

ingediend op **1051** (2021-2022) – Nr. 2
4 juli 2022 (2021-2022)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Sarah Smeyers

over het voorstel van resolutie

van Conner Rousseau, Maxim Veys, Hannelore Goeman en Kurt De Loor

over de beheersing van de prijzen van panden
die bestemd zijn voor bewoning

Documenten in het dossier:
1051 (2021-2022) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

verzendcode: WON



Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneekhout;

Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Uiteenzetting door Sarah Kuypers (Universiteit Antwerpen)	4
2. Uiteenzetting door Frank Vastmans (KU Leuven en Steunpunt Wonen)	7
3. Uiteenzetting door Pieter Decelle (CIB Vlaanderen)	9
4. Vragen en opmerkingen van de leden	15
4.1. Opmerkingen van Adeline Blancquaert	15
4.2. Opmerkingen van Vera Jans	15
4.3. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers.....	16
4.4. Vragen en opmerkingen van Kurt De Loor	16
5. Antwoorden van Sarah Kuypers	17
6. Antwoorden van Frank Vastmans	17
7. Antwoorden van Pieter Decelle.....	18
8. Reactie van Kurt De Loor met replieken van Frank Vastmans en Pieter Decelle	20
8.1. Reactie van Kurt De Loor	20
8.2. Repliek van Frank Vastmans.....	20
8.3. Repliek van Pieter Decelle	21
9. Slotwoord van de voorzitter.....	22
Gebruikte afkortingen	23

Bijlagen: zie [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 30 juni 2022 een hoorzitting over het voorstel van resolutie van Conner Rousseau, Maxim Veys, Hannelore Goeman en Kurt De Loor over de beheersing van de prijzen van panden die bestemd zijn voor bewoning.

Het voorstel van resolutie werd toegelicht door Maxim Veys op 17 maart 2022. Op zijn verzoek werd beslist om daarover een hoorzitting te organiseren, met Sarah Kuypers (onderzoeker Universiteit Antwerpen – Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck), Pieter Decelle (beleidsmedewerker wonen CIB Vlaanderen) en Frank Vastmans (woningmarkteconoom KU Leuven en Steunpunt Wonen).

De presentaties bij de uiteenzettingen door de sprekers zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting door Sarah Kuypers (Universiteit Antwerpen)

Sarah Kuypers is postdoctoraal onderzoeker voor het Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck van de Universiteit Antwerpen, waar ze voornamelijk armoede en ongelijkheid onderzoekt, zowel in termen van inkomensverdeling als vermogensverdeling. Ze zal voornamelijk zaken bespreken vanuit het perspectief van gezinnen en zal haar bemerkingen zoveel mogelijk proberen te staven met cijfers, waar mogelijk op Vlaams niveau. Af en toe zal ze echter moeten spreken over het nationale niveau.

Sarah Kuypers start met een stelling die heel vaak voorkomt in het voorstel van resolutie en ook aan bod kwam tijdens de eerste bespreking ervan, namelijk dat de kloof tussen wie bezit heeft en wie dat niet heeft, groeit. Er wordt daarbij verwezen naar onderzoek van haarzelf en Ive Marx, waarin beide onderzoekers kijken naar de evolutie van vermogensongelijkheid sinds 2010 – oudere cijfers zijn er trouwens niet. De spreker gaat eerst in op die stelling, alvorens over te gaan tot haar bemerkingen over het voorstel van resolutie.

Een grafiek over vermogensongelijkheid (dia 2 van haar presentatie) geeft de aandelen van de verschillende segmenten van de vermogensverdeling in het totale Belgische nettovermogen weer. Die toont duidelijk aan dat de vermogensongelijkheid groot is en tussen 2014 en 2017 licht gestegen is. Het aandeel van de 50 procent minst vermogenden was 10 procent in 2010 en daalde naar 9 procent in 2017. De 10 procent meest vermogenden hadden in 2010 een aandeel van 44 procent, wat in 2017 47 procent bedroeg. De 40 procent die daartussen zit, moet rondkomen met hetzelfde vermogen als de bovenste 10 procent. De 5 procent meest vermogenden stegen van 31 naar 35 procent, en de 1 procent meest vermogenden hadden in 2017 een aandeel van 16 procent. Deze cijfers zijn allicht nog een lichte onderschatting, want ze zijn gebaseerd op enquêtes waarin de allerrijkste Belgen niet vertegenwoordigd zijn.

Het voorstel van resolutie is relevant voor vermogensongelijkheid omdat het focust op een van de meest belangrijke vermogenscomponenten van de Belgische gezinnen, aldus de spreker. Het gemiddelde portfolio toont dat een eigen woning voor het gros van de Belgische gezinnen de allerbelangrijkste vermogenscomponent is en 50 procent van het vermogen uitmaakt. Voor de meeste gezinnen ligt dat natuurlijk hoger, als men bepaalde andere vermogenscomponenten niet bezit. Voegt men daar de waarde van ander vastgoed aan toe, dan blijkt dat ongeveer twee derde van al het nettovermogen in België door vastgoed vertegenwoordigd wordt. De ongelijkheid in vastgoed is dus zeer significant voor de totale vermogensongelijkheid en is dus ook relevant voor het beleid.

In een volgende grafiek (dia 4) wordt naast het nettovermogen ook het bezit van een eigen woning en ander vastgoed weergegeven. Het goede nieuws is dat de

waarde van een eigen woning gelijkverdeelde is dan het totale nettovermogen. Aan de top ligt het aandeel in een eigen woning significant lager dan het totale nettovermogen. Voor ander vastgoed is er echter een ander patroon. Dat is duidelijk veel ongelijker verdeeld. Het gros van dat vastgoed is in handen van de 10 procent meest vermogenden. In 2017 bezaten zij er 70 procent van, een lichte stijging ten opzichte van 2010.

Sarah Kuypers gaat dan ook volledig akkoord met de stelling dat de kloof tussen wie bezit heeft en wie geen bezit heeft, groeit, al gaat het – op basis van de beschikbare gegevens – over een lichte groei en is de groei allicht ook minder sterk dan in andere landen.

In wat volgt licht ze de bedenkingen toe die ze bij het voorstel van resolutie heeft. De eerste betreft de regelmatige verwijzing naar de Nederlandse en Duitse context, wat de spreker frappant vindt, aangezien die contexten zeer verschillend zijn. Zo ligt de vermogensongelijkheid, zowel wat het vastgoed als het totale nettovermogen betreft, in Duitsland en Nederland een stuk hoger. Voor vastgoed is dat in directe mate gelinkt aan de structuur van de woningmarkt. In Vlaanderen – en in België in het algemeen – is er een vrij groot aandeel van huiseigenaars. Woningbezit is wijdverspreid onder de bevolking, veel meer dan in Nederland en zeker veel meer dan in Duitsland, waar slechts 50 procent van de gezinnen huiseigenaar is.

Anderzijds wordt er gesteld dat het voorstel van resolutie voornamelijk moet worden ingezet in probleemwijken in de grootsteden. Ook daarvan denkt de spreker dat dit in Duitsland en Nederland relevanter is. Daar woont immers een veel groter aandeel van mensen in de grote steden, waar de concentratie van gezinnen en woningen dan ook veel sterker is en er dus meer woningkrapte en concurrentie voor het verwerven van een eigen woning is. De prijsverandering van bestaande woningen ten slotte is in België zeker significant, maar volgens Sarah Kuypers is ze dat in Duitsland en Nederland nog meer.

Het lijkt haar dan ook frappant om de Belgische en de Vlaamse context te vergelijken met die van Duitsland en Nederland, waar de problemen toch veel urgenter lijken te zijn door de compleet andere structuur van de woningmarkt.

Een van de motieven voor het voorstel van resolutie is dat het tegemoet zou komen aan de leefbaarheidsproblemen in de grootsteden. Sarah Kuypers ontkent zeker niet dat er in bepaalde wijken van bepaalde grootsteden problemen zijn, maar vreest dat het voorstel van resolutie in de praktijk veeleer voor een verschuiving van die problemen zal zorgen. Als beleggers geweerd worden uit bepaalde wijken, gaan ze immers uitwijken naar andere buurten, waar dan in een tweede ronde misschien ook de opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De spreker vreest dat er zo een geografische segregatie kan ontstaan tussen buurten met vooral huiseigenaren en buurten met voornamelijk huurders, wat dan weer resulteert in een sociodemografische segregatie binnen steden. En dat komt de leefbaarheid ook niet ten goede.

Een meer algemene bedenking heeft te maken met de verschillende rollen die huisvesting heeft. Huisvesting is zowel een consumptiegoed als een investeringsgoed. Iedereen heeft een dak boven zijn hoofd nodig, maar het is niet nodig dat iedereen eigenaar is van de eigen woning. Toch stelt Sarah Kuypers een traditionele focus vast in het beleid om eigenaarschap aan te moedigen. Ze vindt het relevanter om na te denken over wie toegang heeft tot betaalbaar en kwaliteitsvol wonen als consumptiegoed dan over wie toegang heeft tot huisvesting als investeringsgoed. Het is immers niet voor iedereen de beste keuze om eigenaar te zijn. Momenteel doet Sarah Kuypers samen met Gerlinde Verbist onderzoek naar de impact van schuldafbetalingen op de armoedegrade, en daaruit blijkt dat de

maandelijkse kosten, gerelateerd aan huiseigenaarschap, voor heel veel mensen problematisch zijn en dat die heel wat gezinnen in de armoede duwen. Na de aankooprijzen volgen immers nog heel wat andere kosten, naast ook nog de belastingen op vastgoed en investeringen in de kwaliteit van de woning.

