

vergadering **C330**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 23 juni 2022

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de intentie van het stadsbestuur van Gent om de oorspronkelijke plannen voor het Gravensteen alsnog te realiseren – 3243 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onbetaalbaarheid van woningen voor jonge gezinnen en het leningenbeleid van de Nationale Bank – 3396 (2021-2022)	6
VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de indexering van de woninghuur – 3303 (2021-2022)	13
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de zelfregulering door de immosector – 3332 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitgevoerde praktijktesten om discriminatie op de huurmarkt in kaart te brengen – 3335 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onderzoek van de Vrije Universiteit Brussel met betrekking tot discriminatie op de private huurmarkt – 3348 (2021-2022)	
VRAAG OM UITLEG van Ann De Martelaer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de bestemming van niet-inge vulde plaatsen voor Oekraïners – 3386 (2021-2022)	17
VRAAG OM UITLEG van Ann De Martelaer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over FS3-leningen – 3413 (2021-2022)	29

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de intentie van het stadsbestuur van Gent om de oorspronkelijke plannen voor het Gravensteen alsnog te realiseren – 3243 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, het is nog niet zo lang geleden dat ik het Gravensteen hier op de agenda zette. In de commissie van donderdag 2 juni stelde ik u er al een vraag over. Daarbij gaf ik in mijn slotbeschouwing niets-vermoedend mee dat het wellicht niet de laatste keer zou zijn dat ik er tijdens deze legislatuur een vraag over zou stellen. Nog geen twee uur later liet de stad Gent een persnota verspreiden – of veeleer lekken – dat men dan toch zou teruggrijpen naar de oorspronkelijke plannen, waar heel de heisa mee begonnen is. U gaf toen ook aan dat u steeds de hand reikte aan het stadsbestuur en dat u zou afwachten wat het precies zou geven.

Het modern uitziende paviljoen aan de Geldmunt en de liftkoker aan de donjon zijn opnieuw op de voorgrond geplaatst. De enige wijziging die er gebeurd is aan het gecontesteerde plan, is dat het paviljoen verkleind wordt van 240 naar 123 vierkante meter. De bouwaanvraag zal worden voorbereid voor het najaar. De jarenlange strijd van actiegroepen zoals SOS Gravensteen, het protest vanuit de burgers en bekende Gentenaars en professoren, de bemiddelingsronde die u gedaan hebt, de tijd die het agentschap Onroerend Erfgoed erin gestoken heeft om de alternatieve plannen te bekijken, het is allemaal een maat voor niets geweest.

Tijdens de commissie van 2 juni stelde u: “Je moet altijd een evenwicht zoeken tussen het erfgoed op zijn mooist of zijn sterkst bewaren zoals het is en dat erfgoed aan de wereld, en in de eerste plaats aan de Vlaming zelf, tonen. Je moet daarin een duidelijk evenwicht vinden.” Minister, dat evenwicht wordt door het stadsbestuur van Gent duidelijk niet bewaard. Ze leggen het evenwicht naast zich neer en proberen net de initiële plannen door te duwen, tot ongenoegen van de Gentenaars en de actiegroepen. Onder meer de actiegroep SOS Gravensteen, evenals onze Vlaams Belangfractie in Gent, geeft aan alle juridische mogelijkheden te zullen uitputten om dit plan tegen te houden.

De stad Gent zal ook bij minister van Toerisme Demir opnieuw uitstel vragen voor de geldigheidsduur van de subsidies, aangezien die nog deze legislatuur dienen te worden aangewend. Het is duidelijk, minister, dat we hier een jarenlange procedureslag tegemoet dreigen te gaan.

Tijdens de eerder vermelde commissie gaf u aan dat op dat moment de beslissing bij de stad Gent lag en dat u afwachtte tot er nieuwe ontwikkelingen zouden zijn. Bij dezen, dus. Minister, ik vroeg u enkele weken geleden al – en eigenlijk val ik er u al twee jaar mee lastig – om op te treden als een standvastige minister van Erfgoed. Ik moet helaas vaststellen dat er, toch wat dit dossier betreft, nog een beetje werk aan de winkel is.

Hoe bekijkt u de nieuwe ontwikkelingen die er momenteel zijn rond het dossier van het Gravensteen? Zult u, rekening houdend met de nieuwe ontwikkelingen, opnieuw een bemiddelende rol trachten op te nemen? Zo neen, waarom niet? Hebt u al contact gehad met het agentschap Onroerend Erfgoed inzake de nieuwe ontwikkelingen? Heeft het agentschap aanbevelingen aan u gedaan betreffende dit dossier?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vraag, mevrouw Blancquaert. Ik heb er in alle eerlijkheid geen probleem mee dat er veel vragen over gesteld worden. Dit is een belangrijk thema, dus u mag dat gerust elke week doen. Daar heb ik geen probleem mee. Ik ken ook uw standpunt, dat ik respecteer. Maar wat u natuurlijk wilt, is dat ik in de plaats treed van degene die de eigenlijke bevoegdheid heeft om de keuzes te maken, en dat is de stad Gent. Ik ga nu nog in het midden laten of ik dat zou willen of niet, maar dat kan ik niet doen. Dat is niet mijn bevoegdheid. Dat is niet aan mij.

Alle respect en waardering voor iedereen die het opneemt voor ons erfgoed, vanuit welk standpunt dan ook, maar ik denk dat die discussie eigenlijk thuishoort in de gemeenteraad van Gent, waar iedereen zijn standpunten moet innemen. Ik moet mij natuurlijk houden aan de opdracht en de bevoegdheid die ik heb in het kader van de manier waarop ik hierop reageer. Wij hebben dan ook die bemiddeling gedaan, maar ik heb altijd gezegd dat ik mijn eigen mening niet eens gegeven heb. Het is niet aan mij om die keuzes te maken. Ik mag dat niet doen, en dus heb ik ook mijn eigen voorkeur nooit uitgesproken. Ik ga dat ook nu niet doen, zolang mij dat niet toekomt.

We hebben trouwens net samen met jullie de beslissing genomen in deze commissie om een andere verantwoordelijkheidsverdeling van ons erfgoed met de lokale besturen uit te werken. We hebben dat samen goedgekeurd. Ik weet niet hoe u gestemd hebt, maar we hebben daar net de logica gevolgd om wat meer bevoegdheid bij de lokale besturen te leggen, zeker voor een middeleeuwse stad als Gent, die dan nog eens getypeerd wordt door een heel eigen karakter. De Gentenaren hebben dat wel. En dan lijkt het mij helemaal ongepast dat u, als Gentse, aan mij zou vragen om daarop in te grijpen. Dat lijkt mij niet het pleidooi dat u zou moeten houden. Maar goed, het is niet aan mij om daarover te oordelen. Dat moet u zelf doen.

Ik kom tot uw vragen. De stad Gent kiest ervoor om het oorspronkelijke plan weer op te nemen. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft al in 2020 verschillende overlegmomenten gehad met de stad Gent over dit plan en een gunstig advies met voorwaarden verleend. Dat ontwerp omvat volgens het advies van mijn agentschap voldoende garanties om tot een realisatie te komen met respect voor de erfgoedwaarden. Dat is belangrijk. Waar het agentschap wel voor bevoegd is, is om aan te geven waar die erfgoedwaarden al dan niet in het gedrang komen. Want daar sta ik wel voor. Dat is mijn bevoegdheid. Ik moet die erfgoedwaarden beschermen. Ik ben 'the last resort' om dat tegen te houden.

In samenspraak met het agentschap zullen de voorwaarden uit het advies opgenomen worden in het ontwerp. Zo kan een kwaliteitsvol uitvoeringsplan worden uitgewerkt.

Uw tweede vraag, of ik opnieuw een bemiddelende rol zou opnemen, is op dit moment niet aan de orde. De bemiddelingsronde heeft geleid tot meer duidelijkheid en was zeker nuttig voor alle partijen. Daar ben ik van overtuigd. Dat hebben die partijen ook zo uitgedrukt tegenover ons. Maar ik kan niet in de plaats treden van de stad Gent, die hier als eigenaar en bouwheer optreedt. Ik denk dat we nu in eerste instantie moeten afwachten welke plannen door de stad, de bouwheer, worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Die keuze is immers geen eindpunt, maar de start van een traject naar realisatie, met nog een paar stappen die moeten worden genomen, tot het effectief in uitvoering gaat.

Wat betreft uw derde vraag: het agentschap heeft in 2020 advies verleend over het plan waarvoor de Stad Gent nu kiest. Dat advies behandelde onder meer de liftkoker, het paviljoen buiten de omwalling en de doorgang door de walmuur. Het omvat een duidelijk kader op het vlak van bouwkunde, landschap en archeologie waarbinnen dit plan kan worden uitgewerkt. Het agentschap zal dat verder nauwgezet opvolgen en mij hierover ook in de toekomst op de hoogte houden, voor zover nodig.

Nogmaals, ik begrijp uw vraag. Zoals ik zeg, heb ik mijn eigen persoonlijke voorkeur nooit uitgedrukt. Het is niet aan mij om in de plaats te treden van de Gentenaren, het is aan henzelf. Zij zijn vertegenwoordigd in hun stadsbestuur en ik denk niet dat zij het zouden appreciëren mocht ik daar plotseling in hun plaats komen en doen alsof ik kan beslissen over hun erfgoed.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Het is alleszins wel correct dat we een zeer typerend karakter hebben, dat kan ik alvast beamen. Ik hoop dat ik hier niet iedere week vragen over zal moeten blijven stellen, maar ik vrees er een beetje voor.

Ik begrijp uiteraard dat u niet in de plaats kunt treden van het stadsbestuur – wij hebben ons overigens onthouden toen de stemming hier plaatsvond – maar we kunnen toch wel verwachten dat u als minister van Erfgoed iets meer op de voorgrond treedt. Misschien kunt u de bemiddelingsronde opnieuw opstarten om zelf de hand te reiken, als het stadsbestuur van Gent, met hun typerende karakter, dat niet wil doen.

Ik kan eigenlijk alleen maar antwoorden, voorzitter, minister, dat we dan helaas de volgende stappen zullen moeten afwachten. Ik vrees dat we een hele lange procedureslag tegemoet gaan, maar u mag er alleszins zeker van zijn dat we het ook met onze fractie in Gent op de agenda zetten.

Ik zal opnieuw afsluiten, het zal helaas niet de laatste keer zijn dat ik het Gravensteen hier in de commissie naar voren breng.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Ook ik heb al een paar keer vragen gesteld over dit dossier. Ik volg u, minister, wanneer u het hebt over de bevoegdheidsverdeling en het feit dat de stad daar uiteraard de beslissingen moet nemen, en ook over de rol van het agentschap.

U, minister, hebt natuurlijk zelf de bemiddelingsrol in het groot aangekondigd en hebt die ook persoonlijk opgenomen, wat toch wel heel uitzonderlijk is. Daar zijn ook een aantal vragen over gekomen in deze commissie. Ik vind het dus wel wat raar dat u nu doet alsof het heel raar is dat u daar vragen over krijgt, terwijl u dat dossier natuurlijk wel voor een stuk naar zich toe hebt toegetrokken door die persoonlijke bemiddelingsrol op te nemen.

Wat dat betreft, zou ik u willen vragen: werd u nog betrokken bij deze laatste fase, bij de definitieve beslissing? Zijn u of het agentschap Onroerend Erfgoed op de hoogte gesteld?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, mevrouw Schauvliege, ik heb op geen enkel moment gezegd dat het vreemd zou zijn dat er aan mij vragen worden gesteld, integendeel zelfs. Ik heb mevrouw Blancquaert uitgenodigd om dat voor mijn part elke week te doen, dat om te beginnen al. Dat mag zeker als mensen hier aanwezig zijn, want ik heb lak aan die hybride vergaderingen. Maar goed.

Een tweede punt is: u vindt het vreemd dat ik een bemiddelingsrol heb gespeeld en dat ik dan geen keuzes heb gemaakt, maar dat is natuurlijk net de essentie van bemiddelen. Men moet geen bemiddelingsrol opnemen als men alleen de eigen wil er wil doordruwen. Dan had ik het wel anders aangepakt, dan had ik me helemaal niet neutraal opgesteld en had ik effectief een voet tussen de deur gestoken. Dat zou echter mijn bevoegdheid of verantwoordelijkheid niet geweest zijn. De houding die ik heb proberen aannemen was, in alle eerlijkheid, niet altijd even gemakkelijk.

Ik heb immers ook wel een karakter dat graag doordruwt, maar dat mocht ik daar net niet doen, anders had ik die rol niet moeten opnemen. Dan had ik beter mijn mond gehouden, het spel in Gent laten spelen en me afzijdig gehouden. We hebben inderdaad willen bemiddelen en in essentie is dat: niet in de plaats treden van de partijen, maar hen alleen tot praten aanzetten. Dat is ook gelukt.

Uw laatste vraag was: zijn wij op de hoogte? Neen. De normale gang van zaken loopt nu. Ik denk dat zij nu een omgevingsvergunning zullen gaan aanvragen, de bouwheer beslist zelf wanneer. Op dat moment zal er een officieel advies worden gevraagd aan ons en zal het agentschap ook advies geven, binnen het kader van de vergunning die wordt aangevraagd. Dat is dus de normale gang van zaken.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Ik neem alvast de uitdaging aan, ik wil het gerust wekelijks op de agenda zetten. Dat doe ik met heel veel plezier. Dus: tot de volgende keer over het Gravensteen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onbetaalbaarheid van woningen voor jonge gezinnen en het leningenbeleid van de Nationale Bank – 3396 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, recent verschenen opnieuw onheilspellende berichten over het toekennen van hypothecaire leningen. Slechts een op de vier banken zou nog hypothecaire leningen toekennen van meer dan 90 procent van de aankoopwaarde van woningen. In 2019 was dat nog 45 procent van de banken.

