

ingediend op **1051** (2021-2022) – Nr. 3
27 september 2022 (2022-2023)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Joke Schauvliege

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
- Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

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, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;

Ann De Martelaer;

Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Toelichting door Maxim Veys op 17 maart 2022	4
1.1. Eerste vaststelling: een woning kopen is duurder geworden	4
1.2. Tweede vaststelling: het aantal eigenaars die meerdere woningen bezitten, neemt toe	4
1.3. Derde vaststelling: de ongelijkheid op de woningmarkt neemt toe.....	5
1.4. Vierde vaststelling: alleen ingrijpen op het aanbod is onvoldoende	5
1.5. Opkoopbescherming	5
1.6. Uitzonderingen op de opkoopbescherming	6
1.7. Praktische uitwerking van de opkoopbescherming	6
2. Verzoek van Maxim Veys op 17 maart 2022 tot het houden van een hoorzitting	6
3. Bespreking op 7 juli 2022.....	7
3.1. Opmerkingen van Maxim Veys	7
3.2. Opmerkingen van Adeline Blancquaert	9
3.3. Opmerkingen van Sarah Smeyers	9
3.4. Opmerkingen van Joke Schauvliege.....	10
3.5. Opmerkingen van Mercedes Van Volcem	10
3.6. Reactie van Maxim Veys.....	11
4. Stemming op 7 juli 2022.....	12
Gebruikte afkortingen	13

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 17 maart en 7 juli 2022 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 op 17 maart 2022.

De commissie hield op 30 juni 2022 een hoorzitting over het voorstel van resolutie (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 1051/2), met Sarah Kuypers (onderzoeker Universiteit Antwerpen – Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck), Pieter Decelle (beleidsmedewerker wonen CIB Vlaanderen) en Frank Vastmans (woningmarkt-econoom KU Leuven en Steunpunt Wonen).

Vervolgens werd het voorstel van resolutie na bespreking door de commissie verworpen op 7 juli 2022.

1. Toelichting door Maxim Veys op 17 maart 2022

Maxim Veys licht aan de hand van vier vaststellingen toe wat de aanleiding is van dit voorstel van resolutie, dat beoogt om de Vlaamse gemeenten de mogelijkheid te bieden een opkoopbescherming in te voeren in buurten waar investeerders de prijzen van koopwoningen opdrijven.

1.1. Eerste vaststelling: een woning kopen is duurder geworden

De voorbije jaren waren er explosieve prijsstijgingen. Voor gewone goederen en diensten zijn de prijzen sinds 1973 met een factor 3,5 gestegen, maar voor vastgoed is dat een factor 15 à 16. Dat is een veel snellere groei dan de toename van de lonen. De Nationale Bank van België gaf aan dat de prijsgroei in Vlaanderen boven de gemiddelde prijsgroei in het eurogebied ligt.

Uit de Notarisbarometer blijkt dat de gemiddelde woningprijs in Vlaanderen met 100.000 euro is gestegen de laatste tien jaar, van 229.374 naar 329.747 euro. Indien de koopprijs van een huis de inflatie had gevolgd, zou de prijs in die periode met slechts 40.000 euro zijn gestegen. Dat is een enorm verschil, vindt de spreker. In de voorbije tien jaar is ook de prijs van een appartement gestegen met 54.000 euro: van 208.463 naar 262.414 euro. Indien de koopprijs van een appartement de inflatie had gevolgd, zou de prijs in die periode maar met 36.000 euro zijn gestegen. In de realiteit is dat dus de helft meer geworden.

Een woning kopen is dus vooral tijdens de afgelopen jaren duurder geworden. Het wordt steeds moeilijker voor steeds meer mensen om een betaalbare woning te vinden. Daar bestaat geen twijfel over en dat is al vaak aan bod gekomen in de commissie.

1.2. Tweede vaststelling: het aantal eigenaars die meerdere woningen bezitten, neemt toe

Mede door de lage rente heeft het louter als belegging kopen van woningen aan belang gewonnen de voorbije jaren. Het aantal dossiers voor de federale woonbonus, de fiscale aftrek van een tweede, derde of vierde woning, is verdubbeld tussen 2015 en 2020. Het aantal belastingaangiftes waarop het bezit van een andere woning naast de eigen zelf bewoonde woning wordt vermeld, is op zes jaar tijd met 300.000 gestegen.