Wat dat laatste aspect betreft, toont Sarah Kuypers een aantal cijfers die aantonen dat nog een vrij groot aandeel van de gezinnen in Vlaanderen wonen in een woning die niet voldoet aan de heersende kwaliteitsnormen. Daarnaast blijkt dat amper 1 procent van de gezinnen momenteel woont in een woning die voldoet aan de klimaatdoelstellingen van 2050. Het gros van de gezinnen zal dus nog grote renovaties en kosten moeten doen in de toekomst. De spreker betwijfelt of alle gezinnen die kosten kunnen dragen en meent dat men daarvoor de beleggers nodig heeft.

Sarah Kuypers stelt vast dat in de Belgische en de Vlaamse woningmarkt het grootste probleem van betaalbaarheid zich niet situeert in het segment van eigenaarschap, maar vooral in het huursegment. De cijfers tonen dat duidelijk aan: er is tussen 2005 en 2018 een stijging van de woonuitgaven in alle categorieën, maar die stijging is significant groter in de categorie van de private huurders. Ook in de grafiek met het aandeel van de gezinnen waarvoor de totale woonuitgaven meer dan 40 procent van het beschikbare inkomen vertegenwoordigen, valt op dat er vooral een precaire situatie is voor huurders op de private markt. Dat is in alle landen het geval, maar het verschil blijkt groter te zijn in België en in Vlaanderen.

Daarnaast is ook te zien dat huurders op de sociale markt die problemen veel minder hebben dan huurders op de private markt. Sarah Kuypers verwijst in dat verband naar cijfers van het CEBUD, het Centrum voor budgetadvies en -onderzoek van Thomas More, die de doeltreffendheid tonen van verschillende minimum-inkomens in België. Uit de cijfers blijkt dat gezinnen die met een minimuminkomen moeten huren op de private markt, niet rondkomen. Als ze op de sociale markt kunnen huren, komen de meeste van die gezinnen wel boven de grens van wat noodzakelijk is om te kunnen participeren aan de maatschappij.

Sarah Kuypers wil zich dan ook inzetten om ervoor te zorgen dat er meer oog is voor de sociale huisvestingsmarkt. Een vergelijkende grafiek tussen een aantal landen wat betreft de uitgaven voor de sociale huurmarkt toont dat België met 0,01 procent van het bbp aan de onderkant van de lijst zit. Er is dus zeker nog ruimte om na te denken over meer investeringen in de sociale huurmarkt.

Sarah Kuypers concludeert dat ze het eens is met de auteurs van het voorstel van resolutie dat de kloof tussen degenen die bezit hebben en degenen die er geen hebben groeit, al is dat slechts licht, en waarschijnlijk minder dan in de buurlanden. De eigen woning is de belangrijkste vermogenscomponent voor het grootste deel van de gezinnen en heeft dus een grote invloed op de vermogensongelijkheid. Het is dus relevant om daar oog voor te hebben.

Haar belangrijkste bedenkingen bij het voorstel dat voorligt zijn onder andere het feit dat de Vlaamse en Belgische context vergeleken wordt met de Nederlandse en Duitse, terwijl die zeer verschillend zijn. Ze vraagt zich ook af of het een oplossing gaat zijn voor het leefbaarheidsprobleem of eerder een verschuiving naar andere buurten zal meebrengen. Het lijkt haar relevanter om na te denken over de kloof tussen degenen die al dan niet toegang hebben tot een kwaliteitsvolle en betaalbare woning; eerder als consumptiegoed dan als bezit. Als men meer algemeen nadenkt over waar de betaalbaarheidsproblemen zich effectief situeren, dan moet men meer oog hebben voor de problemen die zich momenteel stellen op de sociale en private huurmarkt.

2. Uiteenzetting door Frank Vastmans (KU Leuven en Steunpunt Wonen)

Frank Vastmans bekijkt namens het Steunpunt Wonen het voorstel van resolutie vanuit een economische invalshoek. Hij situeert eerst de problematiek en heeft het vervolgens over de aangehaalde redenen omtrent de noodzaak van het voorstel van resolutie. Ten slotte heeft hij het over de bestaande inzichten uit onderzoek: het breder kader, de wetenschappelijke literatuur, en de Vlaamse data.

Het doel van een opkoopbescherming is dat een gemeente daarmee in een lokale buurt, waar er een schaarste is aan betaalbare koopwoningen, de eigenaar-bewoners kan beschermen tegen beleggers die de prijzen opdrijven. Dat is het basis-idee.

Een eerste vraag is of men werkt op het niveau van een lokale buurt, of op gemeenteniveau. In Nederland doet men meestal het laatste.

De vaststelling die men gedaan heeft in het voorstel van resolutie is dat de prijzen stijgen, vooral in de centrumsteden, en dat het aantal eigenaars die meerdere woningen bezitten toeneemt. Verder stelt men dat de ongelijkheid op de woningmarkt toeneemt, en dat enkel ingrijpen op het aanbod onvoldoende is. De veronderstelde oorzaak is dat beleggers de prijzen opdrijven ten koste van eigenaar-bewoners. Door een opkoopbescherming te installeren, kan er dan voor worden gezorgd dat de woningen voor eigenaars meer betaalbaar worden. Een aandachtspunt voor het sociaal huuraanbod is dat er een uitzondering is voor verhuurders indien ze werken met de SVK-formule. Eigenaars zorgen ook voor stabielere woonbuurten, wat de leefbaarheid ten goede komt.

Frank Vastmans schetst twee basisprincipes van de woningmarkteconomie. Het eerste is dat de prijsontwikkeling in grote mate kan verklaard worden door de ontleningscapaciteit. Een stijgend inkomen, een dalende intrestvoet, lagere registratierechten, of een woonbonus verhogen de betaalbaarheid. Ook de prijs van de bouwgrond is een residuele waardebepalings. De prijs van bouwgrond kan stijgen door schaarste, maar kan ook verklaard worden door een toegenomen ontleningscapaciteit door een dalende intrestvoet. Als de ontleningscapaciteit stijgt, maar de constructiekost stijgt niet evenredig, dan kan de prijs van de bouwgrond nog sterker stijgen. Dat is in Vlaanderen een van de verklaringen voor de prijsstijgingen. Dat betekent in feite dat vraag en aanbod op Vlaams niveau niet zo belangrijk zijn omdat er op langere termijn altijd wel voldoende aanbod is voor de vraag van huishoudens, en daardoor zorgt dat niet voor fricties.

Het principe van vraag en aanbod wordt echter wel belangrijker als men het op lokaal niveau bekijkt. De lokale woningprijs stijgt sterker dan de gemiddelde ontleningscapaciteit indien de lokale vraag groter is dan het lokale aanbod. Vooral in steden waar het aanbod niet zomaar kan reageren, gaat het element schaarste dus veel sterker spelen. Op globaal niveau gelden vraag en aanbod ook wel, maar daar spelen ze een minder belangrijke rol.

De vraag is of opkoopbescherming het juiste beleidsinstrument is. De spreker wijst erop dat veel factoren meespelen, en dat het belangrijk is om het onderscheid te maken tussen oorzakelijke verbanden en gewone verbanden. Men mag een 'spurious correlation' niet verwarren met oorzaak-gevolgrelaties. Hij zegt dat ze er bij het onderzoek steeds van uitgegaan zijn dat het de startende eigenaars zijn die de woningprijzen opdrijven. Het basisidee daarbij is dat de prijzen ook hoog zullen blijven zonder vastgoedinvesteerdere, net omdat het de jonge hoger opgeleide kopers zijn die de woningprijzen opdrijven. Als men daar nog een opkoopbescherming bovenop gaat leggen, dan vreest hij wel voor een negatieve impact op de huurmarkt. De huurmarkt wordt dan immers ingeperkt, wat ingaat tegen het idee van eigendomsneutraliteit. De private huurmarkt krijgt vaak minder steun dan het

eigenaarsvoordeel of de sociale huur. Een daling van het aantal private huurwoningen kan dan verwacht worden, en die komt dan bovenop de reeds bestaande daling van het aantal huurhuizen in de centrumsteden. Het voorliggende voorstel riskeert om de risico's voor de preciaire groep van private huurders te vergroten.

De spreker brengt vervolgens de recente evolutie in kaart. De hypothese die de onderzoekers stellen is dus dat jonge, hoger opgeleide kopers zorgen voor sterkere prijsstijgingen, zeker in steden met een beperkt koopaanbod. De veronderstelling is dan dat een positief verband kan worden verwacht tussen de woningprijsstijgingen en veranderingen in het aandeel eigenaars. Dat verband wordt effectief teruggevonden in de cijfers. Investeerders zijn wel een onderdeel van de vraag, zeker in de steden waar er een groter huuraanbod is, maar ze lijken de prijs niet op te drijven.

Bij een meer uitgebreide analyse wordt niet alleen naar de prijsstijgingen gekeken, maar ook naar het verband met het aandeel van de alleenstaanden. Hoe sterker het aantal alleenstaanden toeneemt, hoe lager het aandeel eigenaarschap. Woonproblemen zijn vaak inkomensproblemen en die worden door de samenstelling van de huishoudens bepaald. Een alleenstaande heeft een lager budget dan een koppel. De vraag stelt zich of die alleenstaande wel eigenaar moet worden. De toename van het aandeel alleenstaanden is vooral een niet-stedelijk fenomeen.

In welke mate verklaren huishoudvormen de toenemende ongelijkheid op de woningmarkt? Op het totaal aantal huishoudens is het aandeel eigenaars met de laagste inkomensquintielen gedaald, maar dat blijkt het gevolg van een cohorte-effect bij de oudere eigenaars zonder hypotheek. Die ongelijkheid is voornamelijk gesitueerd aan de uitstroom. De instroom laat zien dat de verdeling relatief stabiel is en dat er geen grote verschillen en patronen te merken zijn.

Een ander element is het vermogensverhaal. Er is een toename van particuliere investeerders. De grootste groep in de bevolkingspiramide zijn de 50-tot-60-jarigen. Zij hebben een vermogen opgebouwd en investeren in tweede verblijven en dergelijke.

Bij de grotere investeerders lijkt de vraag naar grootschalige nieuwbouwprojecten vooralsnog beperkt te blijven. Er wordt ook niet verwacht dat ze veel impact op de huurmarkt zal hebben. Er wordt voornamelijk geïnvesteerd in functie van de schaalgrootte van het project, en niet met het oog op de huurmarkt.

Voor de centrumsteden is de verhouding tussen appartementen en huizen interessant. Het aandeel eigenaars blijft constant in heel Vlaanderen. Startende eigenaars drijven de prijzen op. Men noemt dat huishoudcompetitie. Ook in steden zijn het vooral eigenaars en niet de huurders die in huizen wonen. De grote huurmarkt in steden situeert zich vooral in de markt van de appartementen. Het aandeel huizen in de huurmarkt en de verschraling van het huuraanbod zet zich mogelijk verder. Als daar bovenop een opkoopbescherming komt, zal die verschraling nog uitbreiden.

Als er meer nieuwbouwappartementen met een hoger aandeel in de huurmarkt zijn, zou men verwachten dat het aandeel eigenaars daalt. Dat is niet zo: het aantal eigenaars blijft gelijk. De huizenmarkt in centrumsteden wordt ook door de startenden bepaald. De dynamische vraag voor huizen blijft veel groter dan het aanbod. Dat is een wereldwijd probleem dat gentrificatie en opwaarts filteren in de hand werkt.

Specifiek over opkoopbescherming is er weinig wetenschappelijke literatuur. Er is een kleine gelijkenis met maximumhuurprijzen en 'rent control', waardoor het huuraanbod gaat dalen en er op langere termijn prijsstijgingen kunnen worden

verwacht. Zolang de rent control van toepassing is, blijft het aanbod beperkt. Volgens Amerikaans onderzoek intensifiëren die elementen gentrificatie. Er komt substitutie door eigenaar-bewoners en conversie naar een hogere prijsklasse van private huurders. Bij afbakening zal de markt zich aanpassen aan de nieuwe wetgeving en een conversie naar de hogere prijsklasse van de private huurmarkt in de hand werken.

Gelijkaardige effecten worden ook bij een opkoopbescherming verwacht: sterkere huurprijsstijgingen leggen druk op de huurmarkt, met een dalend aanbod als gevolg. De jongste tien jaar volgden de woningen de gezondheidsindex. Ook al kon een verhuurder een nieuw contract afsluiten tegen een hogere huurprijs, toch gebeurde dat op de markt niet. Toch lijkt de effectiviteit van de opkoopbescherming weinig waarschijnlijk. Het is nadelig voor de preciaire, sociale markt.

Opkoopbescherming kan door gemeenten misschien zelfs worden gebruikt om armere huurders te weren. Men herverdeelt de taart zonder ze groter te maken, vooral in centrumsteden, waar de vraag veel groter is dan het aanbod.

Wat zou men kunnen doen? De federale bonus voor het langetermijnsparen laten uitdoven, zou een mogelijkheid zijn, evenals het aanbod verruimen. Nieuwbouw zorgt al voor dalende prijzen. In een stad worden vooral nieuwbouwappartementen gerealiseerd, weinig nieuwbouwhuizen. Steden groeien vaak niet in de breedte. Optimaal zou zijn om ook in de rand van de stad compactere nieuwbouwhuizen te bouwen, zodat de druk op de huurmarkt wat vermindert.

3. Uiteenzetting door Pieter Decelle (CIB Vlaanderen)

Pieter Decelle, beleidsmedewerker wonen CIB Vlaanderen, zegt dat CIB Vlaanderen meer dan 3400 vastgoedprofessionals vertegenwoordigt, onder wie 900 syndici. CIB is ook de meest representatieve beroepsorganisatie voor toeristische verhuurkantoren.

Het belang van de immosector ligt bij de betaalbaarheid van wonen, de betaalbaarheid van eigendomsverwerving. De immosector haalt haar commissie uit de verkoop en heeft geen voordeel bij de voortdurende stijging van woningprijzen. Men heeft liever meer transacties aan een lagere prijs dan minder transacties aan een hogere prijs, met andere woorden, men prefereert een goed functionerende dynamische woningmarkt met betaalbare prijzen.

De CIB-leden zijn ook heel actief op de private huurmarkt. Men wordt er geconfronteerd met de preciaire situatie van mensen die niet terecht kunnen op de sociale huurmarkt. De vastgoedmakelaar heeft dus ook een soort maatschappelijke rol.

Het is duidelijk dat SHM's die op dit moment 6 procent omvang hebben, op vijf jaar niet kunnen omschakelen naar 30 procent. Om oplossingen te vinden voor de grote doelgroep die met betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt wordt geconfronteerd, is er dus privaat kapitaal nodig. Privaat kapitaal dat bij de hogere inkomensklasse aanwezig is, kan misschien worden aangewend op een manier die maatschappelijk relevant is en die investeringen in private huur kan aanmoedigen zodat het aanbod wordt verhoogd.

CIB apprecieert de insteek van het voorstel van resolutie om over de betaalbaarheid voor starters te blijven nadenken, wat ook voor CIB prioritair is.

Pieter Decelle is het eens met wat Frank Vastmans zei: een verband impliceert niet noodzakelijk causaliteit. Men moet minstens het causaal verband verder kunnen staven. Op dat vlak schiet de contextanalyse in het voorstel van resolutie tekort. Er worden cijfers naast elkaar geplaatst waaraan conclusies worden verbonden,

zonder dat het oorzakelijk verband tussen die cijfers wordt gestaafd. Zijn vaststelling vanuit onderzoek dat investeerders de prijzen niet omhoog drijven, kan CIB enkel bevestigen. Op dit moment gaan investeerders op de woningmarkt niet actief in concurrentie met starters.

Er is een fundamenteel gebrek aan kwalitatieve data, zeker voor woningprijzen. De cijfers van Statbel voor de verkoop op de secundaire markt zijn een maatstaf, maar bevatten bijvoorbeeld niet de nieuwbouwprijzen. De woningtypologie is zeer beperkt: er zijn geen cijfers van bouwgronden, er zijn enkele mediaanprijzen. De woningtypologie gebeurt aan de hand van een constructiecode, maar men weet niet welke cijfers er worden uitgezuiverd. Wat valt er tegenwoordig bijvoorbeeld onder 'appartementen'?

In het voorstel van resolutie wordt vaak verwezen naar de absolute prijs. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat het woningprijsmechanisme anders in elkaar zit en dat de absolute prijs niet noodzakelijk de beste indicator is. Men moet kijken naar ontleningscapaciteit, ontleningstermijn, verhouding tot het inkomen. Er is een brede variatie aan criteria die te maken hebben met de betalingscapaciteit. Het onderzoek van Kristof Heylen van het Steunpunt Wonen uit 2016 toont aan dat hogere woningprijzen en hogere leningsbedragen de betaalbaarheid voor starters tussen 2003 en 2013 niet negatief hebben beïnvloed. Pieter Decelle had net verwacht dat de betaalbaarheid wel onder druk kwam te staan. De immovectoren was hierover bezorgd omdat de betaalbaarheid voor starters belangrijk was om een volume aan verkoop te realiseren. Een update van dat onderzoek zou interessant kunnen zijn.

In absolute cijfers is er een gestage stijging van de woningprijzen, maar die stijging is er niet noodzakelijk in reële termen: op dit moment is het zo dat de stijging van de woningprijzen onder het niveau van de inflatie zit. In reële termen zit men dus zelfs met een daling van de woningprijzen. De rentevoeten stijgen opnieuw, en zelfs vrij snel, maar stijgen ook absoluut niet mee met het niveau van de inflatie. De kloof tussen de rentevoet die men betaalt op een hypothecair krediet en de inflatie is groter dan ooit tevoren, en schommelt tussen 7 en 8 procent. Het is dus nooit interessanter geweest voor een starter om een hypothecair krediet aan te gaan. En zeker als het gaat over de betaalbaarheid van woningen voor starters, lijkt het hem belangrijk dat er wordt gekeken naar de stijging van de woningprijzen in reële termen, en dat de afbetalingslast ook wordt afgezet tegen de inflatie.