Begin 2020 voerde de Nationale Bank een nieuwe richtlijn voor woonleningen in, waarbij gevraagd werd dat de commerciële banken hun leningen zouden beperken tot 90 procent van de waarde van het pand als mensen het kochten voor eigen gebruik. Met die richtlijn wil men voorkomen dat de commerciële banken in de problemen zouden komen bij een zware terugval van de vastgoedmarkten. De richtlijn blijkt goed opgevolgd te worden. Voor jongere gezinnen die geen stevige tussenkomst van familie achter de hand hebben en geen megaspaarrekening hebben, maakt dat het steeds meer onmogelijk om een eigen woning aan te kopen. En geloof me vrij, minister, ik ken heel wat van dergelijke jonge gezinnen. Ik val nog binnen die leeftijdscategorie.

Alsof dat nog niet voldoende was, heeft de Nationale Bank nu ook aan de Belgische banken gevraagd om systematisch de gegevens over de energie-eigenschappen van een woning te verzamelen voor alle nieuwe kredieten. De kans is groot dat mensen mogelijk minder zouden kunnen lenen als hun woning niet energiezuinig genoeg is. Er is ook sprake van een permanente toegang tot regionale databanken over de energiescore om de gegevens te verzamelen voor bestaande kredieten. Steeds meer jonge gezinnen zien dus hun droom om ooit een eerste eigen woning te kunnen aankopen, steeds verder van zich wegglijden.

Ik heb enkele vragen voor u, minister. Hoe worden deze bijkomende richtlijnen of aanbevelingen van de Nationale Bank onthaald? Bent u er, met de nieuwe richtlijnen in het achterhoofd, nog van overtuigd dat het voor voldoende jonge gezinnen mogelijk is om een eerste woning aan te kopen, zeker voor gezinnen die geen

financiële steun meekrijgen van thuis uit? Ziet u nog bijkomende mogelijkheden om jonge gezinnen te ondersteunen vanuit de Vlaamse overheid?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik behoor trouwens ook tot die leeftijdscategorie. Wee u als u iets anders zou beweren. *(Gelach. Opmerkingen)*

Ik zal het u omstandig uitleggen, maar ik moet heel eerlijk zeggen dat dat toch wel wat cijfers en zo zijn. Voor zulke dingen zou ik de volgende raad geven: de mensen van de Nationale Bank die dat rapport opstellen, zullen dat met zeer veel plezier eens komen toelichten in de commissie. Dan zal dat veel meer gestructureerd en duidelijk zijn, met grafieken. Maar goed, ik breng het u nu in vraag-antwoordvorm. Dat is iets minder handig, denk ik. Maar dat laat ik uiteraard aan de commissieleden.

Het Financial Stability Report (FSR) van 2022 van de Nationale Bank van België bespreekt de mogelijke risico's die ontstaan door het conflict in Oekraïne voor de bank- en verzekeringssector. De directe impact is beperkt, maar de Nationale Bank waarschuwt dat de secundaire effecten aanzienlijk kunnen zijn. De correcties en verhoogde volatiliteit op de financiële markten, de verminderde economische groei en hogere energieprijzinflatie, kunnen namelijk belangrijke gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit.

Concreet spreekt de Nationale Bank in het FSR 2022 over een mogelijke toename van de terugbetalingsmoeilijkheden en de potentiële waardedaling van sommige onroerende goederen. Ze benadrukken daarbij dat het de reeds in het verleden opgetekende kwetsbaarheden op de Belgische vastgoedmarkt nog zou kunnen vergroten, zeker tegen de achtergrond van de snelle en sterke rentestijging. Ze benadrukken ook het verband tussen de energie-efficiëntie van het patrimonium, de stijgende energieprijzen en de mogelijke afbetalingsmoeilijkheden.

Ik wil beginnen met even in te gaan op wat we uit het FSR 2022 kunnen meenemen voor het woonbeleid. Ten eerste waarschuwt de Nationale Bank in het FSR 2022 dat de hoge energieprijzen druk kunnen zetten op de woningprijzen. Dat lijkt me logisch. Als kandidaat-kopers hun ontleningscapaciteit bepalen, zullen ze meer dan in het verleden rekening houden met de energielasten. Dat is dan een geluk bij een ongeluk, een positief effect van de stijgende energieprijzen. Samen met de intreststijging kan dat voor een neerwaartse druk zorgen op de prijzen. Het is moeilijk te voorspellen of dat een prijsdaling, dan wel een stabilisatie wordt. De voorbije jaren heeft een gedaalde ontleningscapaciteit zich ook niet vertaald in dalende prijzen. Maar het is ook niet uitgesloten. Het is zeker iets om op te volgen.

Ik kan u mijn persoonlijke mening geven. Dat is niet meer dan nattevingerwerk, maar het valt binnen de bandbreedte die men hier geeft. Volgens mij zal het veeleer de stijging vertragen dan dat we naar een daling gaan. Ik denk dat het veeleer zal stabiliseren, en misschien nog lichtjes stijgen, maar een daling niet. Maar dat is puur nattevingerwerk, geef ik grif toe.

In deze commissie is het de laatste tijd al vaak gegaan over de stijgende woningprijzen en de betaalbaarheid van het wonen. Zo ging het geregeld over de overwaardering van de vastgoedmarkt. In het FSR 2022 wordt daar evenwel, in tegenstelling tot de vorige jaren, niet dieper op ingegaan. Maar er is door andere experts al voorzichtig en met veel kanttekeningen gesproken over 10 tot in sommige berekeningen zelfs 20 procent overwaardering. Ik denk dat het KBC was dat tot over 20 procent overwaardering sprak. Je moet die studies wel altijd van dichterbij bekijken, want het heeft ook dikwijls met zeer grote regionale verschillen in Vlaanderen te maken. De regio Leuven steekt er langs de bovenkant uit, de Westhoek aan de andere kant. Daar moet je altijd wel rekening mee houden.

De neerwaartse druk op de prijzen kan dan ook een gewenste afkoeling betekenen na de recente prijshausse. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is dat een dalende onttedingscapaciteit doorgaans met vertraging doorwerkt in de prijzen. In de overgangperiode kun je dus nog hoge prijzen hebben, gecombineerd met hoge afbetalingen en hoge energielasten. Voor wie recent kocht aan nog hoge prijzen, is er dus een verhoogd risico op terugbetalingsmoeilijkheden. Dat leiden we daaruit af.

Een tweede element dat ik haal uit het FSR 2022 is de bevestiging van het eerdere vermoeden dat het verhoogde risico op terugbetalingsmoeilijkheden zich vooral voordoet bij de meer kwetsbare groepen. Zij moeten aan hogere quotiteiten lenen: ze kunnen minder eigen spaarmiddelen inbrengen, wat een hoger risico is voor de bank en voor de afbetaler zelf. Ze kopen minder goede woningen en stellen daarbij ook vaak de renovatie uit, waardoor zij net meer getroffen worden door hogere energiekosten. Daarom is het belangrijk dat deze groepen ondersteund worden. Ik heb hiertoe recent een aantal initiatieven genomen, zoals de Mijn VerbouwPremie en de Mijn VerbouwLening. De Mijn VerbouwPremie is inkomensafhankelijk, dus de kwetsbaardere groepen worden meer ondersteund.

Ten derde is het niet enkel belangrijk om stil te staan bij de mogelijke risico's en uitdagingen geformuleerd in het FSR 2022, maar ook bij de geformuleerde positieve ontwikkelingen. Zo is de Belgische financiële sector niet verzwakt uit de covidpandemie gekomen. Door de solide solvabiliteitspositie is de sector in staat om mogelijke schokken op te vangen. In het rapport wordt ook benadrukt dat de hypotheekmarkt tot dusver dynamisch is gebleven.

Dat waren de drie punten, misschien wil ik eerst nog even een aantal verdere puntjes op de i zetten. Als je de drempels en tolerantiemarges zoals bepaald door de Nationale Bank bekijkt, zie je dat de drempel voor de 'loan-to-valueratio' (LTV-ratio) – dat is wat men leent tegenover de waarde van het goed – voor eigen bewoning gelijk is aan 90 procent. Voor startende kopers mogen 35 procent van de toegekende hypothecaire kredieten daarboven gaan, waarvan maximum 5 procent met een ratio van meer dan 100 procent. Bij anderen is dat slechts 20 procent, waarvan er dan 0 boven de 100 procent gaan.

Het klopt inderdaad dat de LTV-ratio gemiddeld gedaald is, alsook het aandeel kredieten met een hoge LTV-ratio. Bij de startende kopers is het percentage kredieten met een LTV-ratio die hoger ligt dan 90 procent gedaald van 45 procent in 2019, tot 32 procent in 2020 en tot 25 procent in 2021. Dat zien we dus effectief dalen. Dit percentage is dus zelfs aanzienlijk gedaald tot onder het niveau van de tolerantiemarge van 35 procent. De aanhoudende dynamiek van de hypothecaire kredietverlening, evenals het feit dat de beschikbare marges voor het toekennen van leningen met een hoge LTV-ratio niet volledig zijn benut, toont dat de aanbevelingen van de Nationale Bank momenteel nog voldoende manoeuvreerruimte laten om de hypotheekmarkt toegankelijk te houden voor solvabele startende kopers. Dus zelfs de startende kopers hebben nog voldoende toegang.

Daarnaast blijkt uit gegevens van de Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) dat het aandeel – en dat is hier belangrijk – van de leningen verstrekt aan kredietnemers van minder dan 35 jaar – jonge kopers dus, van uw leeftijdscategorie – van het totale aantal nieuwe leningen de afgelopen jaren stabiel is gebleven rond 35 procent. Dat is dus niet gewijzigd. In combinatie met de ongekend hoge standaardbedragen van de hypothecaire kredietverlening in 2021, betekent dat dat er nog nooit zoveel hypothecair krediet werd verleend aan jonge kredietnemers als in 2021. Ik begrijp goed dat dat contra-intuïtief klinkt, maar dat is wat blijkt uit de cijfers.

De aanbevelingen van de Nationale Bank rond de LTV-ratio zijn opgesteld om de financiële sector te beschermen en zo worden natuurlijk ook de kopers beschermd. Dat is ook heel belangrijk. Een krediet aangaan waarvan de kans op wanbetaling reëel

is, is voor niemand een goede zaak. Bovenstaande cijfers tonen aan dat de aanbeveling niet gezorgd heeft voor minder kredieten, dus ook niet voor de jonge kopers.

Dan ga ik ook graag nog even in op de aanbeveling uit het FSR 2022, waarbij de Nationale Bank vraagt aan de banken om de energetische kenmerken van hun patrimonium beter in kaart te brengen. De Nationale Bank vraagt dat, zeker in het licht van de stijgende energieprijzen, omdat financiële instellingen zo de waarde van het onderpand correct kunnen bepalen. Dat zou er inderdaad voor kunnen zorgen dat bepaalde kopers moeilijker toegang krijgen tot een hypothecair krediet, maar op zich is die aanbeveling natuurlijk niet negatief. Het kan er namelijk ook mee voor zorgen dat kopers niet meer betalen dan de woning waard is. Vandaag zien we een overwaardering van 10 tot soms 20 procent. Ik vermoed dat dat een beetje overschat is, maar dat willen we een koper natuurlijk ook niet aandoen. We willen niet dat iemand die nog maar net een huis heeft gekocht en na twee jaar – om welke reden dan ook, zoals jobverlies of ziekte – in de problemen komt om de woning af te betalen en die probeert te verkopen, er de waarde niet meer voor krijgt en initieel eigenlijk te veel heeft betaald. Dat willen we absoluut vermijden.

En zo kan dit weer een impact hebben op de overwaardering van de vastgoedmarkt waar ik al eerder over sprak. Het helpt hopelijk ook om toekomstige betaalbaarheidsproblemen door stijgende energiekosten te voorkomen bij jonge kopers. Het persbericht van de Nationale Bank en de publicatie van het rapport zelf kunnen het belang van het EPC en de energetische kenmerken van een woning voor potentiële kopers opnieuw onder de aandacht brengen, in zoverre dat nog niet genoeg gebeurt door de stijgende prijzen zelf.

Voor uw tweede en derde vraag houd ik het kort, want dat kwam eerder ook al aan bod in de commissie. Uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt, ook al voelt het contra-intuïtief aan, 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. Daarna was er een wat forsere stijging, voornamelijk door de dalende rentevoet en in mindere mate de gezondheidscrisis. Die evolutie deed zich wereldwijd voor, maar in Vlaanderen minder erg, wellicht als gevolg van de uitdoving van de woonbonus. We weten dat dat 10 procent effect gehad heeft.

Voor de komende periode zijn er geen signalen die wijzen op forse prijsstijgingen. Integendeel zelfs, het effect van de uitdoving van de woonbonus zal nog een tijdje doorwerken. Samen met een stijgende rente kan er veeleer een temperend effect op de prijzen verwacht worden. Op basis van de kennis over het verleden is bovendien geweten dat schokken – forse prijsstijgingen of -dalingen – tijdelijk zijn en de prijzen zich op termijn aanpassen aan de ontleningscapaciteit van de huishoudens.

