

vergadering **C352**
zittingsjaar 2021-2022

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 7 juli 2022



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de valkuilen van het online bieden op een woning – 3266 (2021-2022)	3
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de plaatsing van zonnepanelen op sociale woningen – 3464 (2021-2022)	5
VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het traject voor een uniform Vlaams kotlabel – 3597 (2021-2022)	8

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de valkuilen van het online bieden op een woning – 3266 (2021-2022)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, de digitalisering van de woningmarkt is een goed fenomeen, dat zich volop doorzet. Men kan intussen bij banken een woningkrediet volledig online afsluiten, maar ook de online verkoop van woningen zelf zit in de lift. Nadat dat jaren niet het geval was, kunnen nu steeds meer gezinnen vanuit de huiskamer op een woning bieden. De cijfers liegen niet: voor corona werden er vanop het digitale biedingplatform Biddit 580 woningen verkocht. In 2021, na corona, waren dat er al meer dan 7300. Toch maken digitale verkopen uiteindelijk nog maar 2 à 3 procent van de totale markt uit. Het gros van de verkopen vindt nog altijd plaats in de vorm van fysieke openbare verkopen in een of ander etablissement, zoals men dat vroeger kende, onder leiding van een notaris of onder gesloten omslag bij een vastgoedmakelaar.

Tijdens een gedachtewisseling in deze commissie op 29 april 2021 over de stijging van de woningprijzen lichtte Jan Sap, de directeur van de notarisfederatie Fednot, Biddit al eens toe. Met Biddit heeft het notariaat de verkoopzalen het digitale tijdperk binnengeloodst en speelt het in op een mentaliteitswijziging. Mensen zijn het nu eenmaal gewoon om digitaal te werken. Digitaal staat voor het gros van de potentiële kopers gelijk aan snel, goedkoop en efficiënt. Ze hoeven zich niet te verplaatsen. Ze hoeven niet per se een hele dag vrij te nemen daarvoor. Het spreekt dus voor zich dat dat ingang heeft gevonden.

De meningen zijn er evenwel verdeeld over of online biedingen de vastgoedprijzen al dan niet de hoogte injagen. Het staat als een paal boven water dat het verschil tussen de instelprijs en de uiteindelijke verkoopprijs flink kan oplopen. We hebben dat vorige week tijdens de hoorzitting trouwens ook nog kunnen horen. Daar wringt meteen het schoentje: vanuit een comfortabele zetel kan men met één muisklik meteen een bod aanpassen, zijn bod verhogen. Daarom raadt de heer Sap kandidaat-kopers aan om zich vooraf goed te informeren over de kwaliteit van het pand en vast te houden aan het vooropgestelde maximale bod dat ze het best op voorhand hebben besproken. Wie biedt, moet immers goed beseffen dat elk bod juridisch bindend is. Achter die computer lijkt dat misschien soms niet zo. Daarom is het ook cruciaal dat kandidaat-kopers zich eerst bij hun bank informeren over hoeveel ze maximaal kunnen lenen en vervolgens pas bieden, en niet omgekeerd. Ik weet het, ik trap open deuren in, maar toch gebeurt dit de jongste tijd al te veel.

Wellicht is dat ook een van de redenen waarom de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen), de beroepsorganisatie van de Vlaamse vastgoedsector, SmartBid als alternatief voor biedingen onder gesloten omslag is gaan aanbieden. In tegenstelling tot bij een openbare verkoop zien kandidaat-kopers niet wat anderen bieden. Verder laat SmartBid een kandidaat-koper ook toe om op een eenvoudige en digitale wijze een opschortende voorwaarde in te bouwen.

Minister, omtrent die digitale verkoop van onroerende goederen heb ik de volgende vragen. Hoe staat u ten opzichte van initiatieven waarbij kandidaat-kopers zelf een aantal veiligheidsmarges, zoals opschortende voorwaarden, kunnen inbouwen? De digitale wereld staat uiteraard niet stil. Hebt u weet van nieuwe trends of initiatieven? Wat denkt u, in uw hoedanigheid van minister van Wonen, van een

informatiecampagne om potentiële kopers van onroerend goed te wijzen op het gevaar van overbieden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, of het nu fysiek of digitaal is, als kandidaat-koper beslis je nog steeds zelf of je aan een bieding deelneemt en tot hoever je gaat in die bieding. Voor mij is het wel belangrijk om ook te wijzen op die verantwoordelijkheid die iedereen zelf draagt. De beste veiligheidsmarge is in elk geval dat de kandidaat-koper zich eerst goed informeert over zijn financiële mogelijkheden, alvorens deel te nemen aan bindende biedingen, zeker als er geen opschortende voorwaarden mogelijk zouden zijn. Ik begrijp dat het niet altijd evident is om als koper op het moment van een bod alle factoren voldoende te ondervangen. Zo kan het zijn dat de leningscapaciteit toch wat lager uitvalt dan eerder ingeschat of dat de aangekochte woning verborgen gebreken vertoont of misleidend werd voorgesteld. Opschortende voorwaarden kunnen drama's voorkomen. Het valt dus absoluut aan te bevelen dat kandidaat-kopers dat opnemen.

Ik zie een markt die in evolutie is. En dat kunnen we alleen maar toejuichen. Ik vind digitalisering een goede zaak, omdat het vraag en aanbod op een efficiënte en transparante manier met elkaar in contact kan brengen. Tijdens corona heeft die manier van verkopen en aankopen ook zeker een boost gekregen. Ik ga ervan uit dat innovaties hun weg zullen vinden naar het bredere publiek en ik reken op de sectorfederaties om burgers en leden te informeren.

Ik vind het daarnaast geen overheidstaak om een campagne te voeren over hoe openbare of online veilingen werken of moeten werken. Het is iets anders wanneer een site frauduleus blijkt te zijn of wanneer men misleidende informatie aanbiedt aan de kandidaat-koper. Dan moet er evident worden opgetreden. Maar daarvoor heb je geen informatiecampagne nodig.

Het is in niemands belang dat een kandidaat-koper zijn engagement niet kan nakomen. Indien het een probleem vormt, dan zal de beheerder van de site of de sector actie moeten ondernemen om de kandidaat-kopers te wijzen op hoe een bieding werkt en wat de gevolgen zijn van een bod.

Als je bijvoorbeeld naar de website van Biddit of Smartbid surft, dan wordt daar duidelijk aangegeven dat ieder bod bindend is en niet kan worden teruggetrokken. Men dient de verkoopsvoorwaarden ook te accepteren vooraleer men overgaat tot effectieve bieding. De kandidaat-koper lijkt me dus geïnformeerd te zijn over de gevaren en gevolgen.

Er zijn twee zaken die ik sinds eind 2019 altijd meegeef die je als koper voor ogen moet houden en waarover je je moet informeren voordat je een bod gaat doen. Ten eerste is dat je eigen leningscapaciteit, ook rekening houdend met wat je nadien nog met die woning wilt doen aan verbouwingen of wat je nadien in je leven nog wilt doen. Als je nog grote plannen hebt, moet je niet alles vastzetten in een afbetalingsplan. En ten tweede is dat natuurlijk de intrinsieke waarde van de woning, en daar knelt volgens mij meestal het schoentje. Dat is ook heel begrijpelijk. Mensen zien een woning en zien die als hun droomhuis. En een droom is soms iets meer waard dan de eigenlijke intrinsieke waarde. Daar moet men natuurlijk voorzichtig mee zijn. Men moet zelf inschatten hoe ver men daarin kan gaan.

Iedereen weet dat er geen enkele economische theorie is die je kunt verklaren zonder daar ook een deel psychologie aan vast te hangen. We hebben de laatste jaren gezien dat er een beetje psychologische druk op die markt zat, die volgens mij ook mee de prijzen omhoog geduwd heeft. Ik ben heel blij dat uw vraag in die

zin op het goede moment komt, want deze morgen nog maar hebben we van de federatie van notarissen vernomen dat er blijkbaar een beetje een rem op de markt zit. De titel was dan dat de huizenprijzen dalen, maar als je verder las, was dat ook weer wat te kort door de bocht. Maar goed, zo werkt het nu eenmaal. Maar het is duidelijk dat er wel degelijk een vertraging op die markt zit, een afkoeling. En dat is geen slechte zaak. Ik heb twee weken geleden ook al gezegd – en dat is puur nattevingerwerk, ik heb daar geen wetenschap voor om dat te staven – dat ik denk dat die huizenprijzen wel degelijk wat zullen afvlakken. Ik heb niet gezegd dat ze zullen dalen. Ik denk dat ze lichtelijk zullen blijven stijgen. Alles hangt trouwens af van de rente. En daarover zouden we normaal gezien op 15 juli meer te horen moeten krijgen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, het is inderdaad niet uw taak of de taak van de overheid om mensen hun handje vast te houden als ze van plan zijn om online te bieden. Ik ken de evolutie een beetje en weet hoeveel jaren erover gegaan zijn om te kunnen overgaan tot online bieden. Daar zitten heel wat beveiligingen achter, op alle vlakken. De notarissen bewaken dat. Fednot bewaakt dat ook en roept kandidaat-kopers ook op om zich heel goed te informeren. Misschien weet men wel dat zijn bod bindend is, maar het zou al te gevaarlijk zijn om ook bezichtigingen alleen online te doen. Mensen moeten zich er toch van bewust zijn dat je met een camera veel verborgen en zichtbare gebreken kunt omzeilen. Ik denk dan vooral aan jonge mensen die volledig gedigitaliseerd zijn. Ik reken mezelf daar al lang niet meer toe, maar ik zie dat onze kinderen alles online doen en dat die misschien ook wel zouden kunnen durven te bieden, terwijl ze gewoon een woning online hebben gezien.

De vraag is inderdaad in die zin actueel dat er, gelukkig voor die jonge mensen, nu een rem is op de woningprijzen. Dat is ook nog relatief, maar goed. Op die manier krijgen jonge mensen hopelijk wel de kans om een eigen woning te verwerven. Het is goed om hen daar op alle fronten voor te waarschuwen: bezint eer ge begint.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, ik denk dat u nog iets jonger bent dan ik en ik reken mij toch ook nog altijd bij de jonge generatie. Dus spreek vooral voor uzelf. Ik behoor ook nog tot die jongeren. Nietwaar, mevrouw Blancquaert? *(Gelach. Opmerkingen)*

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de plaatsing van zonnepanelen op sociale woningen – 3464 (2021-2022)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, na jaren van onzekerheid en getouwtrek is de kogel nu hopelijk eindelijk door de kerk met betrekking tot een groot dossier voor de plaatsing van zonnepanelen op sociale woningen. De Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen bekijken al enkele jaren plannen om samen een groot aantal sociale woningen van zonnepanelen te voorzien, waardoor huurders de energiefactuur kunnen drukken. De gezamenlijke aanbesteding daarvoor via de coöperatie ASTER (Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective

Retrofit) nadert nu de eindfase. Recent werd beslist om het contract voor de plaatsing en de monitoring van die zonnepanelen toe te wijzen aan EnergyVision. Het contract, dat door ASTER op maar liefst 257 miljoen euro werd geschat, is een van de meest gegeerde in de sector de jongste jaren. Het gaat om de plaatsing van 650.000 zonnepanelen op daken van 60.000 gebouwen die eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen. De aanbesteding zelf heeft in een eerste fase betrekking op zowat 250 megawatt aan vermogen. Op de grond zouden er nog bijkomende installaties kunnen komen, waardoor het contract, dat vier jaar loopt, kan oplopen tot 400 megawatt. Ter vergelijking, vorig jaar werden in heel België voor 850 megawatt, dus het dubbele daarvan, nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd.

Wellicht is dit een van de redenen dat ik, maar ook andere collega's, u hierover de voorbije jaren al een paar vragen heb gesteld. De sociale woningen zullen allemaal een digitale meter krijgen. De huurders betalen voor de stroom die van het net komt aan hun klassieke energieleverancier. De verbruikte zonnestroom wordt dan samen met de huur aangerekend door de sociale huisvestingsmaatschappij. De tarieven zullen verschillen naargelang of de huurder al dan niet recht heeft op het sociale energietarief. Ik ga er echter van uit dat dat meestal wel het geval zal zijn.

Het Vlaamse luik is al helemaal uitgeklaard, maar de federale kant van het verhaal blijft wat achter. Daar knelt het schoentje, denk ik. Zo zou de btw-verlaging niet van toepassing zijn op deze constructie. Verder heeft ook de uitbreiding van het sociaal tarief voor energie een impact op de terugverdientijd van die zonnepanelen. Goede afspraken maken goede vrienden. Er is niets zo vervelend als onduidelijkheden of onaangename verrassingen achteraf.

Minister, kunt u een stand van zaken geven met betrekking tot dit dossier? Hebt u een zicht op de impact van die federale maatregelen op dit project? Is er hierover al overleg geweest? Wat is het resultaat?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, dank u wel voor uw vraag.

Wat het regelgevend kader betreft, is het zo dat mijn administratie momenteel de laatste hand legt aan de reglementering die het tarief vastlegt dat de huurder zal betalen voor zijn verbruikte stroom, het pv-tarief. Dat nieuwe regelgevend kader is noodzakelijk door de vernietiging door het Grondwettelijke Hof van het principe van de virtuele terugdraaiende teller en de invoering van de nieuwe tariefmethodologie van de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG). Ik plan in september met een uitgewerkt voorstel naar de regering te trekken.

Verder blijkt uit het jaarrapport van ASTER en contacten met ASTER dat normaliter dit najaar al pv-installaties door ASTER zullen worden geplaatst, maar uiteraard worden er nu ook al installaties geplaatst los van het ASTER-verhaal. Momenteel zijn zo'n 2356 verhuurde woningen uitgerust met een pv-installatie, waarvan trouwens een 30-tal nog maar recent in Zottegem. Daarnaast zijn er 3716 woningen in uitvoering, en 10.234 woningen in de ontwerpfase, waarvan het ook de bedoeling is dat ze zullen worden uitgerust met een pv-installatie.

Mijn administratie heeft akte genomen van een beslissing door de federale Dienst Voorafgaande beslissingen in fiscale zaken. De terbeschikkingstelling van de zonnepaneleninstallaties door cv ASTER aan de sociale huisvestingsmaatschappijen vormt volgens de federale administratie geen onroerende verhuur in de zin van artikel 44, paragraaf 3, ten tweede, van het Btw-wetboek, maar een aan het gewone tarief van 21 procent btw onderworpen dienst.

Nu komt er een redelijk complexe toelichting. Er is op 17 juni 2022 overleg geweest tussen cv ASTER en mijn administratie. Onder meer deze beslissing werd

besproken. Op zich beperkt de uitspraak zich tot de btw die ASTER moet aanrekenen aan de sociale huisvestingsmaatschappij, namelijk 21 procent. Men spreekt zich niet uit over de facturatie tussen sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder. Allicht zal dat ook tegen 21 procent zijn, en niet tegen het verlaagde tarief. Enkel indien de sociale huisvestingsmaatschappij in dit kader voor de toepassing van de btw als energieleverancier van de sociale huurder kan worden beschouwd, zou de facturatie aan de huurder als een facturatie voor de levering van elektriciteit kunnen worden beschouwd, en bijgevolg aan een btw van 6 procent kunnen worden onderworpen indien de btw-wetgeving bepaalt dat de levering van elektriciteit aan 6 procent btw is onderworpen. Aangezien de btw-regelgeving met betrekking tot de leveranciers van elektriciteit spreekt van "belastingplichtigen waarvan de economische activiteit bestaat uit de levering van elektriciteit", hetgeen momenteel niet het geval is voor de sociale huisvestingsmaatschappijen omdat ze momenteel geen leveringsvergunning als erkende energieleverancier hebben bij de VREG, is het zeer de vraag of de facturatie door de sociale huisvestingsmaatschappij aan de huurder als een levering van elektriciteit zal kunnen worden beschouwd voor de toepassing van de btw.

Aangezien het standaardtarief in de btw-wetgeving 21 procent is en een verlaagd btw-tarief enkel mogelijk is indien duidelijk is dat aan de voorwaarden daarvoor is voldaan, zal een facturatie tegen een btw-tarief van 21 procent, dus niet tegen het verlaagde tarief, allicht waarschijnlijk zijn. Als we uitgaan van 6 procent op de prijzen van reguliere elektriciteit en 21 procent op het pv-tarief, dan zou dit wel een nadeel voor de huurder betekenen. Voor eenzelfde hoeveelheid kilowattuur elektriciteit dat hij afneemt van het net, betaalt hij immers maar 6 procent btw in plaats van 21 procent btw, een verschil van 15 procent. Indien de federale maatregelen het onmogelijk maken om aan de huurder hetzelfde btw-tarief aan te rekenen voor elektriciteit van het net als voor elektriciteit uit zonnepanelen die op zijn dak liggen, zullen we er in de gewestelijke regelgeving voor zorgen dat dit verschil wordt weggewerkt.

Wat de uitbreiding van het sociaal tarief betreft, kan mijn administratie ook niet zomaar inschatten wat het concrete gevolg is. We hebben geen cijfers over het huidige aantal gerechtigden op het sociaal tarief binnen ons sociaal huurpatrimonium, en dus ook niet op hoeveel gerechtigden erbij zijn gekomen. De schatting ligt zowat op 40 procent gerechtigden versus 60 procent niet-gerechtigden. Misschien is dat 50-50. De administratie werkt een gedifferentieerd tarief uit, naargelang het feit of de sociale huurder recht heeft op sociaal tarief of niet. Omdat de niet-gerechtigden een hoger tarief betalen, is dat vanuit het perspectief van de sociale huisvestingsmaatschappij rendabeler. Maar vanuit het perspectief van de huurder trachten we vooral een voordelig tarief te bepalen voor de verbruikte stroom. Daar ligt momenteel onze focus op.

Kortom, hoewel de federale maatregelen een impact kunnen hebben, wordt dat opgevangen door de Vlaamse regelgeving in kwestie. Zoals daarnet gesteld, zal ik in september met een uitgewerkt voorstel naar de regering stappen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, u zegt het rustig, maar het is wel heel goed en groot nieuws dat u zelf die stappen zult zetten. Dat verschil van 15 procent btw zal er dus duidelijk zijn. Uw uitleg is klaar en de wetgeving is de wetgeving. Ik denk niet dat we de SHM's plots als energieleverancier zullen kunnen bestempelen. Dat zal moeilijker worden en zou de deur openzetten naar nog ingewikkeldere systemen of andere energieleveranciers. Daarvoor zal aan de overkant niemand staan te springen. Maar u zegt zelf dat wij dan het verschil wegwerken ten voordele van de huurder. Ik vind dat een zeer positieve beslissing. Die zal in september genomen worden. U werkt daar nu aan. Ik kan niet genoeg benadrukken dat dat op alle vlakken een zeer goede wending is en een zeer goede beslissing van uw kant.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: We gaan voor de uitwerking van dat besluit van de Vlaamse Regering sowieso uitgaan van het principe dat een huurder geen nadeel ondervindt door deze regeling, uitgezuiverd van het al dan niet stijgen van de energieprijzen. Het zal dus niet zo zijn dat een huurder die vandaag bijvoorbeeld 30 of 40 euro per maand betaalt, door de plaatsing van die zonnepanelen plotseling meer gaat betalen. Dat gaan we niet doen. Dat zal het algemene uitgangspunt zijn: de plaatsing kan alleen maar in hun voordeel werken. Door deze regeling zou het kunnen, mochten we die regeling niet hebben, dat dat wel zo is. Maar we gaan zorgen dat dat niet gebeurt. Dat zal het algemene uitgangspunt zijn.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Het zou inderdaad maar pervers zijn dat er zoveel miljoenen gepompt worden in die hernieuwbare energie en dat de sociale huurder daar dan uiteindelijk de dupe van is door een duurdere energiefactuur te zien. Dat was initieel niet de bedoeling. Het is goed dat we heel veel investeren in hernieuwbare energie, maar op het einde van de rit mag de sociale huurder daar inderdaad geen nadeel van ondervinden. Dat hij vroeger 6 procent btw betaalde voor een gewone elektriciteitsfactuur, en nu, omdat het milieuvriendelijker is, en ergens wel zuiniger, maar dan niet voor hem... Dat kan alleszins niet de bedoeling zijn. Maar het is duidelijk. En het is goed dat de Vlaamse Regering daar initiatief toe zal nemen, zodat er absoluut geen meerkost is voor de sociale huurder.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Kristof Slagmulder aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het traject voor een uniform Vlaams kotlabel – 3597 (2021-2022)

Voorzitter: mevrouw Mercedes Van Volcem

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Minister, het enorme tekort aan studentenkamers is in deze commissie al meermaals aan bod gekomen. Nadat de rector van de UGent er eerder op had aangedrongen dat de Vlaamse overheid mee inspanningen zou doen om het tekort aan studentenkamers aan te pakken, trok de Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) in april van dit jaar aan de alarmbel om het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle studentenkamers aan te klagen. VVS stelde toen een pakket van 25 aanbevelingen voor aan de Vlaamse Regering. Onder meer de vraag naar een uniform Vlaams kotlabel maakte daar deel van uit.

Op 22 juni vernamen we in de media dat u na het zomerreces een traject voor het uniforme label zult opstarten. U deelde dat mee na een breed overleg over de studentenhuisvesting met VVS, de universiteitssteden, de universiteiten en hogescholen en de bouwsector. U verklaarde daarover in de media onder andere het volgende: "Waar iedereen het over eens was, is dat de studentenkotmarkt onder druk staat, net als de andere segmenten van de woningmarkt. Elke student die dat wenst, moet over een betaalbaar en kwalitatief kot kunnen beschikken. En dus moeten we werken op de aanbodszijde." U stelde ook dat er in deze legislatuur al initiatieven rond studentenhuisvesting zijn genomen.

Minister, kunt u wat meer duiding geven bij wat er allemaal werd besproken tijdens dit breed overleg? Welke standpunten werden door de diverse stakeholders ingenomen, en welke van die standpunten of vragen zult u trachten te realiseren? Hoe zal het traject voor het uniform kotlabel verlopen? Is er in bepaalde termijnen

voorzien voor de realisatie? Zal het kotlabel worden verplicht voor alle studenten-kamers die te huur worden aangeboden? Hoe zal het kotlabel er concreet uitzien? Wat zullen de voorwaarden zijn om het kotlabel te krijgen? Op welke manier zult u garanderen dat dit uniform kotlabel niet prijsopdrijvend zal werken, of zal de prijszetting eveneens deel uitmaken van dat label? Hoe zult u concreet werken op de aanbodzijde? Kunt u een overzicht geven van de initiatieven die reeds zijn genomen rond studentenhuysvesting, of doelde u op de verstrenging van de woonkwaliteitsnormen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Slagmulder, dank u wel voor uw vragen.

Ik ga uw eerste en vijfde vraag samennemen. De problematiek inzake studenten-huisvesting werd door de diverse stakeholders vanuit de eigen specifieke context geschetst. Ik overloop de voornaamste overkoepelende topics die werden aangesneden. Een eerste belangrijk punt is de nood aan bijkomende studentenhuysvesting, dus het pure aanbod. De studentenbevolking neemt toe en zal de komende jaren blijven toenemen. Het aanbod aan huysvesting moet bijgevolg in de diverse steden toenemen. Dat aanbod moet ook divers zijn. Zo werd de nood aan bijkomende betaalbare, klassieke studentenkoten sterkt onderstreept door alle stakeholders. Bij nieuwe op te starten projecten moet erover worden gewaakt dat niet enkel luxekoten worden ontwikkeld. De creatie van nieuw aanbod stoot in de meeste steden ook op ruimtelijke beperkingen, samen met een soms moeizaam vergunningenbeleid. Vooral dat laatste speelt mee. Inzake de woonmarkt kun je nooit alleen naar het aanbod qua woningen, studentenkamers of wat dan ook kijken. Dat heeft altijd ook een link met voornamelijk het ruimtelijke, dus met het vergunningenbeleid.

Vervolgens werd door alle studentensteden het belang van een degelijke monitoring van het huysvestingsaanbod aangehaald. Er is momenteel te weinig zicht op het effectieve aanbod in de verschillende segmenten, waardoor de situatie niet volledig kan worden gevat.

Ten slotte staat men achter het voorstel om meer eenheid te creëren in de kwaliteitsnormen. Een uniform kotlabel kan daarbij een piste zijn. Daar werd vooral gezegd dat zulke labels op zich wel bestaan in de diverse studentensteden, maar dat die over heel Vlaanderen verschillen.

Op het startoverleg kwam heel duidelijk naar voren dat aanbodcreatie geen eenvoudige taak is, aangezien verschillende doelstellingen met elkaar moeten worden verzoend. Hoge concentraties van studentenwoningen hebben een sterke impact op de reguliere huysvestingsmarkt en op de buurt. Studentensteden zijn daarom continu op zoek naar manieren om zowel de reguliere markt te sturen als in voldoende bijkomend aanbod te voorzien voor studenten. Hoe kun je enerzijds eengezinswoningen voor gezinnen in de stad behouden, maar anderzijds in voldoende studentenhuysvesting voorzien? Vaak gaan ze ten koste van elkaar, met een tekort aan woningen en een prijsopdrijvend effect tot gevolg.

Je merkt dat soms ook in de debatten die daarover worden gevoerd: dit element wordt dikwijls echt veronachtzaamd. Men kan wel pleiten voor meer aanbod qua studentenhuysvesting, en die vraag is ook terecht, maar je kunt dat pleidooi niet voeren zonder rekening te houden met het feit dat dat dikwijls ten koste gaat van reguliere huysvesting voor gezinnen. De combinatie van die twee is dé grote uitdaging. Wie daar zomaar aan voorbijgaat, heeft echt een oogkleppenvisie. Men mag zich daar niet aan laten vangen, als u het mij vraagt.

Aanboduitbreiding is in hoofdzaak een lokale aangelegenheid, die van de studentensteden en de hogeronderwijsinstellingen. Zij hebben het beste zicht op de lokale situatie en kunnen daar ook het beste op inspelen. De ene studentenstad

is de andere studentenstad niet. De noden in Leuven zijn gelijkaardig aan die van Gent, maar toch ook op verschillende manieren anders. En die zijn dan weer helemaal anders dan in Antwerpen en Brussel. Brugge zat ook mee aan tafel. Dat zijn allemaal verschillende situaties. Aalst heeft daar trouwens ook noden aan.

We gaan vanuit Vlaanderen dan ook geen overkoepelende regels opleggen of studentenhuysvesting gaan bouwen of incentives aanbieden om die uit de grond te stampen. Uit het overleg bleek ook dat de stakeholders daar geen vragende partij voor zijn, noch dat daar nood aan is. Het faciliterende aspect, de juiste partners aan tafel brengen, concreet te werk gaan inzake specifieke knelpunten: daar is vraag naar. En dat is exact wat ik ga doen de komende maanden.

Samen met de stakeholders is op 22 juni overeengekomen om op basis van de belangrijkste topics, zijnde aanbod, kwaliteit en monitoring, concrete werkgroepen op te richten. Met de juiste partners aan tafel en een afgebakende problematiek kan men dan concreet aan de slag gaan richting oplossingsgerichte trajecten. De administratie zal die werkgroepen coördineren.

Ik kan u zeggen – en u kunt dat zelf nagaan bij de mensen die aanwezig waren – dat men heel tevreden was over het overleg dat we gehad hebben en over de richting die we nu gekozen hebben. We hebben nog geen resultaat. Er ligt nog niets concreets op tafel. Er is nog niets uitgewerkt. Maar het is wel een goede start geweest om daar nu de komende maanden verder aan te werken. Dat is eenduidig wat ik gehoord heb. Ga vooral zelf na, mocht u mij niet geloven.

Tijdens het laatste overlegplatform Private Huur - Studentenhuisvesting werd afgesproken dat de administratie een plan van aanpak zou voorstellen voor het traject om tot een uniform kotlabel te komen. Dat plan van aanpak wordt eerst naar het overlegplatform teruggekoppeld, zodat de deelnemers de nodige feedback kunnen geven. Die terugkoppeling moet dus nog gebeuren, waardoor ik nog niet kan ingaan op de concrete aanpak. De deelnemers van die specifieke werkgroep zijn alvast VVS, private verhuurders, onderwijsinstellingen, lokale huisvestingsambtenaren en de Vlaamse administraties bevoegd voor woningkwaliteit, onderwijs en omgeving.

Mogelijke criteria die besproken kunnen worden, zijn onder andere van wie het label moet uitgaan, voor welke ruimtes een kotlabel moet kunnen worden aangevraagd, welke aspecten het label moet omvatten, wat de duurtijd van zo'n label is enzovoort. Prijszetting opnemen in een kotlabel lijkt mij zeer delicaat en ook een verregaande sturing op de private markt. Ik ben daar geen voorstander van. Om de betaalbaarheid te garanderen kunnen andere pistes bekeken worden, zoals gemengde projecten met een percentage betaalbare basiskoten.

Zoals u weet, wordt het overlegplatform Private Huur - Studentenhuisvesting verdergezet. In dat overlegplatform worden studentensteden, onderwijsinstellingen en nu ook private partners samengebracht om kennis uit te wisselen en om eventuele knelpunten vanop het terrein aan te kaarten. De uitwerking van het kotlabel is zo een van de voorbeelden waar het overlegplatform concreet mee aan de slag gaat. Zoals ik in het antwoord op mijn eerste vraag heb aangegeven, zal het overleg van 22 juni worden verdergezet op basis van concrete werkgroepen die zich op een bepaald aspect van de aanbodproblematiek zullen richten. Op die manier neem ik een faciliterende en coördinerende rol op. Die werkwijze werd trouwens zeer positief onthaald door de verschillende partijen die op 22 juni aanwezig waren op het startoverleg, zoals ik net zei.

Daarnaast heb ik het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om een tweede ad-ho onderzoek uit te voeren inzake studentenhuysvesting. Dat is al vroeger gebeurd. In dat onderzoek, dat in mei is opgestart, zal het aanbodbeleid van studentenhuysvesting centraal staan. Het onderzoek heeft tot doel meer inzicht te krijgen in het recent bijgekomen aanbod aan studentenhuysvesting. Dat gaat over aantal,

typologie, locatie, prijzen, aanbieders en ga zo maar verder. Vervolgens zal worden onderzocht welke instrumenten en partnerschappen kunnen worden ingezet om het aanbod in kwantiteit, kwaliteit en prijs beter af te stemmen op de soms moeilijk te voorspellen vraag. Ook monitoring, waar ook specifiek vraag naar was vanuit de stakeholders, zal daarin opgenomen worden.

Ten slotte zal tegen het einde van deze legislatuur het Vlaams Woninghuurdecreet met bijzondere aandacht voor de studentenhuur worden geëvalueerd. De aandachtspunten die in het overlegplatform Private huur - Studentenhuisvesting werden aangekaart, alsook de resultaten van het geplande onderzoek van het Steunpunt Wonen, worden meegenomen in de evaluatie.

Op het overleg dat we gehad hebben, werd ook heel hard gewezen op het feit dat de problematiek van studentenhuisvesting niet alleen een problematiek is van die betrokken steden en gemeenten, zeker wat betreft studentenkamers voor buitenlandse studenten, die toch een groot deel uitmaken van de toenemende studentenpopulatie in Vlaanderen, ook de komende jaren. Die hebben eerst en vooral allemaal een kot nodig, want die kunnen niet naar huis pendelen. Maar daar werd ook wel van aangegeven dat ze niet per se op zoek gaan naar een kamer in de studentenstad zelf, maar dikwijls ook, als er gemakkelijker verbindingen zijn, daarrond. Het gaat dus om studenten uit Leuven die in Brussel op kot zitten of omgekeerd, of in Mechelen, Tienen en ga zo maar door. Ik geef maar een paar voorbeelden. Ook in Gent was dat zo. In Sint-Niklaas en overal waar er wat gemakkelijke verbindingen waren, zijn die daar ook op zoek. Er zijn bijvoorbeeld studenten die in Brugge zitten, maar die dikwijls in Gent op kot gaan.

Je hebt die pendelbeweging dus in verschillende richtingen, zeker voor internationale studenten. Voor Vlamingen is dat misschien net iets minder aangewezen, maar die internationale studenten zijn ook daarnaar op zoek en zien ook daarin een oplossing. De problematiek is dus niet alleen toegespitst op de studentensteden zelf.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Minister, dank u voor uw antwoord. Het is alleszins positief dat er al overleg is geweest, en dat er binnenkort een nieuw overleg zal komen. Ik heb zeker ook niks tegen het invoeren van een uniform Vlaams kotlabel. Dat zal leiden tot meer duidelijkheid voor onze studenten, want nu zijn er verschillende kotlabels in de diverse studentensteden, wat het vaak moeilijk maakt om een vergelijking te maken op het vlak van kwaliteit. Ik hoop ook dat het invoeren van een kotlabel niet prijsopdrijvend zal werken, dat dit niet zal zorgen voor nog minder koten op de markt, en ook dat het label niet als zoethoudertje wordt gebruikt om VVS nu toch het gevoel te geven dat er naar hen wordt geluisterd. Niet dat een kotlabel niet belangrijk zou zijn, maar daarmee zijn er natuurlijk nog geen studentenkoten bij gekomen.

Indien een kotlabel zou worden ingevoerd, dan is de handhaving ter zake zeker ook belangrijk. Dat moet allemaal nog worden besproken, veronderstel ik, maar wie gaat dat controleren? Zijn dat de instellingen zelf? Is dat de Vlaamse overheid? Kunt u nu al zeggen hoe u dat zelf ziet, en hoe zit dat dan op het vlak van budget en personeel?

Nog een andere bezorgdheid van VVS is de regeling in Brussel. Zij vrezen toch wel wat communautaire problemen op het vlak van studentenhuisvesting en roepen de Vlaamse Regering en de Brusselse Regering op om daaromtrent gesprekken aan te knopen. Bent u dat ook van plan?

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, bedankt voor uw antwoord. Ik volg uiteraard uw redenering. Ik denk dat het heel belangrijk is om te luisteren naar het veld:

waar zitten de knelpunten? Als er inderdaad knelpunten zijn op het vlak van vergunningen of andere zaken, dan denk ik dat die wél Vlaams kunnen worden aangepakt. Ik vind het dus zeer goed dat er overleg is, maar ik hoop dat daar ook echt mee aan de slag wordt gegaan. Ik geloof ook heel sterk in onderwijsinstellingen zelf die initiatieven nemen. De ervaring in Gent is dat daar een goed aanbod is, dat ook betaalbaar is, dat wordt aangepast aan het inkomen van studenten en hun ouders, maar ook daar zijn er natuurlijk knelpunten: waar gaat men dat realiseren? Dat blijft dus ook wel een moeilijkheid.

Wat het kotlabel betreft, dat is dubbel. Ik vind het goed dat er een kotlabel is, dat we inzetten op kwaliteit. Aan de andere kant mogen we de slinger niet te veel naar betutteling laten doorslaan, waarbij men bijna een kot zou afkeuren voor verhuur omdat het plafond een halve meter te laag is. Zo gaat men het aanbod inkrimpen. Ik vind dat heel moeilijk. Er zal een evenwicht moeten worden gevonden, en ik hoop dat dat ook kan. Niet iedereen heeft een kot nodig dat luxueus en groot is. Er moet ook een aanbod zijn dat betaalbaar is. Mijn vraag is dus om daar toch goed op in te zetten, en ook voldoende gezond verstand aan de dag te leggen.

Mercedes Van Volcem (Open Vld): Minister, ik heb twee kotstudenten. Ik ken natuurlijk ook veel ouders van kotstudenten. Dit is toch wel iets dat enorm leeft. Als je kleine kinderen hebt, dan denk je daar natuurlijk niet aan, maar iedere student wil op kot na corona, en ik kan u zeggen dat de druk op de markt enorm hoog is. Er is ongelooflijk veel vraag en veel te weinig aanbod. Je zit constant te kijken of er iets nieuws op de sites komt, op Brukot en zo. Als je belt, is het altijd direct weg. De markt is overbevraagd en er is te weinig aanbod.

Ik heb daar een tweetal maanden geleden ook een actuele vraag over gesteld, omdat dat toen ook al wel wat leefde, omdat de pers toen ook al schreef over de betaalbaarheid van koten. Je vindt nu eigenlijk bijna niets meer onder 500 à 600 euro. Wil je een studio met een eigen kitchenette, dan zit je aan 700 euro. Vorig jaar was er sprake van 580 euro voor een kot. Nu slaat men dat op tot 760 euro. Mensen vragen zich dan af of ze dat moeten nemen of niet. Nemen ze het niet, dan zullen ze misschien niets anders hebben. Er is een enorme stress wat die markt betreft. De steden hebben een verantwoordelijkheid. Natuurlijk gaat het niet alleen over studentenhuysvesting. Er is ook druk inzake betaalbaarheid op de huurmarkt, en op de koopmarkt. Er is een strijd om ruimte. Bijvoorbeeld grote studentensteden beschermen hun eigen aanbod omdat ze vinden dat er in de eigen stad ook nog jonge mensen moeten kunnen wonen. Dat is dus een moeilijk evenwicht.

Ik ben alleszins blij dat u die werkgroepen hebt opgestart. Ik hoop dat dat ook wordt uitgerold en dat er zones kunnen worden bepaald waar aan aanboduitbreiding kan worden gedaan en waar vooral wordt ingezet op betaalbare studentenhuysvesting. Mensen die veel kunnen betalen, zullen natuurlijk altijd wel iets vinden, maar voor gewone mensen die met twee gaan werken en die twee studenten hebben, is het eigenlijk niet meer normaal dat ze 600 euro per kot moeten betalen. Ik dring er dus op aan dat u als minister van Wonen nog verder zou samenzitten met de steden en met de minister van Omgeving, niet alleen om over dat probleem te overleggen, maar ook om tot resultaten te komen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik denk dat we doen wat jullie vragen. We blijven dat overleg voeren. We zullen nu zien wat daaruit komt. Zoals gezegd in het antwoord, zal de uiteindelijke aanboduitbreiding voornamelijk gerealiseerd moeten worden door steden en gemeenten, door die ruimte te gaan bepalen, en door de onderwijsinstellingen zelf. Dat overleg blijft lopen. Misschien komen daar nog andere nieuwe zaken uit. Dat zullen we wel zien.

Mijnheer Slagmulder, ik ga niet vooruitlopen op het overleg door al te zeggen wat dat precies gaat zijn. Je kunt daar heel streng in gaan of je kunt dat kotlabel heel licht gaan uitvoeren. Maar ik zou dat liever nog overlaten aan het overleg. Uw tweede vraag heb ik, met alle respect, niet gehoord. Van mij mag u die gerust herhalen. Ik heb het niet begrepen.

Mevrouw Schauvliege, ik ben het er helemaal mee eens dat we moeten opletten met die betutteling. Ik weet niet of het voorbeeld goed gekozen was, want normaal gezien is een standaardplafond ongeveer 2,5 meter. Als je daar een halve meter af doet, heb je nog 1,9 meter. Dat zou 10 centimeter boven mijn hoofd zijn. Maar goed, ik begrijp in elk geval wat u bedoelt. Nu, dat ligt ook meestal aan de gemeentelijke bouwregels, waar die natuurlijk ook aan voldoen.

We hebben eerder al een gedachtewisseling gehad over het altijd zeer moeilijke evenwicht tussen woningkwaliteit en aanbod. Hoe strenger je gaat op die kwaliteit, hoe minder aanbod je hebt. Maar langs de andere kant willen we natuurlijk ook die kwaliteit niet loslaten. Veiligheid en gezondheid zijn twee zaken waar we niet op willen inboeten. Op comfort is dat natuurlijk al iets soepeler. Maar dat is een moeilijke. Dat is zoals met een elastiek een kar voorttrekken. Als je te hard trekt, schiet die in je gezicht. Het is een moeilijke discussie. Maar ik vind dat we ook niet zomaar mogen zeggen dat we de kwaliteit helemaal mogen loslaten, want dan ga je ook situaties zien die hier ook ter sprake zullen worden gebracht, en terecht, en die dan ook weer niet goed zijn. Dat is dus een moeilijk punt.

Mevrouw Van Volcem, ik ben het daar absoluut mee eens. Het gaat over het aanbod, en dan nog het juiste aanbod en het juiste segment van de markt waarop we moeten inzetten. Dat is een beetje hetzelfde met de onderkant van de private huurmarkt, de niet-studentenhuisvestingsmarkt, waar we specifiek dat aanbod moeten uitbreiden om te zorgen dat die prijzen weer genormaliseerd worden.

Nogmaals, je gaat dat aanbod nooit zomaar kunnen focussen op studentenhuysvesting, want als je daar alles op inzet, vergroot je je problemen bij de gezinswoningen. Je moet die twee samen gaan bekijken. En dat is een ruimtelijk gegeven. Dat is een vraag die vooral voor steden zal gelden. Het is niet toevallig dat Leuven de hoogste huizenprijzen van Vlaanderen heeft. Die druk van de studentenmarkt speelt daar ontegensprekelijk in mee. Gent zit ook bij de hogere. Dat heeft daarmee te maken. Ontegensprekelijk heeft dat daar ook een effect op. Je moet die twee dus samen gaan bekijken, en dat zal uiteindelijk effectief een vraag zijn van waar we studentenhuysvesting willen en waar we dat private huur- of koopaanbod en die gezinswoningen willen realiseren.

De voorzitter: De heer Slagmulder heeft het woord.

Kristof Slagmulder (Vlaams Belang): Minister, mijn tweede vraag ging over de bezorgdheid van VVS, die vreesde dat er toch wel wat communautaire problemen zouden zijn in Brussel op het vlak van studentenhuysvesting. Zij roepen de Vlaamse en de Brusselse overheid op om daarover in gesprek te gaan. Mijn vraag was of u ook van plan bent om dat te doen.

Minister Matthias Diependaele: Heel eerlijk, ik weet niet of ons dat gemeld is.

Er is blijkbaar een overleg geweest met Brussel, maar daar zult u later nog eens naar moeten informeren. Excuus.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.