BNP Paribas Fortis liet optekenen dat het aantal leningen bestemd voor de aankoop van een tweede verblijf met 14 procent was gestegen in 2018. Een jaar eerder nam dat aantal nog met 6 procent toe. Dat geeft de trend aan.

Als steeds meer eigenaars meerdere woningen opkopen, bezit een kleine groep een steeds groter deel van het woningaanbod ten koste van de grote groep mensen die aan de kant moeten blijven staan wachten op hun kans.

1.3. Derde vaststelling: de ongelijkheid op de woningmarkt neemt toe

Ive Marx en Sarah Kuypers van de UAntwerpen hebben recent onderzoek gevoerd naar de ongelijkheid op de woningmarkt, waaruit blijkt dat 71,4 procent van de totale waarde van ander vastgoed dan de eigen woning eigendom is van de 10 procent meest vermogenden. De 5 procent meest vermogenden vertegenwoordigen nog steeds meer dan 50 procent van de totale waarde. Dat is een explosie van ongelijkheid, meent Maxim Veys.

Lagere inkomens zijn steeds minder in staat een eigen woning te kopen. Het eigen woningbezit in het kwintiel van de 20 procent laagste inkomens is gedaald van 61 procent in 1976 naar 50 procent. Bij het kwintiel van de 20 procent hoogste inkomens ziet men de omgekeerde beweging, van 65,6 procent naar 90 procent. In 1976 zaten de laagste en hoogste kwintielen dus heel wat dichterbij elkaar. Dat bevestigt opnieuw de vorige vaststelling.

Het aantal woningeigenaars is op peil gebleven maar de drempel om eigenaar te worden, wordt voor de lagere inkomens altijd maar hoger. De eigen inbreng is daarvoor een belangrijke reden. Door de stijgende woningprijzen wordt de eigen inbreng steeds belangrijker. Uit statistieken van de NBB bleek dat die op drie jaar tijd was gestegen van gemiddeld ongeveer 45.000 euro naar meer dan 60.000 euro. Dat zorgt voor een groeiende kloof tussen de 'haves' en de 'have-nots', een kloof tussen hen die het geluk hebben dat ze van thuis uit steun krijgen en hen die de eigen inbreng zelf bij elkaar moeten sparen.

1.4. Vierde vaststelling: alleen ingrijpen op het aanbod is onvoldoende

Er moet ook worden ingegrepen op de vraag. Maxim Veys verwijst naar Frank Vastmans, woningmarktonderzoeker bij het Steunpunt Wonen, die aangaf dat er nog heel wat meer onderzoek kan gebeuren naar de vraag. Er wordt in Vlaanderen wel voldoende gebouwd. Die woningen worden echter niet eerlijk verdeeld en komen niet bij de juiste mensen terecht. Van Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele hoort de commissie volgens de spreker vaak de dooddoener dat de woningprijzen zullen gedrukt worden als het aanbod verhoogt. Dat verhaal werd door de NBB duidelijk ontkracht: de stijging van de woningprijzen versnelt ondanks een stijging van het aanbod. Zonder aanbodstijging zou de situatie waarschijnlijk nog veel erger zijn geweest. De conclusie van de NBB is dat men ook moet ingrijpen op de vraag, want die drijft de prijzen omhoog.

1.5. Opkoopbescherming

De voorgaande vier vaststellingen brengen de Vooruitfractie tot de conclusie dat het toekomstige woonaanbod eerlijker zal moeten worden verdeeld zodat iedereen een gelijke kans heeft om een eigendom te verwerven, door voorrang te geven aan hen die nog geen eigen woning hebben. Dat neemt de druk aan de vraagkant weg en zal de prijsstijging helpen dempen.

Wie wil investeren in een extra woning kan dat nog steeds maar kan dan enkel verhuren via een sociaal verhuurkantoor, een marktverhuurkantoor of een stedelijk verhuurkantoor (de benaming varieert in de verschillende gemeenten waar zoiets bestaat), om zo onder de marktprijs te blijven die voor veel huurders onbetaalbaar is geworden. Dat investeerders alsnog wordt toegestaan woningen te kopen in ruil voor een verlaagde huurprijs, biedt de mogelijkheid van billijke en betaalbare

huurprijzen. De indieners van het voorstel van resolutie willen aldus het betaalbaar huuraanbod op peil houden.