Ik wil nogmaals aanstippen dat de vorming van de woningprijzen en het aantal transacties op de woningmarkt een complex samenspel zijn van verschillende factoren die niet altijd te beheersen zijn. Denk bijvoorbeeld aan de gezondheidscrisis, het conflict in Oekraïne en ga zo maar door. Het is afwachten wat ons nog te wachten staat. Toch proberen we jonge gezinnen en alleenstaanden te helpen bij de verwerving van een eerste eigen woning. Daar hebben we wel degelijk al een paar belangrijke maatregelen toe genomen. Zo voerde de Vlaamse Regering met ingang van 1 januari 2022 een verlaging door van de registratiebelasting van 6 naar 3 procent op de enige eigen woning. Daartegenover staat wel dat de registratiebelasting bij de aankoop van een tweede eigendom stijgt en de meeneembaarheid verdwijnt.

Daarnaast heb ik het stelsel van de bijzondere sociale leningen uitgebreid met een renteloze energetische renovatielening. Die 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. Daar hebben we het de voorbije weken ook al over gehad.

Het waren heel veel cijfers. Ik begrijp maar al te goed dat je dat als parlementslid niet zomaar helemaal binnenkrijgt. Het is misschien interessant om de mensen van de Nationale Bank eens uit te nodigen.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Laat mij toch hiermee beginnen, minister. Er staat bij mij nog geen drie vooraan, maar voor alle rust en vrede wil ik gerust erkennen dat u ook tot mijn leeftijdscategorie behoort, geen probleem. *(Gelach. Opmerkingen)*

Ik vind het alleszins een zeer goede suggestie om de mensen van de Nationale Bank uit te nodigen. We zullen dat zo meteen voorstellen in de regeling van de werkzaamheden.

Minister, u geeft geregeld te kennen dat iedere premie of iedere ondersteuning een prijsverhogend effect heeft en dat iedere tussenkomst van de overheid in de private markt een negatief effect heeft. Maar ook al leken de prijzen van appartementen wat te stabiliseren in het eerste trimester van 2022, de prijzen blijven wel stijgen. De verlaagde registratierechten op de enige eigen woning sinds begin dit jaar zijn eigenlijk al bijna tenietgedaan. Bent u dan bijvoorbeeld bereid om de registratierechten nog te verlagen naar nul procent, zoals uw coalitiepartner cd&v vooropstelde na een inhoudelijk congres?

U geeft ook aan dat extra woningen bouwen het sterkste prijsverlagende effect heeft. Zoals u ook aanhaalde, zijn de registratierechten voor de aankoop van een bouwgrond verhoogd van 10 naar 12 procent. Bent u dan ook bereid om de registratierechten te verlagen voor bouwgronden? Want ik denk toch dat u ergens zult moeten ingrijpen.

De cijfers zijn inderdaad redelijk verwonderlijk. We voelen dat toch anders aan. Ik denk dus dat het een zeer goede suggestie is om de mensen van de Nationale Bank eens uit te nodigen voor een hoorzitting. Maar ik kijk uit naar uw antwoord wat betreft de registratierechten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Bedankt, minister, voor uw antwoord. Ik denk dat dat opnieuw bewijst dat het een complexe problematiek is, waar heel veel bij komt kijken. De overheid kan wel aan een paar knoppen draaien, maar er zijn niet altijd mirakeloplossingen. Het is goed dat het wordt opgevolgd en ik ben ook akkoord om dit verder te bekijken met de opstellers van het rapport.

Iets wat u terzijde hebt aangehaald in uw antwoord, maar waar we het volgens mij wel verder over moeten hebben, is de overwaardering van het vastgoed. Nog niet zo lang geleden, vorige week, was er onder andere een bank die waarschuwde dat er een vastgoedbubbel aan het ontstaan is, die toch redelijk fors is. Dat moeten we toch goed in de gaten houden, denk ik.

Mijn bijkomende vraag aan u is dus: kunt u daar maatregelen nemen of gaat het vooral over monitoring? Hoe kijkt u daar zelf naar?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, wat betreft die 2: ik had wel gedacht dat het nog geen 3 was, maar tussen 20 en 65 is dezelfde leeftijdscategorie, dat is om me zelf goed te voelen.

Ik heb niet gezegd dat iedere tussenkomst van de overheid per definitie negatief is, dat is niet mijn stelling. Ik denk wel dat we altijd zeer voorzichtig moeten zijn, zeker op iets als de woningmarkt, die in Vlaanderen volgens mij nog zeer robuust is. Wij hebben daar het voordeel – dat we hopelijk nog zeer lang zullen kunnen meenemen – dat de overgrote meerderheid van de huishoudens, 72 procent volgens de laatste studie, nog altijd eigenaar is van de eigen woning. Dat zorgt eigenlijk voor een behoorlijk robuuste markt. In andere West-Europese landen is dat minder. Mijn stelling is dat als men op een markt wil ingrijpen, men dat voorzichtig moet doen en dat niet te grof mag doen. Ik heb echter niet gezegd dat het altijd negatief is.

Het verlagen van de registratierechten? Graag, altijd. Ik wil elke belasting naar beneden halen. De erfenisrechten zijn volgens mij bijvoorbeeld ook nog altijd veel te hoog. Ik kan hier nu elk voorstel lanceren om elke belasting te verlagen die u maar wilt, behalve misschien een. De leegstandsheffing vind ik een goede heffing, dat is een belasting op gebouwen die verouderen, ruïnes worden en zo verder. Dat heeft een naam. (*Opmerking van Adeline Blancquaert*)

Verkrotting? Inderdaad. Dat vind ik een goede belasting, maar al de rest, alle andere belastingen mogen voor mijn part naar beneden. Wie dat voorstelt, moet natuurlijk ook wel de moed hebben om te komen zeggen hoe die dat zal betalen, en dat hebben wij onmiddellijk gezegd in ons voorstel. We zijn van zes naar drie gegaan, maar hebben dat onmiddellijk gecompenseerd met de stijging van tien naar twaalf. Daar gaan we niet flauw over doen. Dat kadert ook helemaal in de logica van twee zaken: de inname van open ruimte, nieuwbouw dus, raden we effectief af. Dat willen we verminderen, het is een algemene consensus in Vlaanderen dat we minder eigen ruimte mogen innemen. De prijs om dat te doen verhoogt dus, dat is evident. Ten tweede, is er ook de concurrentie die jonge kopers op de markt krijgen van beleggers. Een woning kopen om te verhuren of wat dan ook: dat verhoogden we van tien naar twaalf. Daardoor hebben we dat kunnen betalen, die logica zit gewoon goed in elkaar. Daar komt nog eens de afschaffing van de meeneembaarheid bij, die niet werkte. We wisten dat die niet werkte en dat die niet zorgde voor de nodige mobiliteit op de vastgoedmarkt, zoals bedoeld was. Dat klopte dus gewoon.

Iedereen die voorstelt om de registratierechten, de erfenisrechten of de opcentiemen op de inkomens te verlagen, daar ben ik allemaal mee akkoord. Ik wil het gerust doen, maar heb dan ook de moed om te zeggen waar de uitgaven van de overheid moeten worden verminderd. Die twee moeten natuurlijk wel samengaan, anders vind ik het eigenlijk gemakkelijk, we doen het allemaal graag. Dat was de vraag van mevrouw Blancquaert, denk ik.

Mevrouw Schauvliege, wat betreft overwaardering moet ik natuurlijk ook steunen op experts, dat is evident. Eigenlijk is het een beetje zoals ik daarnet zei, dat is altijd een beetje een golfbeweging en die herstelt zich uiteindelijk wel. Uiteindelijk is dat hoe een markt werkt. Er kan een korte of middellange periode zijn waarin er wat overwaardering is, maar dat gaat dan wel weer weg en wordt weer normaal. Ik denk, in alle eerlijkheid – maar dat is mijn natte vinger, iedereen heeft zo wel een aanvoelen –, dat we de komende jaren nog altijd een lichte stijging zullen kennen. Dat zal zo blijven. En waarom denk ik dat? Omdat we nog altijd meer woningen nodig hebben. We hebben tegen 2050 meer woningen nodig, puur door de demografie, namelijk de migratie en gezinsverdunning. Dat betekent dat de vraag naar woningen zal blijven stijgen en daarom denk ik dat ook de prijzen licht zullen blijven stijgen. Dat is ook geen slechte zaak, zolang dat een lichte en geen sterke stijging is, want dan krijgen we wel fouten.

Wie interesse heeft, moet het boek van Volcker maar eens lezen, dat is de vroegere president van de Nationale Bank in de Verenigde Staten. Het maakt niet veel uit, maar hij schrijft op een bepaald moment dat zijn moeder ook economiste was, in

het begin van de twintigste eeuw. Zij had economie gestudeerd en in haar geschriften vond hij ergens dat men nooit een economische logica kan duiden zonder psychologie, en daar geloof ik heel erg in. Ik ben ervan overtuigd dat die psychologie de laatste jaren druk heeft gezet op de markt, waarbij mensen moesten kopen, ook jonge koppels, mevrouw Blancquaert, dat zijn uw generatiegenoten, of onze generatiegenoten. Wie vandaag het nieuws ziet of eens een krant leest, voelt echt de druk dat ze vandaag moeten kopen, want ze hebben het idee dat ze er anders nooit meer toe zullen komen. Ik spreek dat tegen, maar het zet wel druk op de markt, en die druk verhoogt mee de prijzen. Een economische theorie kan dus nooit onderbouwd worden zonder er een deel psychologie in mee te nemen.

We hebben dat trouwens zeer duidelijk gemerkt bij de afschaffing van de woonbonus. We wisten dat en hebben er toen ook voor gewaarschuwd. De beslissing is begin oktober genomen en we hebben gewaarschuwd om eerst te gaan praten met de notaris, makelaar of dergelijke. Toch hebben we gezien dat er in de periode tussen 1 oktober en 1 januari mensen waren die meer geboden en betaald hebben voor een huis dan het voordeel dat de woonbonus hen ooit zou opleveren. Ze hebben dus eigenlijk te veel betaald en dat is natuurlijk jammer. Men heeft effectief de druk gevoeld en toch nog de woonbonus willen hebben, maar het voordeel van de woonbonus zal hen nooit zoveel opleveren als wat ze te veel betaald hebben. Dat is natuurlijk jammer.

Mensen moeten ook nadenken. Ik heb altijd gezegd dat er twee dingen zijn waar men op moet letten. Dat is ten eerste de eigen ontleningscapaciteit als koper. Het is oké als men bereid is om x-aantal jaren af te betalen, niet op reis te gaan en het met veel minder te doen, maar wie nog een paar andere dingen wil, moet opletten met wat die ontleent. Ten tweede, en dat vooral: een droomhuis? Een droom is veel geld waard, maar men moet ervoor zorgen dat men altijd maar betaalt wat de woning echt, op zichzelf, intrinsiek waard is. Dat lijkt me een heel belangrijke les voor kopers, dus ook voor uw of onze generatiegenoten.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Ik denk dat het duidelijk is dat we wat betreft het beleidsdomein Wonen meer dan ooit een krachtadig minister nodig hebben, die er de nodige financiële middelen voor vrijmaakt. Ik ben ervan overtuigd dat u dat bent, of toch op z'n minst zal zijn.

U had het over de druk die onze generatiegenoten momenteel meemaken en ik voel die druk zelf ook. Als ik op café zit met mijn vrienden gaat het ook regelmatig over: 'Hoe geraak ik nog aan een huis? Het moet nu gebeuren, het zal nooit nog lukken.' Hoe u die druk naar beneden zult halen, is ontzettend moeilijk, dat erken ik ook. Ik volg u ook volledig wanneer u zegt dat we hier in Vlaanderen over een robuuste woningmarkt beschikken, maar ik volg u minder wanneer u zegt dat de logica volledig goed zit wat betreft de stijging van 10 naar 12 procent voor de aankoop van een tweede woning.

Ik ben het wel volledig met u eens als u het hebt over het verlagen van allerhande belastingen. Als u daar geld voor wilt vrijmaken, wil ik u gerust enkele voorstellen doorsturen waar deze overheid op kan besparen. Met alle plezier.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Joke Schauvliege aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de indexering van de woninghuur – 3303 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, ik hoef u niet uit te leggen dat we geconfronteerd worden met een zeer hoge inflatie. En aangezien de inflatie ook sterk gedreven wordt door de energieprijzen, betekent dat voor wie huurt, zij het residentieel of als handelaar, vaak een dubbele factuur.

Het veld zelf zit niet stil en zoekt naar oplossingen. Comeos heeft naar aanleiding van de aanhoudende inflatie een voorstel uitgewerkt om op een evenwichtige en duurzame manier deze periode van hoge inflatie en hoge energieprijzen door te komen. Zij stellen voor om het niveau van toegelaten indexatie te laten afhangen van de EPC-score (energieprestatiecertificaat) van het gebouw. Wie een A-label of beter kan voorleggen, kan de volledige indexatie doorrekenen. Wie minder heeft, kan enkel de indexatie doorrekenen zonder de energieprijzen. In het voorbeeld van een contract dat in mei 2022 is afgesloten, zou dat impliceren dat slechts 4,23 procent geïndexeerd kan worden.

Dat past alleszins in de strategische visie van deze Vlaamse Regering om in te zetten op duurzaamheid en de verduurzaming van het patrimonium. En anderzijds is het ook selectiever dan bijvoorbeeld een algemene indexstop. Er zit dus veel meer een visie achter. Mensen die investeren in de energiezuinigheid van hun gebouw, worden dus niet op dezelfde manier afgestraft als zij die dat niet doen. Volgens cijfers van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) ontvingen 4,67 procent van de appartementen en 0,6 procent van de eengezinswoningen een A-label bestemd voor verhuur. Dat is toch wel iets om over na te denken.

Minister, hoe staat u tegenover het algemene principe van het voorstel van Comeos om de indexatie te laten variëren in functie van het behaalde EPC-label? Hoe staat u specifiek ten opzichte van het voorstel om de norm op een A-label te leggen? Het lijkt a priori logisch om de handelshuur en woninghuur hier op een gelijke manier te behandelen. Of ziet u daar een andere aanpak of verschillen mogelijk? Bent u bereid om daarover in gesprek te gaan met uw collega die bevoegd is voor Economie?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Comeos pleit ervoor om de energiecomponent uit de gezondheidsindex, die de huurprijs regelt, te halen en dat zolang de verhuurder geen gunstig EPC-certificaat kan voorleggen. Een volledige indexering is dan enkel voorbehouden voor verhuurders die een gunstige EPC-waarde kunnen voorleggen. Hoewel Comeos dit voorstel lanceert ten voordele van de Belgische handel die ze vertegenwoordigt, geeft Comeos aan dat dit ook kan worden toegepast op woninghuur en kantoorhuur.

Ik ben er echter geen voorstander van om te sleutelen aan het indexatiemechanisme van de huurprijzen. Het beginsel van indexering van de huurprijzen strekt er immers toe de huurprijs aan te passen aan de kosten van levensonderhoud, die worden weerspiegeld in de gezondheidsindex. Dat beginsel is een maatregel met het oog op het vrijwaren van een evenwicht tussen de belangen van de eigenaars en die van de huurders.

Ik vrees dus dat als er wordt gesleuteld aan de indexatie, het risico bestaat dat verhuurders zich terugtrekken uit de huurmarkt. De woningmarkt is immers een

economische markt. Ik ben van mening dat de problematiek van de koopkracht door de sterke inflatie bij de bron van de problemen moet worden opgevangen.

We moeten het voor verhuurders aantrekkelijk houden om hun woning aan te bieden op de markt, vandaar ook dat dat evenwicht in het Huurdecreet zeer precair is. Door dan in te grijpen met een maximum, een afronding of een indexsprong of wat dan ook, waardoor het minder aantrekkelijk wordt om hun woning aan te bieden op de huurmarkt, riskeren we een inkrimping van de huurmarkt.

Wat ik ook al heb aangegeven in het kader van een indexsprong, is dat ook het Vlaams Huurdersplatform geen voorstander is, omdat het vreest dat er dan huurcontracten niet zullen worden verlengd en de verhuurder een nieuwe huurder zal zoeken. Dat is ook een risico in het voorstel van Comeos. Op de huizenmarkt zelf zullen het net de meest kwetsbare huurders zijn die daar de grootste miserie van zullen ondervinden.

Los van het gegeven dat ik dus geen voorstander ben, is het ook niet evident om te sleutelen aan de index in het Woninghuurdecreet. In dat kader kan ik verwijzen naar arrest 32/2018 van 15 maart 2018 tot vernietiging van het decreet van het Waals Gewest van 3 maart 2016 tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen. Het kwam erop neer dat het Waals Gewest niet bevoegd is om de huurprijzen te reguleren als een maatregel van inkomensbeleid.

Zoals uit de vraagstelling ook blijkt, kan men het voorstel van Comeos ook beschouwen als een sanctionerende maatregel om de verhuurder te stimuleren om zijn woning energetisch te renoveren. Dat lijkt me dus niet te verkiezen. Wel doet de Vlaamse Regering inspanningen op heel wat andere vlakken en nemen we diverse initiatieven om de verduurzaming van het woningpatrimonium te stimuleren. Zo gaan woningkwaliteit en energiezuinigheid hand in hand in de nieuwe Mijn VerbouwPremie, waarin we de werken ter verbetering van de woningkwaliteit en energiebesparende investeringen integreren. Ik werk momenteel samen met mijn collega van omgeving, minister Demir, ook aan de uitbouw van het Mijn VerbouwLoket, waarin we de loketwerking van de woonloketten en de energiehuizen maximaal zullen combineren. Daar hebben we recent ook nog de Mijn VerbouwLening aan toegevoegd.

Daarnaast leg ik momenteel de laatste hand aan een voorstel van tijdspad voor het invoeren van een minimale energienorm voor woningen. Die minimale energienorm, die ik zal inbedden in de woningkwaliteitsbewaking en die daardoor voor alle woningen in Vlaanderen zal gelden, zal gefaseerd verstrengd worden vanaf 2025. Woningen die de energienorm niet halen, zullen in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van die woning zal ook strafbaar zijn. Op die manier zullen de woningkwaliteitsnormen, die de ondergrens aangeven van menswaardig wonen, de verduurzaming van het woonpatrimonium ondersteunen. Specifiek voor de private huurmarkt geeft het Vlaamse Woninghuurdecreet daarnaast ook mogelijkheden om de huurprijs te herzien na energiebesparende maatregelen.

Mijn standpunt wat betreft woninghuur is dus duidelijk. Ik heb dat ook al zo meegedeeld aan collega-minister Brouns. Maar handelshuur zit uiteraard binnen zijn bevoegdheidspakket. Woninghuur lijkt me toch ook een sterkere sociale invalshoek te hebben dan handelshuur. Ik wil die dus ook niet benaderen op een manier dat je die echt helemaal gaat gelijkschakelen, want het zijn toch fundamenteel verschillende zaken. Ze zijn beide zeer belangrijk, maar een woning verschaffen geeft nog wel wat andere rechten en plichten ten opzichte van een zaak uitbaten.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, bedankt voor uw duidelijke visie. Het gaat hier natuurlijk specifiek over de huurmarkt en hoe we naar methoden kunnen zoeken om ervoor te zorgen dat wie een huis huurt, niet het slachtoffer wordt van die

grote inflatie. Maar aan de andere kant moeten we er ook voor zorgen dat ons patrimonium dat verhuurd wordt, een pak energiezuiniger wordt. En dat heb ik wat gemist in uw antwoord. U hebt het natuurlijk vooral gehad over de inkomstenkant en het feit dat het voldoende aantrekkelijk moet blijven om te verhuren en dergelijke meer, maar ik mis daar toch het duurzaamheidsaspect en het feit dat we voor een gigantische uitdaging staan om dat verhuurpatrimonium energiezuiniger te maken. Dat is een win-win voor iedereen. Op die manier krijgt de verhuurder een betere huurprijs en aan de andere kant zal ook de huurder minder energiekosten betalen en er op die manier ook beter uitkomen.

Ik denk dat u het een beetje te pessimistisch ziet dat dat het verhuren van woningen zou tegengaan. Ik ben daar niet echt van overtuigd. En aangezien u er twijfels over hebt, is het misschien een idee om Comeos, maar ook het Vlaams Huurdersplatform, dat er geen grote voorstander van is, eens rond de tafel te zetten om samen te bekijken wat nog andere mogelijkheden zijn of om verder te werken op dit voorstel. Ik zou dus willen vragen of u bereid bent om dat op die manier verder te bekijken. Want ik ben ervan overtuigd dat er toch wel iets in dat voorstel zit om verder op te werken. Zeker omdat het een combinatie is van betaalbaarheid en vooral ook duurzaamheid, is het toch wel een heel belangrijke maatregel.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik vind het een interessante vraag, want Vooruit is natuurlijk wel bezorgd over het lot van de huurders. Collega Schauvliege haalde ook aan, verwijzend naar het voorstel van Comeos, dat de grote dader natuurlijk de stijging van de energieprijzen is. Ik denk dat de energie-inflatie zelfs boven de 50 procent zit. Dat heeft een buitensporig effect op de huurders, die geen vat hebben op de energetische staat van hun woning.

Zoals jullie weten, collega's, hebben wij daar ons eigen voorstel over. Dat werd hier helaas niet aangenomen, maar ik wil toch een voor mij principiële kwestie voorleggen aan de minister. Indexatie van de woninghuur kan eenmalig per jaar gebeuren op de verjaring van het huurcontract, maar die gebeurt op basis van de gewone gezondheidsindex. De indexering, waar we hier toch allemaal voor zijn, omdat dat een sterke garantie is op het behoud van koopkracht, gebeurt op basis van de afgevlakte gezondheidsindex. Daar zit een verschil in. Puur principieel is de indexering op een huurprijs dus hoger dan de indexering op lonen en uitkeringen. Met andere woorden, zelfs in een normale situatie met lagere inflatie is de situatie altijd dat dat uiteengroeit. De huurprijs kan hoger stijgen dan de lonen en uitkeringen.

Zou u eventueel overwegen om daar een aanpassing door te voeren? Met andere woorden, overweegt u voor de indexering van de woninghuurprijzen een aanpassing te doen, zodat die in de toekomst op basis van de afgevlakte, in plaats van de gewone gezondheidsindex kan worden verhoogd, zodat die op die manier minstens evenredig met de lonen kan stijgen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, uw laatste vraag hebben we twee of drie weken geleden behandeld. Daarbij kwam exact dat punt aan bod, als ik het mij goed herinner. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Inderdaad, ik denk dus naar dat antwoord te verwijzen.

Mevrouw Schauvliege, u zegt dat ik niets wil doen aan energiestatistiek en dergelijke meer, omdat dat niet bleek uit mijn antwoord. Ik zal dat deel dan nog eens voorlezen.

Wel doet de Vlaamse Regering inspanningen op heel wat andere vlakken en nemen we diverse initiatieven om de verduurzaming van het woningpatrimonium te stimuleren.

Zo gaan woningkwaliteit en energiezuinigheid hand in hand in de nieuwe Mijn Verbouw-Premie, waarin we de werken ter verbetering van de woningkwaliteit en energiebesparende investeringen integreren. Ik werk momenteel samen met mijn collega van omgeving, minister Demir, ook aan de uitbouw van het Mijn VerbouwLoket, waarin we de loketwerking van de woonloketten en de energiehuizen maximaal zullen combineren. Daar hebben we recent ook nog de Mijn VerbouwLening aan toegevoegd.

Daarnaast leg ik momenteel de laatste hand aan een voorstel van tijdspad voor het invoeren van een minimale energienorm voor woningen. Die minimale energienorm, die ik zal inbedden in de woningkwaliteitsbewaking en die daardoor voor alle woningen in Vlaanderen zal gelden, zal gefaseerd strenger worden vanaf 2025. Dat is ook zo bepaald in het regeerakkoord, als ik mij niet vergis. Woningen die de energienorm niet halen, zullen in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van die woning, zal ook strafbaar zijn. Op die manier zullen de woningkwaliteitsnormen, die de ondergrens aangeven van menswaardig wonen, de verduurzaming van het woningpatrimonium ondersteunen. Specifiek voor de private huurmarkt geeft het Vlaamse Woninghuurdecreet daarnaast ook mogelijkheden om de huurprijs te herzien na energiebesparende maatregelen.

Dat was het antwoord dat volgens mij wel al gegeven was. U vraagt ook om mensen rond de tafel te zetten. Ik ben daar altijd toe bereid, maar het moet natuurlijk wel meerwaarde hebben. De opmerking van het Vlaams Huurdersplatform is zeer pertinent. We hebben een heel precair evenwicht in ons Woninghuurdecreet en in het stelsel dat we vandaag kennen, tussen de rechten van de verhuurder en de huurder. Als je nu zegt dat je die rechten van de verhuurder gaat afbouwen, want dat doe je per definitie, hoe vermijd je dan dat die verhuurder het contract stopzet en een nieuw contract sluit aan nieuwe voorwaarden? Dat is exact het risico waar het Vlaams Huurdersplatform zelf op wijst. Hoe ga je daar iets aan doen? Ik zie niet direct hoe je daar iets aan kunt doen. En als je dat doet, ga je de meest kwetsbare mensen op die huurmarkt nog kwetsbaarder maken, of in potentieel nog grotere problemen steken. En dat is exact wat het Vlaams Huurdersplatform zegt. Ik wil iedereen rond de tafel zetten, maar daar zie ik niet direct een ontsnapping uit.

En zoals gezegd, zou ik toch echt voorzichtig zijn met het gelijkschakelen van handelshuur en woninghuur.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, wat ik niet zo goed begrijp, is dat uw vrees is dat het minder aantrekkelijk zou zijn om woningen te gaan verhuren en er op die manier een verminderd aanbod zou zijn, terwijl u zelf aanhaalt dat u in het kader van de duurzaamheid een minimumenergielabel gaat opleggen en dat u woningen ongeschikt gaat verklaren om te verhuren, om ze op die manier uit de markt te halen. Ik merk daar een soort discrepantie. Ik volg uw redenering niet helemaal dat op die manier de verhuurders minder inkomsten zouden hebben en problemen zouden krijgen. Ik vind het een evenwichtig voorstel en ik vind het echt wel de moeite om het verder te bekijken, dus misschien moet u er nog eens een nachtje over slapen en kijken of er ook geen goede elementen in het voorstel zitten die u kunt meenemen.

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 zelfregulering door de immosector
– 3332 (2021-2022)**

**VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitgevoerde praktijktesten om discriminatie op de huurmarkt in kaart te brengen
– 3335 (2021-2022)**

**VRAAG OM UITLEG van Nadia Sminate aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het onderzoek van de Vrije Universiteit Brussel met betrekking tot discriminatie op de private huurmarkt
– 3348 (2021-2022)**

**VRAAG OM UITLEG van Ann De Martelaer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de bestemming van niet-ingevulde plaatsen voor Oekraïners
– 3386 (2021-2022)**

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik heb twee vragen ingediend: de ene focust op de zelfregulering door de immobieliënsector en de andere op de nieuwe studie van professor Pieter-Paul Verhaeghe van de Vrije Universiteit Brussel (VUB).

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), het officiële tucht- en controlegeaan van alle vastgoedmakelaars in België dat niet minder dan 10.950 vastgoedmakelaars telt, publiceerde onlangs zijn jaarverslag. Uit het gedeelte Tucht en dienst Opsporing blijkt dat er 1500 tuchtdossiers tegen vastgoedmakelaars geopend zijn geweest in 2021: 1013 aan Nederlandstalige en 487 aan Franstalige kant. Daarvan werden er 1085 geseponeerd; 183 keer leidden die dossiers tot een zware sanctie en 32 vastgoedmakelaars mogen het beroep zelfs nooit meer uitoefenen.

De vastgestelde wanpraktijken zijn divers: van vastgoedmakelaars die de voorschotten van hun klanten gebruikten om lonen uit te betalen tot het opschrijven van fictieve namen op aankoopbeloftes en compromissen om een commissie op te strijken.

Daarnaast blijken er ook heel wat nepmakelaars actief te zijn. Het gaat om mensen die zonder de verplichte erkenning zelfstandig aan de slag zijn in de vastgoedsector. Het BIV spoort de nepmakelaars op met twee voltijdse privédetectives, die zich kunnen voordoen als kandidaat-koper. Ze doen zich dus voor als iemand anders. Dat zijn een soort praktijktesten voor makelaars. Dat is toch belangrijk voor de discussie die straks volgt. De privédetectives kunnen als kandidaat-koper een vastgoedkantoor binnenwandelen of een huisbezoek aanvragen. Op die manier werden er vorig jaar 408 dossiers tegen nepmakelaars geopend en werd er zeventien keer overgegaan tot een gerechtelijke veroordeling. Aan veroordeelden wordt meestal een dwangsom van 5000 euro per inbreuk per dag opgelegd.

Het is kortom duidelijk dat het BIV al een aantal acties onderneemt om een professioneel en betrouwbaar imago op te bouwen. Dat is terecht. Op het vlak van consumentenbescherming zijn er dan ook al belangrijke stappen gezet om een aantal cowboypraktijken uit de sector te bannen. De Vooruitfractie vindt dat het allerbelangrijkste.

Tegelijk hebben we de indruk dat een aantal hardnekkige wantoestanden vandaag nog te veel onder de radar blijft. In deze commissie hebben we het al talloze keren gehad over de discriminatie op de huisvestingsmarkt. Om discriminatie van kandidaat-kopers en -huurders tegen te gaan, is ook de medewerking van de vastgoedmakelaars essentieel. Pas als vastgoedmakelaars consequent de wet naleven en verkopers en verhuurders op een goede manier bijstaan om hen bewust te maken van hun denkpatroon en hen te overtuigen om een keuze te maken op basis van objectieve criteria, kunnen er op dat vlak stappen vooruitgezet worden. Eenzelfde doortastende aanpak van discriminatie op de huisvestingsmarkt is dan ook essentieel voor de geloofwaardigheid en het imago van de sector. Het is dan ook jammer dat het optreden tegen discriminatie nauwelijks aandacht krijgt in het jaarverslag van het BIV. We zien niet op welke basis de seponeringen zijn gebeurd en over welk thema de klachten gingen.

Ik heb de volgende vragen voor u, minister. Vindt u dat het BIV al voldoende aandacht besteedt aan discriminatie op de huisvestingsmarkt en er voldoende doortastend tegen optreedt?

Welke mogelijkheden ziet u voor het BIV om discriminatie op de vastgoedmarkt strenger aan te pakken? Op welke manier kunt u het BIV daarin aanmoedigen of ondersteunen? Zult u daartoe zelf bijkomend initiatieven nemen en extra budget vrijmaken? Wat zijn uw plannen?

Meer dan twee derde van de tuchtdossiers wordt geseponeerd. Over welke dossiers gaat het en waarom worden bepaalde dossiers geseponeerd? Dat lijkt me essentieel om de werking van de zelfregulering goed te kunnen evalueren.

Hoeveel bewijzen van brede discriminatie hebt u nog nodig om in te zien dat praktijktesten de enige oplossing zijn om discriminatie in Vlaanderen echt aan te pakken?

Die vraag sluit aan bij mijn tweede vraag naar aanleiding van de publicatie van de studie van professor Pieter-Paul Verhaeghe van de VUB vorige week. Daaruit blijkt dat discriminatie op basis van afkomst nog altijd een probleem is. Het onderzoek was beperkt tot de Antwerpse huurmarkt, maar de resultaten zijn in overeenstemming met de resultaten in de andere landsdelen. De verklaring voor de locatiegebonden discriminatie ligt volgens de sociologen deels bij de inschattingen van de makelaars. Zij gaan er vaak van uit dat witte kandidaat-huurders liefst in wijken leven met buurtbewoners die op etnisch vlak op hen lijken. Dat blijkt uit de wetenschappelijke hypothesen die zijn getoetst in een kwantitatief onderzoek. Bovendien laten verhuurders zich vaak leiden door vooroordelen omdat ze weinig informatie over de kandidaten hebben. Die handelswijze is echter niet onschuldig omdat die op langere termijn residentiële segregatie in de hand kan werken.

Volgens de onderzoekers van de VUB kunnen de resultaten van bewustmakende tests ingezet worden om verhuurders of makelaars duidelijk te maken dat de bestaande vormen nodig zijn. De onderzoekers vinden ook dat er een juridische stok achter de deur moet zijn voor wie keer op keer discrimineert. In een reactie op het onderzoek stelde u echter dat u vindt dat de overheid een verkeerd signaal uitzendt wanneer ze de eigen burgers in de val probeert te lokken met leugens. Praktijktesten leiden volgens u niet tot gedragsveranderingen. Nochtans toont de wetenschap keer op keer aan dat er nog te vaak wordt gediscrimineerd in Vlaanderen en dat praktijktesten daarop een gunstig effect hebben. Ik heb de volgende vragen voor u, minister.

Bent u het ermee eens dat het een probleem is dat etnische minderheidsgroepen het structureel moeilijker hebben op de huurmarkt en dat er bijgevolg sprake is van discriminatie?

Bent u het ermee eens dat het een probleem zou zijn als etnische minderheden geen woning kunnen huren in een buurt waar weinig andere etnische minderheden wonen?

Gaat u ermee akkoord dat praktijktesten, zoals hier uitgevoerd in Antwerpen, die problematiek op een wetenschappelijke manier in kaart brengen? Zo niet, kent u andere methoden om dat te doen?

Waarom blijft u weigeren om praktijktesten op de huurmarkt op grote schaal te ontwikkelen om discriminatie tegen te gaan?

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Minister, collega's, ik zal de inleiding van collega Veys niet herhalen, maar ik wil nog zeggen dat mijn fractie – en ik denk elke fractie in deze commissie – elke vorm van discriminatie verwerpelijk vindt. Er moet wel goed worden nagedacht over welke maatregelen we nemen. Die moeten effectief zijn en meer doen dan alleen het probleem ontwijken. U hebt al verschillende maatregelen genomen, zoals de Cleeapplicatie en de meldpunten. Die zijn nu operationeel en ik verwacht daar veel meer van dan van eventuele praktijktesten.

Ik heb een heel concrete vraag voor u, minister: hoe evalueert u de studie en hoe kunnen we werk maken van een laagdrempelige private huurmarkt?

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Minister, collega's, het feit dat er verschillende vragen over discriminatie zijn, betekent dat er toch een en ander aan de hand is op de huurmarkt. Mijn collega Groothedde had een vraag om uitleg ingediend en ik ben blij dat collega Veys de problematiek al heeft geschetst. De vragen zijn een beetje gelijklopend en ik hoop dat we daar een antwoord op krijgen.

Mijn focus ligt in de eerste plaats op de discriminatie van vluchtelingen. Minister, u weet dat de Brusselse arbeidsrechtbank het Federaal Agentschap voor de Opvang van Asielzoekers (Fedasil) veroordeelt omdat het opvangrecht van reguliere asielzoekers zou worden geschonden. Volgens Vluchtelingenwerk Vlaanderen zouden er in Brussel dagelijks 40 tot 70 asielzoekers op straat blijven staan zonder opvang. Dat staat in schril contrast met de meer dan 11.000 beschikbare plaatsen in Vlaanderen.

De som lijkt simpel: in Brussel zijn er asielzoekers die op straat staan, in Vlaanderen staan er plaatsen leeg. We hebben dat vorige week ook in een reportage van Het Journaal duidelijk kunnen zien. De mannen die staan te wachten, moeten buiten slapen.

We beseffen dat de realiteit niet zo eenvoudig is, maar een tijdelijke oplossing voor de asielzoekers die vandaag gewoon op straat komen te staan, zou volgens ons toch mogelijk moeten zijn, als de wil er is om pragmatisch en menselijk te zijn.

Minister, de lege opvangplaatsen niet openstellen voor asielzoekers is een politieke keuze. Hoe verantwoordt u die? Is het geen optie om een percentage van de leegstaande opvangplaatsen in te zetten voor de tijdelijke opvang van asielzoekers? Ik heb gisteren naar mijn eigen gemeente verwezen. Die heeft ook een collectieve opvang, maar die staat momenteel leeg omdat we nog geen Oekraïners hebben gevonden om daar te komen wonen. We hebben heel wat plaatsen te bieden in Lubbeek.

Bovendien blijkt er ook een probleem met de uitstroom uit opvangcentra van Fedasil. De reden is dat erkende vluchtelingen maar moeilijk een plek vinden op de overbevroegde Vlaamse huurmarkt. Dat heeft zowel te maken met een tekort aan geschikte en betaalbare huurwoningen als met de discriminatie op de Vlaamse huurmarkt die onlangs nogmaals in de media aan bod kwam. Minister, dat is uw bevoegdheid en verantwoordelijkheid. Welke maatregelen neemt u om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare huurwoningen bijkomen?

Welke bijkomende maatregelen neemt u om de discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan, nu net de zoveelste studie opnieuw bevestigt dat er een groot discriminatieprobleem is en dat praktijktesten hier een deel van het antwoord op kunnen zijn?

Iedereen is vanochtend wakker geworden met de verslaggeving over het rapport van Unia waarin de hardnekkige discriminatie op de woonmarkt naar voren werd geschoven. Uit dat rapport blijkt dat 45,8 procent van de geopende dossiers daarover gaat. We worden elke dag met de neus op de feiten gedrukt. Hoe zult u dat aanpakken, minister?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Collega's, aangezien er veel vragen zijn die overlappen, zal ik zoveel mogelijk gebundeld proberen te antwoorden.

Ik begin bij de vragen over het onderzoek van de VUB. Het onderzoek gaat dieper in op de factoren die spelen bij etnische discriminatie op de private huurmarkt. In het bijzonder hebben de onderzoekers gekeken naar de samenhang tussen etnische discriminatie door de makelaar en de bevolkings- en socio-economische samenstelling van de buurt waarin de huurwoning is gelegen. Uit het onderzoek blijkt, in het algemeen, dat er meer sprake is van etnische discriminatie als in een buurt minder bewoners van etnische afkomst wonen. Het omslagpunt zou op ongeveer 30 procent liggen. De verklaring voor deze discriminatie zou volgens de onderzoekers deels bij de makelaars liggen, die er vaak van uitgaan dat kandidaat-huurders liefst in wijken leven met buurtbewoners die op etnisch vlak op hen lijken. Daarnaast zouden verhuurders vaak weinig informatie hebben over de kandidaat-huurders en zich laten leiden door vooroordelen.

Een andere recente studie van dezelfde onderzoekers, maar dan uitgevoerd op de huurwoningmarkt van Antwerpen in april dit jaar, was er voornamelijk op gericht om na te gaan hoe de cijfers zijn gewijzigd sinds de nulmeting in 2020. Uit de resultaten bleek dat de etnische discriminatiegraad gezakt is van 17 procent in 2019-2020 naar 10 procent in 2021. Er worden door de onderzoekers verschillende redenen aangehaald voor de daling in het percentage.

Een eerste belangrijke reden, en dat zagen we in Gent ook, is louter het effect van de aankondiging van een nieuwe reeks testen. Men gaat het gedrag als het ware aanpassen aan de testen.

Vervolgens wordt er gewezen op het gegeven dat het thema van huurdiscriminatie de voorbije twee jaar ook frequent in de media is gekomen, onder meer door studies in andere steden en de daarmee gepaard gaande beleidsacties.

Daarnaast wijzen de onderzoekers ook op de rol van de belangenvereniging van makelaars, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB), dat vaak communiceert over het thema met concrete aanbevelingen, en de inzet op diversiteitstrainingen voor makelaars.

De onderzoekers geven aan dat dit alles samen tot een veranderde cultuur heeft geleid, waarbij makelaars zich meer bewust worden van hun soms onbewuste vooroordelen en misschien ook minder worden geconfronteerd met discriminerende vragen van hun klanten.

Ik denk dat er in deze commissie geen discussie over bestaat of er al dan niet sprake is van discriminatie op de huurwoningmarkt, noch over het feit dat dat onaanvaardbaar is en het moet worden aangepakt. Wel is er duidelijk een verschil van mening over de wijze waarop dit probleem het best wordt aangepakt. Ik blijf overwegend negatief over praktijktesten: ze zeggen enkel iets over de eerste fase van het verhuurproces, namelijk of iemand al dan niet werd uitgenodigd voor een

bezichtiging. Van het verdere verloop van het verhuurproces, namelijk of iemand al dan niet een huurcontract heeft gekregen, weten we echter niets. Minstens even interessant is om te weten waarom een verhuurder niet verder contact heeft opgenomen met een potentiële huurder, maar dergelijke kwalitatieve data kunnen niet worden verkregen via praktijktesten.

De studie die een paar maanden of jaren geleden ook is gebeurd met betrekking tot de meerwaarde van praktijktesten heeft er ook op gewezen dat het voornamelijk gaat om een sensibiliserend effect.

Laat het ook duidelijk zijn, de meeste verhuurders zijn geen mensen met tientallen huurwoningen. Het zijn vaak mensen die één huis of appartement verhuren en die mensen kunnen we met praktijktesten niet eens vatten.

We zien ook dat verhuurders hun gedrag gaan aanpassen om de praktijktesten te omzeilen: ze nodigen een potentiële huurder pro forma uit, om hem dan in een latere fase geen huurcontract aan te bieden. Is dat dan wat we willen bereiken? Daar mikken wij met ons beleid in elk geval niet op. Wat ik wil is een langdurige gedragswijziging in de hoofden van mensen en geen kortstondige tik op de vingers, geen flitspaaleffect.

Daarom blijf ik voorstander van een antidiscriminatiebeleid dat wordt gedragen door de volledige sector. Omdat de sector zelf geen voorstander is van praktijktesten, is gekozen om in te zetten op zelfregulering van de sector, via het informeren en sensibiliseren van de leden en burgers. Hiertoe werd tijdens de vorige legislatuur het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt afgekondigd. Dat actieplan focust in hoofdzaak op een langdurige gedragsverandering en kent daarbij een belangrijke rol toe aan de lokale besturen en de belangenorganisaties.

Van de betrokken koepelorganisaties, de Verenigde Eigenaars, Eigenaarsbond en CIB Vlaanderen, wordt verwacht dat zij de nodige inspanningen leveren om hun leden te informeren, te sensibiliseren en te empoweren. Hun engagementen zijn opgenomen in een convenant dat in mei 2019 werd ondertekend. Het feit dat we gekozen hebben voor zelfregulering is ook in geen geval een vrijgeleide, maar we geven de sector, die daarvoor het best geplaatst is, hier net de verantwoordelijkheid om de engagementen om te zetten in daadkracht. En dat doen ze ook.

Ik zal een kort overzicht geven van de stand van zaken van de verschillende lopende initiatieven.

Uit de periodieke bevestigingen blijkt dat de koepelorganisaties de aangegane engagementen opvolgen. De koepelorganisaties informeren hun leden over het geldende regelgevend kader – zowel individueel als collectief –, stellen modeldocumenten ter beschikking in overeenstemming met de geldende regelgeving en verdelen de brochure van Wonen-Vlaanderen 'Discriminatie op de huurmarkt'.

Voor de informatieverstrekking op collectieve basis neemt een belangrijke plaats in. Zo nemen voor private verhuurders de Verenigde Eigenaars deel aan vormingsmomenten, vaak georganiseerd door lokale overheden. Op die manier worden veel private verhuurders tegelijk bereikt en correct geïnformeerd. Ten aanzien van de vastgoedmakelaars organiseert CIB vormingen. Zo werden in 2021 9 extra sessies uitgerold met in totaal 236 aanwezigen. Deze vormingen worden trouwens georganiseerd in samenwerking met Unia en de VUB. Bijkomend werd in 2021 een webinar-on-demand aangeboden, zodat vastgoedmakelaars zich tijd- en plaatsonafhankelijk kunnen bijscholen over dit thema. CIB biedt op haar website ook alle relevante informatie aan inzake antidiscriminatie. Belangrijk is dat de vormingsmomenten voor private verhuurders en de website van CIB niet beperkt zijn voor de eigen leden, maar beschikbaar zijn voor alle private verhuurders en vastgoedmakelaars, zodat ruimer dan enkel de eigen leden wordt gesensibiliseerd.

Daarnaast werd de Cleetool ontwikkeld en ter beschikking gesteld door CIB. De digitale applicatie is gericht op het objectiveren en uniformiseren van het verhuurproces om discriminatie op de huurmarkt in te dijken. Ik hoop persoonlijk dat die ook verder wordt uitgewerkt, zodat je echt enkel op basis van objectieve criteria een juiste afweging kunt maken.

In het kader van de IGS-projecten (intergemeentelijk samenwerkingsverband) lokaal woonbeleid zijn de meldpunten voor problematische situaties op het vlak van wonen operationeel sinds 2021. Bij deze meldpunten kunnen minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan worden. Deze activiteit is verplicht voor de 255 deelnemende IGS-gemeenten. In totaal zijn over alle meldpunten heen 541 meldingen geregistreerd van een problematische woonsituatie in 2021. Daarvan gingen er 314 over discriminatie op de private huurmarkt en 227 over andere problematische situaties.

Dan wat de rol van het BIV betreft. Ik wil er toch op wijzen dat dit een onafhankelijke instelling is die onder voogdij van de federale minister van Middenstand staat. Het BIV controleert de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar, het spoort de onwettige beroepsuitoefenaars op en het waakt over de naleving van de deontologie. Naast de controle- en tuchtopdrachten ondersteunt het BIV de vastgoedmakelaars onder andere via een vormingsaanbod en een juridische helpdesk. Het BIV neemt verschillende initiatieven om het thema discriminatie onder de aandacht te brengen van de makelaars: onder meer via een basisopleiding 'Antidiscriminatie. De wet en de dagelijkse praktijk van de vastgoedmakelaar', het ter beschikking stellen van een informatiebrochure en een antidiscriminatieclausule.

Daarnaast ziet het BIV toe op de naleving van de deontologische verplichtingen van vastgoedmakelaars. Indien een vastgoedmakelaar zich schuldig maakt aan discriminatie, begaat deze een deontologische fout. Het slachtoffer van de discriminatie kan hiervoor een klacht indienen, waardoor een tuchtprocedure kan worden opgestart. Ik heb geen zicht op de aard en inhoud van de tuchtdossiers die door het BIV worden geseponeerd. Ik weet wel dat in 77 procent van de dossiers, de betrokken vastgoedmakelaar zich diende te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer. De tuchtprocedures bij het BIV tegen discriminerende vastgoedmakelaars nemen toe, evenals het aantal opgelegde tuchtsancties. Merk op dat hier een verschil zit met de resultaten van de praktijktesten. Dit toont aan dat het inzetten op de bestaande instrumenten effectief loont. Het BIV gaat daarnaast ook sensibiliserend te werk. Zo werden in 2021 24 vormingssessies georganiseerd waar in totaal 550 vastgoedmakelaars aan deelnamen.

Het BIV neemt dus verschillende initiatieven om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan, in overeenstemming met en in uitvoering van haar opdrachten. Ik zie niet direct in welke bijkomende initiatieven genomen zouden kunnen worden, noch ben ik in de positie om deze instantie bijkomende taken op te leggen.

Ten slotte was er nog een vraag over de bestemming van niet-ingevulde plaatsen voor Oekraïners.

Vlaanderen heeft zich geëngageerd om 30.000 opvangplaatsen voor ontheemde Oekraïners te voorzien. Deze plaatsen worden voorbehouden om de constante instroom op te vangen. Evenzeer dienen deze plaatsen een antwoord te bieden op de vraag naar herhuisvesting. Meerdere particuliere gastgezinnen geven immers aan dat een blijvende opvang moeilijk ligt, hetgeen we voorspeld hadden.

Het reserveren van de plaatsen voor andere asielzoekers is daarom enerzijds niet mogelijk, maar anderzijds ook niet wenselijk. De reguliere opvang van asielzoekers is en blijft een federale bevoegdheid. Daar hebben wij vanuit Vlaanderen geen enkel engagement in op te nemen.

Ik wil ook even wijzen op een zekere verwarring. Gisteren nog maar hebben we in de plenaire de vraag gekregen of we wel voldoende bufferplaatsen hebben voor de uitstroom van de PlekVrij-actie. Hebben we er wel voldoende? Er zijn signalen vanuit een paar lokale besturen dat zij vrezen dat dat niet het geval is, wij denken dat we die wel nog hebben. We moeten natuurlijk bekijken of we dat op lange termijn kunnen aanhouden. Gisteren hebben we geantwoord dat we er morgen eventueel nog initiatieven voor zouden nemen, enerzijds. Anderzijds is er dan een oproep: gebruik die plaatsen voor anderen.

Eerst en vooral denk ik dat we die plaatsen, puur praktisch, nodig hebben voor de opvang van Oekraïners, onder andere voor de uitstroom uit PlekVrij. Ten tweede is het opvangen van niet-Oekraïners niet onze bevoegdheid. En ten derde, voor mij is dat ook een no-go. We gaan die plaatsen niet gebruiken voor andere asiel-aanvragen. Dat heeft alles te maken met het feit dat we een beetje een stilzwijgende overeenkomst hebben met onze Vlaamse samenleving. Daarbij nemen we onze rol op voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen, omdat de solidariteit in onze samenleving daarvoor bijzonder groot is. Dat kadert ook in de opvang in eigen regio, waar de Vlaming ook achter staat, zo blijkt uit die solidariteit. We gaan die stilzwijgende overeenkomst met onze Vlaamse samenleving niet verbreken door dat uit te breiden naar anderen dan Oekraïense vluchtelingen. Dat is voor mij inderdaad een heel duidelijke lijn.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): U weet dat wij een andere mening hebben. Ik heb toch het gevoel dat u wat hardnekkig bent en zich verzet tegen die praktijktesten. Ik vind dat vooral vreemd, omdat de conclusie dat praktijktesten de beste maatregel zijn, er een was van een expertengroep die was aangeduid door de Vlaamse Regering. Dat was in de periode dat er wat onenigheid was in de plenaire vergadering bij onze resolutie om praktijktesten in te voeren. Ik heb dat toch gelezen als conclusie van die expertengroep.

Nochtans gebeuren die testen ook in heel veel steden en gemeenten, zoals bij ons in Kortrijk, met een coalitie van Vooruit, Open Vld en N-VA. Ik heb de indruk dat de lokale N-VA bij ons dan toch iets meer naar de feiten kijkt, en naar hoe het op het terrein loopt. Ook in Antwerpen zien we dat het kan, waar uw partij en die van mij overigens samen besturen. Het was ook in die optiek dat ik het u vroeg. U zegt dat het geen effect heeft, maar u citeerde zelf de verlaging van de discriminatiegraad. We hebben dat ook gezien in Gent, waar het van 26 procent naar 14 procent is gegaan, in de periode 2015-2017.

Ik stel vast dat de Open Vld-fractie noch via Zoom, noch hier aanwezig is, maar wat ik ook heb gezien – en dat vind ik dan nog wat vreemder – is dat minister Somers op de dag dat dit onderzoek verscheen, zei dat correspondentietesten wel degelijk hun nut bewijzen. Hij verwees naar de daling van de discriminatiegraad in zowel Gent als Antwerpen. Ik zou u dus graag willen vragen: is dit uw persoonlijk standpunt of is dit het standpunt van de regering? Kunt u daar wat klare wijn schenken?

Nu, in ieder geval: met Vooruit volgen wij de wetenschap. Discriminatie op de woonmarkt moeten we niet tolereren, dat is verwerpelijk, zoals collega Sminate zegt. Ik apprecieer ook dat ze dat zegt. Ik denk dat bijna alle fracties discriminatie effectief verwerpelijk vinden, maar we moeten het ook aanpakken.

Ik heb nog enkele bijkomende vragen, op basis van wat u daarnet toelichtte.

Wat betreft de meldpunten: er zijn 70 IGS, in 255 gemeenten. Zijn er dan 255 meldpunten of is er maar eentje per samenwerkingsverband? Als we de hervorming van de woonmaatschappijen doen ten bate van kandidaat-huurders, van mensen die moeilijkheden ervaren op de private huurmarkt, en u er dan voor pleit

dat het goed is dat ze zich in iedere gemeente kunnen inschrijven, kan dat dan bij uitbreiding ook voor de meldpunten? Het lijkt me toch het minimum minimum om daar ook een lage drempel te voorzien.

U gaf ook de cijfers bij de meldpunten: er zijn 541 meldingen geregistreerd, waarvan 314 over discriminatie en 227 over andere problematische situaties. Hoeveel van die meldingen zijn doorgegeven aan Unia voor verdere behandeling? Hebt u daar ook cijfers over? Dat vroeg ik me nog af.

Wat betreft de infosessies voor de Verenigde Eigenaars: u haalt aan dat dat een beetje een lacune is in de praktijktesten zoals die op vandaag worden uitgevoerd, want ze richten zich hoofdzakelijk op makelaars. Hebt u cijfers van het bereik van de Verenigde Eigenaars? Hoeveel particuliere verhuurders bereiken zij met die infosessies? Ik denk dat dat wel een interessante vraag zou kunnen zijn, omdat daar zeker nog heel wat werk kan worden verricht.

Tot slot, wat betreft de tool Clee: u zegt dat die objectiviseert en het uniformiseren van het verhuurproces zou tegengaan. De tool wordt meer en meer gebruikt binnen de sector. Ik vraag me het volgende af. U zegt dat die tool kan worden gebruikt om discriminatie tegen te gaan, maar we zien natuurlijk dat het hier in hoofdzaak gaat om discriminatie op basis van etnische afkomst, dan is het de naam die een gevolg heeft. Ik ben onlangs – het is al een paar maanden of een jaar geleden – eens gaan kijken naar die tool, maar daar kon ik de naam zien van de kandidaat-huurders. Dan vat ik niet goed hoe die tool discriminatie kan tegengaan. Als de naam daar effectief zichtbaar is, wat is dan het nut van die toepassing? Kunt u dat nog wat verduidelijken?

Tot slot, nog een opmerking. U wijst erop dat het puur om een uitnodiging pro forma gaat, dat de verhuurders de mensen enkel pro forma uitnodigen, om ze dan toch te weigeren. We zien echter dat 'onbekend is onbemind' een belangrijk argument is waarom discriminatie nog steeds te veel realiteit is. Ik wil dus gewoon even een kanttekening maken: een uitnodiging pro forma kan ook wel leiden tot een eerste contact. Dan kan men zien: 'Mijn eerste gevoelens bij die andere familienaam zijn misschien niet correct. Het zijn ook maar gewone mensen, die werken en een betaalbare woning willen zoeken.' In die zin denk ik dat het dus wel waardevol kan zijn.

Dat zijn voorlopig mijn bijkomende vragen.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Collega's, wat kan ik nog toevoegen na zo'n uitgebreid en overtuigend antwoord? Ik zit volledig op dezelfde golflengte als de – gelukkig maar - hardnekkige minister. Sommigen verwachten hier blijkbaar dat praktijktesten een mirakeloplossing zouden zijn, maar ik heb al vaak gezegd dat ik daar niet in geloof. Het geeft ons geen enkele informatie over de beweegredenen van eventuele discriminatie. Je kunt daar dan ook heel moeilijk je beleid op afstemmen.

Ik geloof veel meer in de voorbeelden die de minister heeft gegeven, zoals de meldpunten, de zelfregulering en de bewustmaking van de sector. Die zullen veel meer nut hebben. Het is logisch dat de resultaten van de genomen maatregelen niet onmiddellijk zichtbaar zullen zijn. Daar is nu eenmaal wat tijd voor nodig. Dit discussiepunt zal zeker nog terugkomen. Op dit moment heb ik geen bijkomende vragen.

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Collega's, minister, de vaststelling is dat er meer kan voor Oekraïense vluchtelingen dan voor vluchtelingen van een andere nationaliteit en dat het hart van de Vlamingen ook groter is voor Oekraïense vluchtelingen. We vinden dat spijtig. Voor Oekraïense vluchtelingen wordt er in opvang voorzien, wat

natuurlijk nodig is. Maar andere vluchtelingen worden nog te vaak aan hun lot overgelaten. U zegt dat dat de verantwoordelijkheid van de federale overheid is. Vlaanderen is verantwoordelijk voor de Oekraïners. Daar hebben die mensen weinig of geen boodschap aan. Menselijk zie je dat een groep op straat moet slapen, terwijl er daarnaast bedden leeg staan. Je zou tijdelijk in samenwerking met de federale overheid naar een oplossing kunnen zoeken.

Anderzijds zijn er ook nieuwe voorrangsregels in de sociale huur. Dat zal ertoe leiden dat andere erkende vluchtelingen het nog moeilijker zullen hebben om een woning te vinden door de strenge eisen van de lokale binding. In de toekomst zal het krappe lage segment van de huurmarkt nog competitiever worden. Hoe wilt u dat in goede banen leiden? Op welke manier zult u ervoor zorgen dat dat niet uitmondt in meer discriminatie op de private huurmarkt en tussen de verschillende segmenten? Hoe gaat u om met die schaarste?

Op welke manier verzoent u de verstrengde regels van de lokale binding met die problematiek?

De voorzitter: De heer D'haeseleer heeft het woord.

Guy D'haeseleer (Vlaams Belang): Hier zijn we weer. Met de regelmaat van de klok wordt er een blik politicologen, sociologen en andere wetenschappers opengetrokken en op ons losgelaten met de boodschap dat de Vlaming, in dit geval de Vlaamse verhuurder, discrimineert en dat de discriminatie groter zou zijn in de witte buurten. Dat is genoeg om de meeste partijen moord en brand te laten schreeuwen en te eisen dat er opnieuw praktijktesten worden ingevoerd.

Collega's, voor ons is het duidelijk. We zijn absoluut tegen praktijktesten. Dat is de puurste vorm van uitlokking en dat is verboden door het strafrecht. Als er in mijn stad een huis te huur komt te staan, dan hangt het bordje 'Te huur' meestal niet al te lang op de gevel. Binnen de kortste keren is dat pand verhuurd. Bij het afsluiten van zo'n overeenkomst maakt de eigenaar voor zichzelf de afweging wie de beste huurder zou zijn. Ik denk dat dat nog altijd de essentie zou moeten zijn van het eigendomsrecht. We zijn van mening dat een eigenaar het absolute recht heeft om zelf te beslissen aan wie hij verhuurt. Dat heeft absoluut niets met discriminatie te maken. De verhuurder kiest gewoon voor het beste profiel. Er zijn nooit twee identieke profielen. Er zijn verschillen op het vlak van inkomen, van gedrag, van taal en cultuur enzovoort. Op basis van die algemene afwegingen zal de verhuurder beslissen. Dat is de essentie. Misschien moeten we in plaats van naar al die professoren ook eens luisteren naar de ervaringen van mensen die, zoals al is gezegd, vaak een woning of een appartement verhuren in plaats van hen te stigmatiseren als racistisch of discriminerend. De voorbeelden zijn legio, collega's. Ik krijg regelmatig voorbeelden in mijn mailbox van huurders die het pand verwaarloosd achterlaten, die huurachterstallen opbouwen, die zorgen voor overlast enzovoort. We moeten daar niet blind voor zijn. Vreemdelingen hebben daar binnen de groep van huurders een buitenproportioneel aandeel in. Dat is geen racisme, maar realiteit.

Minister, u zegt vandaag ook opnieuw dat u al inzet op bewustmaking en zelfregulering. Dat is allemaal goed en wel, maar dat is toch meer praat om uw kiezers tevreden te houden want achter uw rug is uw collega-minister Bart Somers bezig te leuren met zijn praktijktesten bij steden en gemeenten. Hij smijt daar ook nog een pak centen tegenaan. Dat doet hij blijkbaar met succes want in bepaalde steden gebeuren die praktijktesten. Collega Veys heeft het daarnet al aangehaald. In de stad van de grote N-VA-leider, Antwerpen, staat dat zelfs ingeschreven in het bestuursakkoord dat hij samen met de socialisten heeft gesloten. Misschien moet de N-VA die voortdurend op twee benen danst, toch eens duidelijkheid scheppen.

Vlaams Belang weigert in ieder geval de verhuurder te culpabiliseren en weg te zetten als een racist. We eisen respect voor het eigendomsrecht en de contractvrijheid. Als Jean-Pierre zijn woning op basis van objectieve criteria of ervaringen uit het verleden of wat dan ook liever wil verhuren aan Jan of Piet in plaats van aan Mohammed of Fatima, dan moeten we dat aanvaarden en blij zijn dat er nog mensen zijn die woningen willen verhuren en er op die manier voor zorgen dat mensen die geen woning kunnen kopen of bouwen, toch nog zelfstandig kunnen wonen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor alle tussenkomsten.

Mijnheer Veys en anderen, en laat dat ook een breuk zijn met de laatste spreker: ik ben blij dat u wel erkent dat we discriminatie en racisme in het algemeen allemaal verwerpelijk vinden. Laat dat duidelijk zijn. We hebben het hier over een discussie over een instrument, niet over de doelstelling op zich. Dat wil ik wel eens duidelijk gezegd hebben, want daar mag niet aan getwijfeld worden.

U verwees op een bepaald moment zelf naar de expertengroep. In dat verslag stond ook zeer duidelijk dat de meerwaarde van praktijktesten vooral liggen in het sensibiliserende karakter. En dat spreek ik niet eens tegen. De laatste jaren is dat ook in die zin voornamelijk naar boven gekomen. Maar voor mij is daar inderdaad nog altijd het feit dat praktijktesten door een overheid georganiseerd worden. Dat is ook belangrijk: dat het door een overheid georganiseerd is, is problematisch.

Moet ik mij daar nu aan storen dat er lokale besturen zijn die daar andere keuzes in maken? Neen, helemaal niet. En dat hoeft ook helemaal niet. Als je dat telkens in vraag gaat stellen, dat er niet in elke gemeente of stad in Vlaanderen hetzelfde beleid gevoerd wordt, en het dan nog eens gaat vergelijken met de Vlaamse overheid, dan moet je de lokale autonomie volledig in vraag stellen. Iedereen maakt daar zijn eigen keuzes in. Ik heb u ons standpunt meegegeven.

Wat is nu het voornaamste? En daar zit de discussie. Daar zit volgens mij ook het antwoord op de vraag waarom ik praktijktesten als instrument niet overtuigend vind. U geeft dat zelf aan. U hebt zelf de cijfers gegeven van in Gent, waarbij we van 26 naar 10 zakken. Dus volgens de praktijktesten is het beter. Hoe komt het dan dat het aantal meldingen stijgt? Ik heb het rapport van Unia nog niet bekeken. Ik heb er vanmorgen op de radio voor het eerst naar horen verwijzen, maar die spreken ook over een stijging, als ik mij niet vergis. Hoe komt het dan dat uit praktijktesten blijkt dat er een zeer forse daling in zit? Dat is exact mijn punt.

Dat blijkt ook uit de reportage die ooit gemaakt is door Pano of Terzake. Men gaat zich organiseren op die test. Men gaat zich gaan gedragen om niet te falen op die test. Maar daarmee heb je nog geen enkel probleem van discriminatie opgelost. Daarmee heb je er nog voor niemand effectief gezorgd dat er een contract met een Vlaming van vreemde oorsprong wordt afgesloten. Je hebt het probleem dus niet opgelost. En dat is nu exact wat blijkt uit de cijfers die u zelf naar voren schuift en beaamt. Daar zit ook mijn grote frustratie. Dat klinkt goed. Ik snap dat ook wel. En het sensibiliserende effect spreek ik niet eens tegen. Maar je hebt het probleem niet opgelost.

Het is wel degelijk per gemeente dat er zo'n meldpunt is. We hebben dat even nagevraagd. Wat er doorgegeven is aan Unia, dat weet ik niet uit het hoofd. Mijn excuses, maar dat kan ik niet nagaan. De cijfers van het bereik van particuliere verhuurders weet ik ook niet. Dat zult u eens moeten navragen.

Waarom denk ik dat dat Cleesysteem beter is? En in alle eerlijkheid mag dat voor mij nog een stap verder gaan dan wat het nu is. Wat is uiteindelijk je bedoeling? Je moet uitgaan van wat een huurder en een verhuurder willen. Een huurder wil een woning op zijn of haar maat en naar zijn of haar budget. Wat wil een verhuurder?

Die wil dat zijn eigendom onderhouden wordt, dat hij inkomenszekerheid heeft, dat de prijs betaald wordt, eventueel dat er niet in gerookt wordt en weet ik veel wat nog allemaal, iemand die proper is en dergelijke meer. Je moet dus zorgen dat die verhuurder objectief verleid wordt om aan te geven dat er een lijst is van mensen die een bepaald inkomen hebben en die het dus kunnen betalen, die ook de waarborg kunnen betalen, ook al heb je daar ook een systeem via het OCMW, die niet rookt en weet ik veel wat nog allemaal. En ik zou inderdaad liever hebben dat de naam nog verborgen blijft. Dat is ook wat wij gevraagd hadden. Als je die een ontmoeting kunt laten hebben, dan kom je veel verder dan met de praktijktesten. En dan heb je je eerste stap naar het effectief uit de weg gaan van het probleem. Want hier ga je dan effectief mensen hebben die elkaar benaderen op die objectieve redenen waarvoor ze elkaar zouden moeten benaderen, waarbij je de verhuurder, die ook een eigenbelang heeft, en er is nu eenmaal nog altijd contractvrijheid, kunt aangeven: 'Waarom zou je afwijzen op basis van een achternaam? Deze verhuurder voldoet helemaal aan het profiel dat u zoekt. Dan kun je daar toch beter mee in zee gaan, in uw eigen belang?'

Er zijn ondertussen ook zelfs systemen waarbij een vorige verhuurder een soort aanbeveling kan geven. Als je dat meegeeft aan de nieuwe verhuurder, die kan lezen dat de vorige verhuurder daar tevreden over was, maak je eigenlijk aan die verhuurder duidelijk dat hij een dommerik is als hij dan zou discrimineren. Want hij gaat iemand met perfect objectieve redenen om als huurder te aanvaarden, afwijzen. En dat is waar ik naar op zoek ben, een systeem waarbij die elkaar ontmoeten op basis van die objectieve parameters en waarbij afkomst en dergelijke meer niet meer gelden. Daar zit de meerwaarde. En dat heb je niet bij die praktijktesten, zeker niet zoals nu uit de cijfers blijkt.

Dan wil ik het hebben over de Oekraïense vluchtelingen. Ik geloof in elk geval dat de Vlaming iets ziet in de opvang in eigen regio. Vandaar dat de solidariteit zo hoog is. We kunnen het niet maken om nu te zeggen dat de plaatsen die we ontwikkeld hebben ook voor anderen zouden worden opengesteld.

U zegt op een bepaald moment dat Oekraïense vluchtelingen onze bevoegdheid zijn. Dat is eigenlijk niet zo. We doen wat de federale overheid zou moeten doen. Er is maar een reden waarom we die opvang wel doen en dat is omdat ze een bepaald statuut hebben gekregen van de federale overheid waardoor ze rechtstreeks kunnen doorstromen naar de reguliere woonmarkt. Omdat we die woonmarkt niet nog verder onder druk willen laten komen, denken we dat het van belang is om publieke opvangplaatsen te voorzien. Dat is waar we onze rol spelen. En dat is blijkbaar een rol die we veel beter spelen dan in Brussel en Wallonië op dit moment, want daar zit een veel groter probleem dan in Vlaanderen. Wij voldoen nog altijd aan onze belofte die we hebben gedaan om 60 procent van die mensen op te vangen. We gaan dat naar de toekomst proberen te verzekeren. We blijven trouw aan het engagement. Maar het is niet waar dat het zomaar onze bevoegdheid is. Het is en blijft wel degelijk een federale bevoegdheid, maar omdat de federale overheid in gebreke blijft, zorgen wij voor die opvang. We doen dat met de nodige solidariteit. We doen dat graag. Dat is inderdaad ook onze opdracht.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank, minister, voor de bijkomende antwoorden.

Ik ben blij dat we met bijna alle fracties akkoord zijn dat we die discriminatie verwerpelijk vinden. Ik vond de tussenkomst van de collega over 'moord en brand schreeuwen' wat vreemd. Ik heb hier niemand horen schreeuwen. Het is wel duidelijk wie er maatschappelijk een brandje probeert te stoken, eens te meer.

Collega Sminate, we weten te weinig over de beweegredenen van de discriminatie en daarom vindt N-VA dit geen goed instrument. Waarom komt er dan geen onderzoek

om die beweegredenen van discriminatie te achterhalen? Kunnen we ons daarvoor niet engageren? Ik wil daar gerust een voorstel tot resolutie voor maken. Het zou zeker interessant zijn.

U gelooft niet in die praktijktesten maar we zien te weinig resultaten van het alternatief van de zelfregulering. Uw partij is al acht jaar verantwoordelijk voor Wonen. Jullie hebben principieel een probleem met praktijktesten. Ik kan daar in komen, maar wat is het alternatief dan? Wij kunnen als Vooruitfractie enkel maar concluderen dat deze regeringsploeg discriminatie minder serieus neemt en allerhande argumenten gebruikt om die testen toch maar niet te hoeven doen.

U gaf bijvoorbeeld aan dat het enkel een sensibiliserend effect heeft. In iedere studie van de VUB wordt herhaald dat een juridische stok achter de deur, zoals die in de vorige legislatuur ook voorzien was in Gent, werkt. Je doet een nulmeting. Dan sensibiliseer je. En wie hardnekkig blijft, kan je dan juridisch verder opvolgen. Maar daarvoor gaan we het wel breed moeten organiseren en zou het handig zijn te weten hoeveel individuele eigenaars worden bereikt, om die cijfers te hebben. Ik zie in uw alternatief weinig resultaten.

U gaf de resultaten van die meldingen. Ik zal een bijkomende schriftelijke vraag stellen om te weten hoeveel daarvan zijn doorgegeven aan Unia. U zegt dat het weinig effect heeft omdat er stijgingen van discriminatie zijn. Als het gaat over de veiligheid van de regenbooggemeenschap, over meldingen van discriminatie, dan komt in alle hoorzittingen ter sprake dat we iets moeten doen aan het 'dark number'. We bespreken het hier heel vaak in de plenaire vergadering en in de commissie. Het is maar goed dat er meer meldingen zijn, want vroeger was het probleem dat er veel discriminatie was en weinig meldingen. Dus, dat is wel een beetje een vals argument.

U zegt, tot slot, dat het een principiële kwestie is dat dit gebeurt door een overheid. Weet dat, in alle gevallen, die praktijktesten niet door ambtenaren, door de overheid zelf zijn uitgevoerd. Dat kan ook niet wettelijk, dat weet u. Dat hoeft ook niet. De overheid geeft daar een opdracht voor. Maar ik zie dat het CIB zich als mysteryshopper kan voordoen, als iemand anders, om de cowboys er bij de huurmakelaars uit te halen. En daar bent u dan niet tegen. Ik heb u dat niet horen veroordelen.

In de federale regering in 2015 was er een minister van Financiën, de heer Van Overtveldt, die mysteryshoppers liet langsgaan bij banken. Zij deden zich voor als geïnteresseerde klanten, besteld door de overheid, om na te gaan of men geen slechte financiële producten probeerde te slijten aan de mensen. Dan kan het wel. Dan had u dus principieel een probleem met het beleid van de Zweedse federale regering. Dat zou kunnen. Maar het is een vreemde manier van argumenteren. We gaan er vandaag niet uit geraken. Ik denk dat de posities duidelijk zijn.

Wat de Vooruitfractie vooral wil zien, is dat we op lange termijn de discriminatie aanpakken. De sensibiliserende praktijktests hebben een effect. Ik zou ook willen dat het een groter effect heeft, maar als we ze niet doen is er geen effect.

Tot slot hebben we het er hier wekelijks over dat deze regering er niet in slaagt om voldoende woningen te bouwen die betaalbaar en hard nodig zijn. Die betaalbare huurwoningen komen er trager dan ooit tevoren. Als we kijken naar de woningen die er wel zijn, slaagt deze regering er ook niet in om ervoor te zorgen dat er een gelijke toegang voor alle Vlamingen komt op basis van objectieve en transparante criteria. Ik zou geneigd zijn om te denken dat een tool waarbij de naam kan worden gezien, niet tot minder discriminatie leidt. Ik hoop dat die kan worden aangepast.

Als die heilige fantastische markt niet werkt, niet zorgt voor betaalbare woningen en voor een eerlijke kans voor iedereen, dan moet je een overheid hebben die het verschil maakt. Dat is uw taak, minister. Ik kan alleen maar concluderen dat u die vandaag te weinig opneemt en we zullen ervoor blijven opkomen dat dat wel gebeurt.

We geloven in de wetenschap en in het feit dat we wel het verschil kunnen maken met die praktijktesten.

De voorzitter: Mevrouw Sminate heeft het woord.

Nadia Sminate (N-VA): Collega's, ik vind het eerlijk gezegd een beetje flauw dat u hier nu zegt dat de regering heel weinig doet om die discriminatie tegen te gaan, terwijl de minister net een hele reeks maatregelen heeft opgesomd om dat wel te doen. U mag uw overtuiging hebben en daar volop voor gaan. Het siert u dat u dat doet, maar u moet ook willen luisteren naar wat de minister zegt. Ik apprecieer die opmerking helemaal niet.

Minister, ik heb u horen zeggen dat de familienaam in die Cleetool nog altijd zichtbaar is en dat u liever zou hebben dat dat niet zo is. Is er daarvoor een specifieke reden? Ik weet dat de minister niet meer mag antwoorden, maar ik zal dat eventueel in een nieuwe vraag opnemen. Het zou beter en nog objectiever zijn als de familienaam niet zou verschijnen.

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Ik ga even terug naar het rapport van Unia dat vanochtend is voorgesteld. Volgens de instelling gaat 46 procent van de geopende dossiers over discriminatie op de woonmarkt. Dat is een heel groot percentage. 30 procent gaat over raciale criteria en elf procent betreft personen met een handicap die worden gediscrimineerd. Daarnaast gaat 41 procent van de dossiers over mensen die leven van een vervangingsinkomen. Nochtans hebben ze met hun uitkering vaak voldoende om te huren.

Ik weet dat u en Unia niet de beste vrienden zijn, maar de instelling beschikt over de deskundigheid en heeft een rapport opgesteld. Mijn oproep is om in overleg te gaan en de maatregelen die u wilt nemen aan het rapport te toetsen en samen te bekijken hoe u beter kunt inzetten om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Ann De Martelaer aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over FS3-leningen – 3413 (2021-2022)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Minister, u besliste aan het begin van de legislatuur om sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren om te vormen tot eengemaakte woonmaatschappijen. Die vorming van woonmaatschappijen houdt complexe fusies en overdrachten in. Dat vergt veel tijd, energie en middelen, en zorgt op het terrein voor veel onzekerheid. We hebben het er gisteren bij de actuele vragen ook over gehad.

U hebt steeds beweerd dat deze fusie ook in het belang van de sociale huurder werd doorgevoerd. Desondanks hebben het middenveld, de betrokken actoren en de oppositie u reeds van bij het begin gewaarschuwd voor de negatieve gevolgen van een overhaaste en ondoordachte vorming van woonmaatschappijen. Een van de grootste bezorgdheden was dat de onzekerheid ertoe zou leiden dat sociale huisvestingsmaatschappijen niet langer zouden investeren in de verwezenlijking van bijkomende sociale woningen, nu er nog zo veel vraagtekens zijn, zoals – niet

onbelangrijk – de vraag of nieuw verwezenlijkte sociale woningen wel in het werkingsgebied van de woonmaatschappij zullen liggen na de fusie.

We hadden al verschillende signalen ontvangen dat de fusies inderdaad een verlamdend effect hebben op de verwezenlijking van bijkomende sociale woningen. Nu krijgen we echter ook het signaal dat huisvestingsmaatschappijen die nieuwe projecten willen opstarten en hiervoor een FS3-lening aanvragen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), een neen te horen krijgen. En de reden? Er worden momenteel geen FS3-leningen meer toegekend in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen. Dat terwijl er bijna 170.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst staan voor een sociale woning en er dus zo snel mogelijk bijkomende sociale woongelegenheden gecreëerd moeten worden.

Minister, dat is toch wel merkwaardig. Betekent dat dat de VMSW geen FS3-leningen meer toekent tot de woonmaatschappijen gevormd zijn, ook al gaf de Vlaamse regering al uitstel tot half 2023 voor de formele oprichting van woonmaatschappijen?

Naar wij horen, wil de VMSW bovendien voorlopig ook geen renteloze leningen meer toekennen om dezelfde reden. Klopt dat? Bent u het eens met deze beslissing – en de facto dus een stop op dergelijke projecten tot half 2023 – terwijl de wachtlijsten voor een sociale woning gigantisch zijn en we weten dat dat niet opgelost is op enkele jaren? Hoe wilt u dat opvangen? Hoe onderbouwt u deze vertraging?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw De Martelaer, ik zal u eerlijk zeggen: uw vraag is voor ons onbegrijpelijk. Er moet ergens een reden zijn waarom u die op die manier stelt, maar ik kan u geruststellen: de VMSW blijft kredieten verstrekken aan woonactoren binnen de contouren van de leningenreglementering. Dat betekent dat de VMSW nog steeds FS3-leningen of renteloze leningen geeft in de omstandigheden en voor de verrichtingen die dat toelaten. Voor het bouwen of renoveren van sociale huurwoningen wordt dus natuurlijk wel nog altijd een FS3-lening toegekend, liefst zo veel mogelijk. Ik zou niet liever hebben dan dat ze dat doen.

Er moet ergens een reden of een specifiek dossier zijn waarom u deze vraag stelt. Waarschijnlijk ligt de reden binnen dat dossier, dat niet voldeed aan de voorwaarden of wat dan ook. Ik weet het niet, ik kan het niet achterhalen en ik zou u vragen om dat met ons te delen. Uw vraag is in die zin onbegrijpelijk.

Het is dan ook bijzonder jammer dat u op basis daarvan een hele reeks negatieve vooronderstellingen maakt in uw vraagstelling: dat de vorming van de woonmaatschappijen nu plotseling daarom niet goed zou zijn en in het nadeel zou zijn van de mensen op de wachtlijsten. Waarschijnlijk is er gewoon iets mis in een dossier op basis van waarvan u de vraag stelt.

Kunt u dat meedelen? Dan kunnen we het bekijken, in de hoop dat u dan ook uw mening kunt herzien. In uw vraagstelling zit naar mijn aanvoelen immers heel wat foute informatie, die op die manier wordt verspreid.

De voorzitter: Mevrouw de Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Ik ben dan eigenlijk ook heel blij met uw antwoord, om te horen dat dat niet de bedoeling is.

U vraagt aan mij dat ik het dossier doorgeef. Zult u zelf niet contact opnemen met de VMSW, om te zien welke problemen er daar zijn?

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Bedankt aan collega De Martelaer voor de vraag en aan de minister voor het antwoord. Ik wil van deze gelegenheid gebruikmaken om niet meteen een vraag aan de minister te stellen, maar aan collega De Martelaer zelf.

Het is mij uit de vraagstelling niet helemaal duidelijk of u en uw partij nu voor of tegen de eengemaakte woonmaatschappij zijn en of u en uw partij nu voor of tegen een meer logische en coherente indeling van het sociale woonlandschap zijn, mevrouw De Martelaer.

Ik heb er alle respect voor dat u het proces van dichtbij opvolgt en dat u problemen aanwijst. U mag daar voor mijn part de minister elke dag over bevragen. Dat is niet alleen uw goed recht als volksvertegenwoordiger, dat is ook uw plicht. Alle respect daarvoor. Dat is iets wat wij allemaal moeten doen. Maar wat ik niet goed begrijp, is het altijd maar kappen op die fusieoefening. En dat is misschien een stukje politiek, daar ben ik me heel goed van bewust. Maar ik zit hier nu al van in het begin van de legislatuur. Eerst ging die oefening voor sommige partijen niet snel genoeg. Nu gaat ze voor diezelfde partijen – want u bent helemaal niet alleen, er zijn zeker ook andere partijen – te snel en te onverwacht. Wat is het nu? Bent u nu voor of tegen die fusieoefening? Dat had ik graag gehoord.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Wat u vraagt, hebben we natuurlijk gedaan, mevrouw De Martelaer. Maar het is maar een vermoeden dat u op dat dossier uw vraag baseert. Ik kan hier moeilijk dingen de wereld insturen over één individueel dossier, terwijl dat alleen maar een vermoeden is. Ik zou u dus toch aanraden om zelf eens na te kijken of het dossier waarvoor men u gevraagd heeft er een vraag over te stellen, wel klopt. Er is zeker ook een antwoord gegeven vanuit de VMSW, als het daarover gaat. En misschien voldoet dat antwoord wel perfect aan de reglementering, maar heeft men dat niet willen aanvaarden of wat dan ook. Ik weet het niet. Maar als daar nog twijfels over zijn, staan wij er altijd voor open om dat van dichterbij te bekijken en om klaarheid te schenken.

De voorzitter: Mevrouw De Martelaer heeft het woord.

Ann De Martelaer (Groen): Ik dank de minister voor het antwoord. Wij zullen het nodige opzoekingswerk doen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.