

vergadering **C305**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 9 juni 2022



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de erfgoedloterij – 3202 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de planning van een nieuw bindend sociaal objectief – 3142 (2021-2022)	5
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de kostprijs van plaatsbeschrijvingen – 3158 (2021-2022)	8
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de financialisering van de woningmarkt – 3193 (2021-2022)	12
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een bredere taak voor de sociale woonmaatschappijen voor een meer betaalbare studentenhuysvesting – 3199 (2021-2022)	20
VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de cascade bij de vorming van de woonmaatschappijen – 3203 (2021-2022)	23
VRAAG OM UITLEG van Jeremie Vaneeckhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende hypotheekrente – 3215 (2021-2022)	26

VRAAG OM UITLEG van Manuela Van Werde aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de erfgoedloterij – 3202 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Voorzitter, collega's, minister, in 2019 schreef u in de beleidsnota Onroerend Erfgoed dat u de mogelijkheid wil onderzoeken om een erfgoedloterij te organiseren. In de laatste beleids- en begrotingstoelichting Onroerend Erfgoed (BBT) viel te lezen dat de gesprekken met de Nationale Loterij gestart zijn. De bedoeling zou zijn om jaarlijks een erfgoedloterij te organiseren, in aanloop naar Openmonumentendag. De opbrengsten van de loterij zouden worden gebruikt om een aantal sites versneld te restaureren.

Ondertussen zijn we opnieuw een half jaar verder. Minister, hoe verlopen de gesprekken met de Nationale Loterij? Zijn er al concrete afspraken gemaakt?

Is de erfgoedloterij iets voor binnenkort of moeten we nog even wachten voor we een lotje of krasbiljet kunnen kopen?

Is er al nieuws over de selectie van de monumenten? Hoe zal die verlopen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Van Werde, u stelde een korte vraag en het antwoord zal ook een redelijk kort zijn.

De gesprekken die ikzelf, mijn kabinet, het Agentschap Onroerend Erfgoed en Herita sinds het najaar van 2021 met de Nationale Loterij voerden, zijn nog maar sinds een paar weken afgerond. Ik wou dat ik u kon meedelen dat ze vruchten hebben afgeworpen, maar dat is niet zo, tenzij je frustratie ook als 'vruchten' zou omschrijven.

Enkele weken geleden heb ik de heer Jannie Haek van de Nationale Loterij laten weten dat we niet langer instappen in de erfgoedtombola. Let op de formulering: 'tombola' is geen loterij. Ik heb mijn ontgoocheling en ongenoegen geuit in een brief die ik gerust ook aan jullie wil bezorgen, als jullie dat wensen. Ik heb die ook naar alle leden van de raad van bestuur gestuurd. Voor alle duidelijkheid: een erfgoedtombola was het enige mogelijke alternatief dat de Nationale Loterij eenzijdig naar voren schoof. Bij het begin van de gesprekken deed men alsof men heel bereidwillig was maar dit werd nadien altijd maar bijgesteld.

Het tombolaconcept leek initieel interessant, maar de Nationale Loterij heeft in de loop van de voorbije maanden geleidelijk verschillende kanttekeningen en randvoorwaarden op tafel gelegd – er kwamen er altijd maar bij –, die het product voor mij als Vlaams minister bevoegd voor het onroerend erfgoed – en ook zoals we het in het regeerakkoord voor ogen hadden – geheel onzinnig maakte.

Vooreerst is het snel duidelijk geworden dat de tombola geen wezenlijke stroom aan privémiddelen zal veroorzaken, wat voor mij toch het uitgangspunt was bij de gesprekken. Dit was ook de intentie van het regeerakkoord: op die manier private middelen van mensen met een hart voor onroerend erfgoed vergaren. Het zou kunnen dat de tombola op termijn wel meer zal opbrengen, maar daarvoor zal het product moeten worden ingebed in een bredere campagne. Daarom is een tombola ook beter geen éénmalig evenement, maar moet dit het voorwerp zijn van een groeiproces op langere termijn.

Ten tweede verwacht de Nationale Loterij dat haar producten een federaal profiel krijgen en dus in alle gewesten kunnen worden gelanceerd. Daarnaast heeft ze wat initieel een 'erfgoedtombola' was, geleidelijk opengetrokken naar een algemenere 'goededoelen'-concept waar meerdere partners gebruik van kunnen maken. Dat strookt niet met onze verwachting om, naar analogie met buitenlandse voorbeelden, onze eigen regio en ons Vlaamse erfgoed te promoten met een sterk eigen merk. We hebben bijvoorbeeld naar Frankrijk verwezen waar het ook gebeurt, maar bij elke stap die we namen, was er minder en minder mogelijk.

Tot slot blijkt de Loterij wel bezig te zijn met de ontwikkeling van een nieuw product, maar is ze daar niet voldoende transparant over om concrete afspraken te maken.

Ik kan dus enkel afsluiten met het herhalen van mijn ontgoocheling in de gang van zaken. We hadden in ons regeerakkoord een sterke ambitie uitgesproken om op zoek te gaan naar alternatieve financieringsbronnen voor ons erfgoed. Een erfgoedloterij, die in andere landen zoals Frankrijk wel perfect kunnen worden georganiseerd, kan bij ons dus niet. Ons initieel voorstel werd telkenmale verder afgezwakt tot er een lege doos overbleef. We zouden de winnende monumenten met enkele tienduizenden euro's niet verder geholpen hebben. We zouden zelfs niet verder zijn geraakt dan een standaardpremie, bij wijze van spreken.

De Nationale Loterij had hier volgens ons een gouden kans om als partner van de Vlaamse overheid ons erfgoed te ondersteunen, maar heeft deze helaas laten liggen, tot mijn grote treurnis.

De voorzitter: Mevrouw Van Werde heeft het woord.

Manuela Van Werde (N-VA): Uw grote treurnis, maar ik ben ook ontgoocheld in het resultaat, zeker omdat het er in het begin veelbelovend uitzag.

Het was inderdaad een heel mooie kans om private middelen te genereren voor ons erfgoed. In Engeland en in Frankrijk bestaat dit al jaren. Ik geloof dat de 'Loto du patrimoine' al 30 jaar bestaat.

Als ik het goed begrijp zou zo'n tombola een beetje een afgezwakte versie zijn van de erfgoedloterij.

Tja, ik vind het zeer teleurstellend. Ik heb het al eens gehad over de Monumentenstrijd op Canvas, wat een heel mooi initiatief was. Iedereen ging ervoor. Er was een soort erfgoedtrots. Ik dacht dat we met die loterij misschien de Openmonumentendagen nog meer konden aanzwengelen dan nu het geval is, maar helaas.

Net zoals u zegt, vind ik ook dat de Nationale Loterij hier een grote kans laat liggen. Het groot lot winnen we niet, maar misschien win ik het zelf nog ooit en dan kunt u op mij rekenen. Dank u.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Het is inderdaad geen positief nieuws. Het staat nogtans in het regeerakkoord. Ik denk dat we alle mogelijkheden die er zijn om meer middelen naar restauratie en erfgoed te krijgen, moeten benutten. Ik zou willen oproepen om verder te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn en wat we verder nog kunnen doen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Schauvliege, het is een zeer terechte vraag, maar we hebben onderzocht of we het alleen kunnen en of we het zelf als Vlaamse overheid zouden kunnen organiseren. Door de bevoegdheidsverdeling in dit land is dat niet mogelijk. Ik heb het nu niet bij maar ik kan u een meer technische

uitleg geven. We hebben het dus wel degelijk bekeken want dat was natuurlijk onze voorkeurspiste, maar het blijkt niet mogelijk te zijn.

Bij een erfgoedloterij heb je natuurlijk specifiek mensen met een hart voor erfgoed, die iets willen bijdragen en er mogelijk ook iets zouden kunnen uithalen. Het is niet onmiddellijk gokken, om het zo te zeggen, maar rond loterij en dergelijke zijn er de laatste weken en maanden wel wat meer vragen te stellen. Het lijkt me dan ook een debat waard, niet alleen over de vraag of het op zich opportuun is, maar ook over de manier waarop het in dit land wordt georganiseerd. Er zou een ruimer debat over moeten worden gevoerd want er zijn op zijn minst toch grote vragen bij te stellen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de planning van een nieuw bindend sociaal objectief – 3142 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, in de beleidsnota stelt u dat deze legislatuur een nieuw objectief zal worden geformuleerd voor de periode 2026-2035. U gaf eerder in de commissie van 5 mei ook al aan dat het voorbereiden van dat dossier reeds loopt.

In uw gesprek met minister Hugo de Jonge, of in de weerslag daarvan in de krant, leek u echter aan te geven dat het aan de volgende regering is om dat objectief vast te leggen. Ik citeer: "De volgende regering moet wel opnieuw een Bindend Sociaal Objectief vastleggen. Dat zijn specifieke streefcijfers voor de bouw van sociale woningen voor elke gemeente in Vlaanderen. Want het is inderdaad waar dat niet elke gemeente evenveel inspanningen levert." Zo werd u geciteerd.

Gelet op het belang van dat programma en ook de wenselijkheid van voldoende voorbereidingstijd, lijkt het me van belang om te verduidelijken of u hiermee bedoelt dat u deze legislatuur nog het nieuwe bindend sociaal objectief (BSO) wilt vormgeven en dat het aan de volgende legislatuur is om dat te implementeren, of dat u een wijziging voorstelt in de planning en dat er pas volgende legislatuur een objectief vooropgesteld zou worden.

Vandaar mijn vragen naar aanleiding van dat citaat.

Kunt u de timing en de aanpak voor de opmaak van het nieuwe BSO verduidelijken?

U verschilde duidelijk op een aantal punten inzake centralisering en sturing van mening met uw Nederlandse collega. Zijn er echter ook elementen in het woningbouwprogramma, dat toch ook als voornaamste doelstelling het verhogen van de productie van betaalbare woningen heeft, die u als nuttige pistes ziet om het Vlaamse woonbeleid te complementeren?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mevrouw Jans, voor uw vraag.

Wat uw eerste vraag betreft, is het zo dat het huidige BSO tot 2025 loopt. Dus vanaf 2026 zal gewerkt moeten worden met nieuwe objectieven. De timing en de aanpak voor de aanpak van dit nieuwe BSO, kwam deels aan bod in eerdere antwoorden. Hierin werd aangestipt dat de eerste voorbereidende werken voor het nieuwe BSO inderdaad opgestart werden. Dat hoort ook zo. De intentie van dit traject is om dit dossier beslissingsklaar te hebben tegen de regeringsonderhandelingen, zodat in dit kader de

nieuwe contouren voor de periode vanaf 2026 kenbaar zijn. Iets in mij zegt me trouwens dat het dan over meer zal gaan dan alleen maar het vaststellen van het BSO.

Dan kom ik tot uw tweede vraag. Dat Nederland een sterkere regie vooropstelt, heeft vooral te maken met het enorme woningtekort bij onze noorderburen. Dergelijke situatie stelt zich niet in Vlaanderen. Ik ben ook minder voorstander van centralisering, niet enkel omdat onze situatie verschillend is, maar ook omdat ik veel waarde hecht aan de regierol van de gemeente. Ik heb dan ook al verschillende stappen gezet om het lokaal woonbeleid te versterken, en dit steeds gericht op het bevorderen van maatwerk door de lokale besturen in functie van noden, behoeften en wenselijkheden van hun woonbeleid. Te veel sturen, ingrijpen, zou dergelijk maatwerk kunnen beperken en dit ten koste van een adequaat lokaal woonbeleid.

Tegelijkertijd betekent dit niet dat we alles loslaten. Naast het voorzien van de nodige middelen, ondersteuning en instrumenten, monitoren we verschillende aspecten van de woningmarkt, waaronder het aanbod sociale huurwoningen, de evolutie van het aanbod van woningen ten opzichte van het aantal huishoudens. Ik ben dan ook overtuigd dat het evolueren naar een volwaardig partnerschap met de lokale besturen het woonbeleid, de woonsituatie van de Vlamingen ten goede zal komen.

U verwijst naar het Nederlandse woningbouwprogramma en stelt de vraag of dit nuttige elementen bevat voor het Vlaamse woonbeleid. Ik herhaal dat het altijd leerrijk en inspirerend kan zijn om naar andere voorbeelden te kijken, maar het is daarom nog niet evident om dat zomaar te implementeren in een Vlaamse context. Het effect van bepaalde instrumenten kan immers totaal anders zijn gezien de grote verschillen van die context. Het is dan ook belangrijk om telkens de algemene context mee te nemen in het verhaal. Maar om terug te komen op het woningbouwprogramma, zie ik, ondanks de verschillende beginpositie, dus de verschillende context, wel degelijk een aantal raakvlakken, namelijk het inkorten van het realisatieproces van een woning en het mitigeren van belemmeringen om woningen op de juiste plek te realiseren.

Het verstevigen van het aanbodbeleid – dat is ook wat ik altijd gezegd heb, dat we moeten blijven ijveren voor een verhoging van het aanbod – blijft het belangrijkste aandachtspunt. Ook dat delen we finaal met de Nederlandse collega's. Trouwens om daar nog iets aan toe te voegen, je hebt het woonbeleid en alle instrumenten die passen binnen dat woonbeleid, maar dat is natuurlijk een beperkt instrumentarium. Heel veel zaken hebben betrekking op dat woonbeleid maar vallen buiten de eigenlijke bevoegdheid, bijvoorbeeld vergunningen.

Toen we met de heer De Jonge in Zutphen waren, een Nederlandse gemeente, waar we een project zijn gaan bezoeken, hadden we daar ook een gesprek met de projectontwikkelaar. In alle eerlijkheid, ik heb altijd het idee gehad dat het vergunningenbeleid in Nederland een veel eenvoudiger procedure was. Dat beeld is bij mij, in alle eerlijkheid, gevormd door de procedure bij grote projecten, zoals bijvoorbeeld de sluis in Terneuzen. Er is een vergunningstermijn van zes maanden geweest, inclusief acht weken Raad van State. De vergunningsaanvraag is gebeurd in februari 2016, de definitieve uitspraak of vergunning in augustus 2016. Dat is zes maanden, dus dat is onvoorstelbaar.

Ik heb nu echter geleerd dat dat blijkbaar voor residentiële woningbouw, en andere ook, helemaal anders is. Want de betrokken projectontwikkelaar heeft er wel gebruik van gemaakt om een paar knelpunten naar voren te brengen. De knelpunten die zij ervaren bij het realiseren van een woonproject, waren redelijk overdonderend. Ik weet dat er problemen zijn in Vlaanderen. We kennen allemaal de vergunningenproblematiek, maar ik ben er enorm van geschrokken dat dat in Nederland nog een pak erger was.