De spreker verwijst in dat verband naar de Financial Stability Review van de Nationale Bank, een van de belangrijkste publicaties voor de woningmarkt. Daarin geeft de Nationale Bank elk jaar een maatstaf van hoe de markt overgewaardeerd is. Voor 2009 bedroeg die mate van overwaardering meer dan 10 procent, met uitschieters tot 14 procent. In de jaren na 2009 is ze bijna gehalveerd tot minder dan 7 procent. De reden daarvoor is dat de woningprijzen nominaal minder snel stegen dan de inflatie, en dus in reële termen zijn gedaald. De vastgoedsector omschreef dat toen als de zachte landing van de woningprijzen, of een verbetering van de reële betaalbaarheid.

Aan die trend is een abrupt einde gekomen, en de mate van overwaardering is intussen gestegen naar ruim 20 procent. Een van de oorzaken is de discrepantie tussen licht stijgende interestvoeten en de snel stijgende inflatie. Maar de andere, traditionele verklaringen lijken minder aanwezig te zijn. Zo is er geen sterke afzwakking van de kredietvoorwaarden, integendeel. De toezichtsverwachtingen van de Nationale Bank hebben er net voor gezorgd dat de kredietvoorwaarden licht zijn verstrengd. De rentevoet neemt ook niet verder af, en er is geen aanzienlijke kwaliteitsinjectie, aldus Pieter Decelle.

De spreker ziet vanuit de praktijk twee factoren die de markt radicaal hebben veranderd de afgelopen twee jaar. De eerste factor was de coronacrisis. Corona heeft een tijdelijk effect gehad, maar ook een effect op langere termijn, vooral in het verlangen van huishoudens om hun thuisomgeving te verbeteren en op te waarderen. Zo zetten starters versneld de stap naar de aankoop van een woning, en zijn er in het algemeen veranderingen in de woonwensen, zoals de mogelijkheid tot thuiswerk of een grotere tuin. Er is ook opnieuw sprake van stadsvlucht, bijvoorbeeld omdat mensen tijdens de coronacrisis sneller de stap hebben gezet naar gezinsuitbreiding. Dan gaat men vaak op zoek naar een grotere woning in de stadtrand.

Momenteel is het grootste pijnpunt bij makelaars dat er te weinig aanbod op de markt komt. Panden die te koop worden gesteld lokken soms meteen veertig kandidaten die met een concreet bod komen. De vraag is dus radicaal gestegen, maar het aanbod is niet gevolgd, zeker niet voor starters. Dat sluit voor een stuk aan bij de doelstellingen van het voorstel van resolutie, maar de nadelen die aan het voorstel verbonden zijn, zijn veel groter, vindt hij.

Een tweede verklaring voor de veranderende woningmarkt is de opkomst van het opbieden. De lancering van Biddit, dat een initiatief was van het notariaat, heeft dan wel de structuren van de openbare verkoop juridisch niet veranderd, maar als men iets verandert aan de manier waarop men iets doet, dan is het perfect mogelijk dat men ook iets verandert aan het gegeven op zich. De digitalisering van de openbare verkoop heeft het opbieden op de woningmarkt dus in een stroomversnelling gebracht.

Makelaars en particuliere verkopers mogen niet op dezelfde manier publiekelijk opbieden als het notariaat. Ze worden beperkt door het monopolie van het notariaat. Wat wel mag, is een bieding onder gesloten omslag organiseren. Toen Biddit door het notariaat gelanceerd werd, zijn particulieren die zonder tussenkomst van een makelaar verkopen, hier massaal op overgeschakeld, om hun eigen verkoopresultaat te maximaliseren. De vastgoedsector is moeten volgen. Enkele makelaars deden dat heel graag, om een beter verkoopresultaat te kunnen realiseren. Heel wat meer makelaars deden het schoorvoetend. De sector is dan ook niet de grootste voorstander van opbieden op de woningmarkt, net omdat die betaalbaarheid voor hen zo belangrijk is. Ze hebben echter moeten volgen, omdat ze anders een strijd met ongelijke wapens voeren met het notariaat. Er zijn op dit moment een aantal notariskantoren die zich zeer commercieel opstellen, wat de vrijwillige openbare verkoop via Biddit betreft, zo weet de spreker.

Waarom zegt Pieter Decelle: 'the medium is the message'? Als de ontlenings- en betaalcapaciteit het belangrijkste onderliggende criterium is dat de woningprijzen vormgeeft, dan is het feit dat er nu ook publiekelijk geboden wordt, een element dat dat criterium nog veel sterker zal doen spelen dan in het verleden. Dat is een van de redenen waarom de woningprijzen zeer sterk zijn gestegen, zeker in 2021. De spreker is ervan overtuigd dat dat effect nu voor een stuk gecapteerd is in de markt en men het er ook niet zomaar uit krijgt. Maar het is wel de reden waarom er op zo'n korte termijn naar die 20 procent overwaardering is gegaan.

Het voorstel van resolutie focust heel sterk op aanbod. Een grafiek uit de Vlaamse woonmonitor 2021 (dia 6 van zijn presentatie) toont aan dat het overaanbod toegenomen is. Waar er in 1995 10,7 procent meer woningen dan huishoudens waren, zijn dat er vandaag 14,2 procent meer. Daaruit concludeert men dat enkel inspelen op het aanbod niet voldoende is, want het aanbod neemt sowieso toe. Hij staat daar zeer sceptisch tegenover. Er is een grotere frictielegstand nodig dan ooit tevoren voor een goede werking van de woningmarkt, omdat er een grotere dynamiek is tussen mensen die sneller de stap naar eigenwoningverwerving willen maken. Er is vandaag al een tekort aan aanbod om al die mensen een goede oplossing

te kunnen bieden voor hun huisvestingsnood, zoals die na corona gedefinieerd wordt – wat anders is dan voordien. Er is ook een grote toename van investeringen in tweede verblijven. CIB is de meest representatieve beroepsorganisatie voor de toeristische verhuurkantoren en weet dat er op dit moment een heel grote dynamiek is in aankoop van tweede verblijven aan de kust.

De spreker vindt het vreemd dat de problematiek van de studentenkamers niet aan bod komt in het voorstel, omdat er de voorbije maanden – zeer terecht – veel alarmkreten weerklonken over het tekort aan studentenkoten en -kamers. Wordt dit voorstel van resolutie goedgekeurd en komt er een opkoopbescherming, dan zou hij graag weten hoe men dat kan rijmen met een beleid dat dat tekort zou kunnen oplossen. Hij staat daarnaast ook wat kritisch tegenover de beperking van de kadastrale data die voor dit soort gegevens worden gebruikt, omdat er ook heel wat onvergunde opdelingen en onnauwkeurigheden in die kadasterdata zitten.

Interessante studies vindt de spreker die van de Studiedienst van de Vlaamse Regering, waarin men probeert om het aantal tweede verblijven te tellen en eigenlijk ziet hoe moeilijk het is om überhaupt tot een geloofwaardige schatting te komen.

Het voorstel van resolutie werkt vooral met cijfers op Vlaams niveau, terwijl Vlaanderen bestaat uit regionaal sterk gediversifieerde woningmarkten en de nood aan aanbod heel sterk kan verschillen van locatie tot locatie. Het grootste tekort voor starters zit momenteel in de nabije stadsrand, in rijwoningen met tuin, in betaalbare panden voor een gezin dat zijn eerste woning wil kopen om aan gezinsuitbreiding te doen. Daar is nood aan. Die diversifiëring in aanbodtypes vindt Pieter Decelle niet terug in het voorstel.

Wat woningprijskwaliteit en -mechanisme betreft, verwijst de spreker graag naar de ERA-barometer. ERA is een groot franchisekantoor uit de vastgoedsector dat data levert aan Sven Damen, die vroeger aan de KU Leuven, maar nu aan de Universiteit Antwerpen onderzoek doet. Op basis van die data kan hij jaarlijks studies doen naar woningprijsanalyse. Wat hij bijvoorbeeld elk jaar doet, is de reële stijging van de woningprijzen analyseren. Hoe verandert de samenstelling van het aanbod? Worden er in 2022 meer appartementen verkocht dan in 2019 en zijn die van betere kwaliteit? Op basis van zijn analyses ziet Sven Damen de woningprijzen vanaf 2019 opnieuw stijgen. Dat impliceert dat ze tijdens de jaren daarvoor niet gestegen zijn, rekening houdend met de verandering in kwaliteit van hetgeen op de markt is gekomen. Men mag er immers niet zomaar van uitgaan dat als woningprijzen stijgen, ze ook in reële termen stijgen, niet alleen ten opzichte van inflatie, maar ook ten opzichte van de kenmerken van de panden die op de markt komen. Zo komen er vandaag veel nieuwbouwappartementen bij die logischerwijze duurder zijn dan bijvoorbeeld appartementen uit de jaren 70, want ze zijn ook kwalitatiever.