Het voorstel van resolutie helpt zowel de huurder die kandidaat-koper is door een deel van de concurrentie weg te nemen, als de huurder die niet kan kopen door in meer betaalbaar huuraanbod te voorzien in prijzige buurten en de kant te kiezen van de starters.

Dit voorstel van resolutie beoogt uiteraard om de lokale besturen, die hun gemeente het beste kennen, een instrument te bieden om een gebied af te bakenen waar de opkoopbescherming van toepassing kan zijn.

1.6. Uitzonderingen op de opkoopbescherming

In een aantal gevallen wordt wel nog toegestaan dat een eigenaar een extra woning in een beschermde buurt opkoopt, namelijk voor verhuring:

- aan familieleden in de eerste of tweede graad;
- wegens tijdelijke verhuis, bijvoorbeeld naar het buitenland, voor maximum een jaar;
- van een woning in een winkel- of kantoorpand, om leegstand tegen te gaan;
- via een SVK, marktverhuurkantoor of stedelijk verhuurkantoor.

1.7. Praktische uitwerking van de opkoopbescherming

Voor verdere technische informatie verwijst de spreker naar de tekst van het parlementair document, maar hij vermeldt kort drie punten.

De opkoopbescherming kan door lokale besturen worden ingevoerd in buurten waar er een schaarste is aan betaalbare koopwoningen.

De opkoopbescherming geldt voor een periode van vier jaar, waarin er geen verhuring mogelijk is zonder vergunning, tenzij voor de bovenvermelde uitzonderingen.

Wie toch zonder vergunning een woning in een beschermd gebied verhuurt, zal een boete moeten betalen.

2. Verzoek van Maxim Veys op 17 maart 2022 tot het houden van een hoorzitting

Onmiddellijk aansluitend op zijn toelichting verzoekt *Maxim Veys* om een hoorzitting te organiseren in de commissie, met het oog op een boeiende en nuttige discussie achteraf over het voorstel van resolutie.

De *voorzitter* brengt in herinnering dat Maxim Veys dat verzoek eerder al informeel heeft geformuleerd en dat een aantal fracties al suggesties voor sprekers hebben gemeld.

Joke Schauvliege begrijpt het verzoek. Het is een verdienstelijke poging om het debat verder te zetten. Een aantal aspecten daarvan zijn echter al eerder aan bod gekomen in de commissie. Het zou jammer zijn dat te moeten overdoen. Er zijn daaruit ook geen mirakeloplossingen gekomen voor de betaalbaarheid van wonen.

Als men een hoorzitting houdt over het voorstel van resolutie moet men dus goed nadenken over wat er specifiek wordt gevraagd en wie er wordt uitgenodigd. Er moet worden gezocht naar oplossingen voor de betaalbaarheid, bijvoorbeeld door naar het buitenland te kijken. De spreker verzet zich niet tegen een nieuwe hoorzitting, maar dan moet die aanvullend zijn op eerdere besprekingen.

Alessia Claes heeft dezelfde bedenking als Joke Schauvliege. Er is een gevaar voor overlapping.

De *voorzitter* vindt het evident dat een nieuwe hoorzitting complementair zou zijn en dat daarmee rekening wordt gehouden bij de keuze van de sprekers. Hij vraagt of er nog fracties zijn die voorstellen voor sprekers hebben en of er minstens vijf leden zijn die het verzoek tot het houden van een hoorzitting steunen.

Maxim Veys stelt dat eerdere discussies in de commissie waren gefocust op de koopmarkt. Er is toch nog een opening voor instrumenten die men op de huurmarkt kan gebruiken. In de huidige situatie, met de oorlog in Oekraïne, vraagt men zich bezorgd af of de huurmarkt bijkomende schokken aankan. Hij pleit ervoor de hoorzitting op de huurmarkt te richten. Dat zou een interessante discussie opleveren.

Gweny De Vroe beaamt dat. Zij verzet zich niet tegen hoorzittingen, die vaak diepgaander zijn dan vele vragen om uitleg. Zij stelt voor om in de regeling der werkzaamheden te beslissen om al dan niet een hoorzitting te houden, die echter los zou staan van het voorstel van resolutie, dat niet alleen de huurmarkt betreft maar bijvoorbeeld ook investeringen. Bijgevolg wil zij meteen overgaan tot de bespreking van het voorstel van resolutie.

De *voorzitter* antwoordt dat de bespreking vandaag niet werd geagendeerd en er reglementair een hoorzitting kan worden afgedwongen door minstens vijf leden zolang de bespreking niet werd aangevat. Hij vraagt nogmaals wie voorstander is van een hoorzitting, op voorwaarde dat die focust op de huurmarkt zodat ze complementair is aan de eerdere besprekingen van de koopmarkt.

Sarah Smeyers vindt het vreemd om een hoorzitting gericht op de huurmarkt te houden terwijl het voorstel van resolutie over opkoopbescherming gaat, ook al kan dat via een omweg een impact op de huurmarkt hebben doordat meerdere eigendommen niet meer zomaar zouden kunnen verhuurd worden. Zij heeft geen bezwaar tegen hoorzittingen maar wil efficiënt werken. Zij is het eens met *Gweny De Vroe* om de bespreking van het voorstel van resolutie te starten en gaandeweg nog experts te horen als dat nuttig kan zijn.

Maxim Veys gaat akkoord met een hoorzitting over de huurmarkt die losstaat van het voorstel van resolutie, maar wil de bespreking ervan dan pas na die hoorzitting laten plaatsvinden. Het thema van de huurmarkt zal alleszins moeten worden besproken.

De *voorzitter* verklaart dat een hoorzitting over het voorstel van resolutie ook nog kan worden gehouden nadat de bespreking werd aangevat, indien een meerderheid van de leden dat beslist. Hij stelt vast dat er nu geen bereidheid is om over te gaan tot een stemming over een hoorzitting over het voorstel van resolutie. Met instemming van de commissie besluit hij dat de bespreking van het voorstel van resolutie later wordt geagendeerd en dat in de loop daarvan zal worden beslist of er al dan niet nog een hoorzitting komt.

De commissie besliste in haar regeling van de werkzaamheden op 12 mei 2022 bij consensus alsnog om de gevraagde hoorzitting te houden op 30 juni 2022 en pas daarna de bespreking aan te vatten.

3. Bespreking op 7 juli 2022

3.1. Opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys geeft eerst de diensten van het Vlaams Parlement een pluim. Hij kon de hoorzitting op 30 juni 2022 niet bijwonen wegens ziekte, maar heeft alles

gemakkelijk thuis kunnen volgen via de streaming van de hoorzitting op de website van het Vlaams Parlement.

Hij stelt dat het voor academici moeilijk is om te reageren op onderwerpen waarover men niet alle gegevens heeft. Tijdens de hoorzitting werd heel duidelijk dat er een absoluut gebrek aan cijfers is. Dat is de kritiek die de Vooruitfractie al sinds het begin van de zittingsperiode geeft. Als men wil weten hoeveel private huurwoningen er in een centrumstad zijn, dan moet men met cijfers van de provincies uitrekenen wie er niet gedomicilieerd is. Sarah Smeyers heeft bijvoorbeeld ook gezegd dat er een probleem is met de cijfers, dat moet worden verholpen. De spreker stoort zich eraan dat men vaak op basis van cijfers uit Nederland of Duitsland moet speculeren over wat er in Vlaanderen zou kunnen gebeuren.

Hij noemt de Vooruitfractie vooruitstrevend maar ook voorzichtig. Hij vindt dat iedereen zal moeten toegeven dat men geen volledig zicht heeft op wat er gebeurt met het opkopen op de woningmarkt. Waar er echter wel cijfers beschikbaar zijn, bijvoorbeeld in Leuven of Brussel, stelt men vast dat er op de markt vandaag al concurrentie is tussen opkopers en jonge starters. Er is onder meer de impact van het online bieden. Dat blijkt ook uit persberichten. De meeste politici zijn lokaal actief en beseffen dat. Dat is ook de aanleiding van het voorstel van resolutie.

Het woningaanbod is beperkt. Iedereen is het erover eens dat het aanbod moet worden uitgebreid. Het aanbod stijgt echter sneller dan dat het aantal gezinnen toeneemt en toch wordt het moeilijker voor starters. Op drie jaar tijd steeg de gemiddelde inleg voor de aankoop van een woning tot 60.000 euro. Voor wie wordt het beleid dan gevoerd? Wie kan zo veel sparen, zeker als men weet dat starters intussen op de private markt moeten huren en het heel moeilijk hebben om kapitaal op te bouwen?

Mercedes Van Volcem, waarnemend voorzitter op 7 juli 2022, werpt tussen dat het daar nu niet over gaat, maar wel over opkoopbescherming. *Maxim Veys* antwoordt dat hij zijn voorstel tot opkoopbescherming net wil duiden. Hij merkt op dat de Open Vld-fractie niet aanwezig was op de hoorzitting en de presentaties die de woningmarkt in brede zin behandelden misschien niet gezien heeft, waarop *Mercedes Van Volcem* repliceert dat zij eveneens afwezig was wegens ziekte maar intussen wel de presentaties heeft bestudeerd.

Maxim Veys verklaart dat hij geen kritiek had op Mercedes Van Volcem persoonlijk maar zijn punt was dat heel de Open Vld-fractie afwezig was. Hij vervolgt dat uit de presentaties bleek dat men met een beperkt aanbod moet kiezen voor wie men het gemakkelijker wil maken om een woning te kopen. Hij benadrukt dat het voorstel van resolutie een extra instrument wil bieden voor de lokale besturen, waarvan zij zelf kunnen beslissen of ze het al dan niet inzetten. Het stoorde hem dat daarover tijdens de hoorzitting niet correct werd gedebatteerd. Er werd gevraagd hoe men zou opsplitsen tussen verschillende wijken, waar de geografische scheiding moet vallen. Het is natuurlijk aan het lokaal bestuur om dat te bepalen.

Het zijn lokale bestuurders die aan de indieners van het voorstel van resolutie hebben gevraagd om te zorgen voor een instrument voor wanneer het te erg wordt. Wat gaat men doen over tien jaar? Is de boodschap voor de starters van de toekomst dat de opkopers vervelend zijn maar dat men er niets aan kan doen? Dan verkiest de spreker dat er een instrument bestaat dat niet moet gebruikt worden. Met het voorstel van resolutie willen de indieners niet dat er in heel Vlaanderen een opkoopbescherming wordt ingevoerd maar wel dat men zal voorbereid zijn als het ooit te erg wordt.

Er zijn geen cijfers, herhaalt de spreker. Hoe voert men dan een beleid? Vooruit wil niet de ogen sluiten en hopen dat het goed komt, maar wil een instrument dat

bescherming biedt tegen opkopers. De zwaktes van het Vlaamse woonbeleid vandaag zijn volgens hem de angst voor overheidsingrijpen en de politieke onwil om de markt aan te pakken. Het algemeen belang is betaalbaar en kwalitatief huren, privaat en sociaal, mogelijk maken, zei Sarah Smeyers nochtans tijdens de hoorzitting.

Er zou een voorstel betreffende geconventioneerd huren komen, maar de spreker betreurt dat hij dat nog steeds niet heeft gezien en er dus ook niet over kan oordelen. Als de toewijzing van FS3-leningen en dus de sociale woningbouw door de overheid stilvalt, is het gevolg dat men zijn hoop moet stellen op het privé-initiatief. Hopelijk werkt dat, want dat is het enige dat er rest. Een korting geven op huurprijzen van 900 of 1000 euro, zoals de minister eerder liet horen, zou tot betaalbaar wonen leiden. De spreker hoopt dat, maar het voorstel van resolutie werd ingediend om dat ook te kunnen doen in wijken waar zelfs huurprijzen van 1000 euro een uitzondering aan het worden zijn. Hij meent dat iedereen wel een idee heeft over welke wijken in welke steden het gaat.

3.2. Opmerkingen van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert vraagt zich oprecht af of Maxim Veys niet een heel andere hoorzitting heeft gevolgd. Volgens haar maakt hij veronderstellingen die geen wetenschappelijke basis hebben en die werden weerlegd door de gehoorde experts. Dit voorstel van resolutie is het tegenovergestelde van voorzichtig. De spreker vindt het frappant dat Maxim Veys de experts, die hij overigens zelf heeft gevraagd en geciteerd, tegensprekt in het voorstel van resolutie.

Op de hoorzitting stelde onder meer Sarah Kuypers duidelijk dat het foutief is om de absolute cijfers te gebruiken die zijn vermeld in het voorstel van resolutie of om de vergelijking te trekken met Nederland of Duitsland. De stelling over de private investeerders is helemaal fout. Frank Vastmans haalde op de hoorzitting aan dat gemeenten de zogenaamde opkoopbescherming zelfs zouden kunnen gebruiken om bepaalde huurders te weren uit sommige buurten.

Het voorstel van resolutie vertoont vele mankementen, waarover de Vlaams Belangfractie al haar bedenkingen heeft geuit. De intentie ervan is uiteraard uitstekend en Vlaams Belang wil ook de huurders helpen, maar met dit voorstel van resolutie zou men het omgekeerde bereiken. De spreker stelt voor dat de indieners hun voorstel van resolutie om de huurders te helpen zouden hertekenen. De spreker wil daartoe bijdragen, want de problematiek is dramatisch.

3.3. Opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers herhaalt wat ze al tijdens de hoorzitting heeft gezegd, namelijk dat de N-VA-fractie overtuigd is van de goede bedoelingen van het voorstel van resolutie om het aanbod van betaalbare en kwalitatieve woningen op de private huurmarkt te vergroten. Na de hoorzitting moet de spreker echter concluderen dat het voorstel van resolutie daarvoor niet de juiste oplossing biedt. Het is niet het juiste middel om dat doel te bereiken. De gehoorde sprekers hebben daarvoor, elk vanuit hun eigen invalshoek, heel wat argumenten gegeven.

Samengevat zal opkoopbescherming het probleem niet oplossen maar verschuiven. De afbakening zou moeilijk zijn en, nog los van de juridische kant van de zaak, gaven de experts op basis van cijfers en feitelijkheden te kennen dat opkoopbescherming niet het gewenste resultaat zou opleveren en een geografische en sociodemografische segregatie tussen eigenaars en huurders zou creëren.

Frank Vastmans zei op de hoorzitting dat er geen vergroting van de taart zou komen maar alleen een herverdeling. Het zou investeerders afremmen terwijl men

ze broodnodig heeft. Geconventioneerd huren zal misschien eerder de oplossing zijn. De spreker wacht mee op de concrete invulling daarvan, maar vindt het alvast goed dat de minister van Wonen bereid is om daartoe een initiatief te nemen. Er werd ook gewaarschuwd voor prijsstijgingen op de private huurmarkt.

De spreker meent dus dat opkoopbescherming niet de juiste werkwijze is en dat men samen andere oplossingen, zoals geconventioneerd huren, zal moeten zoeken om tot een ruimer aanbod te komen.

3.4. Opmerkingen van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege heeft respect en sympathie voor parlementsleden die initiatieven nemen en zoeken naar oplossingen. Zij meent dat het voorstel van resolutie ernstig wordt behandeld door de commissie, maar men moet eerlijk vaststellen dat daar de oplossing niet ligt, hoe goed het ook bedoeld is. Ook juridisch zijn er problemen met prijsstijgingen enzovoort. Het lijkt haar geen goed idee om mee te stappen in dit initiatief, niet omdat het van de oppositie komt, maar omdat is gebleken dat het geen oplossing biedt.

3.5. Opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem meent dat de drie sprekers op de hoorzitting duidelijk hebben gesteld dat het voorstel van resolutie op tal van vlakken geen oplossing biedt. Het zou ten eerste de huurmarkt, die het al moeilijk heeft, verstoren. Ten tweede heeft de geografische opdeling, wat men in Nederland heeft gedaan, niet tot een oplossing geleid. Duurdere zones verschuiven daardoor gewoon naar andere buurten.

Ten derde stelde een spreker dat opkoopbescherming juridisch ook helemaal niet kogelvrij zou zijn en dat men dat niet zou kunnen handhaven. In het verleden waren er uitspraken van het Grondwettelijk Hof over allerlei zaken die men heeft proberen in te voeren. Voor de opkoopbescherming zou dat zeker evenmin lukken. De manier waarop bepaalde zones worden afgebakend en waar dus precies de grens wordt getrokken, ligt moeilijk.

Ten vierde zei een van de sprekers dat de gevreesde concurrentie tussen starters en grote investeerders die de prijzen zouden opdrijven eigenlijk niet aan de orde is. Er wordt vooral geïnvesteerd in grote appartementsblokken, op grote schaal, terwijl jonge starters overal eigenlijk vooral een huisje met een tuintje willen en de stad willen ontvluchten.

Ten vijfde werken de SHM's om verschillende redenen traag en boeken ze niet de gewenste resultaten, ook al zijn de middelen er. Er zijn hoge onbenutte kredieten. Bijgevolg is de kleine private investeerder broodnodig om te investeren in betaalbare huurwoningen. Die mensen vragen meestal niet het hoogste rendement maar wel een veilige belegging. De Vlaming is geboren met een baksteen in de maag en wil liever niet weten van de beurs of cryptomunten. Hun rendement is meestal ongeveer 3 procent. Met renovatiekosten en andere uitgaven die eraan komen, mag men blij zijn dat al die private verhuurders er zijn. Hoe zou de overheid, die in 2021 maar 668 sociale woningen kon opgeleverd krijgen, het anders aanpakken?

Sarah Kuypers zei op de hoorzitting dat de voorgestelde vorm van opkoopbescherming ertoe zou leiden dat er minder wordt verhuurd terwijl men net de neutraliteit moet bewaken en een maatregel om bezit te stimuleren niet prioritair mag zijn aan consumptie. Men moet maken dat er betaalbare huurwoningen zijn, ook aan de onderkant van de markt. Opkoopbescherming, een maatregel om grote investeerders tegen te houden, is niet aan de orde, stelt de spreker. In recente persberichten

kan men lezen dat de woningmarkt verkoelt. Het zijn net jonge starters die overal de enigen zijn die nog woningen kopen.

Conner Rousseau, de voorzitter van Vooruit, heeft volgens de spreker in kranten en sociale media met veel poeha uitgepakt over opkoopbescherming als oplossing, maar is het voorstel van resolutie, dat hij mee heeft ingediend, niet komen verdedigen in de commissie. De indieners mogen blij zijn dat de meerderheid zelfs maar wil discussiëren over een voorstel van resolutie dat vanuit alle hoeken, niet alleen de vastgoedsector maar door alle sprekers op de hoorzitting, met tal van argumenten vernietigend werd beoordeeld. Het zal alleen maar tot meer problemen leiden.

De beste oplossing om starters te beschermen, lijkt de spreker de doorgevoerde vermindering van de registratierechten voor een eerste woning, zelfs tot 1 procent als er een energetische renovatie wordt uitgevoerd, wat voor de spreker zelfs 0 procent mocht worden, terwijl investeerders 12 procent moeten betalen. Starters hebben dankzij de Vlaamse Regering dus een concurrentieel voordeel tot 11 procent gekregen op de woningmarkt, en dat is een goede zaak. Dat is voor de spreker de beste concurrentie die men starters kan bieden met mensen die in een tweede, derde woning enzovoort investeren.

Of een starter al dan niet een woning kan kopen hangt af van een aantal dingen: kunnen de ouders bijspringen, is het inkomen voldoende, is men met twee of alleen enzovoort. Mensen die huren zijn vooral alleenstaanden. Als men met twee is, worden de kosten gedeeld en kan men wat sparen.

De spreker noemt het voorstel van resolutie een interessante intellectuele oefening. Zij heeft veel over het onderwerp gelezen, onder meer Nederlandse studies. Zij concludeert daaruit dat opkoopbescherming geen goede oplossing is.

3.6. Reactie van Maxim Veys

Maxim Veys dankt de collega's voor hun opmerkingen, elk in hun eigen stijl. De indieners van het voorstel van resolutie hebben ook complimenten gekregen van de experts op de hoorzitting omdat de woonmarkt eens in het breed wordt onderzocht. Er zal toch iets moeten gebeuren. De experts hebben gezegd dat er te weinig concrete data beschikbaar zijn en, heel belangrijk, dat er onvoldoende instrumenten zijn voor lokale besturen. Het is echter een Vlaamse bevoegdheid om te bepalen welke instrumenten zij kunnen hebben.

De spreker doet een oproep om de lokale besturen beter te wapenen. Hij herhaalt nogmaals dat opkoopbescherming een instrument is waarover lokale besturen zelf beslissen of ze het inzetten of niet. Het is helemaal niet de bedoeling van de indieners om te blussen voordat er brand is. Kurt De Loor vroeg op de hoorzitting wat de beleidsopties zijn als het tempo van de sociale woningbouw blijft slabakken, want er is een ruime aanbodstijging nodig. Mercedes Van Volcem vermeldde dat er in 2021 slechts 668 sociale woningen werden opgeleverd. Dat is dramatisch. Recent bestelde de VMSW wel 500 mobiele woningen, wat bijna zoveel is, weliswaar voor andere doeleinden.

De experts op de hoorzitting werden in consensus gekozen, ze waren uiteraard niet allemaal door de Vooruitfractie voorgesteld. De spreker vindt het belangrijk om voorstellen goed te kunnen evalueren in de commissie. Dat is riskant, maar als politicus moet men dat durven. De eerste beleidsdaad van de meerderheid in deze zittingsperiode was echter de afschaffing van de Vlaamse Woonraad, waarin academici en stakeholders zich continu bogen over allerlei voorstellen.

Wat het verschuiven van problemen betreft, meent de spreker dat dat nu net is wat de meerderheid al acht jaar aan het doen is in het woonbeleid, door onvoldoende te bouwen en de huurmarkt niet te verstoren, terwijl de overheid die net zou moeten verstoren door actief sociale woningen te bouwen en zo huren beter betaalbaar te maken. Alle experts zeggen dat, maar het gebeurt niet. Het probleem wordt verschoven naar de volgende zittingsperiode. Dat is politieke onwil en het ontlopen van politieke verantwoordelijkheid, vindt Maxim Veys. Mercedes Van Volcem stelde dat de private huurmarkt het moeilijk heeft, maar het zijn vooral de private huurders die het moeilijk hebben. Men moet goed nadenken hoe men voor hen betaalbaarheid kan organiseren.

Wat de juridische waterdichtheid betreft, kloppen de bezwaren inderdaad. De spreker citeert voorts Frank Vastmans, die niet enkel argumenten heeft gegeven waarom opkoopbescherming niet zou werken: "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." Frank Vastmans zei dus niet dat het niet werkt, wel dat de uitkomst afhangt van een aantal dingen. Het is een voorstel van resolutie, niet een voorstel van decreet. Dat opent perspectieven om er misschien toch wat mee aan te vangen.

Een ander citaat van Frank Vastmans: "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." Is dat een pleidooi voor overheidsingrijpen of voor het laten betijen van de markt zoals die nu bestaat? Voor Maxim Veys is het een oproep voor de overheid om wel haar verantwoordelijkheid op te nemen en voor vooruitgang te zorgen.

De spreker gaat er wel mee akkoord dat de kleine private verhuurder belangrijk is, omdat er jammer genoeg te weinig sociaal huuraanbod is. Als Vooruit echter voorstelt om in een renovatiepremie voor verhuurders te voorzien, zegt de minister dat hij geen beleggers wil subsidiëren. Is het nu een belegging of moet het een betaalbare huurwoning zijn? Men zal er ooit eens een keuze in moeten maken, anders verliest iedereen erbij. Ten slotte vraagt hij aan Mercedes Van Volcem welke Nederlandse studies zij bedoelde, want voor zover hij weet zijn er nog geen academische analyses gemaakt die het effect van de maatregel evalueren. *Mercedes Van Volcem* belooft ze hem te bezorgen.

4. Stemming op 7 juli 2022

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 wordt door de commissie verworpen met 1 stem voor en 10 stemmen tegen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
NBB	Nationale Bank van België
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
UAntwerpen	Universiteit Antwerpen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen