgekeerde effect krijgt.

Maxim Veys (Vooruit): U gaat het dus niet doen?

Minister Matthias Diependaele: Neen.

Maxim Veys (Vooruit): Oké, dat is duidelijk. Dank u voor uw bijkomend antwoord.

Collega's, ik zou toch willen opletten. Ik voel dat hier een beetje een beeld wordt geschetst alsof Vlaanderen alles doet wat het kan en dat het zo erg niet is, dat het wel goed komt, dat we kijken naar het aanbod. We hebben vorige week met de Nationale Bank gezien dat de aanbodstijging van de woningen er is, maar de stijging van de prijzen, zowel de huurprijzen als de woningprijzen, is er ook, ondanks die aanbodstijging. Heel vaak zegt u hier 'meer aanbod en het zal wel opgelost zijn, het is economie'. Dat is niet wat de Nationale Bank ons heeft gezegd. Er is bijkomend overheidsingrijpen nodig want – dat is het standpunt van de Vooruitfractie – we weten wat onze opdracht is. Alleen een sterke overheid kan hier het verschil maken door versneld in te zetten op die bouw en door een echt huurbeleid te voeren.

U geeft zelf een buitensporige indexering tot 7 procent aan. We moeten ons wel eens afvragen of dat in verhouding staat tot het rendement dat die verhuurders dan niet kunnen realiseren. Dat baart mij toch wel wat zorgen. Andere zaken die me zorgen baren zijn de gegevens waarmee we werken. Ik heb u een schriftelijke vraag gesteld over de monitoring van de huurmarkt. Ik denk dat we daar toch nog wat sterker kunnen op werken. Ik heb hier twee collega's gehoord die zeggen dat het beeld van de grootgrondbezitters niet klopt. Nu, de recentste data die we hebben is tien jaar oud, dus van 2013. Bijna tien jaar oud.

Als we zien dat in Amsterdam gigaverhuurders in een jaar tijd voor 500 miljoen euro aan panden kunnen kopen, zou ik er niet zo gerust in zijn om er hier zomaar van uit te gaan dat de kleine verhuurders nog zo dominant zijn in Vlaanderen. Dat is ook een taak van de woonadministratie, een taak waar we hier vat op hebben, om dat beter te monitoren.

Ik kan het niet laten, collega's, maar er wordt verwezen naar het feit dat Vlaams-Brabant de duurste provincie is. Dat klopt. Het is ook de provincie met het minste aantal sociale woningen. Het is de provincie met de meeste gemeenten die niet hun best doen om die sociale woningen te realiseren, ook al is dat hun opdracht.

Begrijp mij niet verkeerd: we gaan het met de goede verhuurders moeten doen, om de huurmarkt hier in orde te krijgen. Maar ik zou graag ook oproepen, collega's, om zelf eens risico's te nemen en een beleid te verdedigen in uw gemeente, in uw provincie, waarvan u weet dat het nodig is dat u het doet en waarvan u allemaal weet dat het er niet komt. Dat is politieke verantwoordelijkheid, collega's. Dat vind ik echt heel belangrijk en dat wil ik toch wel benadrukken.

Ik vind vooral dat Vlaanderen meer zijn best moet doen en dat een overheid actief het verschil moet proberen te maken op de private huurmarkt. En de belangrijkste oplossing daar is een versnelling in de sociale woningbouw. Dus ik doe graag een oproep aan alle collega's om daar hun job in te doen.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Alessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een energiearmoedeplan voor de woonsector – 1909 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Alessia Claes (N-VA): In Vlaanderen heeft ongeveer 15 procent van de gezinnen te kampen met energiearmoede. Daarbovenop komt nog het feit dat de laatste maanden de energieprijzen naar ongekende hoogten zijn geschoten. Deze regering besloot dan ook om deze legislatuur extra inspanningen te leveren om de energiearmoede te doen dalen.

De Vlaamse Regering stemt daarom in met de acties uit de Visienota Energiearmoede 2025, die de krijtlijnen uittekent van het sociale energiebeleid voor de komende jaren. De focus ligt op preventieve acties die de energie-efficiëntie van woningen verhogen en op die manier zorgen voor een lagere energiefactuur, door een combinatie van financiële en ontzorgende instrumenten. Daarnaast zorgen curatieve acties voor tijdige hulpverlening wanneer huishoudens toch energieschulden opbouwen, om afsluiting te voorkomen.

Minister, kunt u toelichting geven bij de acties uit het plan waarvoor u bevoegd bent? Is er daarover overleg geweest met uw collega-minister van Omgeving en Energie, Zuhair Demir? Welke plaats heeft de beslissing van de Vlaamse Regering om samen met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen een klimaatactieplan richting 2050 vast te leggen, in dit energiearmoedeplan? Op welke manier zult u uitvoering geven aan de begeleidingstrajecten rond energiebesparing voor sociale huurders?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Claes, ik geef u graag een stand van zaken van de verschillende onderdelen uit het energiearmoedeplan 2025 die betrekking hebben op sociale huisvesting.

Ten eerste: geleidelijke verstrenging van het maximaal toegelaten energieprestatiecertificaat (EPC), teneinde de woningkwaliteit en energie-efficiëntie te verhogen. Ik vind het belangrijk om over het tijdspad voor de minimale energienormen en de concrete uitvoeringsmodaliteiten van gedachten te wisselen met alle betrokken partners. Daarom organiseren we op 22 maart een stakeholdersoverleg. De bevindingen van dat overleg nemen we dan mee bij het uitwerken van het regelgevende kader. Dat is dus de lijn die we gezet hebben voor het stelselmatig verstrengen van de normen voor woningbouw.

Ten tweede: eenmaking van de Vlaamse renovatiepremie en de energieprijzen met een uniek loket en premies in functie van het inkomen. De Vlaamse Regering besliste op 4 februari 2022 om de renovatiepremie van Wonen-Vlaanderen en de energieprijzen van Fluvius te integreren vanaf 1 juli 2022 in een eengemaakte premie, Mijn VerbouwPremie. Alle voorbereidingen voor de opstart van één uniek digitaal premieloket zijn gestart. Het loket zal starten op 1 oktober. De premiehoogte zal afhankelijk zijn van de hoogte van het inkomen, zodat de laagste inkomens de hoogste ondersteuning krijgen bij het energiezuinig renoveren van de eigen woning.

Ten derde: integratie woon- en energieloketten en stroomlijning ontzorgende initiatieven. Samen met collega-minister Demir wil ik komen tot één loket waar burgers terecht kunnen met al hun vragen over renovatie, zowel op het vlak van

energie als op het vlak van wonen. We gaan de dienstverlening ter zake dus integreren, te beginnen met de dienstverlening van de woonloketten en de energiehuizen. Dat project is recent opgestart.

Ten vierde: klimaat 2050 en de renovatie van het sociale patrimonium. De nieuwe ontwikkelingen in verband met het tijdspad van de EPC-norm werd recent voor het eerst toegelicht aan een vertegenwoordiging van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er volgen nog besprekingen met de bredere sector om te bekijken welke invloed dit nieuwe vraagstuk heeft op het actieplan dat vorig jaar werd uitgewerkt. Er zal ook nog een stakeholdersoverleg volgen tussen het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) en de sociale huisvestingsmaatschappijen om de impact te bekijken.

De VMSW werkt in samenspraak met de sociale huisvestingsmaatschappijen verder aan een aangepaste renovatieplanningstool, die de sector moet helpen om dit langetermijntraject richting 2050 doelmatig uit te stippelen en de nodige middelen en knelpunten in kaart te brengen.

Ten vijfde: begeleidingstrajecten rond energiebesparing voor de sociale huurder. Vanuit het energiebeleid wordt na afstemming met de VMSW een pilootproject opgezet waarbij sociale huurders in recent energetisch gerenoveerde woningen begeleid worden om correct te leren omgaan met de materiële en technologische aanpassingen in de woning, bijvoorbeeld wat betreft de regeling en bijsturing van de verwarming en ventilatie. Bestaande projecten van onder andere de Koning Boudewijnstichting en de Bond Beter Leefmilieu, die inzetten op dit soort begeleiding, haalden goede resultaten op zowel de gemiddelde energiebesparing als de integratie en het welbevinden van de bewoners in het gebouw. Het VEKA zal nog afstemmen met de VMSW hoe dat begeleidingstraject in de toekomst kan verlopen. Het is dus ook belangrijk om mensen daarmee te leren omgaan.

Ten zesde: projectsubsidie voor de uitrol van zelfsturingssystemen op accumulatieverwarming. Bij 6 sociale huisvestingsmaatschappijen werden ruim 1700 woningen geïnventariseerd met elektrische boilers op nachttarief, waarvan meer dan 600 ook verwarmd worden met accumulatoren. Om al die woningen in 2022 te voorzien van energiebesparende sturing, ontving de VMSW vanuit de energiebegroting een toelage van 455.000 euro. De betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen zijn ondertussen bezig met de aanbesteding. De eerste toestellen worden verwacht tegen juni 2022 geplaatst te worden.

Het actieplan 2050 werd in eerste instantie opgestart vanuit de Europese en Vlaamse klimaatdoelstellingen die opgelegd werden. Die doelstellingen hebben een gunstig effect op de energie-efficiëntie van de woningen, wat impliciet inhoudt dat ook de energieregelateerde kosten voor de huurder zullen dalen en ze dus de energiearmoede helpen terug te dringen. Betaalbaarheid moet daarin wel nog steeds gemonitord worden, aangezien de omschakeling naar andere energiedragers ook andere kosten met zich kan meebrengen.

Daarnaast was er afgelopen maandag nog een communicatie over het feit dat heel wat premies en dergelijke meer nog werden verhoogd in het kader van de Oekraïne-crisis. Dat heeft natuurlijk een dubbele doelstelling: ten eerste af raken van gasimport en de afhankelijkheid van het buitenland en ten tweede die factuur naar beneden krijgen, zelfs niet door bij te dragen aan de factuur, maar door de hoeveelheid verbruikte energie te laten dalen.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Dank u wel voor het antwoord, minister. Ik ben blij te horen dat er toch al heel wat beweging is op dat terrein en dat er ook al heel wat gesprekken gepland zijn en lopende zijn. Want met de trend van de stijgende

energieprijzen is deze vraag echt wel belangrijk, om te zien wat er gepland staat, wat we kunnen doen en waar we op dit moment staan.

Ik onthoud dat de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen werk maken van de renovatieplanningstool, om zo de langetermijnplanning op te maken, de mogelijkheden te bekijken, te zien waar het trager loopt en waar er knelpunten zijn, en te zien waar er budgetten voor nodig zijn.

Wat de proefprojecten betreft, heb ik begrepen dat de vorige projecten goed verlopen zijn. Ik hoop dat we met de nieuwe proefprojecten naar diezelfde trend gaan, met eventueel ook die positieve resultaten, en dat dat naar een opschaling met vaste effectieve begeleidingstrajecten gaat. Ik heb ook gehoord dat de uitrol van de zelfsturingssystemen op de accumulatieverwarming volop loopt.

Ik denk dat de Vlaamse Regering toch volop inzet op de terugdringing van de energiearmoede. Ik heb het nagekeken: een budget van 800 miljoen euro dat jaarlijks wordt vrijgemaakt in de periode 2019-2024 voor de renovatie van sociale woningen. Er kan dus ook al heel wat gerealiseerd worden. Ik weet ook dat het energieverbruik wel drastisch verminderd kan worden, tot wel 50 procent, met dat budget. En dat heeft ook wel invloed op onze energiefactuur.

Dit plan is voorgesteld. Er was een duidelijke doelstelling om het energieverbruik te doen verminderen, zodat het meer betaalbaar wordt. Nu met de situatie van de stijgende energieprijzen is het inderdaad belangrijk, minister, om dat te monitoren en in het oog te houden.

Ik heb ook genoteerd dat minister Demir heeft aangekondigd dat ze een turbo wil zetten op die renovatiessteun voor gezinnen. Wat zijn de overlappingen met het beleidsdomein Wonen? Wat zullen jullie samen concreet doen? Kunt u dat nog eens toelichten?

Ik heb recent ook een schriftelijke vraag gesteld over de energierenovatieplanning. Daarin werd duidelijk weergegeven dat het coronajaar 2021 een moeilijk jaar is geweest, dat het aantal gunningen eigenlijk goed loopt maar dat de voorontwerpen minder vlot dan verwacht verlopen. Zult u tussentijds evalueren wat de impact is geweest van het coronajaar op die renovatieplanning?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De overlap is heel breed. Mijn VerbouwPremie zit daarin, de verschillende premies die we geven voor warmtepompen enzovoort. Ik kan u de bedragen niet uit het hoofd zeggen, maar afgelopen maandag is heel concreet aangegeven hoe die premies stijgen en wat de totale kostprijs daarvan is.

U hebt het over de renovatieplannen voor sociale woningbouw. Ik heb daarnet geantwoord dat we met de VMSW bekijken hoe we de planning zullen uitwerken. In mijn antwoord staat dat er nog besprekingen volgen met de bredere sector om te bekijken welke invloed dit nieuwe vraagstuk heeft op het actieplan dat vorig jaar werd uitgewerkt. Er zal dus nog overleg komen om te bekijken welk effect dat daar precies op heeft.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): We zullen die concrete uitkomsten dan ook binnenkort zien en opvolgen. Ik dank u voor het antwoord, minister.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het aansnijden van gronden door sociale huisvestingsmaatschappijen in het kader van de conceptnota bouwshift – 1990 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, we hebben al het debat gehad over de conceptnota bouwshift die de Vlaamse Regering op 22 februari 2022 heeft goedgekeurd. Daarin staat een kort cryptisch zinnetje dat mijn aandacht trok en me bijzonder nieuwsgierig maakt. Dat zinnetje luidt als volgt: "In het kader van sociaal wonen vragen we gemeenten de vrijgave van gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen te bekijken in functie van de realisatie van het bindend sociaal objectief."

Ik heb daar een aantal vragen bij en ook de lokale besturen bekijken dit met volle aandacht.

Minister, wat wordt eigenlijk bedoeld met deze zin en hoe moeten we die interpreteren? Wil dat zeggen dat woonreservegebieden nog verder kunnen worden aangesneden door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) wanneer gemeenten het bindend sociaal objectief (BSO) niet hebben bereikt?

Hoe zal deze procedure dan concreet gebeuren? Wie moet het initiatief nemen en hoe verloopt de behandeling van het dossier?

Wil dat ook zeggen dat eens het BSO is bereikt, de verdere aansnijding niet meer kan gebeuren?

Welke initiatieven zult u verder nemen om dit concreet uit te werken?

Hoe zullen de steden en gemeenten daarover geïnformeerd worden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: De conceptnota bouwshift stelt dat in de conceptnota woonuitbreidingsgebieden de uitzonderingsbepaling voor SHM's wordt geschrapt, overeenkomstig het advies van de Raad van State. Was dat advies anders geweest, dan zou dit niet gebeurd zijn. Dat betekent dat de sociale woonorganisatie die gronden in woonreservegebied heeft en die gronden wenst te bebouwen in de toekomst, net zoals andere eigenaars of ontwikkelaars, aan de gemeente een vraag tot vrijgave zal moeten richten. Een rechtstreekse aansnijding in het vergunningenbeleid is dan dus niet meer mogelijk. Er zal eerst door de gemeenteraad een vrijgavebesluit moeten worden genomen. De procedure van vrijgave wordt in het decreet woonreservegebieden geregeld en zal voor alle actoren dezelfde zijn, dus ook voor de SHM's.

Met de passage waar u naar verwijst, wordt gesteld dat de realisatiegraad van het BSO en de betrokken gemeente moet worden meegenomen in de afweging van de vraag tot vrijgave van een woonreservegebied. Het blijft natuurlijk een afweging van de lokale besturen maar ze kunnen natuurlijk het bereiken van dat BSO meenemen in hun argumentatie en hun afweging om al dan niet dat gebied aan te snijden.

Het is voor mij van belang dat de schrapping van deze uitzonderingsbepaling niet leidt tot beperkingen om een sociaal woonaanbod te realiseren. Wanneer het BSO

in de gemeente niet is bereikt en het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied (WUG) noodzakelijk is om dit te doen, acht ik het logisch dat de gemeente bereidwillig zal omgaan met de vraag van de SHM, tenzij een alternatief mogelijk is. Wanneer het BSO wordt bereikt, is het aan de gemeente om te oordelen of het opportuun is om WUG's aan te snijden voor bijkomende sociale huisvesting. Het gemeentelijk sociaal woonbeleid zal daarbij als afwegingskader fungeren, wat ook maar logisch is.

De communicatie naar steden en gemeenten zal na de goedkeuring van het decreet woonreservegebieden in eerste instantie gebeuren vanuit het Departement Omgeving via de gebruikelijke kanalen. De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSW) zal natuurlijk ook de SHM's inlichten. Er zal nog worden bekeken hoe de begeleiders lokaal woonbeleid van het agentschap Wonen-Vlaanderen hierin nog een bijkomende rol kunnen spelen.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik dank u voor de verduidelijking. Ik begrijp dat de gemeenten voor specifieke dossiers een vrijgavebeslissing zullen moeten nemen en die zullen moeten motiveren. Alles zal afhangen van hoe men omgaat met het al dan niet behalen van dat BSO.

Ik denk dat het ook juridisch heel belangrijk zal zijn om heel duidelijk te stellen wat die afweging kan zijn. Zo niet, zetten we de deur open voor allerlei juridische discussies en beroepen die we misschien niet willen en die ook vertragend zullen werken. Ik denk dat het heel belangrijk is om dat zuiver te stellen en duidelijk aan te geven hoe men dat moet motiveren. Anders krijgen we op dat vlak problemen, wat alleen vertragend zal werken.

Op zich is het positief dat er een mogelijkheid wordt gegeven aan de lokale besturen en ik ben het helemaal met u eens dat dat het goede niveau is. Ik heb daarnet, bij de vorige vragen, ook gezegd dat voor mij het lokale niveau het beste niveau is om die afweging te maken. Hebben we daar nood aan, hebben we daar geen nood aan? Zijn er alternatieven? Maar ik maak me wel zorgen over de manier waarop die dossiers moeten worden gemotiveerd op basis van wat onder andere hier, in deze zin, is opgenomen maar uiteraard ook concreet zal worden vertaald in het decreet. We zullen dit goed moeten opvolgen vanuit Wonen.

Als minister van Wonen is het heel belangrijk om goed op te volgen wat de gevolgen zijn voor het totale woonbeleid. En daar zult u volgens mij een zeer goede en sterke tandem moeten vormen met de bevoegde minister voor Omgeving. Mijn oproep hier is ervoor te zorgen dat duidelijk is hoe men die afweging moet maken zodat er geen juridische discussies komen, en ervoor te zorgen dat u mee op de tandem zit met uw goede collega, Zuhal Demir.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Mevrouw Schauvliege, ik dank u voor uw interessante vraag tot verduidelijking. Die verduidelijking heeft de minister ook gegeven. Ik denk dat het een heel goede beslissing is om te werken met dat systeem van een vrijgavebesluit door de gemeenteraad.

Minister, ik denk dat u het woonbeleid intussen voldoende kent om te weten dat er een steeds kleiner maatschappelijk draagvlak is, niet per se wat bijkomende sociale woningen betreft, maar wel wat het aansnijden van groengebieden, in casu woonuitbreidingsgebieden, betreft. Het voelt eigenlijk zelfs een beetje onrechtvaardig aan dat huisvestingsmaatschappijen wel grote woonprojecten zouden realiseren en andere niet. Ik vind dat een zeer goede beslissing en ik denk dat we richting inbreiding moeten gaan en dat de huisvestingsmaatschappijen zich zullen

moeten heroriënteren en zich zullen moeten richten op bestaand verloederd patrimonium dat kan worden opgekocht en gerenoveerd tot sociale woningen. De rest zal zichzelf wel uitwijzen.

Misschien ben ik te voorbarig en dan moet u mij dat zeggen, maar is er al nagedacht over een compensatie voor SHM's die nu in een tussenfase zitten en gronden hebben waarvoor dan zo'n negatief besluit van niet-vrijgave dreigt? Ik vind dat goed, maar in hun ogen zal dat wel een dreiging zijn.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel.

Mevrouw Schauvliege, uw vraag laat ook uitschijnen dat u weet dat we deze aanpassing hebben moeten doen door het advies van de Raad van State. De intentie was wel degelijk anders. We wilden ervoor zorgen dat sociale huisvestingsmaatschappijen die vrijgave niet hoefden te doen of dat ze dat op een andere manier konden doen. Dat was onze intentie, maar als de Raad van State zoiets zegt, dan heb je daar niet veel keuze in. Dat is natuurlijk zo omdat wij als overheid sociale woningbouw voldoende relevant vinden om in de weegschaal met andere beleidsdoelstellingen te leggen, die toelaten om dat net iets sneller of gemakkelijker te doen. Wat u zegt, is heel juist. Het zal goed gemotiveerd moeten zijn. We hebben aangegeven dat we die intentie hadden en dat is toch al een aanwijzing dat de argumentatie niet zo heel moeilijk kan zijn. Als een gemeente gemakkelijk kan aantonen dat er nood is aan bijkomende sociale woningen op basis van een woonbehoefteplan of wat dan ook, en als het bindend sociaal objectief niet zal worden bereikt, dan heb je toch een belangrijk – heel cijfermatig – argument om die vrijgave te vragen.

Mevrouw Smeyers, dat geldt natuurlijk voor alle eigenaars. We hebben in het groter kader voor de bouwshift afgesproken hoe die vergoeding eruitziet. Die loopt gelijk, ongeacht of dat nu een SHM of een andere eigenaar is.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (CD&V): Minister, ik denk dat we op dezelfde golflengte zitten, maar alles staat of valt met dat bindend sociaal objectief. Als we op een bepaald moment met z'n allen de afweging maken dat sommige gemeenten dat echt niet halen, dan denk ik dat we ons toch eens moeten bezinnen hoe we hier verder mee moeten omgaan. Dit zal hier ook mee samenhangen. Dit hangt ook samen met de discussie die we rond de budgetten voor sociale huisvesting hebben gehad. Die moeten opraken en gerealiseerd worden en dat hangt allemaal aan elkaar vast. We moeten daar vrij en vrank en creatief durven over na te denken hoe we daarmee omgaan. Ik heb ook al lang lokale ervaring en ik merk dat op lokaal vlak het niet altijd evident is om dergelijke gronden vrij te geven. Sommige gemeenten zullen de moed hebben om daarvoor te gaan, andere zullen die minder hebben. Ik denk dat we dat goed moeten monitoren en moeten kijken hoe we nog bijkomende beleidsmatige tools kunnen aanreiken en wat we nog kunnen doen. Het is heel belangrijk om dat goed op te volgen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.