Pieter Decelle wijst erop dat men eigenlijk weinig weet over het aanbod dat nodig is, omdat men over zeer weinig cijfers beschikt wat betreft de vraag. Onderzoeken die over de vraag gaan, betreffen vaak woonwensen. Dergelijk onderzoek is vrij subjectief en houdt weinig rekening met wat voor de bevroagde persoon financieel mogelijk zal zijn. Mocht men dezelfde persoon tien jaar later vragen waar hij dan woont, zou dat helemaal niet overeenstemmen met zijn eerder geuite woonwensen. Hoe betrouwbaar zijn die studies dan om te weten wat de nood is op de markt? Ook steden en gemeenten hebben daar zeer weinig zicht op, want er zijn amper kwalitatieve data beschikbaar. De bestaande studies kunnen niet gebruikt worden voor een stedelijk beleid in ruimtelijke ordening. Het gemeentelijk beleid vertrekt bovendien vaak vanuit een fiscaal perspectief en wil met zijn ruimtelijke ordening vaak jonge tweeverdieners in de stad houden om zo de gemeentelijke schatkist te

kunnen spijzen. De spreker wil dan ook een kritische reflex over hoe steden en gemeenten met die bevoegdheid zouden kunnen omgaan.

De herintrede van investeerders is volgens Pieter Decelle niet gekoppeld aan een professionalisering. De betrokkenheid van grote pensioenfondsen en institutionele beleggers blijft uitzonderlijk. Zijn ze wel betrokken, dan gaat het vooral om panden en gebouwen in nieuwbouw waar snel rationeel in belegd kan worden. Er is wel een grote terugkeer van kleine investeerders die op zoek zijn naar een risicovrije belegging. De risicovrijheid primeert boven de rendementsmaximalisatie. Al decennia is er een evolutie aan de gang waarbij de stijging van de huurprijzen fundamenteel achterblijft op de stijging van de woningprijzen. Dat betekent dat het gemiddeld nettorendement van een private investeerder al decennia daalt. Dit is een van de belangrijkste fundamenten van de Vlaamse woningmarkt en er wordt jammer genoeg zo weinig over gepraat. Men mag zich dus gelukkig prijzen dat de kleine investeerder niet op zoek is naar rendementsmaximalisatie, maar naar rendementszekerheid. Hij mag niet worden behandeld als de rationele, institutionele belegger. Integendeel, het brengt meer op om het aanbod op de private huurmarkt te versterken en in te zetten op rendementszekerheid, want daar is hij naar op zoek.

Pieter Decelle stelt dat alle sprekers hier botsen op hetzelfde fundamentele probleem met het voorstel van resolutie, namelijk dat het gaat om een herverdeling van wat er vandaag al is, terwijl er een aanboduitbreiding nodig is. CIB ziet er geen heil in om inzake oplossingen het ene segment concurrentieel tegenover een ander segment te plaatsen. Het voorstel maakt van elke investeerder de vijand van de starter en omgekeerd, terwijl investeerders op de huidige markt op zoek zijn naar nieuwbouwappartementen en de starter naar een betaalbare rijwoning met tuin in de stadsrand om aan gezinsuitbreiding te doen.

Hoe kan men daarnaast leren uit het buitenland als er nog geen data beschikbaar zijn over het succes van een initiatief dat in het buitenland is genomen? Het is super dat er nagedacht wordt over initiatieven om betaalbaarheid te ondersteunen, maar men kan toch moeilijk een buitenlands idee overnemen waarvan men niet weet of het werkt en men over geen enkel wetenschappelijk criterium beschikt om het te evalueren. Denk maar aan de huurprijsregulering in Berlijn. Heel veel mensen waren daar snel ongelooflijk enthousiast over, maar enkele jaren na de invoering bleek het effect enkel contraproductief. CIB ziet dan ook geen enkele meerwaarde in inspiratie halen uit het buitenland als men niet kan meten. Meten is weten. Beleid moet rationeel en gefundeerd zijn.

Wat in het voorstel beoogd wordt, is door een opkoopbescherming de prijs voor een starter te verlagen. Dat betekent concreet dat men aan de starter zegt dat een woning betaalbaar is en aan de huidige eigenaar dat zijn woning goedkoper wordt en hij door de overheid gedwongen verarmd wordt. De eigenaar zal in dat geval wachten om zijn goed te koop aan te bieden, wat wel het allerlaatste is waar de woningmarkt momenteel nood aan heeft.

Het onderwerp voor de woningmarkt voor het najaar van 2022 en het voorjaar van 2023 is de introductie van de residentiële renovatieplicht. Die komt er op 1 januari 2023 aan. De spreker staat er soms van versteld hoe weinig voorbereid zij, als mensen die met het woonbeleid bezig zijn, daarop zijn. Er liggen volgens hem te weinig mensen wakker van de gigantische impact die dit beleidsinitiatief op de woningmarkt zal hebben. Zo is er op dit moment nog niemand die onderzocht heeft wat de impact is van de renovatieplicht op de private huurmarkt. Wat zijn de consequenties als men een pand verkoopt dat verhuurd is, waarna men onder die renovatieplicht valt? Wat als de huurder – wiens woonzekerheid bewaard moet worden – de uitvoering van de werken om aan die renovatieplicht te voldoen, weigert? Wat als men de huurder moet opzeggen om de werken te kunnen uitvoeren

en eraan te voldoen? Wat als men – voor de investering die men in dat pand doet – de huurder om een huurprijsverhoging moet vragen? Het doorwerken van dit beleidsinitiatief op alles wat met de private huurwetgeving en private huurmarkt te maken heeft, is nog volledig onontgonnen terrein. CIB heeft al verschillende keren geprobeerd om dit aan te kaarten, maar heeft tot op heden nog geen antwoord gekregen.

De verplichte schatting bij kredietaanvragen en het verplichte opvragen van het EPC-label door de bank is lopende. Ook dat heeft een grote impact op betaalbaarheid. Het besluit van de Vlaamse Regering over de energienorm komt eraan, dat investeringen in het pand impliceert om het energiezuiniger te maken. CIB is daar niet tegen, als het om proportionele maatregelen gaat, maar ook dat zal een impact hebben op de betaalbaarheid.

Pieter Decelle stelt vast dat er in het voorstel van resolutie heel sterk wordt gepleit voor SVK-verhuur en voor de stedelijke verhuurkantoren, zoals Huuringent in Gent. Hij heeft echter nog nooit een gedegen analyse gezien van de werking van dat stedelijke verhuurkantoor. Hoe efficiënt is dat? Hoeveel kost het? Wat is de werkbaarheid? Hoe opschaalbaar is het? Hij heeft dezelfde opmerking voor de SVK-sector en vraagt de commissie om eens grondig na te denken over hoe groot de die sector kan worden, wetende dat een SVK-woning de Vlaamse schatkist per jaar meer dan 2000 euro kost. De spreker zou graag een soort langetermijnplanning zien: hoeveel SVK-woningen wil men over tien jaar hebben? Wat is de reële kostprijs daarvan? Welk budget staat daar tegenover? En hoe effectief is die budgetbesteding, vergeleken met een huursubsidie?

Pieter Decelle geeft mee dat CIB in augustus 2022 een upgrade zal doorvoeren van de huurbarometerdatabank, waardoor men van 35.000 naar iets meer dan 82.000 huurcontracten gaat voor het Vlaamse Gewest. Het gaat nog altijd om huurcontracten die afgesloten zijn via bemiddeling door een vastgoedkantoor. Wat zijn de conclusies voor de belangrijkste woningtypes? In 2021 betaalt men, in vergelijking met 2018, 41 euro of 5,9 procent meer voor een appartement. Dat is een stijging van minder dan 2 procent op jaarbasis. Pieter Decelle wijst erop dat de evolutie bij de woningprijzen een stuk hoger ligt. Als men het als zuiver rendementsberekening bekijkt, daalt dus het nettorendement van de verhuurder, wat geen goed nieuws is, aangezien elke investeerder hard nodig is. Voor rijhuizen is de stijging iets hoger, maar nog altijd onder de stijging van de woningprijzen. Zeker voor rijhuizen is dat problematisch, omdat er op dit ogenblik een groot tekort aan rijwoningen en woningtypologieën voor grotere gezinnen is op de huurmarkt.

De spreker besluit dat er dringend nood is aan een stimulerend beleid voor de huurmarkt en dat men het investeringsklimaat moet optimaliseren in plaats van investeringen af te remmen. Hij is dan ook geen voorstander van de voorgestelde opkoopbescherming.

Pieter Decelle wijst voorts op de belangrijke impact van geërfd vastgoed op de huurmarkt. Er zijn namelijk heel veel panden die door de erfgenamen van een geërfde woning in huur worden gezet als ander vastgoed. Hij benadrukt ook dat er moet worden ingespeeld op de rendementszekerheid, via de solvabiliteitscriteria en via de versterking van kandidaturen.

In de private huur wordt er heel vaak verwezen naar de kapitalisatie van allerlei ondersteuningsmechanismen in de huurprijs. De spreker staat daar zeer sceptisch tegenover, aangezien de huurprijs geafficheerd moet worden bij elke inhuurstelling en er dus geen enkele wijze is, in tegenstelling tot de koopmarkt, om een opbod te creëren op de private huurmarkt.

Pieter Decelle benadrukt het belang van de proportionaliteit tussen de minimale woningkwaliteitsnormen en de rechtsgevolgen. De minimale woningkwaliteitsnormen mogen niet uitgroeien tot een instrument om het klimaat- of energiebeleid te realiseren. De rechtsgevolgen die eraan verbonden zijn, zijn immers net zo streng en verregaand. Als men die proportionaliteit verliest, verliest men ook elk draagvlak voor de minimale woningkwaliteitsnormen.

Bij de fiscale hervorming die momenteel hangende is op federaal niveau, ligt ook de piste van de reële huurinkomsten op tafel. De spreker wijst erop dat dat een verlies aan rendement van gemiddeld 1 maand huur per jaar zou impliceren.