Ik breng een heel lang en uitgebreid verhaal, waar ik niet alle finesses van ken, nu heel kort. Op basis van wat ik daar gehoord heb, werkt men daar blijkbaar met lokale kwaliteitskamers. Die kwaliteitskamers gaan dikwijls heel ver in het bepalen van de criteria waaraan een project moet voldoen. Dat gaat echt over, bij wijze van spreken, de kleur van de deurlijsten. Dat is heel verregaand en was overduidelijk een bijzondere drempel en hindernis voor het realiseren van grote projecten. Maar goed, ik had de indruk dat de heer De Jonge dat zeker aangehoord heeft, en bereid is om daar zeker ook naar te kijken. Om maar te zeggen dat de problematiek zich niet alleen in het woonbeleidsinstrumentarium afspeelt.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik dank u, minister, voor uw antwoord en zeker ook voor de duidelijkheid die u hebt gegeven en die overeenstemt met uw eerdere antwoorden. De weerslag in de krant komt soms – zo gaat dat dan, het moet kort en krachtig zijn – wat vreemd over, maar het was dus, zoals ik al hoopte, een semantisch probleem. De planning die u eerder hebt aangegeven, blijft lopen en de aanpak loopt.

We hebben vorige week nog van gedachten gewisseld over uw werkbezoek in Nederland. Ik was ook van mening dat, zeker wat het vergunningenbeleid en de doorlooptijden betrof, het gras daar veel groener was, maar blijkbaar is dat misschien bij bijzonder grote infrastructuurprojecten wel het geval of geeft men die indruk, maar heb ik toch ook geleerd van u dat dat bij particuliere of woningbouw ook wel anders is. Als ik kijk naar de gemiddelde huurprijzen daar, denk ik ook dat het gras zeker niet groener is in Nederland.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u, minister, voor de toelichting. Als ik het goed begrijp, zal het beslissingsklaar zijn – ik weet niet meer precies welke formulering u gebruikte – tegen de volgende regeringsonderhandelingen. Ik heb daarbij nog twee vragen.

Wordt daar rekening mee gehouden binnen de oefening rond de fusie van de woonmaatschappij? Ik zal uitleggen waarom; ik zit zelf in de stuurgroep, we zijn zelf de fusie aan het uitvoeren in Kortrijk. Als het gaat over de woonplanning is het goed dat je op lokaal niveau ook wel enkele jaren vooruit kunt kijken. Op welke manier worden de gemeenten vandaag bij de voorbereiding op dat bindend sociaal objectief betrokken? Wordt er advies gevraagd van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG)? Gaan die daar in werkgroepen actief mee naartoe werken? Binnen een jaar, denk ik, zitten we met nieuwe woonmaatschappijen. Een jaar daarna zijn er lokale en bovenlokale verkiezingen uiteraard. In 2026 gaat er iets nieuws in. Kan men zich daar wat op voorbereiden? De doelstelling zal voor heel veel gemeenten plots kwantitatief verdubbelen, wetende dat we vandaag met gegevens uit 2007 werken. De noemer van de berekening van het BSO klopt niet meer. Worden gemeenten bij dat proces betrokken en houdt men daarmee rekening binnen de woonmaatschappij?

Rond het beslissingsklaar maken tegen de volgende regeringsonderhandelingen, geldt dat ook nog voor het FS3-systeem (financieringssysteem 3)? Want ik dacht dat er, bij de Vlaamse Brede Heroverweging, in de fiche stond dat dat daar ook de intentie was. Maar goed, vorig jaar is er 1 miljard niet uitgegeven. U hebt uw voorstel gedaan om 500 miljoen daarvoor elders te accorderen. Wat zijn de plannen met FS3 richting de volgende legislatuur?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ga op het einde nog terugkeren naar mevrouw Jans.

Mijnheer Veys, ik denk dat het verstandig is dat wij er gewoon voor zorgen dat alle elementen op tafel liggen en dat men dan een weloverwogen keuze kan maken op dat moment, zoals dat overigens altijd gaat bij regeringsonderhandelingen.

U hebt wel gelijk. Een van de zaken die meegenomen moeten worden in dat onderzoek, is de vraag of je alleen nog op gemeentelijk niveau streefcijfers naar voren schuift dan wel of je inderdaad gaat kijken naar de regionale spreiding, naar de grenzen van de woonmaatschappij. Dat is een van de zaken die daar op tafel liggen.

Wat uw vraag met betrekking tot de FS3-leningen betreft, daar loopt een evaluatie en die zal er ook voor zorgen dat er op dat moment elementen op tafel liggen. De resultaten van die evaluatie zullen op tafel liggen om te kijken of er bijstellingen moeten gebeuren.

Mevrouw Jans, ik was daarjuist nog vergeten te zeggen dat mij in Nederland iets was opgevallen dat mij ook wel verwonderd heeft – het is niet helemaal relevant voor uw vraag, hoor, maar misschien wel interessant. Hier is het zo dat – ik denk dat er weinig andere voorbeelden zijn – een projectontwikkelaar een stuk grond zoekt waarop hij een project realiseert dat hij dan verkoopt. Het gaat om individuele woningen. Straks gaan we het ook nog hebben over pensioenfondsen die we in die woningen investeren en dergelijke meer. Sommigen gaan het verhuren, maar dat gebeurt niet zo heel veel.

Wat mij heel erg verbaasde, is dat het in Nederland een beetje omgekeerd is. Daar verenigen mensen zich in een collectief. Ik denk dat zich in Zutphen een 50-tal gezinnen verenigd hadden en gezegd hadden: wij willen hier een project ontwikkelen, realiseren. Dan werd er een projectontwikkelaar aangesteld, iemand die dat trok, en werd samen juridisch, heel dat vergunningentraject doorlopen enzovoort. De hele aanzet was eigenlijk omgekeerd van wat wij hier zien.

De vraag is wat wat uitlokt. Ik denk dat het daar vooral de gigantische moeilijkheid is om een project gerealiseerd te krijgen, die mensen ertoe noopt om zo een collectief te vormen. Vooralsnog is dat hier misschien minder noodzakelijk. Als je zo iets tot een goed einde wilt brengen, als je voor een appartementje wilt instappen in zo'n project van vijftig woningen – wat we nu concreet bezocht hebben –, dan ga je niet wachten tot het project er staat om iets te kopen. Nee, dan moet je er mee voor zorgen van bij het begin, van bij de opstart en ga je dat jarenlange proces mee doormaken. Dat is echt wel een verschil. Je kunt daar van de beide kanten conclusies uit trekken, maar dat viel mij wel heel hard op.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de kostprijs van plaatsbeschrijvingen – 3158 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, het opmaken van een plaatsbeschrijving bij aanvang van de private huur is een wettelijke verplichting. De plaatsbeschrijving kan zowel door de partijen zelf als door een deskundige worden opgesteld. Als huurder en verhuurder afspreken dat een beroep wordt gedaan op een externe deskundige, dragen de huurder en de verhuurder elk de helft van de kosten. Als huurder en verhuurder niet afspreken om samen een deskundige aan te stellen, staat het elke partij vrij om zich individueel door een deskundige te laten bijstaan, maar dan uiteraard op eigen kosten. De plaatsbeschrijving wordt ofwel opgesteld tijdens de

periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd. Als een van de partijen niet wil meewerken, kan de andere partij zich tot de vrederechter richten. Op het einde van de huur kan, als een van de partijen daarom verzoekt, opnieuw een plaatsbeschrijving worden opgesteld, opnieuw op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening.

Dat zijn de wettelijke voorwaarden, maar we zien toch heel vaak dat er daar wat misbruiken zijn. Er was een bericht uit Kortrijk over 726 euro voor een zeer klein woninkje, die enkel aan de huurder werd gevraagd. We horen heel vaak, niet zelden vanuit bijzondere comités van OCMW's, dat er echt wel buitensporige bedragen worden gevraagd. Die prijzen blijken dus steeds vaker buiten proportie en heel vaak – zo hebben wij toch het vermoeden – wordt die ook enkel aan de huurder voorgelegd. De oorzaak van het misbruik is niet zozeer dat de deskundige zoveel vraagt, maar dat het maar op één iemand wordt afgewenteld. Het gaat om bedragen van 400 tot 700 euro. Op dat moment heeft de kandidaat-huurder zeer weinig mogelijkheden. U weet dat vraag en aanbod, zeker bij het betaalbare aanbod, het onderste segment van de private huurmarkt, serieus buiten proportie zijn. Als je de plaatsbeschrijving weigert omdat het je niet correct lijkt, maar je weet dat er nog tachtig andere kandidaten zijn, kom je dus in een positie dat weigeren soms verregaande gevolgen heeft en dat het contract verloren dreigt te gaan.

Ik heb daarover de volgende vragen voor u. Bent u bereid om verhuurders en makelaars te verplichten om een betalingsbewijs ten belope van de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, dus een soort bewijslast dat dat fiftyfifty gedragen wordt door de beide partijen, te laten bijvoegen bij het huurcontract? Bent u het ermee eens dat het bedrag voor de plaatsbeschrijving dat aan de huurder wordt gevraagd, pas verschuldigd is als bewezen is dat de verhuurder of makelaar ook de helft van die kosten heeft betaald?

Ik neem aan dat u erkent dat praktijken zoals deze niet kunnen. Gaat u daar iets aan doen? Hebt u daarover al gesproken met verhuurders en huurders? Wat zijn uw plannen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, de voorbeelden die u geeft, zijn veelzeggend. 726 euro is behoorlijk veel. In artikel 9 van het Vlaamse Woninghuurdecreet wordt bepaald dat de huurder en de verhuurder verplicht zijn om een intredende, omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, en dat voor gezamenlijke rekening. Dat is belangrijk: het is voor gezamenlijke rekening. Daarnaast kan iedere partij verzoeken om ook een tussentijdse en uittredende plaatsbeschrijving op te stellen.

De plaatsbeschrijving kan op drie manieren worden opgemaakt. Een eerste mogelijkheid is dat de huurder en de verhuurder zelf samen een plaatsbeschrijving opstellen. Een tweede mogelijkheid is dat de huurder en de verhuurder samen een deskundige aanstellen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Dikwijls is dat een vastgoedmakelaar, een vastgoedexpert of een architect. Indien de partijen het niet eens raken over de procedure, is de derde en laatste mogelijkheid dat de rechter een deskundige aanstelt om de plaatsbeschrijving op te maken. Dat is wat decretaal vastgelegd is.

In elk scenario betalen de huurder en de verhuurder de helft van de kosten. Dat is het belangrijkste. Het moet altijd gedeeld worden door huurder en verhuurder. Als de huurder en/of de verhuurder zich bij de opmaak van de plaatsbeschrijving afzonderlijk laten bijstaan door een deskundige, betalen ze die diensten uiteraard zelf. Het is met andere woorden verboden dat een verhuurder het volledige bedrag van de deskundige doorrekent aan de huurder. Als de verhuurder het Vlaamse Woninghuurdecreet niet respecteert, kan de huurder zich wenden tot de vrederechter om

een correcte toepassing van het Vlaamse Woninghuurdecreet te laten afdwingen. Gelet op de ingeschreven verplichting in artikel 9 van het Vlaamse Woninghuurdecreet om de kosten voor het opstellen van een plaatsbeschrijving gelijk te verdelen tussen huurder en verhuurder, alsook de mogelijkheid om de correcte toepassing af te dwingen, lijken bijkomende maatregelen mij voorlopig niet aan de orde. Maar we gaan dit wel meenemen naar een overleg met de Confederatie van Immobiliënberoepten Vlaanderen (CIB), om te kijken hoe we eventuele uitwassen kunnen aanpakken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik dank u voor uw antwoorden. Ik kijk uit naar dat overleg. U geeft aan wat juridisch is toegelaten, wat moet, wat mag. In de realiteit zien we dat er daar soms een loopje mee wordt genomen. Ik ging u hier vragen om daar eventueel een stakeholdersoverleg mee op te starten, maar ik denk dat het nuttig zou kunnen zijn om daar ook de vertegenwoordigers van de huurdersbonden, het huurdersplatform bij te betrekken.

Ik houd mij wat in om daar maximumbedragen of zo op te plakken. Ik weet niet of dat aan de orde is, maar ik denk dat een bijkomende richtlijn toch wel handig zou kunnen zijn. Maar goed, in globo gaat dit ook over de handhaving van de regels op de woningmarkt, op de verhuurmarkt, waar de kwetsbare huurder toch heel vaak de dupe is. Ik krijg toch vaak signalen van bijzondere comités. In OCMW's moet er ook over de aanvullende steun worden beslist. En heel vaak, steeds meer, moeten zij de keuze maken tussen een woning die een rip-off is, waarbij de kosten niet juist zijn en de regels van het verhuren niet worden gerespecteerd, en op straat staan. Dat zijn natuurlijk heel acute situaties en dat maakt de keuze ook niet moeilijk. Een sterke Vlaamse overheid die de regels aan beide kanten afdwingt en zorgt voor een goede handhaving lijkt mij dan ook echt aangewezen.

Wordt vervolgd. Ik kijk er alvast naar uit.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw reactie. Uw antwoord heeft zeer zeker de juiste teneur. Het is inderdaad zo dat die kosten worden gedeeld en dat het hebben van een plaatsbeschrijving in het voordeel van zowel huurder als verhuurder is. Dat is heel belangrijk. Het is ook van belang dat het wordt geregistreerd in het belang van de verhuurder op dat moment.

Wat ik vooral belangrijk vind bij plaatsbeschrijvingen is dat die nog meer waarde moeten krijgen, nog meer slagkracht. Ook bij bezoeken, als er disputen zijn met betrekking tot de woonkwaliteit, heeft die plaatsbeschrijving meer slagkracht nodig. Ik vind het heel belangrijk dat, op het moment dat een woningcontroleur langskomt, die plaatsbeschrijving er zou moeten worden bijgenomen. Ik wil dat hier even aanhalen omdat het een problematiek is die ik in de praktijk toch wel al meermaals heb vastgesteld.

Het is goed dat collega Veys de teneur aanbrengt die hij verneemt. Ik vind het antwoord van de minister zeer correct. Maar ik zou bij de minister nog willen bepleiten om die plaatsbeschrijving die er in consensus en mits een akkoord tussen huurder en verhuurder wordt opgemaakt nadien nog een meerwaarde te geven.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, we zullen in overleg gaan en daar ruim in gaan, dat lijkt mij aangewezen. Het punt is dat, als we de decretale regel volgen, het moet worden gedeeld. Er lijkt mij dus niet meteen een noodzaak om daar een maximumprijs op te zetten. Want als de regel, de decretale verplichting wordt nagekomen en de kosten van die plaatsbeschrijving worden gedeeld,

dan is het ook in het belang van de verhuurder om dat niet te hoog te laten oplopen. Want daar zit het probleem. Ik denk dat het ook in het belang van de verhuurder is om die kosten van de plaatsbeschrijving binnen redelijke grenzen te houden, omdat hij daar sowieso de helft van moet dragen. Als dat niet het geval is, dan schendt hij het decreet, dan is er daar een probleem. Ik denk dat het niet nodig of niet nuttig zou zijn om maximumprijzen te gaan bekijken, maar dat we moeten bekijken, of de regel van het decreet wordt nageleefd. En dan is het zowel in het belang van de verhuurder als van de huurder, de kwetsbare huurder, dat die kosten beperkt zijn. In die zin lijkt die regel mij wel zinnig.

Mevrouw De Vroe, ik ben niet helemaal zeker of ik uw vraag goed begrijp. We hebben die signalen ook al gekregen, je hoort zulke verhalen weleens. Maar dat een plaatsbeschrijving zou worden meegenomen bij de woonstcontrole, dat zou eigenlijk betekenen dat er wordt gecontroleerd of die woning vandaag al dan niet onbewoonbaar, onverhuurbaar of wat dan ook is, en of ze dat ook was op het moment dat de huurder erin kwam. En dat zou betekenen dat een huurder zelf heeft gezorgd voor de onbewoonbaarheid van de woning. Dat zou de enige meerwaarde zijn. Op dit moment wordt er woonstcontrole gedaan vanuit de vraag of die woning vandaag al dan niet onbewoonbaar is. Ik weet niet of die controle, wie er verantwoordelijk is voor die schade, in het kader van een woonstcontrole moet gebeuren. Als er zulke mistoestanden gebeuren, dan is dat iets voor een vrederechter en dan zal die verhuurder die stappen wel zetten. Ik denk niet dat dat binnen het kader van de woonstcontrole past. Maar ik ben dus niet helemaal zeker of ik uw vraag goed heb begrepen.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Het is inderdaad in dat kader dat ik het wil aankaarten. Ik vind het immers wel belangrijk dat dit, op het moment dat de woningcontroleur zelf vaststelt dat er zeer zware inbreuken zijn die ten nadele zijn van de eigenaar-verhuurder, kan worden meegenomen want u weet dat het onbewoonbaar verklaren of andere zaken enorme nadelen heeft voor de eigenaar-verhuurder. Wanneer die daar dan geen schuld aan heeft, dan vind ik het belangrijk dat dit op dat moment ook wordt meegenomen, en dat gebeurt nu totaal niet.

Minister Matthias Diependaele: Ik begrijp dat zeer goed. Ik heb dat ook al vernomen of dergelijke berichten gehoord maar we moeten goed opletten. Ik volg u, maar dat is een vraag voor de vrederechter. De eigenaar-verhuurder moet stappen ondernemen richting vrederechter die zeer duidelijk zal kunnen oordelen wiens fout het is dat er iets is misgelopen tussen woonstcontrole en staat van bevinding. Maar de woonstcontrole die wij van overheidswege uitvoeren, is natuurlijk met het oog op de vraag of die woning vandaag, morgen en overmorgen – dus in de toekomst – nog bewoonbaar en verhuurbaar is. Dat is een andere invalshoek. Het is niet aan de controleur van woningkwaliteit om te oordelen wie schuld heeft aan de onbewoonbaarheid van de woonst.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik denk dat het vooral zaak is ervoor te zorgen dat de huurmarkt volgens de regels verloopt maar ook dat het billijk is. In heel veel situaties is er inderdaad het vermoeden dat het enkel op de huurder wordt verhaald maar we zien soms toch ook bedragen voor heel kleine appartementen waarbij we ons toch ernstige vragen stellen. Uit het overleg met de sector zal blijken wat u daaraan kunt doen. Maar wanneer ik dan de opmerking van collega De Vroe hoor, dan denk ik dat er toch wel wat ruimte is voor die paritaire commissies waar huurders en verhuurders, eventueel op regionaal niveau, samenkomen en bekijken hoe ze de situatie kunnen oplossen. De Vooruitfractie is van mening dat dit een betere zaak zou zijn, ook om buitensporige huurprijzen vast te stellen. Het

systeem van de huurschatter van de Vlaams overheid kan daarbij worden gehanteerd. Dat stond ook al vermeld in een aantal voorstellen en dat systeem werkt ook zeer goed in Duitsland. De reden waarom zou ik ook graag toelichten, namelijk dat die drempel niet te hoog ligt voor huurders om misbruiken aan te vechten in een markt waarin zij duidelijk in het nadeel zijn. Die relatie is al niet in evenwicht maar dit verergert het nog.

Ik zal hierover binnenkort een schriftelijke vraag stellen. Ik zal u wat tijd geven voor dat overleg maar ik hoop dat u het nog voor de zomermaanden kunt doen zodat het niet tot het einde van het jaar duurt voor we stappen zien. De huurmarkt is er slecht aan toe, en dus zou ik hier toch wel vaart achter zetten. Ik dank u in elk geval voor uw goede intenties.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de financialisering van de woningmarkt – 3193 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): We zijn nog op zoek naar een behapbaar woord, maar wat houdt een financialisering concreet in? Dat de woningmarkt eigenlijk vooral een financieel product wordt, en dat appartementen en woningen louter een belegging zijn. We zitten hier toch met een Vlaamse overheid die dient te waken over het recht op wonen – en niet alleen dat, men moet daar ook actief naartoe werken. Maar dat is een discussie voor een andere keer.

De Tijd publiceerde op 1 juni 2022 een artikel over het neerstrijken van grote vastgoedinvesteerders op de Belgische woningmarkt. Maar liefst vier Belgische fondsen kondigden hun intrede op de residentiële huurmarkt aan. Samen beschikken deze fondsen over bijna 900 miljoen euro om te investeren in het aankopen en nadien verhuren van appartementen in eigen beheer. In Amsterdam is in 2019, op een jaar tijd, voor 900 miljoen euro vastgoed bij gigaverhuurders terechtgekomen. Dat geeft aan hoe snel het allemaal kan gaan met die financialisering.

De reden waarom die grote investeerders zich nu richten op massaal verhuren in eigen beheer, is logisch: er is een enorm tekort. Ik citeert uit het artikel: "Er is een enorm tekort aan kwalitatieve, betaalbare woningen in Brussel en Antwerpen." Dat is de Vlaamse en ook de Brusselse wooncrisis die zichtbaar is, en waar men opportuniteiten in ziet. Een gevolg van de komst van deze spelers is dat projectontwikkelaars aangeven al van bij de start te kiezen voor een 'build to rent'-aanpak, met ook een 'block sale'. Dus in de plaats van verschillende appartementen te verkopen wordt dit in één keer verkocht.

We hebben in deze commissie met de Vooruitfractie al vaak gewaarschuwd voor de komst van grote investeerders op onze woningmarkt, gebaseerd op wat wij zien in buurlanden, en hoe dat, als dat niet goed gereguleerd en gemonitord wordt, toch wel tot grote excessen kan leiden. En dan drijft het de onbetaalbaarheid alleen maar op.

We weten dat Brussel vooralsnog het meest getroffen wordt door de massale opkoop voor verhuur, maar ook Antwerpen is blijkbaar in het vizier gekomen van deze grote fondsen. In het artikel stonden ook andere centrumsteden vermeld, maar ik denk dat het specifiek ook over Mechelen ging. Het kan natuurlijk snel gaan. De komst van het grote geld op de woningmarkt werkt prijsopdrijvend, en zorgt dat het kopen van een woning moeilijker wordt. Er is immers maar een bepaald aanbod. Door een

groter aandeel woningen op te kopen, kunnen deze investeerders de huurprijs gaan bepalen. Onder meer in Amsterdam en Berlijn zitten we daar toch met dramatische situaties op het niveau van de huurprijzen.

Als ik hierover vragen stel – dat heb ik al een paar keer gedaan, dit jaar en vorig jaar – hoor ik telkens weer van u, minister, maar ook van andere leden van de meerderheid, dat de verhuurders in Vlaanderen allemaal kleine verhuurders zijn. De bewoordingen variëren wat, maar in globo komt het erop neer dat het om verhuurders gaat met slechts een of twee panden. Denk aan het klassieke beeld van de beenhouwer om de hoek die in zijn appeltje voor de dorst investeert.

Maar wanneer ik schriftelijke informatie opvraag, dan krijg ik te vaak het antwoord dat uw administratie niet over voldoende gegevens beschikt, minister. “Helaas zijn er momenteel nog niet zoveel cijfergegevens over de private huurmarkt uit administratieve databanken bruikbaar voor beleidsmatige analyses”, zo klinkt het. Als ik daar verder vragen over stel in verband met het profiel van de verhuurders – wie zijn die verhuurders, hoe zit dat in elkaar, hoeveel panden hebben zij – word ik doorverwezen naar het Grote Woononderzoek van 2013. Dat is dus tien jaar oud. Als we zien hoe snel het kan gaan, dan stel ik mij toch vragen. Lopen we daar niet serieus achter? In het interview met uw Nederlandse collega zei u dat het bij ons om slechts 5 procent grote investeerders gaat. Dan is dat toch niet gebaseerd op dat onderzoek van tien jaar geleden, mag ik hopen? En als dat wel zo is, hoe actueel is dat dan nog? Hoe à jour zijn al die zaken?

Minister, bent u het ermee eens dat de financialisering van de woningmarkt, met woningen die enkel nog een financieel product zijn, een slechte zaak is voor het recht op wonen en de betaalbaarheid van onze woningmarkt?

Wat is de huidige stand van zaken inzake grote investeerders die actief zijn op de Vlaamse woningmarkt? Hebben we daar zicht op, zijn we daarop voorbereid?

Bent u in staat, met de huidige instrumenten, om dit fenomeen van financialisering in de gaten te houden, om die beweging op te merken? Zo niet, hoe wilt u dit monitoren? Gaat u dat verbeteren?

Zult u maatregelen nemen om een financialisering van de woningmarkt degelijk te monitoren?

Hoe zult u ervoor zorgen dat er een einde komt aan het enorme tekort aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Vlaanderen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank voor uw vraag. Dit is een interessant thema dat over langere termijn in de gaten moet worden gehouden.

De financialisering van de woningmarkt behelst vele aspecten. Het feit dat de Vlaming historisch steeds gestimuleerd werd om een eigen woning te verwerven en daarvoor een hypothecair krediet af te sluiten is ook een vorm van financialisering die veel welvaart heeft opgeleverd voor de Vlaming. Ik heb recent de cijfers gezien van hoe hard dit de laatste tien jaar is gestegen: ongeveer van 140 naar 260 miljard euro of zoiets. Het is alleszins heel erg gestegen.

We moeten genuanceerd kijken naar de feiten en elke vorm van financialisering op zijn merites en risico's beoordelen zonder vooringenomen te zijn. Het investeren in onroerend goed, zowel bedoeld voor huisvesting als voor andere doeleinden, bestaat al een hele tijd. Het is nooit beperkt gebleven tot huiseigenaren, erfgenamen van vastgoed of kleine beleggers. Sommige institutionele beleggers investeren al tientallen jaren in vastgoed. Er is in Vlaanderen, vooral sinds de crisis van

2008, een trend merkbaar die investeren in residentieel vastgoed populairder maakt. Dat heeft te maken met een combinatie van een aantal factoren. De rente staat sindsdien erg laag, vooral dat speelt mee. U verwees alleen naar het feit dat er een woningtekort zou zijn in Antwerpen en Brussel. U hebt dat geciteerd. Maar het heeft natuurlijk ook alles te maken met andere beleggingen die minder interessant worden. Dat speelt ook mee. De lage rente brengt investeerders tot andere 'veilige' alternatieven dan – bijvoorbeeld – de klassieke overheidsobligaties. De vastgoedprijzen zijn de afgelopen tientallen jaren alleen maar toegenomen.

Concreet zorgt vooral het gebrek aan andere veilige beleggingsproducten voor een verhoogde interesse in de vastgoedmarkt. Dat kan in een bepaalde context tot een opwaartse druk op de prijzen leiden. Dat geldt trouwens niet alleen bij residentiële woningbouw, maar ook voor zorgwoningen en dergelijke meer. Daar zijn dan nog eens fiscale voordelen aan verbonden. Ook daar werd de laatste tien à vijftien jaar meer en meer in geïnvesteerd.

Aan de andere kant kan die verhoogde interesse ook voor de broodnodige stijging van het aanbod aan huurwoningen in Vlaanderen zorgen. Dat betreft dan uw laatste vraag. Vergeet ook niet dat de huurmarkt in Vlaanderen in vergelijking met de meeste andere landen op dit moment nog eerder beperkt is, maar wel aan een inhaalbeweging bezig is. Op zich is het dus geen kwalijke zaak dat er investeerders zijn die het huuraanbod in Vlaanderen verruimen, want daar is effectief een vraag voor. Dergelijke investeerders zorgen voor een broodnodige kwaliteitsverbetering van het huuraanbod. De sterke stijging van de prijzen van de afgelopen jaren kent verschillende oorzaken, maar één ervan was net de krapte op de huurmarkt. Als er beleggers zijn die, uiteraard mits inachtneming van de rechten en plichten van de woninghuurwet, het woonaanbod kunnen verruimen, dan kunnen we dat van overheidswege alleen maar ondersteunen.

De voorbeelden die u geeft uit het buitenland betreffen volgens mij niet toevallig landen waar – ten eerste – een veel groter aandeel huurders ten opzichte van eigenaars-bewoners aanwezig is en – ten tweede – waar het professioneel verhuren van woningen veel breder aanwezig is dan in Vlaanderen. Bij ons wordt vastgoed vooral verhuurd door kleine beleggers en overervers. De grootste vastgoedportefeuilles inzake residentieel vastgoed bevinden zich in handen van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's). Daarnaast zijn er vanaf pakweg 1995 een aantal institutionele beleggers verenigd in wat we nu de gereguleerde vastgoedvennootschappen noemen, zoals AG Real Estate en Befimmo. Maar hun focus ligt voorlopig nog op commercieel vastgoed.

Ik stel samen met u een toenemende belangstelling vast van vooral buitenlandse vastgoedspelers voor de residentiële vastgoedmarkt in België maar dat speelt zich voorlopig vooral in de marge af. Ik heb daarmee niet gezegd dat we het niet in de gaten moeten houden. Het heeft volgens mij te maken met de specifieke situatie in Vlaanderen. Hoe kleiner het aandeel van de huurdersmarkt is en hoe meer die verspreid zit bij een groot aantal spelers, hoe moeilijker het voor institutionele beleggers wordt om aanzienlijke portefeuilles op te bouwen.

Ik merk uit uw vraagstelling dat u vooral risico's ziet inzake betaalbaarheid en het recht op wonen. Ik weet dat er zich in het buitenland feiten hebben afgespeeld bij de verhandeling van grote hoeveelheden residentieel vastgoed – voornamelijk residentieel sociaal vastgoed, Berlijn is daar een voorbeeld van – die inderdaad nefast waren voor de betaalbaarheid en het recht op wonen. Samen met mijn administratie heb ik verschillende casussen uit het buitenland bekeken zodat we de risico's die gepaard gaan met de vooral financiële belangen van grote institutionele groepen op ons netvlies hebben en daar proactief op kunnen inspelen. Maar in een context van een aanbodtekort dat leidt tot stijgende prijzen, wil ik de beleggers in residentieel betaalbaar vastgoed – groot of klein – vooral ondersteunen als ze voor

bijkomend kwalitatief woonaanbod kunnen zorgen. Dat geldt dan vooral voor het bouwen van nieuw aanbod. Het aanbod beter in verhouding tot de vraag brengen is de beste remedie om sterk stijgende prijzen tegen te gaan en op die manier ook te werken aan de betaalbaarheid.

Ook vanuit de bouwsector merken we een stijgende interesse om nieuwbouwprojecten 'en bloc' te verkopen, waardoor opportuniteiten kunnen ontstaan zowel voor de sociale huurmarkt als voor de private investeringsmarkt. Voor de sociale huurmarkt zijn de afgelopen jaren via de zogenaamde CBO-procedure (constructieve benadering overheidsopdrachten) al honderden bijkomende sociale woningen gerealiseerd op gronden van private eigenaars. Via het SVK Promodel proberen we een soortgelijke schaalvergroting te realiseren. Het gaat in dat geval louter om een pakket aan woningen dat in één keer in huur wordt genomen voor een periode van 18 jaar. Deze voorbeelden tonen aan dat de financialisering van de residentiële vastgoedmarkt ook veel kansen creëert. Wanneer die kansen in de praktijk leiden tot bijkomend, betaalbaar en kwalitatief privaat en sociaal woonaanbod, dan wil ik dat maximaal faciliteren.

In mijn beleid wens ik ook hierop in te zetten. In dat verband heeft de Vlaamse Regering onlangs de Mijn VerbouwLening goedgekeurd, waarbij eigenaars van woningen een renteloze lening tot 60.000 euro kunnen krijgen om hun woning kwaliteitsvol te laten renoveren en voor een duur van negen jaar met korting – u kent het systeem – te verhuren.

Maar ik bereid ook een beleidsinitiatief voor dat inzet op verdere aanboduitbreiding door ook nieuwbouw voor private huur te stimuleren, waarbij ik opnieuw voorwaarden wil stellen aan de huurprijs waartegen de woningen verhuurd zullen worden. Dit initiatief is nog in voorbereiding, dus ik kan nog niet te veel op de details ingaan, maar het is alleszins mijn bedoeling om nog voor het zomerreces een voorstel hieromtrent te laten goedkeuren door de Vlaamse Regering.

Het is immers mijn overtuiging dat aanboduitbreiding het beste antwoord is op de krapte op de markt. Maatregelen op de vraagzijde daarentegen hebben een prijsopdrijvend effect, als die niet met de nodige voorzorg en mate worden genomen.

Wat betreft uw vraag tot monitoring: mijn diensten houden wel degelijk de situatie op het terrein nauw in de gaten. Ik heb daarnet al gezegd dat we het inderdaad moeten opvolgen, daar ben ik het helemaal mee eens. Ze volgen de evoluties op de private huurmarkt onder andere op aan de hand van administratieve datasets, zoals de databank van de geregistreerde huurcontracten, de Censusdatabank en het rijksregister.

Maar daarnaast zijn vooral onze grootschalige woonsurveys heel belangrijk. Want hoewel administratieve datasets bepaalde voordelen hebben, zoals een continue dataverzameling en een volledige populatie, zijn ze niet voldoende uitgebreid om de private huurmarkt meer in detail te analyseren. Door een weldoordachte en omvattende vraagstelling en de ingebouwde link tussen huishoudkenmerken en woningkenmerken bieden onze woonsurveys de beste kans om analyses en monitoring uit te werken die anders niet mogelijk zijn. Ik denk hierbij onder meer aan de opvolging van de betaalbaarheid op de private huurmarkt, de monitoring van de kwaliteit van het huurpatrimonium en een uitgebreid profiel van verhuurders. Het klopt dat de Woonsurvey 2018 bepaalde analyses niet toeliet door de steekproefomvang, waaronder de analyses over het profiel van de verhuurder. Net dat. Maar de Woonsurvey 2018 liet wel toe om meest relevante indicatoren rond betaalbaarheid, kwaliteit, en toegang te monitoren voor Vlaanderen. In de Woonsurvey 2023 is de steekproef uitgebreid om analyses over de private verhuurder opnieuw mogelijk te maken, omdat ik uw stelling deel dat we dit in de gaten moeten houden.

Het is eigenlijk heel eenvoudig. Het is een keuze tussen effectief voortdurend monitoren, maar in welke diepte ga je en hoeveel administratieve last leg je daarmee op, en het om de zoveel tijd heel gedetailleerd aanpakken. In 2023 is er in elk

geval opnieuw tijd voor een diepgravende woonsurvey waarin het profiel van de verhuurder wordt meegenomen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

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

Ik neem er akte van, hoewel we er op een verschillende manier naar kijken, dat u er zich ook van bewust bent dat dit risico's kan inhouden. Het ligt aan u wat de effecten kunnen zijn. Wat bedoel ik daarmee? U zei dat de huurmarkt in Vlaanderen traditioneel klein is en traditioneel weinig gereguleerd is. We hebben er weinig actief beleid rond gevoerd, omdat het natuurlijk past in de visie van het naoorlogse woonbeleid. Maar de Vooruitfractie en ik willen wel degelijk dat er iets verandert en dat we de huurmarkt ernstig nemen. Zeker aan betaalbaarheid – en ik denk dat alle collega's het daarover eens zijn – is er nog heel veel werk.

U verwees onder meer naar het verhogen van het aanbod, maar ik hoor weinig over hoe u dat concreet zult doen. Ik denk dat we meer in de hoogte zullen moeten gaan. Dat is natuurlijk een discussie die u samen met uw collega Demir zult moeten voeren. Ik zal daar ook nog wel wat vragen stellen.

Op basis van uw antwoorden heb ik nog twee bijkomende vragen. U zei dat het deels ook komt door het minder populair zijn van andere beleggingen. Dat past natuurlijk in de wereldwijde trend. We zien overal dat residentieel vastgoed nu interessant is. Welke andere beleggingen ziet u in een situatie van renteverhoging mogelijk als alternatief? Er gaat heel veel kapitaal naar de woningmarkt. Als dat in concurrentie komt met het kapitaal van individuen, van Vlamingen, van starters op de woningmarkt, van mensen die een eerste en enige woning willen kopen, hoe zorgen we dan dat het grootkapitaal niet te veel in concurrentie komt? Ziet u mogelijkheden?

U sprak ook over uw nieuw voorstel dat u al deed in januari. Ik kijk ernaar uit om dat te bekijken. Ik hoop dat het dan voor 15 juli wordt beslist, zodat we het er in het parlement ook nog eens over kunnen hebben. Als democratische controle lijkt me dit wel handig. Het gebeurt toch vaak dat er cruciale beslissingen op de ministerraad worden genomen als er nadien geen parlementaire zitting meer is.

U sprak over maximumhuurprijzen en betaalbare prijzen die u in het voorstel voorziet. Maar staat er ook in aan wie men zal verhuren en aan wie men zal toewijzen? Zit dat daar ook in? Denkt u daarover na? Kunt u daarover al een tipje van de sluier oplichten? Het zou toch wel cruciaal zijn om ervoor te zorgen dat uw voorstel effectief werkt in de realiteit.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, de collega heeft een interessante vraag gesteld. We weten dat we van mening verschillen over de oplossing, maar de bezorgdheid is wel dezelfde, namelijk dat de huurwoningen betaalbaar moeten blijven of opnieuw betaalbaar moeten worden.

Ik zou anderzijds toch ook wel geen al te negatieve impact willen zien of het niet al te zwart-wit willen zien. Er is misschien wel een mogelijk negatieve impact door wat de heer Veys de 'financialisering' noemt – ik ga het maar één keer zeggen –, maar we begrijpen de trend die hij schetst.

Ik denk dat het ook een positieve impact kan hebben. U kunt er zelf via uw beleid als minister van Wonen niet aan doen, maar parallel zorgt u wel voor de nodige beleidsinitiatieven. Mijn VerbouwLening is daar een goed voorbeeld van. Vorige week hebben we gezegd dat die nog wat meer in de kijker zou mogen staan. We kunnen het maar blijven herhalen en dan zal het wel ingang vinden en meer bekend zijn.

Uw aankondiging over het geconventioneerd huren kan ook soelaas bieden. Ik zie eigenlijk ook wel een positieve impact als het aanbod aan betaalbare huurwoningen daarmee vergroot, als investeringen versneld kunnen worden omdat er sprake is van schaalgrootte en schaalvoordelen, als stadskankers kunnen worden geconverteerd. Ik zie dan ook wel een positief aspect in. Een evaluatie en monitoring van de huurprijzen op termijn kan wel soelaas bieden, maar ik zou het niet te negatief zien.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, ik wil nog twee elementen aanbrengen. De renteloze verbouwing is inderdaad een heel goede zaak, maar ik zou het eigenlijk fantastisch vinden om er nog iets bij te doen. Ik weet dat burgers vanaf 2023 zelfs negatieve energieleningen kunnen krijgen. Een verbouwing is vaak gekoppeld aan energiebesparende oefeningen, die in dit geval ook voordelig zijn voor de huurders omdat ze dan lagere energiekosten hebben, en het is ook nog eens goed voor het klimaat. U hebt het daarnet ook duidelijk gesteld en dat is ook heel correct, maar de meeste verhuurders zijn geen kapitalisten en zijn mensen die hard hebben gewerkt om zo'n woning te kunnen verhuren. Ik denk dat het belangrijk is om toch eens de oefening te maken wat het financieel zou betekenen om die negatieve energieleningen die er vanaf 2023 zullen zijn voor burgers die een woning aankopen, ook open te stellen voor mensen die een woning verhuren. Dit zou ten voordele zijn van de huurders, die uiteindelijk lagere energiekosten zouden betalen, en het is nog eens goed voor het klimaat ook. Alle vliegen die er te slagen zijn in één klap. Ik wens daar dus uw aandacht voor te vragen.

U weet dat ik in het parlement in het verleden al veel bezig ben geweest, en nu nog, met nieuwe en alternatieve woonvormen. Ik denk dat dit in de discussie die collega Veys aanhaalt, ook heel belangrijk is. Als we verder inzetten op nieuwe woonvormen, zal dat ook een hulp zijn voor de betaalbaarheid van woningen.

Tot daar de twee nieuwe elementen die ik wenste aan te brengen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, eerst en vooral verwijs ik naar de kalender die daar onder uw blad ligt. Daar zie je dat de commissie nog kan vergaderen tot 22 juli, en dat er na de laatste Vlaamse Regering, die dit keer trouwens op 15 juli plaatsvindt, altijd nog een laatste plenaire vergadering gepland staat. Ik heb er als fractieleider jarenlang voor gepleit om ervoor te zorgen dat er na de laatste ministerraad inderdaad altijd nog een plenaire vergadering komt, of op zijn minst nog een commissievergadering. Ik roep daarbij Jan Peumans in als getuige. Björn Rzoska was daar trouwens ook altijd voorstander van, dus we hebben dat samen gedaan. U kunt dat dus ook bij hem navragen. Maar dat is altijd de bedoeling geweest. Nu, we zullen zien of dat nodig is; het is aan jullie om dat te beoordelen. Maar u hebt gelijk, ik vind ook dat het parlement moet kunnen ... *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Natuurlijk, maar je hebt altijd ergens een laatste. Wanneer die ook plaatsvindt, er is altijd een laatste zitting. En we hebben dat in de kalender zo georganiseerd dat het parlement ook daarna altijd nog een laatste plenaire zitting heeft. Dat is als fractieleider ook altijd mijn vraag geweest. Maar dat terzijde. Ik steun u daar wel in, ik vind dat het parlement altijd het laatste woord heeft, ook op die punten.

Mevrouw De Vroe, over die nieuwe woonvormen ben ik het helemaal met u eens. En of mensen nu voor een bepaalde woonvorm kiezen omdat het goedkoop is of vanwege klimaatovertuigingen, mijn stelling is dat we als overheid een kader uit te werken hebben, zowel op het gebied van woonkwaliteit, ruimtelijke ordening als klimaat en dergelijke. Daar moeten wij voor zorgen. En binnen dat kader moet iedereen kunnen doen wat hij of zij wil. En dat kan elke woningvorm zijn die daaraan

beantwoordt, of het nu een woonboot of een tiny house is. En onlangs hoorde ik zelfs iets over een soort mobilhome. Maar dan heb je geen vast adres, en dat is ook weer iets dat moet worden opgelost, maar daar ben ik niet voor bevoegd.

Maar mijn stelling is dat mensen zelf kiezen waar en hoe zij wonen, binnen dat kader dat hier door dit parlement moet worden uitgeklaard. Ik ben daar dus helemaal onthecht, in die zin dat mensen daar zelf de vrijheid in hebben, binnen dat kader. En hoe strak je dat kader maakt, is natuurlijk een belangrijke afweging.

Wat de Mijn VerbouwLening betreft, begrijp ik uw pleidooi enigszins. Nu, er is een verschil tussen die negatieve energieleningen en Mijn VerbouwLening. Er moet daar natuurlijk ook een beetje een evenwicht in zijn. Mijn uitgangspunt bij die Mijn VerbouwLening was als volgt: je hebt het systeem voor de eigenaars dat ontegensprekelijk goed zit. Daar is er geen probleem. Maar de vraag werd gesteld om dat ook voor verhuurders te doen, en ik begrijp die vraag zeer goed. Het gaat dan om iemand die een huisje geërfd heeft en zelf niet de middelen heeft om dat in orde te stellen. Die zou dat op die manier dan wel kunnen doen.

Maar het punt is nog altijd dat, als je zo'n tweede woning hebt, dat volgens mij per definitie een opbrengsteigendom is, tenzij jullie andere voorbeelden hebben. Dat is altijd een vorm van belegging, hoe dan ook. En dan is het natuurlijk moeilijk om uit te leggen dat je als overheid geld gaat geven aan een belegging, want dat is het uiteindelijk. Als je als overheid premies zou geven, dan wordt die woning meer waard. De waarde van die woning stijgt, en dan ga je eigenlijk een beleggingsproduct gaan ondersteunen met een premie. Daar hebben we de koppeling gemaakt met het feit dat men dan in ruil de huurprijs een deel moet laten zakken. Dat kunnen we doen, want het systeem is er nu.

En daar zit natuurlijk die grote evenwichtsoefening: het voordeel dat je krijgt van de overheid, in dit geval een nulprocentlening, moet wel in evenwicht zijn met het voordeel dat je de jaren nadien teruggeeft aan de overheid, maatschappelijk, door je huurprijs te laten zakken. En dan kun je daar in theorie heel ver in gaan. Maar bij elk voordeel dat je geeft, moet je wel zorgen dat dat gecompenseerd wordt, want ik vind niet dat wij als overheid subsidies of premies moeten geven als dat echt gaat om een beleggingsproduct. Geef mij gerust een voorbeeld waarbij het dat niet is. Er zijn er misschien wel een paar, maar ik ken er toch niet veel. Dat is een beetje het evenwicht dat we gezocht hebben.

Ik moet eerlijk zeggen, zoals het nu is uitgewerkt, dat ik dit een goede zaak vind. Je hebt die mensen geholpen, die verhuurders die niet direct de middelen hebben om iets te doen aan de kwaliteit van die woning, terwijl dat wel nodig is. Anderzijds hebben we die woning nodig om het aanbod op de woningmarkt te verhogen, en moet de kwaliteit van de woningmarkt omhoog voor de huurder. En de prijs moet wat geremd worden. Al die zaken proberen we te combineren.

Mijnheer Veys, u vraagt een beetje beleggingsadvies. Ik denk niet dat ik diegene ben waar u dat aan moet vragen, in alle eerlijkheid. Het heeft natuurlijk alles te maken, niet alleen met het voordeel dat je eruit kan halen – nu de rentes al opnieuw stijgen, zullen spaarboekjes en obligaties opnieuw omhooggaan, neem ik aan –, maar het hangt ook altijd vast aan een risico. Ik ken er niets van, ik ben echt geen expert, maar ik denk dat je op de beurs – als je dat goed kunt – nog altijd meer opbrengst kunt hebben dan op de vastgoedmarkt, maar dan heb je natuurlijk wel een veel groter risico. Waarom zeg ik dat? Dat is natuurlijk een van de grotere studies. Je moet daar niet eens een expert voor zijn, maar alle demografische ontwikkelingen of vooruitzichten voorspellen over heel de wereld – en ook hier – een enorme toename van het aantal huishoudens, zowel door migratie of natuurlijke aangroei of wat dan ook, als door gezinsverdunding. Dan weet je gewoon dat er in de toekomst, de komende decennia, meer woningen nodig zullen

zijn. Het risico dat je woningen gaat bouwen die op een bepaald moment niet meer nodig gaan zijn, is dus eerder klein, denk ik.

Over geconventioneerd verhuren, lopen de gesprekken. U weet wat daar het kader van mijn intentie is. Nu moeten we kijken hoe we dat uitgewerkt krijgen in overleg met iedereen.

Ik ga tot slot heel eerlijk zijn wat betreft uw vraag over die financialisering. Ik heb al verschillende keren gezegd dat ik vind dat dat wel degelijk iets is dat we in de gaten moeten houden. Ik ben en blijf er heel hard voorstander van dat we het voor iedereen mogelijk moeten blijven maken – en dat staat onder druk, dat weten we allemaal, zeker met opnieuw stijgende renten – om een woning te kopen. Dat is de beste garantie, zowel tijdens uw werkend leven als nadien, voor uw pensioen. Het is de beste sociale ondersteuning die je hebt. Iedereen die een woning heeft, beseft dat en iedereen die er geen heeft, beseft dat nog meer. Dat betekent natuurlijk niet dat er daarnaast geen huurmarkt kan zijn. Natuurlijk wel, die moeten we ondersteunen, die is nodig. Sommige mensen kiezen er uitdrukkelijk voor, maar die is ook nodig. Maar mijn prioriteit blijft inzetten op dat eigenaarschap.

Ik word af en toe wel een keer uitgenodigd bij vastgoedontwikkelaars of wat dan ook, en dan hoor ik daar de term 'living as a service'. Ik heb al bij elke gelegenheid die ik gehad heb, duidelijk gemaakt dat ik daar niet voor ben en dat dat iets is wat wij als overheid niet moeten ondersteunen. Ik vind niet dat wij dat moeten aanmoedigen. Dat mag bestaan. De huurmarkt en dergelijke meer mag uiteraard bestaan. Als er een markt voor is, geen probleem. Maar wij mogen dat niet ondersteunen. Ik vind niet dat wij dat moeten aanmoedigen of fiscaal bevoordelen of wat dan ook. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Wat die huurmarkt betreft, zit je altijd met een evenwicht. We hebben dat aanbod nodig. We ondersteunen dus ontwikkelaars die woningen willen aanbieden. Dat is goed voor die markt. Als dat komt van institutionele beleggers of wat dan ook, vind ik dat allemaal goed. Anderzijds zeg ik uitdrukkelijk dat we vooral blijven inzetten op het ondersteunen van eigenaarschap en dus niet per se van die huurmarkt.

Ik hoop dat ik mij daarmee wat duidelijk heb uitgedrukt.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, bedankt voor uw antwoorden, maar u bevestigt het. Mevrouw Smeyers zei het ook, we verschillen van mening, dat klopt. Maar waarom stel ik deze vraag? Omdat het woord betaalbaarheid maar één keer in heel het artikel in De Tijd staat. Dan is het nog verbonden aan tekort, het tekort aan betaalbare woningen. Er wordt hier gesproken over beleggingen. U zegt: we gaan geen subsidies geven aan beleggingen. We verschillen van mening, we kijken er fundamenteel anders naar. Dat is ook een woning voor mensen die huren, het recht op wonen. Ik merk in uw antwoorden dat u – weigerachtig is een groot woord – minder geneigd bent om daar in te grijpen. U verwijst bijvoorbeeld naar die monitoring, naar het onderzoek dat volgend jaar komt. We zien dat 900 miljoen euro in een jaar tijd vlot van eigenaar kan veranderen, dat grote investeerders met bergen kapitaal 'ready to go' klaarstaan. Ik heb het gevoel dat u op die huurmarkt wat blind vaart en dat we ons daarop niet aan het voorbereiden zijn. Ik hoop dat er duidelijke zaken uit dat groot onderzoek komen. Maar als ik aan u of aan uw administratie, aan uw kabinet vraag hoeveel private huurwoningen er in Kortrijk, Mechelen of Aalst zijn, dan krijg ik het antwoord: wij beschikken niet over deze gegevens. Dat is toch basic? Ik roep u toch op om dat actiever te monitoren.

Een ander punt waarop we ook absoluut van mening verschillen, is dat u wilt dat iedereen een woning kan kopen. We zien dat dat voor meer en meer mensen moeilijker wordt. In discussies – u kunt nu niet meer antwoorden, maar de volgende

discussie, collega Vaneekhout stelt straks een vraag – zal er waarschijnlijk gezegd worden: we zien dat het aantal jongeren, het aantal jonge gezinnen daarin stabiel blijft. Maar wat daarachter zit, is de muur van spaargeld van de ouders. Er is een gigantisch probleem aan het komen voor de lagere middenklasse die niet van thuis uit geholpen wordt om een woning te kopen. Dat is een.

Twee, wat het inzetten op dat eigenaarschap betreft, het is een actieve beleidskeuze om van huren in Vlaanderen ofwel weggesmeten geld te maken ofwel het de moeite waard te maken. Die shift in dat beleid zien wij niet. Wat u ook doet, u zult nooit meer dan 75 procent eigenaarschap kunnen bereiken. Dat is in geen enkel ander land gelukt, hoeveel geld ze er ook tegenaan gegooid hebben, hoeveel woonbonus-sen ze ook ingesteld hebben – ik roep u niet op om dat terug in te voeren, voor alle duidelijkheid. Weet u waar dat lukt? Na het vallen van de Muur, omdat iedereen eigenaar wordt van de woningen in Roemenië. Voor dat model pleit ik, voor alle duidelijkheid, ook niet, want in Roemenië is iedereen eigenaar geworden, maar niemand heeft centen om te renoveren. Dat is een gigantisch probleem. Ik denk niet dat we ons in Vlaanderen daarmee kunnen vergelijken, op geen enkel vlak.

Maar opnieuw stel ik de vraag naar dat andere beleid; er zou echt wel iets moeten veranderen. Zet echt in op dat actief huurbeleid. Ja, het is voor heel veel mensen een belegging, maar dat is het probleem, dat we dat decennia aan een stuk enkel als een beleggingsproduct vrijgelaten hebben, met alle gevolgen van dien. Ik heb hier nu niet ambetant gedaan over de sociale woningbouw die echt wel slabakt, maar dat is ook het verschil. Als we dat niet sterk doen, dan krijgen deze vrij spel en zullen we nog iets zien binnen tien tot vijftien jaar. Dan zullen we allemaal zeggen dat we dat niet gewild hebben, maar we konden er misschien iets aan gedaan hebben. Maar goed, ik zal daarvoor in deze commissie blijven ijveren.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eén zin, mijnheer Veys, als u echt zicht wilt hebben op het aantal huurwoningen in een gemeente, het invoeren van een verplicht conformiteitsattest geeft u daar zicht op. Als u dat bijvoorbeeld in Kortrijk doet, zult u daar zicht op hebben.

Maxim Veys (Vooruit): We wilden dat doen, maar een bepaalde fractie was daar in de bestuursonderhandelingen niet mee akkoord. Ik zal niet zeggen welke partij het is, maar het is een Vlaams-nationalistische.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een bredere taak voor de sociale woonmaatschappijen voor een meer betaalbare studentenhuisvesting – 3199 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): We hebben het hier al vaak gehad over de thematiek rond studentenhuisvesting. Ik ga niet alle cijfers herhalen; ik noem ze ook in de door mij ingediende vraag. Minister en collega's, we verwijzen daarin naar het Kotkompas, dat we kennen, en naar de conclusies van dat rapport, die toch wel heel verhelderend zijn. Tegen 2030 hebben we behoefte aan 95.000 extra studentenkamers, want het aantal studenten neemt toe.

Lang niet alle studenten gaan op kot. We kennen de kotratio: het aantal niet-thuiswonende studenten. Dat bedraagt gemiddeld zo'n 40 procent. Die studenten moeten op zoek naar een kamer, en daar knelt natuurlijk het schoentje. We weten immers dat ook daar de stijgende huurprijzen voor steeds meer mensen toch wel een probleem vormen. Het is stilletjesaan onmogelijk om nog een fatsoenlijke kamer te vinden tussen de 400 en 450 euro. Dat is toch wel een hele grote hap uit een modaal gezinsbudget, laat staan dat je meerdere kinderen hebt die op kamers gaan.

Minister, in vorige vragen om uitleg heb ik gepleit om de opdracht van sociale huisvestingsmaatschappijen uit te breiden met de mogelijkheid om ook sociale studentenkoten te bouwen. Op dat voorstel hebt u geantwoord dat u van mening bent, of dat het uw overtuiging is, dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zich beter focussen op hun kerntaak, het voorzien van de hoofddomicilie, en dat ze daar eigenlijk de handen meer dan vol mee hebben.

Ondertussen zien we wel dat er wat beweegt ook op het veld. Op 1 juni verscheen een artikel naar aanleiding van een initiatief van de stad Gent, die een oproep lanceerde. Ze zijn op zoek naar mensen die een stuk grond hebben in de buurt van een campus. Zij willen dan de mogelijkheid naar voren schuiven om daar studentenkoten te bouwen. Eigenlijk wil de stad de grondeigenaars in contact brengen, matchen, met projectontwikkelaars. De stad Gent doet dat omdat er naar schatting tienduizend studenten in gezinswoningen wonen. We kennen de problematiek, dus ik begrijp dat de stad Gent daar actief probeert aan tegemoet te komen, al weten we ook wel dat de nieuwbouwprojectontwikkelaars kamers bouwen in het luxesegment. En dat is zo een beetje het probleem aan het worden omdat we vooral nood hebben aan diversiteit en ook aan veel betaalbare studentenkamers.

Ook in andere studentensteden blijft men niet bij de pakken zitten. Op dit moment zitten in Hasselt drie hogeronderwijsinstellingen samen met de twee sociale huisvestingsmaatschappijen van Hasselt. Dat zijn nu nog de twee huisvestingsmaatschappijen; straks wordt dat de woonmaatschappij. Maar ze zitten ook samen met de grondeigenaars die aan het zoeken zijn naar een sociale bestemming voor hun grond. Ze willen een gemengd project ontwikkelen. Ze willen sociale appartementen én sociale studentenkamers. Daarnaast wil men dan ook een plek geven aan een organisatie in de bijzondere jeugdzorg, en is er interesse vanuit het buurtopbouwwerk om daar een ontmoetingsplek te voorzien. Dat is een mooi project, als u het mij vraagt, met heel wat potentieel, maar het staat er nog niet.

Mijn vragen zijn dan ook, naar aanleiding van deze twee genoemde voorbeelden, eenvoudig. Hoe reageert u op het initiatief van het Gentse stadsbestuur en op het gemengd project dat men in Hasselt wil opzetten? Bent u bereid om in dialoog te gaan met de sociale huisvestingsmaatschappijen, al is het maar om zicht te krijgen op genoemde maar eventueel ook andere projecten die voor betaalbare studentenhuisvesting een verschil kunnen maken? Wat is de stand van zaken in de opvolging van het gesprek met de Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS), dat u al zeer snel had naar aanleiding van hun rapport met concrete aanbevelingen? Ten slotte, wat is de huidige stand van zaken in de hervorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vragen, mevrouw Jans. Dergelijke initiatieven kan ik uiteraard alleen maar toejuichen – juichen ga je mij niet snel horen doen, maar we ondersteunen dat toch. Aanboduitbreiding is dan ook cruciaal om de druk op de prijzen die nu in de verschillende steden wordt vastgesteld, te temperen. Bovendien ga ik ervan uit dat Gent in zijn gesprekken met de private ontwikkelaars garanties zal vragen, zodat niet enkel dure comfortkamers worden gebouwd, maar dat ook kamers in het meer betaalbare segment

gerealiseerd worden. Het is aan de stad Gent om dat af te dwingen. Maar ik twijfel daar niet aan. Dat kan deel uitmaken van de voorwaarden van de oproep.

Ook tegenover het gemengde project in Hasselt sta ik positief. Het speelt in op de diversiteit aan noden die zich momenteel voordoen. De Vlaamse Codex Wonen 2021 laat ook toe dat sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) gemengde projecten kunnen realiseren. Dat staat dus effectief in de Vlaamse Codex Wonen. Die mogelijkheid blijft voor de toekomstige woonmaatschappijen behouden, waarbij de lokale besturen meer zeggenschap zullen hebben. Ik verwijst naar artikel 45 van de Vlaamse Codex, dat uitdrukkelijk verwijst naar gemengde projecten van sociale huisvesting en studentenkamers. In het geval van een gemengd project tussen SHM's, of in de toekomst woonmaatschappijen, en onderwijsinstellingen zal het kwestie zijn dat elk vanuit de eigen financieringskanalen het desbetreffende projectgedeelte financiert.

Ook de Codex Hoger Onderwijs legt de onderwijsinstellingen op initiatieven te nemen inzake huisvesting, met als doel studenten ondersteuning en advies te verlenen en hen te sensibiliseren voor betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting. Daar kan op verschillende manieren invulling aan worden gegeven. Het wordt dus ook vanuit onderwijs gestimuleerd.

Ik zie dus wel wat mogelijkheden tot samenwerking, maar ik zou toch willen benadrukken dat niet alleen studenten, maar vooral gezinnen, eenoudergezinnen, werknemers, uitkeringsgerechtigden, jongeren en gepensioneerden moeilijkheden inzake betaalbaarheid ondervinden. Ik verwacht dan ook van de sociale huisvestingssector dat er vooral volop wordt ingezet op aanboduitbreiding van het sociale huuraanbod. Daarom wil ik toch oproepen tot redelijkheid inzake de verwachtingen ten aanzien van de sector als het over de realisatie van studentenhuusvesting gaat. Het is goed dat dergelijke gemengde projecten mogelijk zijn, maar de inspanningen van de sociale huisvestingssector moeten bij hun kerntaak liggen.

Eind deze maand zal er een open dialoog plaatsvinden met de studentensteden, hogeronderwijsinstellingen en studentenvertegenwoordigers om de huidige situatie op de studentenkotenmarkt te bespreken. Dat hebben we hier al verschillende keren aangekondigd.

Vanuit zowel mijn kabinet als vanuit Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zijn heel wat initiatieven genomen die SHM's, sociale verhuurkantoren (SVK's) en lokale besturen ondersteunen bij de implementatie van deze complexe hervormingsoperatie. Ik neem aan dat ik die hier niet allemaal moet opsommen, maar op basis van de signalen die mijn administratie opvangt, zijn alle betrokken actoren momenteel bezig met de nodige voorbereidende stappen om woonmaatschappijen te vormen. Momenteel zijn er al twee erkenningsaanvragen ingediend, maar in beide gevallen is de erkenningsaanvraag onvolledig, waardoor de aanvraag nog niet in behandeling kon worden genomen.

Naast de erkenningsaanvragen die we al ontvingen, verwachten we op basis van de informatie die mijn administratie heeft verzameld, nog een tiental andere erkenningsaanvragen in 2022. Voor de overige dertig werkingsgebieden wordt de erkenningsaanvraag in het vooruitzicht gesteld in het eerste semester van 2023.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, ik dank u voor uw antwoorden, ook voor de positiviteit waarmee u kijkt naar de twee voorbeelden die ik in mijn vraag aanhaalde. Ik deel inderdaad uw inschatting dat het belangrijk is en ik durf ook te hopen dat dat gebeurt, dat de stad Gent, wanneer men aan de slag kan gaan met projectontwikkelaars en eigenaars, de nodige garanties inbouwt. Ik neem aan dat dat zal gebeuren, want het is absoluut belangrijk dat dat niet enkel en alleen luxeprojecten worden, maar dat er op die diversiteit wordt ingezet.

Ook de bijkomende info die u mij gaf over het heel specifieke regelgevende kader dat er bestaat rond gemengde projecten voor studentenkamers is positief. Het blijft ook mogelijk – dat hebt u heel duidelijk gemaakt – in de toekomstige woonmaatschappijen. Maar u benadrukt wel dat inderdaad niet alleen studenten ... Oké, mijn vraag gaat heel specifiek over studentenhuisvesting en het heeft er ook mee te maken dat veel studenten in woningen wonen die misschien dan wel naar starters en jonge gezinnen kunnen gaan. We merken dat de druk daar steeds hoger wordt. Ik begrijp ook dat het een taak kan zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen voorzien in artikel 45 van de Codex Wonen, maar dat u er de nadruk op legt dat er voldoende tempo wordt gemaakt met alle andere uitdagingen waar ze momenteel voor staan. Dat wil ik zeker onderschrijven.

Mijn laatste vraag was een heel korte vraag. Ik begrijp ook heel goed dat we hier niet de volledige hervorming naar voren kunnen brengen. Misschien is het goed – maar dat laat ik aan de voorzitter en de collega's – om binnen een bepaalde tijd, wanneer het past binnen de werkzaamheden van de commissie, eens een round-up te doen van hoever we staan in de hele beweging van de hervorming van de woonmaatschappijen. Er is heel wat gaande, er wordt druk gewerkt door gemeenten en sociale huisvestingsactoren. Misschien geeft dat ons dan de mogelijkheid om een overzicht te krijgen. Maar op dit moment heb ik hierover geen bijkomende vragen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik vind die gemengde projecten een goede zaak. We gaan ervan uit dat Gent daaraan die voorwaarden koppelt. Er is natuurlijk wel een verschil met een gemengd bouwproject waarbij een private ontwikkelaar en een SHM een bouw zetten met een deel sociale woningen, een deel studentenkamers, en eventueel nog eengezinswoningen. Want dat is een bouwproject dat ze samen doen. Dat is nog iets anders dan dat een SHM zelf studentenkamers gaat verhuren en effectief zelf de huur daarvan verzorgt. Want daar komen zeer veel administratie en werkingsmiddelen bij kijken en dat is iets helemaal anders.

Ik ben het helemaal eens met uw opmerking over het tempo. Het liefst zou ik aan een knopje kunnen draaien om dat tempo te verhogen. Maar op een bepaald moment hebben we een keuze gemaakt: ofwel doen we niets aan die sociale huisvestingsector en laten we die verdergaan zoals die bezig is, aan het tempo dat we nu maximaal blijken te halen, van 650 à 700 miljoen euro per jaar, ofwel gaan we daar effectief aan morrelen en een heel grondige hervorming doen, waardoor we door een moeilijke periode moeten om dat tempo nadien omhoog te krijgen. We hebben gekozen voor het tweede. Dat is een zwart-witkeuze, je kunt daar niet te veel tussenin blijven gaan. Maar ik ben ervan overtuigd dat dat op lange termijn wel degelijk zijn meerwaarde zal tonen.

Wat de round-up van de commissie betreft, schik ik mij geheel naar de wensen van de commissie. Als die vraag komt, zullen wij ons best doen om daar een zo volledig mogelijk overzicht van te geven.

De voorzitter: We zullen die vraag behandelen in de regeling van de werkzaamheden.

De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de cascade bij de vorming van de woonmaatschappijen – 3203 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): De deadline voor de vorming van de woonmaatschappijen komt steeds dichterbij en bij een dergelijke overgangsfase komen wel een aantal vragen naar boven. Zo zijn er projecten, toch wel grote projecten, die op dit moment weinig voortgang kennen of niet gerealiseerd lijken te kunnen worden ondanks een akkoord over de over te dragen gronden. De reden is dat men die via normale overdracht wenst te realiseren in plaats van via een splitsing en fusie van de bedrijfstak. De aandeelhouders van de vennootschap hebben immers geen interesse in een fusie, omdat hun aandeel sowieso niet tot een ernstige medezeggenschap zou leiden in de nieuwe woonmaatschappij.

Vanuit de Vlaamse Regering is de initiële wens om de realisaties zo veel mogelijk via fusies en splitsingen te laten gebeuren begrijpelijk. Dat is een begrijpelijke wens vanuit beleidsoverwegingen, maar wel een wens die een niet-evidente verhouding heeft ten aanzien van het vennootschapsrecht. De vraag rijst nu of die voorkeur uit beleidsoverwegingen geen andere, nog belangrijkere beleidsintenties dwarsboomt, namelijk de wens voor de continuïteit van de lopende projecten en de wens om daarnaast zoveel mogelijk nieuwe projecten te blijven realiseren.

Men geeft aan dat er onduidelijkheid bestaat over de mate waarin de laatste stap van de zogenaamde cascade, namelijk een gewone overdracht van gronden en/of gebouwen, zal worden aanvaard in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. In het decreet en de besluiten is het duidelijk dat deze optie een reële optie is, mits motivering, maar men krijgt blijkbaar signalen dat het eigenlijk de bedoeling is om deze optie als onbestaande te beschouwen en geen enkele motivatie als aanvaardbaar aan te nemen.

We hebben in deze commissie al meermaals van gedachten gewisseld over de niet-bestede middelen. Minister, zoals u terecht aangeeft in die discussies, is het lopende traject van de woonmaatschappijen zeker niet de enige oorzaak, misschien zelfs niet de voornaamste. Maar dat het een oorzaak is, en jammer genoeg een betekenisvolle, blijkt uit de signalen die we steeds vaker opvangen op het terrein.

Minister, kunt u bevestigen dat het feit dat de Vlaamse overheid overdrachten van onroerende goederen als de minst wenselijke optie beschouwt niet betekent dat deze optie de facto onmogelijk is?

Wegen de mogelijke nadelen van individuele overdrachten, die de aanleiding waren voor de huidige benadering van de cascade, nog op tegen de mogelijke impact op vertragingen in de lopende projecten? Zo niet, kunnen we dit dan niet bijsturen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Voor de verplichte overdrachten tussen woonactoren in het kader van de vorming van woonmaatschappijen heeft de decreetgever een expliciete voorkeur geuit, zijnde de overdracht via vennootschapsrechtelijke herstructurering, fusie en/of splitsing. Dat is dan ook de prioritaire trap uit de cascade, die vanuit Vlaanderen ook sterk wordt aangemoedigd. Dit garandeert immers het beste een continuering van het sociaal woonlandschap, een uitgangspunt dat we hopelijk met zijn allen delen.

Dat betekent uiteraard niet dat de cascade maar een trap heeft. De andere stappen in de cascade bepalen dat koop- en verkooptransacties kunnen wanneer de partijen onderling overeenkomen. Voorwaarde is hierbij dus dat de partijen in dat geval overeenstemming vinden over de overdrachtsvoorwaarden, zoals de prijs.

Verder is het zo dat wanneer de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs, ikzelf de overdrachtprijs zal vaststellen waarbij ik rekening moet houden met de bijzondere eigenschappen van de sociale huurwoningen. Ik wil wel graag benadrukken dat de

decreetgever expliciet het woord 'kan' heeft gebruikt in de zin waarbij gesteld wordt dat de Vlaamse Regering de overdrachtprijs moet vaststellen 'als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen een vergoeding in aandelen'. Er moet met andere woorden een afdoende motivatie worden gegeven waarom een overdracht tegen een vergoeding in aandelen niet kan plaatsvinden. Daarbij heeft de Vlaamse Regering expliciet aangegeven dat het niet willen overdragen tegen een vergoeding in aandelen geen afdoende motivering is. Ik zie op dit ogenblik eigenlijk geen valabele redenen waarom overdrachten tussen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) niet via herstructurering zouden kunnen verlopen. Daarmee zeg ik niet dat er geen enkele motivatie aanvaardbaar zou zijn.

De beperktere mogelijkheden voor de andere aandeelhouders dan de lokale besturen uit het werkingsgebied zijn een essentieel element van de decretale hervorming.

Mogelijk kan de verkoop de vennootschap wat extra middelen opleveren, maar die middelen kunnen naderhand toch enkel worden ingezet voor werken die normaal via FS3 zouden worden gefinancierd. Ironisch genoeg zou een overdracht via verkoop op die manier tot een nog grotere onderbenutting van de FS3-middelen kunnen leiden, wat natuurlijk niet onze doelstelling is.

Ikzelf en de hele Vlaamse Regering zijn altijd duidelijk geweest in de communicatie over de overdracht van onroerende goederen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Daarbij werd expliciet de voorkeur gegeven aan overdrachten via herstructurering, waar dat kan. Andere vormen van overdracht, bijvoorbeeld via verkoop, worden niet uitgesloten, maar zijn minder wenselijk en worden niet gestimuleerd. Dat heeft zich ook vertaald in de gunstmaatregelen die voor de overdrachten worden voorzien, waaronder de herstructureringssteun.

Het uitgangspunt bij de overdracht van onroerende goederen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen is dat die verloopt via een herstructurering. Dat is ingegeven vanuit de bekommernis om de continuïteit van de dienstverlening te kunnen garanderen. Een overdracht via herstructurering maakt het bijvoorbeeld ook gemakkelijk mogelijk om onderhoudscontracten op die woningen en personeel mee over te dragen, wat uiteraard een belangrijke factor vormt om de dienstverlening aan de sociale huurders te kunnen waarborgen. Een tweede reden is dat de operatie voor de actoren op die manier budgettair zo neutraal mogelijk gehouden kan worden. De boekhoudkundige afscheiding van een deel van het patrimonium, inclusief eventuele voorraden, contracten en personeelsleden, zorgt er in de praktijk voor dat er geen bijkomende liquiditeiten nodig zijn.

Ik wil daarmee vooral duidelijk maken dat deze voordelen niet louter beleidsmatig van aard zijn maar vooral zijn ingegeven vanuit de zorg voor de continuïteit van de dienstverlening en de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappijen. Het is inderdaad de beleidswens om voortgang te blijven maken met de lopende projecten en ook zoveel mogelijk nieuwe projecten te kunnen opzetten, maar ik zie niet in waarom dat beter zou kunnen worden bereikt door overdrachten via verkoop te gaan stimuleren, eerder integendeel.

Ik zie dan ook geen aanleiding om hier op een andere manier mee om te gaan.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Minister, ik dank u voor uw uitgebreide, duidelijke en heldere antwoord. Het is een vrij technische materie en ik zal het antwoord nog eens goed nalezen.

U bent duidelijk geweest. In het decreet is er een expliciete voorkeur voor fusie en splitsing. Ik heb u horen zeggen dat, wanneer de actoren onderling overeenkomen, het nog via gewone overdracht kan. Het moet dan wel ernstig worden gemotiveerd

en niet elke motivatie wordt aanvaard. U hebt gezegd dat het minder wenselijk is en men het niet motiveert.

Ik denk dus dat de lijn die u aangeeft, voor mij wel helder is. Ik ga het antwoord nalezen. Op dit moment heb ik geen bijkomende vragen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, ik heb nog een redelijk technische vraag, maar ik zou ze graag bevestigd zien. Ze mag eventueel in het verslag komen, want ik overval u er misschien een beetje mee.

U zei dat de financiële leefbaarheid van de maatschappijen een belangrijke factor is. Het aankopen van een woning, desnoods onderling overeengekomen, aan een te hoge prijs kan een risico zijn. Ze moeten renteloze leningen aangaan om die woningen te kopen. Mijn vraag gaat over de toekomst van de gewestelijke sociale correctie (GSC). Als men vandaag een renteloze lening heeft voor omgevingsaanleg buiten de FS3-leningen, dan wordt die niet in rekening gebracht om de GSC te berekenen. Zal dat ook het geval zijn voor renteloze leningen voor de overdracht van woningen? Dat zou normaal in het decreet moeten zitten, maar ik zou er graag bevestiging van krijgen, als dat kan.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dat wordt buiten de gewestelijke sociale correctie gehouden. Het is ook een incentive om ervoor te zorgen dat men kiest voor de vennootschapsrechtelijke overdracht. Anders zou je gewoon de andere keuze kunnen maken en de kosten daarvan doorschuiven, en dat is natuurlijk niet de bedoeling.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Jeremie Vaneekhout aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de stijgende hypotheekrente – 3215 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Vaneekhout heeft het woord.

Jeremie Vaneekhout (Groen): Minister, mijn vraag is misschien een wat algemene vraag, maar toch een vraag waar heel wat mensen iedere dag mee worden geconfronteerd. Want voor meer en meer mensen wordt een woning kopen een verre droom in Vlaanderen. De hypotheekrente is, zo blijkt uit de laatste cijfers, in één jaar tijd verdubbeld als een logische reactie op de hoge inflatie. De Europese Centrale Bank heeft als reactie op die hoge inflatie de rente nog niet opgetrokken, maar alle experts verwachten dat dit toch snel zal gebeuren en dat daardoor de hogere hypotheekrente verder zal stijgen. Tegelijk stijgen de woningprijzen al jaren hard in België. Dat is niet nieuw. Daarover is al vaker gesproken in deze commissie. Vorig jaar werd er nog een gemiddelde stijging van ongeveer 7 procent gemeten.

Of deze evoluties zullen leiden tot dalingen in de woningprijzen is nog maar de vraag. Het aanbod groeit niet. De bouwgronden zijn, zoals we allemaal weten, schaars. Bouwvergunningen krijgen verloopt moeilijk, en de vraag blijft stijgen. Voor alle duidelijkheid: dit is geen pleidooi om al die zaken zomaar overboord te gooien. Het is wel zeker dat de rente nog dit jaar verder zal stijgen. Ook het zogenaamde Batibouw-effect van de vorige jaren, waardoor de tarieven voor hypotheekleningen tijdelijk verlaagden, blijft dit jaar uit.

Een expert vastgoedmarkt van KBC geeft aan dat vastgoed in België meer dan 10 procent overgewaardeerd is. Tegelijkertijd stijgen de huurprijzen de laatste jaren enorm, mede de hoogte in geduwd door de hoge indexering.

Een risico bij de sterk stijgende woningprijzen is dat mensen boven hun capaciteit gaan lenen, waardoor ze soms zelf in de problemen komen en niet de nodige renovaties kunnen uitvoeren, waardoor de prijzen bovendien nog verder stijgen. Je krijgt dus eigenlijk een soort van sneeuwbal effect.

Minister, hoe kijkt u naar de evolutie dat wonen steeds onbetaalbaarder wordt in Vlaanderen?

Welke maatregelen zult u nog extra kunnen nemen om de vastgoedmarkt af te koelen? Neemt u flankerende maatregelen om wonen weer betaalbaar te maken en er tegelijk voor te zorgen dat mensen niet boven hun capaciteit lenen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Vaneeckhout, ik dank u voor uw vragen.

Ik ga in op uw eerste vraag. Net als iedereen kijk ik met bezorgdheid naar de stijgende evolutie van de woningprijzen. Het onderwerp is ook al vaak aan bod gekomen in deze commissie. Maar de uitspraak dat wonen steeds onbetaalbaarder wordt, valt te nuanceren.

Ten eerste wens ik de situatie in Vlaanderen in internationaal perspectief te plaatsen. De woningprijzen stijgen weliswaar, maar nog altijd minder sterk dan in de meeste andere eurolanden. De aangroei van de woongelegenheden – in tegenstelling tot bijvoorbeeld Nederland, kampen we niet met een aanbodtekort – en de uitdoving van de woonbonus verklaren mee waarom de woningprijzen bij ons minder sterk stegen. Dit kwam al aan bod in de commissie van vorige week. Bijvoorbeeld in Nederland is dat nog altijd een heel moeilijk politiek debat. Ze hebben daar ook een soort van fiscale aftrek, een woonbonus, om dat aan te pakken. Want het lijkt daar nog bijzonder moeilijk, een beetje te vergelijken met het fiscale systeem dat hier op federaal niveau bestaat voor de tweede woning. Dat lijkt ook onaantastbaar, terwijl niemand goed begrijpt waarom dat niet allang is verdwenen.

Het was precies het doel van deze Vlaamse Regering om door het uitdoven van de woonbonus de vastgoedmarkt te laten afkoelen. Wetenschappelijk onderzoek had immers aangetoond dat dit instrument de hogere woningprijzen in de hand werkte. Het is duidelijk dat zonder de afschaffing van de woonbonus de woningprijzen nog sterker zouden zijn gestegen. Het Steunpunt Wonen maakt gewag van een temperend effect op de prijzen tot 10 procent. Tot vervelens toe: ik heb nooit gezegd dat de prijzen zouden dalen. Men heeft dat er soms van gemaakt, maar dat hebben wij nooit gezegd, maar wel dat dat element dat de prijzen omhoogdrijft, eruit is gehaald. U kent de discussie.

De woningprijzen en de transacties op de woningmarkt zijn natuurlijk afhankelijk van meer dan alleen de woonbonus, het is een complex samenspel van factoren. De evolutie van het aantal huishoudens, het inkomen en de hypotheekrente en de gezondheidscrisis hadden ook een belangrijke invloed. Ook de samenstelling van de verkochte woningen op het vlak van kwaliteit, grootte en ligging heeft een invloed op de evolutie van de verkoopprijzen, net als de omgevingsfactoren. Wat de grootte en de omgevingsfactoren betreft, speelt ook het element van corona, waarbij er een wijziging in voorkeur is gekomen.

Graag verwijst ik naar het onderzoek van het Steunpunt Wonen, van Frank Vastmans en Stijn Dreesen, met betrekking tot de woningprijzen, de algemene trends en regionale verschillen.

Daaruit blijkt, ook al voelt het contra-intuïtief, dat tot 2019 de algemene evolutie van de woningprijs in lijn lag met wat huishoudens kunnen betalen in Vlaanderen. Dat betekent dat het voor startende koppels niet moeilijker was om een woning te verwerven dan vroeger.

Vanaf 2020 was er een wat forsere stijging, voornamelijk door de dalende rentevoet, en in mindere mate de gezondheidscrisis. Deze evolutie deed zich wereldwijd voor, maar in Vlaanderen minder sterk, wellicht als gevolg van de uitdoving van de woonbonus.

Voor de komende periode zijn er geen signalen die wijzen op forse prijsstijgingen. Het effect van de afschaffing van de woonbonus zal nog een tijdje doorwerken en samen met een eventueel stijgende rente kan eerder een temperend effect op de prijzen verwacht worden. Dat lijkt mij logisch.

Op basis van de kennis over het verleden is bovendien geweten dat schokken – forse prijsstijgingen of -dalingen – tijdelijk zijn en dat de prijzen zich op termijn aanpassen aan de ontleningscapaciteit van de huishoudens.

Het onderzoek toont ook aan dat het belangrijk is niet enkel te kijken naar gemiddelden, maar ook naar de regionale verschillen. In Vlaanderen, net als in andere landen, zit meer druk op de dynamische stedelijke regio's met meer werkmogelijkheden en een instroom van hogeropgeleiden, met hogere woningprijzen en prijsstijgingen tot gevolg. Zeker wat dat laatste betreft, is er een groot verschil tussen bijvoorbeeld Leuven en de Westhoek, dat weet u ook wel.

Zoals al aangegeven in mijn antwoord op de eerste vraag, zijn de vorming van de woningprijzen en het aantal transacties op de woningmarkt een complex samenspel van verschillende factoren waar men niet overal vat op kan hebben, zoals bijvoorbeeld de gezondheidscrisis. Toch proberen we jonge gezinnen en alleenstaanden te helpen bij de verwerving van hun eerste eigen woning. Zo voerde de Vlaamse Regering met ingang vanaf 1 januari 2022 een verlaging door van de registratiebelasting van 6 naar 3 procent op de enige eigen woning. Hier tegenover staat wel dat de registratiebelasting bij de aankoop van een tweede eigendom stijgt en de meeneembaarheid verdwijnt. De registratiebelasting is opgetrokken van 10 naar 12 procent en de meeneembaarheid is afgeschaft.

Daarnaast werd het stelsel van de bijzondere sociale leningen uitgebreid met een energetische renovatielening. Deze lening kan door het Vlaams Woningfonds samen worden toegekend aan sociale ontleners die een bijzondere sociale lening hebben afgesloten voor de aankoop van een niet-energiezuinige woning of appartement. Op die manier kunnen ze een beroep doen op een vorm van renteloos krediet waarmee ze de woning grondig kunnen renoveren. Dit stelsel zal nog verder worden uitgebreid met ingang van 1 januari 2023 waarbij doelgroep en voordeel voor de ontleners verder zullen worden uitgebreid zoals dit ook het geval is voor de energielening+ die men kan afsluiten bij een Energiehuis.

Verder dien ik op te merken dat er al mechanismen zijn ingebouwd die er moeten voor zorgen dat kandidaat-ontleners niet boven hun afbetalingscapaciteit gaan ontlenen. Wanneer men een bijzondere sociale lening afsluit, zal de kredietgever steeds een solvabiliteitsonderzoek uitvoeren om na te gaan of de maandelijkse aflossingslast van de ontleners niet te hoog ligt. Dit moet het risico beperken dat een ontleners in wanbetaling gaat. Voor iemand die in eerste instantie niet solvabel is, kan de looptijd van de lening worden verlengd waardoor het maandelijks af te lossen bedrag zal dalen. Indien de kandidaat-ontleners bij een looptijd van 30 jaar nog steeds niet solvabel is, zal er geen lening worden toegekend.

Ook de reguliere kredietverstrekkers zijn verplicht om, rekening houdend met de inkomsten van de kandidaat-ontleners, een kredietwaardigheidsonderzoek uit te

voeren vooraleer een hypothecair krediet kan worden toegekend. Dit moet vermijden dat er niet te lichtzinnig leningen worden toegekend.

Het is dus niet dat er op korte termijn meer problemen worden verwacht op vlak van wanbetaling. Wel is het zo dat door de stijgende rentes om inflatie tegen te gaan in combinatie met de hoge woningprijzen, momenteel minder mensen in staat zullen zijn om een eigen woning te verwerven. Dit is een kortetermijneffect. Op langere termijn kan worden verwacht dat de prijsstijgingen nog verder zullen temperen als reactie op de rentestijgingen.

Ik wijs er ook graag op dat inflatie niet per definitie eenzijdig negatief is voor kopers. Een periode met hoge inflatie kan een goed moment zijn om een lening af te sluiten omdat door inflatie en de daaraan gekoppelde indexering van de lonen, de maandelijkse afbetaling een steeds kleiner deel zal innemen van de totale maandelijkse inkomsten van de ontlenaar, als men natuurlijk goed kan mikken om het aan het begin van de stijgende inflatie af te sluiten.

Gisteren hoorde ik op de radio dat de Nationale Bank banken vraagt om een betere inschatting te maken van de energiezuinigheid van een woning om op die manier beter te kunnen inschatten wat het onderpand van een hypothecaire lening is. Ik heb daar onmiddellijk vragen over gekregen. Gaat dat het jonge gezinnen niet net moeilijker maken om een huis te kopen? In zekere zin natuurlijk wel, maar mijn antwoord was dat er ook een positief effect aan is, namelijk dat kopers meer gedwongen zullen zijn om te zorgen dat ze niet meer betalen dan de woning echt waard is, zeker als het gaat over energiezuinigheid.

Er zijn projectmakelaars, een heel specifiek geval trouwens, die zeggen dat je een bod moet doen op je droomhuis. Wat wil je bieden? Ik spreek dat altijd tegen, want dat is niet helemaal waar. Mensen moeten vooral goed voor ogen houden wat die woning echt intrinsiek waard is. Het is niet altijd gemakkelijk want een aankoop van een woning is altijd ook een beetje emotioneel. Je hart zit erin.

Mijn raad is altijd om twee dingen voor ogen te houden. Eerst en vooral je eigen financiële capaciteiten en ook wat je in de toekomst nog wil doen. Wil je kinderen? Wil je reizen maken? Neem dit mee in je afweging want het is echt wel belangrijk. Ten tweede: een droomhuis en dan kan men misschien iets meer doen, maar zorg dat je altijd goed op te hoogte bent van wat de eigenlijke waarde van die woning is. Neem dat mee in je berekening.

Projectontwikkelaars – ze werken commercieel – stellen het voor als je droomhuis maar ik vind het een goede zaak dat banken hun klanten erop wijzen om te letten op de energiewaarde van een woning en voorzichtig te zijn met wat je biedt. Doe geen zotte toeren. Het lijkt mij alleen maar verstandig. De opmerking van de Nationale Bank vind ik een goede zaak: banken verplichten om kandidaat-kopers erop te wijzen voorzichtig te zijn op het moment dat ze een woning kopen.

Dat betekent natuurlijk dat kopers wat meer moeten nadenken vooraleer ze een aankoop doen. Het wordt dan onmiddellijk geïnterpreteerd als 'moeilijker maken'. Neen, ik denk dat iedereen vooral moet kopen wat men zelf aan kan en voor wat het goed waard is.

U citeerde daarnet: '10 procent overwaardering'. Ik denk dat u mijn punt maakt. Iedereen moet zich goed vergewissen van de waarde van een woning voor men er al te ver in gaat.

Trouwens, er was ook de discussie een paar weken of maanden geleden over de opschortende voorwaarde die wordt ingebouwd dat men naar een bank kan gaan en dan zijn bod kan annuleren omdat men geen lening krijgt. Dat is een opschortende voorwaarde. Ik vind dat kopers zich daarvan bewust moeten zijn. Als ze deze

niet meenemen, stellen ze zich bloot aan een heel groot risico. Er wordt een voorschot gevraagd dat vaak over enkele tienduizenden euro's gaat. Ik hoop dat kopers zich voldoende informeren – de bank zal dat ook altijd meegeven – en dat ze een makelaar of een verkoper ook tegenspreken en zorgen dat ze sterk in hun schoenen staan om geen domheden te begaan.

De voorzitter: De heer Vaneeckhout heeft het woord.

Jeremie Vaneeckhout (Groen): Dank u wel, minister. Ik wil eerst ingaan op uw voorlaatste opmerking, over de droomwoning. Ik ben het daarmee eens, zeker als we zien dat er 10 procent overschatting is. Ik denk dat wij misschien zelfs moeten verkondigen dat dé droomwoning meestal niet bestaat. Iemand heeft natuurlijk zijn droom, maar dat er dan nooit meer iets van kosten aan zal zijn en dat je in het begin exact tot op de euro kunt uitrekenen wat de impact zal zijn, is soms misschien wel een illusie. Dat weet ik uit eigen ervaring en ook uit mijn omgeving.

Ziet u, om tegemoet te komen aan die 10 procent overschatting, nog mogelijke stappen rond objectivering en transparantie van de reële aankoop? Je zit natuurlijk in een marktcontext, waarbij je snel moet handelen en je eigenlijk niet altijd alle exacte informatie hebt en alle objectieve inschattingen kunt maken. En dan wordt het emotioneel en wordt het een inschatting. Ziet u daar nog mogelijkheden om dat nog transparanter en nog objectiever te krijgen richting de kopers, om op die manier die onnodige marge die ze dan eventueel zouden betalen, te kunnen inperken?

Ik wil ook nog ingaan op de stijgende rente en de te verwachten impact daarvan. U zegt dat dat tijdelijk een vertraging van het aantal verkopen zal inhouden, omdat mensen daardoor voor een stuk gelimiteerd zijn. Ik denk dat dat klopt, maar dat betekent voor een hele groep mensen dat zij langer huren en langer afwachten. En dat heeft natuurlijk ook wel een impact op de huurmarkt. Op een moment dat er een tijdelijke vertraging komt, is er ook een grotere druk op de huurmarkt. Hoe kijkt u daarnaar?

Ik ben ook bezorgd dat mensen die het moeilijker hebben om een eigen woning te verwerven en die er nu nog net raakten, er alleszins tijdelijk niet meer zullen raken en dat die ook meer en meer gaan ingrijpen op de marge die er nadien nog is om renovatiewerken en zo verder te doen. U verwijst naar de renteloze leningen die mogelijk zijn wat betreft renovatie. Denkt u dat dat voldoende is, ook qua bedragen, richting de stijgende inflatie en de prijzen die op de bouwmarkt gehanteerd worden voor renovatie? U weet dat onze fractie al gecommuniceerd heeft over de renovatiebon. Ziet u mogelijkheden om nog een grotere stimulans te geven om alsnog die stap te durven zetten om een woning te verwerven, wetende dat er voldoende ruimte is voor de lagere groepen in de koopmarkt om toch die stap naar verwerven te zetten, maar dan ook nog ruimte te hebben om te renoveren, gezien de stijgende prijzen en vooral de stijgende rente?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Het is inderdaad een interessante vraag. Gisteren hoorde ik de hoofdeconoom van Belfius op de radio en ik stelde mij toen meteen de vraag wat Vlaanderen daaraan kan doen. Het is een probleem dat zich op verschillende niveaus uit. Wij gaan absoluut akkoord wat de tweede woonbonus betreft. Ook onze fractie vindt het onbegrijpelijk dat die nog bestaat. We hebben het daar al vaak over gehad. Ik heb ook nog altijd geen N-VA-voorstel in de Kamer gezien om dat af te schaffen. Misschien zou dat wel een goed te overwegen idee zijn. Ik geef het maar even mee.

Ik heb twee concrete vragen, minister. Ik hoorde onder andere dat de banken slechts bij vier op de tien woningen zicht hebben op het EPB-peil (Energieprestatie en Binnenklimaat) van die woningen. Ik denk dat mevrouw Goossens op de radio ook zei

dat ze toegang vragen tot gegevens. Zijn er al contacten geweest met de bankensector? Ik neem aan dat Vlaanderen toch wat meer gegevens bezit. Dat hoop ik toch. Ik denk dat u daarnet echt wel goede raad hebt gegeven aan mogelijke kandidaat-kopers, maar om de echte waarde van die woning goed te weten, moeten de banken zoveel mogelijk informatie hebben over het energetische identiteitskaartje van de woning. U kunt daartoe bijdragen door banken daar toegang toe te geven, met respect voor de privacy natuurlijk. Wilt u daar stappen toe zetten?

En ten tweede zijn er de sociale leningen. De sociale leningen, aangeboden door Vlaanderen, waren heel lang niet populair doordat de marktrente gunstiger was. We gaan nu naar een omgekeerde situatie. Gaat u daar nog acties ondernemen? Ik heb het gevoel dat u geen grote fan bent van die sociale leningen, maar bent u van plan om daar nog iets te doen? Ik verwijs naar de afschaffing van de dubbele waarborg voor de kredietmaatschappijen. Dat heeft waarschijnlijk wel een impact. Ik weet niet of we die al kunnen zien. Bent u daar nog van plan om bijkomende maatregelen te nemen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, wat het afschaffen van het fiscaal voordeel voor tweede verblijven betreft, heb ik begrepen, mijnheer Veys, dat u een vraag stelt voor een wisselmeerderheid. Dus ik zal die doorgeven aan onze federale fractie.

Mijnheer Vaneeckhout, bestaat er een droomwoning? Dat weet ik niet, maar een woning kopen is eigenlijk de tweede meest belangrijke beslissing in uw leven. De eerste is uw partner. U kunt u evengoed afvragen of de droompartner al dan niet bestaat, maar laat ons die discussie hier niet voeren.

Het punt is wel dat op een markt ook altijd een deel psychologie speelt. Dat is zo. Om je daar een mooi voorbeeld van te geven – een kwalijk voorbeeld, als je het mij vraagt – kan ik het volgende aanhalen. We stelden de jammerlijke bijwerking vast dat op het moment dat we de woonbonus hebben afgeschaft, er een druk kwam om nog snel voor het einde van het jaar een woning te kopen. We hebben toen altijd benadrukt dat men zich goed moest informeren en weten wat men deed. We hebben gemerkt uit verhalen dat er mensen zijn die meer geboden hebben dan die woonbonus hen ooit kan opleveren. Daar heb je de psychologie van die markt.

Volgens mij zit er op dit moment ook zeer duidelijk een druk op de markt om nu te kopen want 'het gaat nooit meer lukken'. Ik denk dat dat niet juist is. Mensen laten zich daar te veel door onder druk zetten en denken dat er nooit nog een kans voorbijkomt dan de woning die ze nu zien. Het is ook niet gemakkelijk. Ik spreek uit eigen ervaring. Je kunt soms heel lang zoeken vooraleer je iets naar je gedacht tegenkomt. Maar de psychologie maakt het gevaarlijk. Nu kunnen we natuurlijk wel zeggen dat de markt 10 procent overgewaardeerd is, maar dat betekent dat er altijd wel iemand is die dat betaalt. Dat is de keerzijde. Er is altijd iemand die er blijkbaar in slaagt om dat bedrag op tafel te leggen. We weten waaraan dat kan liggen: steun van ouders en dergelijke meer. Dat klopt zeker wel.

U vraagt wat wij daaraan kunnen doen. We hebben regelmatig bankenoverleg, gesprekken met banken, en daar zetten wij de banken ertoe aan om hun klanten erop te wijzen dat er eventueel nog verbouwingen moeten gebeuren en dat ze dat moeten meenemen in hun prijsbepaling. Men zou daarop moeten letten. Men moet ook het energieprestatiecertificaat (EPC) goed in de gaten houden. Ik kom daar straks nog op terug. In zekere zin is het een beetje ironisch, maar de stijgende energieprijzen hebben een bewustzijn bij mensen gecreëerd om daarop te gaan letten. En dan zie je dat energetisch slecht presterende woningen kritischer bekeken worden dan vroeger. Men zegt nu minder 'dat men het wel vijf jaar zal uithouden door de verwarming wat harder te laten draaien'. Vijf jaar meer stoken kost een pak geld. In die zin is er wel een bewustwording. En dat is die psychologie die daar werkt.

Op een bepaald moment zei u, mijnheer Vaneekhout, dat men langer gaat huren en sparen. Dat is exact waar we probeerden op in te grijpen door de registratierechten te verlagen. De woonbonus had een effect op de woningprijzen. Men gaat naar de bank en men vraagt naar een lening op basis van het inkomen, bijvoorbeeld op twintig of dertig jaar. De bank geeft u dan een bedrag en daarmee ga je naar de markt. Meestal gaat men nog iets hoger, zet men zich nog iets scherper, u kent dat wel. Banken rekenden de woonbonus onmiddellijk mee. Daardoor kreeg die woonbonus een prijsopdrijvend effect.

Bij de registratierechten is dat anders. Vandaag is het grootste probleem dat kandidaat-kopers een hoger eigen bedrag moeten hebben. Sinds de financiële crisis in 2010 vragen banken 10 tot 20 procent eigen inbreng. Op het moment dat u koopt moet u ook nog eens registratierechten betalen. Dat betekent dat kopers langer moesten sparen en dus langer moesten wachten om op die woningmarkt te treden. Met de verlaging van de registratierechten proberen we daarop in te grijpen. U moet nu eigenlijk een stuk minder lang sparen om de eerste stappen te zetten op de woningmarkt.

De bedragen van de renteloze lening gaan nu tot 60.000 euro. Daar kan je al behoorlijk wat mee doen. Als je duurdere renovaties nodig hebt, dan gaat het ook al om grotere woningen en waarschijnlijk ook iets kapitaalkrachtigere mensen. Je moet natuurlijk altijd in de gaten houden wat inflatie doet met de prijzen. Als die de komende jaren blijft stijgen, moet dat zeker worden bekeken. Op dit moment lijkt het mij goed te zijn.

Wat de banken betreft, mijnheer Veys, als ik het goed begrepen heb – maar het is onder voorbehoud, want ik ben niet helemaal zeker – is het zo dat de Nationale Bank gisteren of eergisteren gevraagd heeft aan banken om hun bestaand onderpand, dus de woningen die zij op dat moment als onderpand hebben van hun hypothecaire leningen, te gaan herwaarderen en ook die energetische kwaliteit mee te nemen in die herwaardering, om op die manier een correcter beeld te hebben van de waarde van het onderpand voor hun hypothecaire leningen.

U zegt eigenlijk dat, op het moment dat kandidaat-kopers naar een bank gaan, de bank zicht moet hebben op dat EPC. Ik denk dat dat het geval is. Voor zover ik weet, is men verplicht om, op het moment dat je een hypothecaire lening afsluit, ook het EPC aan de bank te geven. Op dat moment heeft de bank daar zicht op. Maar het is maar als de lening gesloten is – twee jaar later, zeg maar – dat de bank op dat moment ook wil zien wat de waarde is. Daarvoor willen ze toegang tot dat EPB.

Dat is wel een andere invalshoek. Ik ben niet op de hoogte van die discussie, maar ik denk wel dat, op het moment dat de bank die informatie moet geven aan de koper om ze eventueel te waarschuwen voor kosten in de komende jaren, ze dat zicht ook wel hebben op dat EPC. Ik denk dus niet dat zich daar het probleem stelt. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Ja, inderdaad. Men wil voortdurend zicht hebben op een correcte waardering. Dat is ook de bezorgdheid van de Nationale Bank, zeer terecht, maar dat is eerder een financiële inschatting dan een woningmarktprobleem, denk ik.

Je mag zeker niet afleiden dat ik geen fan ben van sociale leningen, integendeel. Ik vind dat een fantastisch systeem. Zoals gezegd, ik blijf er heel hard voorstander van dat we zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid geven om een woning aan te kopen. Die sociale woning biedt voor heel veel mensen een mogelijkheid: voor hen die er niet in slagen om zelf een hoog bedrag op tafel te leggen, en dus 100 procent willen lenen, of voor hen die zelfs de registratierechten of de notariskosten niet kunnen betalen. Zij kunnen dan zelfs daarvoor gaan lenen. Ik vind dat dus wel degelijk een goed systeem.

We hebben nu onlangs nog maar het systeem toegankelijk gemaakt voor energetische renovaties. Als je een lening wilt aangaan om energetisch te renoveren, kan dat ook binnen die sociale lening. Dus dat systeem is nog uitgebreid.

Maar waarom staat dat de laatste jaren wat onder druk? Omdat de markttrentes zodanig laag waren, dat het concurrentieel heel moeilijk werd. Je moet als overheid geen bank gaan spelen. Als hetzelfde effect bereikt kan worden bij een reguliere bank, dan moet je als overheid niet meer gaan tussenkomen. Misschien gaat dat nu de komende maanden wel wat keren.

De voorzitter: De heer Vaneekhout heeft het woord.

Jeremie Vaneekhout (Groen): Heel kort, minister, we gaan natuurlijk de komende maanden de effecten wel zien. Dus we zullen het wel heel nauw blijven opvolgen. Ik wil nog twee zaken aanhalen.

Ik ben blij dat u zegt dat, als we zien dat de inflatie blijft toenemen, we naar die energieleningen moeten kijken en naar de mogelijkheden van het maximumbudget, want op een bepaald moment zit daar misschien een probleem.

En dan wat die transparantie betreft en het objectiveren: het is natuurlijk goed dat banken eventuele bezorgdheden of aandachtspunten meegeven, maar vaak moet het heel snel gaan. Je zit daar inderdaad soms met een informatiekloof en te weinig expertise om dat in kaart te brengen.

Ik deel even een persoonlijke ervaring. Mijn zus is architecte, en dus was het heel gemakkelijk om snel een beslissing te nemen, omdat ik op een paar dagen tijd een raming had, maar niet iedereen heeft natuurlijk de luxe om meteen iemand te kunnen inschakelen. Als je dat nu als opdracht aan een architect geeft, dan weet je dat je misschien binnen vier maanden een plan of idee hebt, en dan is de verkoop natuurlijk voorbij.

Ik wil dus toch nog een pleidooi houden om na te denken over manieren waarop woonactoren daar eventueel meer expertise in kunnen verwerven om zelf op een fijne manier een stuk die inschatting te helpen maken voor mensen. We willen liever geen nattevingerwerk. Ik weet dat er geen toverformules zijn, maar er zijn toch al bepaalde plaatsen of diensten die daar expertise in hebben. Zij zouden misschien, zeker voor die meest kwetsbare groepen op de koopmarkt, op korte termijn die rol wel kunnen spelen. Dank u wel alvast om dat eventueel mee te nemen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.