Verder pleit Pieter Decelle voor kenbaarheid en stabiliteit op contractueel vlak in alles wat met woninghuurrecht te maken heeft. Hij steunt daarom de piste die de minister volgt om het woninghuurrecht in periodes van vijf jaar te evalueren. Wat de afficheringsplicht betreft, hoopt hij dat de stad Gent tot redelijkheid komt. Op het vlak van ondersteuning van investeringen in kwaliteit vindt de spreker de Mijn VerbouwLening voor private verhuurders goed nieuws, maar hij hoopt ook op meer in functie van de Mijn VerbouwPremie.

Tot slot stipt Pieter Decelle aan dat er veel stemmen opgaan om het langetermijnsparen voor onroerend sparen af te schaffen, wat volgens hem een fundamentele discriminatie zou betekenen tussen roerend en onroerend sparen. Waarom zou men een investering in een onroerend goed als spaarformule minder gunstig gaan behandelen dan een roerende vorm van sparen, terwijl de maatschappelijke meerwaarde van een onroerende investering in een huurhuis veel groter is voor het woonbeleid dan wanneer dat spaargeld ergens geblokkeerd op een rekening staat?

4. Vragen en opmerkingen van de leden

4.1. Opmerkingen van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert dankt de sprekers voor de interessante en duidelijke presentaties, die ook grotendeels aansluiten bij de bedenkingen die de Vlaams Belangfractie reeds maakte bij het voorstel van resolutie. Ze stemt in met de oproep van Pieter Decelle om na te denken over de SVK-sector op lange termijn. Ze is het ook eens met zijn stelling dat investeerders broodnodig zijn.

Na alle presentaties gehoord te hebben, besluit Adeline Blancquaert dat geen van de sprekers ervan overtuigd is dat een dergelijke opkoopbescherming oplossingen biedt voor de huidige problemen op zowel de woning- als de huurmarkt. Ze concludeert dat de opstellers van het voorstel terug naar de tekentafel moeten om hun huiswerk opnieuw te maken.

4.2. Opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans vond het buitengewoon interessante presentaties, die ruimer gingen dan enkel het voorliggende voorstel van resolutie. Vooral de toelichting van Pieter Decelle heeft aangetoond dat er nog veel werk op de plank ligt. Er zijn veel uitdagingen op de woningmarkt, maar anderzijds kunnen we de vergelijking met Nederland en Duitsland zeker doorstaan. Cd&v is ook altijd beducht voor overheidsingrepen die afgestemd zijn op geografische gebieden. Frank Vastmans heeft al opgemerkt dat men moet opletten dat men met dat soort maatregelen niet het tegenovergestelde effect krijgt.

Vera Jans onthoudt dat het voorstel geen oplossing biedt, maar net een verschuiving van het probleem zou betekenen. Om de uitdagingen op de woningmarkt aan te gaan, lijkt het haar cruciaal om alle partners op de woningmarkt daarbij te betrekken. Ze merkt op dat mensen op zoek zijn naar rendementszekerheid, en niet

naar rendement, want dan zou men elders misschien beter af zijn. Ze dankt de sprekers voor de verhelderende uiteenzettingen en voor de nieuwe insteken die in toekomstige debatten kunnen worden gebruikt.

4.3. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers treedt de collega's bij. Het waren drie zeer interessante uiteenzettingen, tegen alle verwachtingen in omdat de N-VA-fractie niet gewonnen is voor het voorstel van resolutie. Ze vindt de insteken van de sprekers heel verhelderend. Op heel veel vlakken valt te constateren dat dit voorstel niet de juiste manier is om het doel dat indiener Maxim Veys wil nastreven, hoe goedbedoeld ook, te bereiken. Er moet dus naar andere oplossingen worden gezocht. De sprekers hebben voldoende voeding gegeven om mee aan de slag te gaan. Een pijnpunt is wel dat het ontbreekt aan voldoende gegevens. Ook daar moet naar gekeken worden.

Ze concludeert dat Vlaanderen nog niet wordt overspoeld met mastodontinvesteerders. Er wordt eerder in tweede of derde woningen geïnvesteerd, om ze op de huurmarkt aan te bieden.

Over het voorstel tot resolutie heeft ze enkele juridische bedenkingen. In welke mate is het juridisch mogelijk om vanuit de overheid dergelijke voorwaarden te koppelen aan de aankoop van een woning? Kan dat voor bepaalde gemeenten wel, en voor andere niet? Speelt daar het gelijkheidsbeginsel en het antidiscriminatiebeginsel? Het betreft ook een beperking van het eigendomsrecht. Hoe verhoudt dit voorstel zich ten opzichte van de Europese dienstenrichtlijn waarin bepaald wordt dat een maatregel niet discriminerend mag zijn tegenover dienstenverrichters uit andere lidstaten? Het algemeen belang is hier het betaalbaar en kwalitatief huren, privaat en sociaal, mogelijk maken.

4.4. Vragen en opmerkingen van Kurt De Loor

Kurt De Loor stelt dat het voorstel tot resolutie en de inzichten van de sprekers prikkelen tot debat, en dat is een goede manier om beleid te voeren. Er werd echter weinig gesproken over de mogelijkheid om alsnog te kunnen verhuren onder een opkoopbescherming via een SVK of een stedelijk verhuurkantoor. Er is lokaal maatwerk mogelijk, bijvoorbeeld voor studentenverhuur. In die zin zouden lokale besturen kunnen beslissen om die opkoopbescherming in te voeren of niet.

Er is een ongelijke verdeling tussen het bezit van een eigen woning en een tweede of derde woning. De eigen tweede en derde woning zitten bij de allerhoogste vermogens en die ongelijkheid groeit. Hij vraagt zich af of we, bij niet-ingrijpen, niet naar dezelfde situatie als in Nederland evolueren? Is het niet beter om preventief in te grijpen? Hoe kijkt Sarah Kuypers naar de interesse van grote investeerders in onze woningmarkt en de financialisering van de woningmarkt? Waarop baseerde ze zich voor haar uitspraken rond leefbaarheid in het voorstel van resolutie?

Vooruit is absoluut niet tegen het verruimen van het aanbod maar wil een meer gelijke verdeling van het extra aanbod. Het voorstel van resolutie gaat over de schaarste van een goedkope woning in buurten waar veel opkopers actief zijn. Hoe verklaart Frank Vastmans dat de woningprijzen in die buurten even hoog zullen blijven, ook als een groot deel van de vraag zou worden weggenomen? Heeft de interesse van investeerders geen enkel prijsopdrijvend effect? Hoe schat hij het gevaar van financialisering in? Kan de komst van grote investeringsgroepen onze woningmarkt destabiliseren? Het aantal eigenaars blijft constant, maar er is wel een grote stijging van de eigen inleg. Hebben mensen die geen hulp krijgen van familie nog een kans? Hoe evolueert die groep?

5. Antwoorden van Sarah Kuypers

Sarah Kuypers stelt dat het grote verschil met Nederland de publieke pensioenvoorziening is, die in Nederland veel sterker is dan in België. De aankoop van de gezinnen als belegging in een tweede of derde woning wordt vaak gezien als een soort van extraatje voor het pensioen. Dat is typisch Belgisch.

Er is niet meteen een antwoord op de vraag over de komst van de grote investeringsgroepen. Dat komt omdat de data van het onderzoek zich beperken tot de huishoudens. Er is wel uit af te leiden dat gezinnen beleggen in een tweede of derde woning, maar er zijn amper gezinnen die in echt veel woningen investeren.

Wat leefbaarheid betreft, ging het eerder om het uiten van een bezorgdheid dan om een academisch onderbouwde stelling. Het werd vooral aangehaald om er rekening mee te houden.

6. Antwoorden van Frank Vastmans

Frank Vastmans pikt in op de SVK-optie in het voorstel van resolutie. De grootste impact betreft de private huurwaarde, waar de SVK-optie niet geldt. Die markt gaat wel sterk krimpen. De SVK-optie biedt te weinig om de impact van de maatregel op de private huur te kunnen compenseren.

Als een deel van de vraag wordt weggenomen, kan er natuurlijk wel een prijsdempend effect ontstaan. Het hangt ervan af of de opkoopbescherming wordt toegepast op een buurt of geldt voor een volledige gemeente. Het hangt af van de modaliteiten. In de centrumsteden is er echter een grote vraag, het is niet zeker of het wegvallen van de investeerders een grote impact zal hebben.

De stadsvlucht van vroeger is vandaag stadsverdringing geworden. Mensen verhuizen uit de stad. Vroeger kon iemand met een hoger inkomen een groot huis in de stad kopen. Dat voelt sociaal rechtvaardig. Vandaag kost een niet zo grote woning op een centraal aantrekkelijke locatie erg veel, zodat mensen met een lager inkomen op een andere locatie moeten gaan wonen. Dat voelt sociaal veel harder aan.

Indien de vraag veel groter is dan het aanbod kunnen sociale huisvesting en dergelijke meer voor een zekere herverdeling zorgen, maar de mogelijkheden zijn beperkt en het marktmechanisme zorgt ervoor dat er altijd wel iemand uit de boot valt. Het vergroten van het aanbod is daar in eerste instantie de meest eenvoudige oplossing voor.

De spreker weet niet of er een grote groei te verwachten valt van 'financialisation'. Vanuit economisch standpunt is de belangrijkste vraag of investeerders marktmacht hebben om de prijszetting te beïnvloeden. Maar zo groot zijn ze niet en lijken ze ook niet te worden, dus dat zal minder een probleem zijn. Daarnaast is er het feit dat er de kleine particuliere investeerder is en de grote investeerder. Vanuit economisch standpunt heeft dat voor de markt misschien niet veel belang. De grote investeerder kiest wellicht voor de grotere nieuwbouwprojecten omdat hij die efficiënt en met schaalvoordelen kan verhuren. Als ze dan voor een gelijkaardige woning geen duurdere huurprijs vragen, dan is dat voor de woningmarkt op zich geen probleem. De vraag is dus volgens Frank Vastmans vooral of ze marktmacht hebben. Hij denkt van niet, en dus zal dat de prijszetting niet beïnvloeden. Vooral bij appartementen is het mede-eigendom en het beheer vaak ook een issue.

7. Antwoorden van Pieter Decelle

Pieter Decelle gaat vervolgens in op de vraag over de juridische aspecten. Om het vanuit juridisch standpunt juist in te schatten moet men enkele criteria hanteren.

Het eerste criterium is het procesrisico: hoe groot is het risico dat hiertegen geprocedeerd zou worden? Hij schat dat risico op 100 procent. Er zijn voldoende instanties en belanghebbenden die een lange geschiedenis hebben van procederen tegen de Vlaamse overheid, bij het Grondwettelijk Hof, of zelfs Europees, en die vervolgens ook nog eens hun slag hebben thuis gehaald. Een voorbeeld is de vernietiging van de sociale last. Het feit dat het zolang geduurd heeft voor er opnieuw een voorstel rond 'Wonen in eigen streek' in het Vlaams Parlement werd behandeld, heeft ook te maken met alles wat met het juridische verband houdt, onder andere met de Europese regelgeving. De sociale last is in eerste instantie vernietigd door het Belgisch Grondwettelijk Hof, dus daarvoor hoefde men zelfs niet tot het Europese niveau te gaan.

De kans op procesrisico is dus 100 procent. De kans dat de Vlaamse overheid in zo'n proces aan het langste eind zou trekken is onmogelijk te beoordelen zonder eventuele concrete decretale teksten te kennen. Op basis van wat nu geweten is van het voorstel van resolutie lijkt het hem dat het bijzonder moeilijk zal zijn om juridisch te kunnen argumenteren dat er een maatschappelijk belang is dat dergelijke ingrijpende inbreuk op het eigendomsrecht zou verantwoorden. Hij wijst erop dat hij van de drie sprekers op de zitting niet de enige is die kritiek heeft op het voorstel van resolutie, en dat er zich op zijn minst al een probleem stelt met het staven van het maatschappelijk belang. Pieter Decelle wil niet vooruitlopen wat er in de juridische procedure zal volgen, maar hij wil wel wijzen op mogelijke problemen en heeft er zelf niet al te veel vertrouwen in.

Een tweede juridisch punt dat hij daarbij wil aanhalen heeft meer te maken met de regiowerking, die Vera Jans opwierp. Hij maakt de vergelijking met het instrument van de differentiatie in de roerende voorheffing, die gemeenten kunnen doorvoeren. Dat is een mogelijkheid om geografisch gediversifieerde tarieven op te leggen, om de eigendomsverwerving te bespoedigen en de woonkost te verlagen. Maar ondanks de goede intenties van de indieners blijft dat een instrument dat heel moeilijk is en heel weinig gebruikt wordt. Dat komt doordat het heel moeilijk is om een gebied te definiëren binnen een gemeente waar zich een concreet probleem voordoet op het vlak van wonen. Waar legt men de grens? Ook het fiscale gelijkheidsbeginsel speelt daar, want hoe gaat men verantwoorden dat een woning die net een huisnummer verder ligt dan het afgebakende gebied niet met die woonproblematiek te maken zou hebben? De woonmarkt heeft geen schaal waar men plots een verschil van 100 euro woonkost heeft tussen twee adressen, of tussen twee straten. Het is een glijdende schaal, wat het heel moeilijk maakt om gebieden af te bakenen.

Pieter Decelle ziet een gelijkaardig probleem in het voorstel van resolutie. In de vragen werd gesproken over gebieden waar veel opkopers of investeerders actief zijn. Dat is volgens hem een voorbeeld van een causaal verband dat men probeert te leggen, maar waarvan de causaliteit nog niet aangetoond is. Het is niet omdat er in een bepaald gebied een hoog aandeel van private huurmarkt is, dat men kan zeggen dat er daar een hoog percentage investeerders actief is in dat gedeelte van de stad om actief extra panden te verwerven. Het is evenzeer mogelijk dat eigenaars daar wegtrekken en dat het gebied minder gewenst is bij mensen die een eigen woning willen verwerven. Als men competitie tussen de verschillende deelsegmenten in kaart wil brengen, dan moet men ook effectief geografisch gaan bekijken wie er in dat specifiek gebied actief is.

Pieter Decelle wijst erop dat het betoog van de andere sprekers, vanuit academisch perspectief, en van hemzelf, vanuit de praktijk, aangeeft dat zij er niet zoveel geloof aan hechten dat de competitie tussen opkopers en mensen die een eigen woning verwerven op de huidige woningmarkt dermate geconcentreerd is in bepaalde gebieden, dat de opkopers de woningprijzen gaan opdrijven. Het woningprijsmechanisme en de markt zitten op dit moment anders in elkaar.

Hij gaat in op de optie van SVK-verhuur en zegt dat hij in zijn presentatie heel voorzichtig was en enkel verwees naar een inschatting die hij zelf heeft gemaakt over wat de overheadkosten van een SVK-woning zijn. Er is echter ook een formele studie van Steunpunt Wonen die deze kostprijs meer in detail in beeld heeft gebracht ('Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren', Katleen Van den Broeck en Sien Winters, 2018). Dat is een studie over kostprijsefficiëntie in de sociale huisvesting, met een vergelijking tussen SVK en SHM. De kost van die beide modellen lag ongeveer op 3500 euro elk. Pieter Decelle merkt op dat er mogelijk een afwijking op kan zitten, want hij geeft de cijfers uit het hoofd, zoals hij ze zich herinnert. De kost tussen een SVK-woning en een SHM-woning bleek alleszins financieel zeer gelijkaardig te zijn. Het resultaat voor de bewoner, in verlaging van de woonkost, geeft echter een gigantisch verschil tussen wonen in een SVK-woning en wonen in een SHM-woning. Daar komt nog bij dat bij een investering in een SHM-woning men achteraf nog een passief heeft van minstens de grondwaarde van wat men heeft gebouwd. Er is dus minstens nog een stuk eigendom.

Tijdens de bespreking naar aanleiding van die studie in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen op 7 februari 2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1893/1) was de conclusie duidelijk dat men die financiële kostprijs, die overheadkost, zeer goed in gedachten moest houden. In de s.pa-fractie was er toen ook heel veel scepsis over het feit of men moet gaan naar een oneindige uitbreiding van de SVK-sector, als men ziet dat een SHM-woning ongeveer dezelfde kostprijs heeft, en dat er een bepaald passief tegenover staat en een sterkere reductie van de woonlast voor de bewoner.

Dat zijn bijkomende redenen waarom Pieter Decelle wil herhalen dat er aan het SVK-model, waar de Vlaamse overheid zo sterk in gelooft – om begrijpelijke historische redenen – een overheadkost is verbonden. Om het beleid te rationaliseren en te objectiveren moet die overheadkost in beeld gebracht worden, en moet er een budgettaire langetermijnplanning vooropgesteld worden over hoeveel SVK-woningen men wil. Als de enige piste om nog te investeren in private huurwoningen via de SVK's is, dan moet daar ook een budgettaire raming aan verbonden zijn rond hoeveel investeerders men kan laten inglijden in het SVK-model, rekening houdend met de kosten die het voor de overheid altijd zal hebben.

Dat is een gevolg van de fusie. De vraag is of die kosten in de toekomst nog objectief berekenbaar zijn, of de aparte data van overheadkosten voor SVK-woningen nog beschikbaar zijn als de SVK's en SHM's gefusioneerd zijn in eengemaakte woonmaatschappijen. Als men die langetermijnplanning wil doen en echt zijn huiswerk wil maken op budgettair vlak, en als men voor een eventueel voorstel of ontwerp van decreet daartoe ook de controle van de Inspectie van Financiën wil passeren, dan zullen die overheadkosten heel goed moeten berekend worden, op het moment dat het nog kan.

Pieter Decelle voegt hiermee nog bijkomende scepsis toe. Hij begrijpt wel waarom het geloof in het SVK-model er is, maar hij vindt dat het te vaak naar voren wordt geschoven zonder dat de echte consequenties budgettair ook doorgedacht worden en de woonlastverlaging voor de bewoner, in vergelijking met andere investeringspistes, goed in kaart gebracht wordt.

In verband met institutionele beleggers verwijst hij nog naar een studie over de private huurmarkt in Engeland, die ooit in de discussie naar boven kwam. Uit die studie bleek dat de heropleving van de private huurmarkt in Engeland, in tegenstelling tot de verwachtingen van de beleidsmakers, niet gedreven was door kleine particuliere investeerders en niet door de grote professionele beleggers. Dat sterkt zijn geloof dat als men een heropleving van de private huurmarkt wil realiseren, dat men dan geen verwachtingen mag hebben van grote institutionele spelers. Momenteel is er in Vlaanderen al een stuk heropleving in het midden- en hogere segment door de investeringen in nieuwbouwappartementen. Het is echter nog niet te zien in het segment waar de noden het hoogst zijn, namelijk dat van de meer betaalbare huurwoningen. Daarom moet de focus liggen op hoe men kleine particuliere investeerders kan aanmoedigen om hun spaarkapitaal in te zetten op een manier die de grootste maatschappelijke meerwaarde creëert: door investering in een private huurwoning. Dat gegeven staft ook zijn scepsis ten opzichte van de voorstellen tot afschaffing van het federale langetermijnsparen, want dat is de enige vorm van stimulans die nog bestaat om roerend spaarkapitaal onroerend te gaan inzetten in een huurwoning die op de huurmarkt kan worden aangeboden, en die helpt om de doelstellingen van het woonbeleid te realiseren.

8. Reactie van Kurt De Loor met replieken van Frank Vastmans en Pieter Decelle

8.1. Reactie van Kurt De Loor

Voor *Kurt De Loor* lijkt uit de presentaties naar voren te komen dat Vooruit niet wil dat er andere zaken gebeuren voor de huurmarkt. Hij vindt dat dit haaks staat op wat de partij, en in het bijzonder Maxim Veys, in de voorbije jaren in de commissie heeft aangehaald. De opkoopbescherming is een lokaal instrument, dat specifiek kan ingezet worden in buurten waar investeerders sterk actief zijn, waardoor het voor starters heel moeilijk wordt om daar een kans te krijgen.

Vooruit ziet dit dus als een bijkomend instrument voor de lokale besturen, maar zij beslissen zelf of ze dat al dan niet willen doen. Als bijkomende vraag voor de drie sprekers wil hij graag hun mening weten of de lokale besturen momenteel over voldoende instrumenten beschikken om in te grijpen in het woonbeleid en te zorgen voor betaalbaar wonen, en – indien het antwoord daarop bevestigend is – of daar ook voldoende gebruik van wordt gemaakt.

De echte problemen met de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningmarkt zitten elders, zoals Sarah Kuypers ook heeft gezegd. Daarom werd er deze legislatuur al heel sterk de nadruk gelegd op de vraag om meer aandacht en daadkracht voor de private huurmarkt en de sociale huurmarkt, en het feit dat moet gestreefd worden naar meer en sneller bouwen door de SHM's, om meer sociale woningen te bekomen. Dat is er momenteel niet. Minister Matthias Diependaele zegt zelf, omtrent alle oefeningen die bezig zijn, dat ze pas over vijf à zeven jaar vruchten zullen afwerpen. Gezien de veel te trage groei van het aantal sociale woningen is de essentiële vraag welke beleidsopties er nog zijn, naast dit voorstel om het meer betaalbaar te maken. Welke opties zijn volgens de sprekers dan wel nog mogelijk, als de aanbodstijging uitblijft?

8.2. Repliek van Frank Vastmans

Frank Vastmans zegt dat de gemeenten wel mogelijkheden hebben om het beleid te realiseren, maar hij ziet ook uitdagingen. In tegenstelling tot veel kleinere gemeenten kunnen de grote steden een woonbeleid wel bestuderen en toepassen. Toch vraagt hij zich ook af hoe het met hun kennis zit en of ze over alle beschikbare data beschikken. Data zijn, zoals reeds werd aangegeven, niet altijd beschikbaar. Woonbeleid vraagt volgens hem ook een bepaalde schaalgrootte. Zo moeten

verschillende woonregio's de krachten bundelen om een goed lokaal beleid te kunnen uitvoeren. Hij denkt dat het gemeenteniveau niet altijd de juiste schaal is.

Frank Vastmans is van mening dat gemeenten soms zelf op de rem gaan staan wat het aanbod betreft, omdat ze – in functie van de bouwshift – willen verlichten en niet verbreden. Hij heeft in zijn betoog dan ook voornamelijk op de uitbreiding van het aanbod gefocust, ook wat betreft de sociale huisvesting. Er zijn andere mogelijkheden, zoals huursubsidies, maar ook dat heeft voor- en nadelen en moet goed worden geanalyseerd. De spreker heeft daarover zelf minder specifieke kennis. Hij stelt dat, als de vraag veel groter is dan het aanbod, men de inkomensgroepen die de problemen ondergaan en betaalbaarheidsproblemen hebben niet allemaal kan vooruithelpen. Er zal toch een selectie moeten gebeuren, maar hoe verdeelt men huursubsidies of sociale huisvesting? Dat blijft een uitdaging voor centrumsteden. De spreker verwijst naar Leuven, waar zowel een onderzoekscentrum als imec met drieduizend werknemers als uitbaters van studentenkoten lokale huisvesting willen. Die competitie is moeilijk op te lossen.

8.3. Repliek van Pieter Decelle

Pieter Decelle bedankt Maxim Veys voor het voorstel van resolutie, omdat elk voorstel een gelegenheid is om verder te spreken over wat kan. Hij pretendeert niet een voorstander te zijn van het voorstel, wat niet het geval is, maar als er andere voorstellen of conceptnota's zijn, komt CIB met heel veel plezier haar visie daarop toelichten. Of ze die dan wel ondersteunen, hangt af van de inhoud van het voorstel zelf en niet van de politieke partij die het indient.

Volgens Pieter Decelle beschikken de lokale besturen niet over voldoende instrumenten om een goed woonbeleid te voeren. Hij vindt ook dat noch de commissie, noch de Vlaamse Regering over voldoende instrumenten beschikken. Immers, om een goed woonbeleid te voeren, zijn er miljarden euro's aan kapitaal nodig en zou men een massale golf aan private investeringen moeten kunnen teweegbrengen. Iedereen die met woonbeleid bezig is, heeft de indruk dat men met heel erg ongelijke wapens strijdt tegen een gigantische uitdaging, waarvoor men nooit over alle nodige instrumenten zal beschikken. Men is heel vaak op zoek naar een optimalisatie van het beleid, om toch maar een verschil te kunnen maken, maar de uitdaging is zo groot dat ook de spreker zelf niet gelooft in een 'magic bullet' waarmee men die uitdaging kan aangaan, noch op lokaal, noch op Vlaams niveau.

De spreker meent dat er nood is aan een veel sterkere eenheid tussen de mensen die met woonbeleid bezig zijn, om ook richting aangrenzende beleidsdomeinen een boodschap te kunnen brengen. De residentiële renovatieplicht is daar een voorbeeld van. Uiteraard zijn de klimaatuitdagingen ongelooflijk belangrijk en moet het woonbeleid daarin mee, maar men moet de impact ervan op het woonbeleid goed durven duiden en verdedigen.

Dat geldt ook op het vlak van ruimtelijke ordening. De spreker was eerder vandaag kritisch ten opzichte van steden en gemeenten die hun ruimtelijke ordening vormgeven op basis van een fiscale insteek, omdat hij een grotere alliantie binnen het woonbeleid probeert te bepleiten, zodat er een andere boodschap gebracht kan worden, namelijk dat de woonuitdaging ook wel eens vooraan mag staan. Ruimtelijke ordening is een van de belangrijkste instrumenten waarover een stad of gemeente beschikt. Ook op stadsniveau worden daarrond vaak discussies gevoerd over verschillende prioriteiten, waarbij het woonbeleid niet altijd op één staat.

Dat is voor de spreker een ongelooflijk grote frustratie. Mocht men dat wel kunnen bereiken, dan zou men de instrumenten uit aangrenzende beleidsdomeinen ook kunnen inzetten voor de woonuitdaging. Dat zou al een verschil maken. Hij ziet ook geen 'magic bullet', geen bevoegdheid die gedecentraliseerd zou kunnen

worden naar de steden en gemeenten, want er is al heel veel gedecentraliseerd. Denk maar aan de bevoegdheid om conformiteitsattesten verplicht te stellen, om ze te beperken in de tijd, om gemengd gebruik van gebouwen te verbieden.

Via de IGS-structuur worden heel veel middelen naar het lokale beleidsniveau gestuurd en wordt dat niveau ook gestimuleerd om bijkomende taken op te nemen, bijvoorbeeld ook in functie van de strijd tegen discriminatie. Daar wordt echt wel vooruitgang geboekt, maar er zit veel potentieel in het eventuele gebruik van de mogelijkheden van de aangrenzende beleidsdomeinen voor het woonbeleid, aldus Pieter Decelle. Daar zou eigenlijk de eerste prioriteit kunnen komen te liggen en daar zit volgens hem ook de grootste winst.

9. Slotwoord van de voorzitter

De *voorzitter* bedankt namens de commissie de sprekers voor hun bijdragen. Een lid stelde 'tegen alle verwachtingen in', maar de voorzitter vond het ook een boeiende hoorzitting en hij voelt aan dat het onderwerp van het voorstel van resolutie niet alleen de commissieleden prikkelde, maar ook de experts heeft uitgedaagd om hun visie erover te geven.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Sarah SMEYERS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

bbp	bruto binnenlands product
CEBUD	Centrum voor budgetadvies en -onderzoek
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
EPC	energieprestatiecertificaat
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
imec	Interuniversitair Micro-elektronicacentrum
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor