

ingediend op **1438** (2022-2023) – Nr. 1  
10 oktober 2022 (2022-2023)

## **Verslag van de gedachtewisseling**

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed  
uitgebracht door Maxim Veys

over maatregelen om de betaalbaarheid voor huurders  
op de private huurmarkt te verbeteren  
naar aanleiding van de hoge energieprijzen

---

*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 minister Matthias Diependaele .....	4
2.	Vragen en opmerkingen van de leden .....	5
2.1.	Vragen en opmerkingen van Maxim Veys .....	5
2.2.	Vragen en opmerkingen van Björn Rzoska .....	6
2.3.	Vragen en opmerkingen van Adeline Blancquaert .....	6
2.4.	Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege .....	7
2.5.	Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem .....	7
2.6.	Vragen en opmerkingen van Jos D’Haese .....	8
2.7.	Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers .....	8
3.	Antwoorden van de minister .....	9
4.	Reacties van de leden met repliek van de minister .....	10
4.1.	Reactie van Maxim Veys .....	10
4.2.	Reactie van Joke Schauvliege .....	11
4.3.	Reactie van Jos D’Haese .....	11
4.4.	Reactie van Adeline Blancquaert .....	12
4.5.	Reactie van Mercedes Van Volcem .....	12
4.6.	Reactie van Sarah Smeyers .....	12
4.7.	Repliek van de minister .....	13
5.	Slotreplieken van de leden .....	13
5.1.	Repliek van Maxim Veys .....	13
5.2.	Repliek van Gwenny De Vroe .....	13
5.3.	Slotwoord van de voorzitter .....	14
	Gebruikte afkortingen .....	15

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 14 september 2022 een gedachtewisseling met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over maatregelen om de betaalbaarheid voor huurders op de private huurmarkt te verbeteren naar aanleiding van de hoge energieprijzen.

De voorzitter vond het opportuun om een gedachtewisseling te houden omdat men zich in een uitzonderlijke energiecrisis en koopkrachtcrisis bevindt. Zowel de Vooruitfractie als de Groenfractie vroegen om de commissie hiervoor samen te roepen.

### **1. Uiteenzetting door minister Matthias Diependaele**

Minister *Matthias Diependaele* deelt mee dat er nog niets definitief is afgeklopt en hij tot zolang geen concrete uitspraken kan doen over concrete maatregelen. Er zijn wel enkele lijnen uitgezet.

Hij verwijst naar de Belgische inflatie die recent is gestegen naar 10 procent, het hoogste niveau sinds maart 1976. De energiekosten zijn voor een belangrijk deel meebepalend voor de inflatiebeweging.

De redenen zijn bekend. Ten eerste zijn er het herstel en de aantrekkende economie na de eerste golven van de coronapandemie. De productie en het aanbod konden de toenemende vraag niet volgen, wat resulteerde in globaal toenemende prijzen. Daarnaast jaagde het oorlogsc conflict in Oekraïne de prijzen van de goederen omhoog en wakkerde de inflatie verder aan. Verder is er ook een psychologisch aspect aan verbonden. De minister noemt hierbij het hamsteren van toiletpapier tijdens de coronacrisis als voorbeeld.

Daarnaast is er een ruimer verhaal, waarbij de ECB massaal veel geld in de economie heeft gepompt. Iedereen wist dat dat vroeg of laat potentieel tot problemen kon leiden. Men heeft de rente doelbewust niet verhoogd om schuldenlanden niet in de problemen te brengen. Volgens minister Diependaele heeft de ECB hiermee aan politiek gedaan en er mee voor gezorgd dat de inflatie kansen kreeg. Schuldenrijke landen dragen daar onrechtstreeks een deel van de verantwoordelijkheid voor.

Het stijgende prijspeil treft elk huishouden maar kan voor private huurders extra zwaar vallen, aldus minister Diependaele. Huurders zijn immers gemiddeld minder vermogend dan eigenaar-bewoners. Daarnaast zijn zwakkere profielen op de huurmarkt sterker vertegenwoordigd. Voor deze huishoudens zijn de oplopende prijzen en hoger wordende woonkosten dan ook extra belastend. Dat blijft ook niet beperkt tot de inkomenszwakke huishoudens maar treft evenzeer huishoudens uit de middenklasse.

Daarom vindt minister Diependaele het nodig om maatregelen te nemen. De Vlaamse Regering werkt momenteel aan een pakket maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse burgers en bedrijven. Bij het uitwerken van dit pakket zijn een aantal lijnen voor hem richtinggevend.

De maatregelen moeten doelgericht en effectief zijn. Men heeft niet de middelen om heel breed te gaan, dat zou contraproductief zijn. Als de maatregelen een budgettaire impact hebben, zullen ze gekaderd moeten worden binnen het grotere verhaal van de begroting. Het is niet nuttig om een put te graven om een andere te vullen, zeker niet als die twee putten in dezelfde tuin liggen, namelijk bij de Vlaamse burgers. De maatregelen moeten weloverwogen en doordacht zijn. Binnen die contouren gaat de Vlaamse Regering aan de slag, waarbij ze uiteraard ook de huurmarkt niet uit het oog verliest.

Wat de private huurmarkt betreft, heeft men gewerkt aan een crisismaatregel die een tijdelijke en gerichte ingreep moet zijn. De analyse is dat huurders op dit moment dubbel getroffen worden: enerzijds door de stijging van de huurprijs door inflatie en anderzijds door de stijgende energiekosten. Een eerste doelstelling van de concrete maatregel die op tafel ligt, is dat evenwicht herstellen. Een tweede doelstelling is het aanmoedigen van verhuurders om energetische ingrepen te doen. Zij moeten worden geresponsabiliseerd. Omdat de concrete maatregel nog niet is afgeklopt, kan minister Diependaele er niet dieper op ingaan. Op zich maakt het geen verschil in tijd want men is ondertussen ook bezig met de uitwerking van het regelgevende traject.

## 2. Vragen en opmerkingen van de leden

### 2.1. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

*Maxim Veys* is enerzijds blij dat de minister erkent dat huurders getroffen worden, met de hoogste indexering sinds 1976, en daar iets aan wil doen, maar hij waarschuwt dat men geen tijd mag verliezen. Voor een gemiddelde huur van 800 euro per maand komt er maar liefst 77,6 euro per maand of 931 euro op jaarbasis bij. Dat betekent meer dan een extra maand huur. Huurders zitten proportioneel veel meer in de lagere inkomenscategorie en zijn kwetsbaarder voor de koopkrachtcrisis. Verhuurders zitten iets hoger. Voor verhuurders die het moeilijk hebben, zijn er ondertussen oplossingen, namelijk het inlassen van een pauze in de hypothecaire afbetaling.

*Maxim Veys* wijst erop dat er gelukkig ook een groep zeer goede verhuurders is. Zij zorgen dat het pand in orde is en dat het evenwicht er is. Ze beseffen dat een grote indexering boven op de exploderende energiefacturen geen goed idee is en ze beschermen hun huurders. Men maakt een akkoord met de huurder om minder te indexeren en maakt afspraken rond eventuele renovaties. Maar sommige verhuurders houden geen rekening met hun huurders. Zij verhuren slecht geïsoleerde woningen en rekenen de volledige indexering aan. Deze huurders willen beschermd worden door de minister maar ze krijgen voorlopig nul op het rekest. De spreker hoopt dat het voorstel er komt.

Volgens het parlementslid moet men solidair zijn in deze crisis. Hij heeft de indruk dat iedereen in de commissie ervan overtuigd is dat het niet kan om vandaag een volledige indexering door te voeren. De beperking van de huurindexering, onder welke vorm dan ook, kost in principe niets aan de Vlaamse begroting maar maakt een wereld van verschil voor de huurders. Hij vraagt aan de minister hoe het komt dat dat nog niet kon worden beslist. Als dat wordt gekoppeld aan zaken die wel de begroting beïnvloeden, dan is het een koehandel. Hij benadrukt dat hij al op 12 mei 2022 een voorstel van resolutie heeft verdedigd in de commissie, maar dat werd door de meerderheid weggestemd (voorstel van resolutie van *Maxim Veys*, *Conner Rousseau* en *Hannelore Goeman* over de verbetering van de betaalbaarheid van de private huurmarkt, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 1237/1-2). Hij is blij dat er voortschrijdend inzicht is.

*Maxim Veys* leidt uit de voorlopige communicatie af dat de maatregel vooral zal zijn gericht op de woningen met het EPC-label E en F. Klopt dat? Mogen de andere labels dan wel nog volledig indexeren? Hij vraagt of het over een structureel voorstel gaat. Volgens de minister moet de maatregel tijdelijk en gericht zijn, maar wat is tijdelijk? Is dat gedurende een jaar, zolang de inflatie hoog ligt of zolang de energiescore niet verbeterd is? Waarom is dat voorstel nog niet afgeklopt?

*Maxim Veys* wil weten wanneer het voorstel in werking zal treden. Volgens hem zou dat vanaf 1 oktober 2022 moeten kunnen zodat men het verschil kan maken voor de huurders. Als er op de ministerraad een akkoord is, wat is er dan nog nodig

om dat in werking te doen treden? Wordt er gewerkt met een nooddecreet? Kan men dat met spoed agenderen? Kan men de huurders vandaag al een beetje perspectief geven over wanneer hun situatie zou kunnen verbeteren?

## 2.2. Vragen en opmerkingen van Björn Rzoska

*Björn Rzoska* wijst erop dat zowel de lokale besturen als de andere gewestregeringen en de Federale Regering alle zeilen bijzetten, maar dat het in Vlaanderen stil blijft. Er circuleren voorstellen maar de Vlaamse Regering slaagt er niet in om knopen snel door te hakken. Dat kan hij moeilijk begrijpen omdat de partij van de minister in het Federale Parlement niets anders doet dan op die nagel kloppen en de regering opjagen om beslissingen te nemen.

De energiefacturen die nu binnenvallen bij veel gezinnen zijn harde realiteit, geen psychologisch effect. Men ziet dat voorschotfacturen worden opgedreven om allerlei redenen, waarbij heel wat mensen in de problemen komen. Björn Rzoska zou verwachten dat de Vlaamse Regering de urgentie beseft en aan de kar trekt. Volgens hem hoeft ze niet te wachten op de Septemberverklaring om deals te maken.

Het parlementslid staat achter de context die de minister heeft geschetst, met een stijgende inflatie en hoe huurders dubbel worden getroffen. Groen heeft eerder al voorgesteld om de indexering te plafonneren tot 2 procent. Hij is blij dat de geesten nu beginnen te rijpen en men in de richting van die maatregel kijkt.

Björn Rzoska heeft de indruk dat er wordt gekeken naar de EPC-labels. Heeft men voldoende zicht op alle labels van alle huurpanden in Vlaanderen?

Het parlementslid vraagt of het een tijdelijke maatregel is. Hoe lang zal men die dan laten bestaan? Of is het een permanente maatregel? Hij heeft de indruk dat men kijkt naar de slechtst geïsoleerde woningen en dat de best geïsoleerde woningen uit de boot zullen vallen. Het is niet omdat men huurder is van een goed geïsoleerd huis en de energiefactuur daar gunstig door kan worden beïnvloed, dat men daarom niet geconfronteerd wordt met exploderende energieprijzen. Wat is de overweging om niet te gaan naar een algemene bevriezing van de indexering op de huurprijzen?

Björn Rzoska hoopt dat de minister overgaat tot het nemen van beslissingen. De commissie komt nu samen om de minister daarin deels op te jagen en deels te steunen in wat hij van plan is. Hij had liever een regering gezien die hands-on urgente maatregelen neemt en zelfs het parlement in de vakantie zou hebben samengeroepen.

## 2.3. Vragen en opmerkingen van Adeline Blancquaert

*Adeline Blancquaert* is matig positief over het voorstel van de minister om de indexering van de huurprijs te koppelen aan het energieverbruik van de woning. Ze noemt dat verbazingwekkend omdat de indexering van de huurprijs enkele maanden geleden al op tafel lag en de minister er toen redelijk weigerachtig tegenover stond, net zoals belangenorganisaties van huurders en verhuurders. Waarom is de minister er nu wel van overtuigd dat dat een oplossing kan bieden, al dan niet gekoppeld aan een EPC-waarde van E of F? Ook bij de afdwingbaarheid stelt zij zich vragen. Hoe zal de overheid dat controleren? Hoe kan de minister garanderen dat dit voorstel de huurmarkt niet zal ontwrichten en er zo extra krapte op de huurmarkt kan ontstaan?

Men moet ervoor opletten dat het geen alleenstaande strafmaatregel voor de verhuurders wordt, aldus Adeline Blancquaert. Er zijn immers heel wat verhuurders die al inspanningen hebben gedaan, zoals het niet doorvoeren van de indexering

of in gesprek gaan met huurders om tot een oplossing te komen. Het is van belang om te gaan voor flankerende maatregelen die samen kaderen in een ruimere activeringsstrategie om die verhuurders alsnog te overhalen tot het renoveren van hun woning. Het belangrijkste punt voor de Vlaams Belangfractie is het systeem van prefinanciering, naast andere fiscale voordelen die aan verhuurders kunnen worden aangeboden wanneer ze hun woning renoveren, bijvoorbeeld de uitbreiding van de vrijstelling van onroerende voorheffing.

In crisistijden heeft men nood aan een sterk en daadkrachtig leiderschap, meent Adeline Blancquaert. Ze huivert van de uitspraak dat een maatregel oké is omdat hij budgetneutraal is. Er is niets mis met het investeren in het eigen volk, zeker in crisistijden. Een studie in opdracht van de BBL stelt enkele oplossingen voor de crisis voor, waaronder de prefinanciering. Zo kan de overheid het renovatietempo kostenefficiënter opdrijven, kan de energiearmoede worden bestreden en de afhankelijkheid van gas worden afgebouwd. Met de gesegmenteerde aanpak die men voorstelt, waaronder de prefinanciering en met het motto 'hoe kwetsbaarder de groep, hoe sterker de ondersteuning', is het kostenplaatje voor de overheid 72 procent goedkoper dan als men diezelfde renovatiedoelstelling wil behalen met bijvoorbeeld een premie die alle renovatiewerken moet dekken. Het lijkt haar zeker de moeite om dat voorstel mee te nemen naar het overleg.

#### 2.4. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

*Joke Schauvliege* volgt de stelling van de minister dat de woninghuurmarkt in brand staat. Zij feliciteert de minister met zijn voortschrijdend inzicht. Op 23 juni 2022 vroeg zij aan de minister om de index te koppelen aan het EPC (vraag om uitleg van Joke Schauvliege aan minister Matthias Diependaele over de indexering van de woninghuur, *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2021-22, nr. 3303). Maar hij was daar toen geen voorstander van. Zij citeert uit het antwoord van de minister op haar vraag toen. Wat heeft de minister nu doen inzien om dat wel te doen? Zijn de juridische bezwaren en de schrik dat er woningen uit de huurmarkt zouden verdwijnen nu van de baan? Volgens het parlementslid is er kostbare tijd verloren.

Joke Schauvliege vraagt hoe de minister nu concreet verder zal gaan. Wanneer zullen huurders en verhuurders weten waar ze aan toe zijn? Men mag immers geen tijd verliezen want het water staat de mensen aan de lippen.

Joke Schauvliege verwijst naar het voorstel van een aantal organisaties wat betreft de huurpremie om te voorzien in een tijdelijke toeslag aan de huurders om de moeilijke periode te overbruggen. Hoe staat de minister daartegenover?

Volgens het parlementslid vragen uitzonderlijke tijden om uitzonderlijke actie maar ook om goede communicatie. De minister krijgt haar steun voor de maatregelen. Zij vraagt om er snel werk van te maken zodat de mensen de maatregelen voelen op het terrein en er iets aan hebben.

#### 2.5. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

*Mercedes Van Volcem* heeft er moeite mee dat de rekening integraal naar de verhuurders wordt doorgestuurd. De oorzaak, namelijk de stijgende energieprijzen, ligt niet bij de verhuurders. De overheid faalt door onvoldoende sociale woningen ter beschikking te stellen. Dat wordt opgevangen door de private markt. Private verhuurders zouden daarom de beste vrienden van de minister moeten zijn.

Studies wijzen uit dat van de 182.000 mensen die vandaag op de wachtlijst staan voor een sociale woning, de helft recht heeft op een sociaal tarief voor de energiefactuur. De spreker vindt het goed dat de minister iets wil doen voor die huurders. Maar sommige verhuurders hebben hun huur nodig om het rusthuis te kunnen

betalen, waar ze ook een hoge factuur moeten betalen. Men zegt nu aan die ene bevolkingsgroep dat ze de indexering niet krijgen, ongenueanceerd, of dat nu moet dienen om te overleven, om een pensioen aan te vullen, om een rusthuisfactuur te betalen of misschien straks de variabele lening die naar boven gaat te kunnen betalen. Ondertussen kreeg de overheid door de vastgoedbubbel 800 miljoen euro meer registratierechten dan de overige jaren.

Het resultaat van de maatregel zal volgens Mercedes Van Volcem dit jaar niets oplossen. De maatregel wordt ingevoerd in oktober. Dat betekent dat door de communicatie die er vandaag is, verhuurders die hun huur normaal niet zouden indexeren, toch vlug gaan indexeren omdat ze volgend jaar niet meer mogen indexeren.

Mercedes Van Volcem verwijst vervolgens naar een aantal praktische problemen. Een EPC-attest is tien jaar geldig. Sommige mensen hebben ondertussen al energiezuinige maatregelen genomen. De minister dwingt nu alle verhuurders om nieuwe EPC-attesten te vragen en daarvoor 700 euro kosten te maken. Maar wat als de huurder de verhuurder niet binnenlaat? Daarenboven zijn de onroerende voorheffing en de verzekering van het onroerend goed wel geïndexeerd. De minister moet zelf meer verantwoordelijkheid nemen. Ze is het ermee eens dat de minister de index niet toepast op de sociale huur.

Mercedes Van Volcem klaagt aan dat de minister nooit iets heeft gedaan aan de huurpremie. Voormalig minister Freya Van den Bossche stelde de huurpremie in voor mensen die vier jaar op een lijst voor een sociale woning staan, omdat de overheid er niet in slaagde om voldoende sociale woningen te bouwen. Minister Diependaele legt daarentegen alle lasten bij de verhuurder. De solidariteit voor de laagste inkomensgroep moet men niet bij de verhuurders leggen maar bij iedereen. Zij begrijpt niet dat die groep de dupe moet zijn. Zij vraagt de minister voorzichtig te zijn met wat hij voorstelt zodat hij op termijn geen omgekeerd effect bereikt. Zij vraagt ook dat hij rekening houdt met zaken zoals het EPC, de onroerende voorheffing en het juridische contract tussen huurder en verhuurder zodat er een zeer genuanceerd voorstel zal worden goedgekeurd dat vooral praktisch uitvoerbaar is.

## 2.6. Vragen en opmerkingen van Jos D'Haese

*Jos D'Haese* is van mening dat de regering de huurders was vergeten. In plaats van daadkracht ziet men ballonnetjes in de pers, gesprekken hier en vergaderingen daar. Ondertussen indexeert men de huurprijzen. Het voorstel dat op tafel ligt, is een voorstel om zo weinig mogelijk te moeten doen. Het is bovendien een voorstel voor maar een op vijf van de huurders, terwijl ook die andere vier het niet kunnen betalen. Er moet nu iets gebeuren. De PVDA-fractie vraagt om alle huurprijzen te blokkeren voor een periode van twee jaar, ingaand op 1 oktober 2022, om te zorgen dat huurders een klein beetje zuurstof krijgen om hun facturen te kunnen betalen. Dat gebeurt vandaag al in Schotland onder druk van de sociale beweging.

*Jos D'Haese* verwijst naar de uitspraak van de minister dat men geen putten mag vullen door andere putten te graven. Volgens hem is de regering bezig met overal putten te graven: in de gezinsinkomens, in het bedrijfsleven, bij de zelfstandigen en de kmo's, in de jeugdzorg, in de kinderopvang, in de ouderenzorg. Het is fundamenteel verkeerd hoe deze Vlaamse Regering omgaat met de koopkrachtcrisis. Het parlementslid roept op tot daadkracht, vooruitgaan en geen maatregelen in de marge maar maatregelen die het verschil maken voor alle huurders.

## 2.7. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Ook *Sarah Smeyers* wijst op de hoge energiefacturen die voor veel ongerustheid en moeilijkheden zorgen. Zij hoopt dat ook binnen de diensten van minister



Diependaele de juiste beslissingen zullen worden genomen. Het gaat concreet over het doorvoeren van een gedeeltelijke indexering van de huurprijzen. De koppeling met energiezuinige maatregelen lijkt haar een win-winsituatie. Met een gedeeltelijke indexering en een koppeling aan het EPC zet men in op goed geïsoleerde huizen en gaat een energiebesparende maatregel op lange termijn gepaard met een kortetermijnmaatregel om het voor de huurders draaglijker te maken. Het verschil met eerdere voorstellen is de koppeling met het energetisch niveau. Dat kan de verhuurder alleen maar aanzetten tot renovatie. Sarah Smeyers is geen voorstander van een volledige blokkering van de huurprijzen omdat niet elke verhuurder een grootgrondbezitter is. Met een volledige blokkering bestaat het risico dat het aanbod aan huurwoningen op de private markt nog gaat slinken, waardoor de vraag stijgt en de huurprijzen de hoogte ingaan.

Sarah Smeyers begrijpt dat de minister nu nog niets definitiefs kan zeggen of voorstellen kan lanceren. Het is urgent dat men ook op in het beleidsveld Wonen de juiste evenwichtige maatregelen neemt. Ze begrijpt Mercedes Van Volcem die stelde dat men moet beseffen dat de groep verhuurders evenzeer het slachtoffer is van de energiecrisis.

### 3. Antwoorden van de minister

Wat betreft de vragen over de urgentie, is minister *Matthias Diependaele* ervan overtuigd dat om de crisis in zijn totaliteit aan te pakken, men ervoor moet zorgen dat de energieprijs naar beneden gaat. Al de rest zijn zaken waarbij men een vangnet hangt maar de val niet voorkomt. Nu moet men er vooral voor zorgen dat het gedaan is met het vallen. Daarvoor moet vooral de EU ingrijpen maar het is ook niet evident om daar iets binnen te halen.

Net zoals bij de EU en andere overheidsniveaus in dit land is er gekeken naar de mate waarin de situatie nog gaat veranderen: gaat de situatie verergeren, aanhouden of verbeteren? In juli 2022 was de gasprijs aan het dalen maar later is er weer een opstoot geweest.

Men moet vooral zorgen dat men op lange termijn de energieafhankelijkheid afbouwt, zegt de minister. De eigenlijke crisismaatregelen moeten er op korte termijn voor zorgen dat er geen mensen in de problemen komen of bedrijven omvallen. De maatregel waarover is gesproken, is een crisismaatregel. De minister zou die maatregel liever niet moeten nemen, want dan zou er geen crisis zijn. Hij sluit zich aan bij het beeld dat de verhuurders in Vlaanderen niet allemaal grootgrondbezitters zijn.

Aan Maxim Veys antwoordt hij dat hij niet weet of het uitstel van de hypothecaire aflossingen ook geldt voor opbrengsteigendommen. Niet alle verhuurders rekenen een stijging van de huurprijs door. Dat kan om verschillende redenen zijn. De prijzen gaan nu niet zo snel omhoog als de inflatie zou kunnen verklaren.

De minister waarschuwt hierbij voor twee zaken. Men moet het aanbod op de markt in de gaten houden en ervoor zorgen dat het voor verhuurders nog aantrekkelijk blijft om een pand op de huurmarkt aan te bieden. Zeker op het goedkopere aanbod op de private huurmarkt mag er niet te veel uitval meer zijn want men heeft dat aanbod nodig om de prijs binnen de perken te houden. Vandaag is dat al een grote uitdaging.

Een tweede waarschuwing van de minister, die ook wordt gegeven door het Netwerk tegen Armoede, is dat als men het rendement voor de verhuurder te sterk gaat aanvallen, men onmiddellijk de reactie krijgt dat men de huurder gaat opzeggen en de dag erna het pand opnieuw gaat verhuren. Zo kan men niet alleen de indexering maar ook een normale prijsstijging doorrekenen. Dan is degene die uit

het pand gezet wordt, het slachtoffer. Het voorstel van Jos D'Haese zal volgens de minister een contraproductief effect hebben en zal nog veel meer mensen in de miserie storten.

Op de vragen over de EPC-scores gaat de minister niet concreet in. Het gaat om een tijdelijke crisismaatregel. Hij denkt niet dat er tijd wordt verloren maar wil ervoor zorgen dat men snel kan gaan. Sinds 2009 is er een verplichting voor huurpanden om een EPC-attest te hebben. Dat kan nog worden aangevraagd. De crisismaatregel zou er zijn voor een jaar en dan kan men hem evalueren.

Minister Diependaele antwoordt aan Adeline Blancquaert dat het absoluut niet de bedoeling is om een strafmaatregel voor verhuurders te nemen. Men is in een situatie gekomen dat door de stijgende energieprijzen ieders ingesteldheid verandert. De verhuurders moeten worden aangezet om een beroep te doen op de instrumenten die de overheid ondertussen aanbiedt, zoals Mijn VerbouwLening, want op korte en op lange termijn zal het in hun belang zijn om maatregelen te nemen. Dat is geen strafmaatregel. Als de maatregel juist gemodereerd is en de parameters juist zitten, is het een positieve ondersteuning voor de verhuurder. Het zal op lange termijn in zijn belang zijn om te kijken naar de energetische prestaties van zijn pand. Mijn VerbouwLening is gelijklopend met de prefinanciering die het Vlaams Belang voorstelt.

Verder vindt de minister het onbegrijpelijk dat het Vlaams Belang ervoor pleit om met de begroting dezelfde richting uit te gaan als de andere overheden in het land, om Wallonië en de federale overheid niet te noemen. De minister vindt het wel degelijk van belang om de maatregelen te kaderen binnen de budgettaire marge. Hij is niet bereid om met de centen van de Vlamingen de afgrond in te rijden.

Aan Joke Schauvliege antwoordt minister Diependaele dat de stijging van de prijzen nu al minder snel gaat dan de inflatie. Hij merkt op dat ook de voorzitter van haar partij niet overtuigd was om de maatregel te nemen. Hij begrijpt wel haar opmerking want men moet het goed modelleren. Het is geen zwart-witverhaal. Men moet de verschillende belangen en de evenwichten correct bewaren.

Minister Diependaele is het niet eens met de opmerking van Jos D'Haese dat de regering de huurders vergeet. Tot nu toe worden er constructieve gesprekken gevoerd binnen de regering. Men doet er goed aan om alles goed door te praten, ook in het parlement. Hij heeft er alle vertrouwen in dat het goed komt.

#### **4. Reacties van de leden met repliek van de minister**

##### **4.1. Reactie van Maxim Veys**

*Maxim Veys* is bereid om een maatregel te steunen als die goed in elkaar zit en snel effect kan hebben. Andere partijen verwijzen naar isolatienormen enzovoort, die mikken op 2030, maar daar heeft de huurder vandaag niets aan. Vandaag gaat het over de indexering die nu veel impact heeft en hopelijk morgen een oplossing krijgt. Hij betreurt dat de strafste uiteenzettingen van de coalitiepartners kwamen. Hier moet men geen spelletjes over spelen.

Het parlementslid heeft geen antwoord gekregen op de vraag waarom het nog niet is beslist en wanneer dat zal worden beslist. Dat is eigenlijk het enige dat hem interesseert. Er is absoluut nood aan actie. Maar hij vindt het een goede zaak dat de minister wel iets wil doen aan de huurindexering terwijl dat een paar maanden geleden niet het geval was. Dat minister-president Jambon en N-VA-voorzitter De Wever dat nu ook vinden, is een vooruitgang.

Hij betreurt dat het Vlaams Belang spreekt over een strafmaatregel voor de verhuurder. Hij meent wel dat veel verhuurders beter tegen een stootje kunnen, zeker

als men ziet uit welke inkomenscategorie ze vaak komen, maar hij wil niet spreken over een strafmaatregel. Vlaams Belang kiest niet de kant van de gewone Vlaming.

Maxim Veys is tevreden met goede verhuurders want een billijke indexering moet kunnen. Daarom doet zijn fractie het voorstel van 2 procent en wil ze een voorstel van decreet indienen om te zorgen dat er een alternatief is en dat er een andere keuze kan worden gemaakt. Het gaat om solidariteit en het evenwicht op de huurmarkt, waar men het toch allemaal over eens is. Verhuurders hebben ook geen baat bij betaalachterstanden en uithuiszettingen. Werken aan betaalbaarheid is dus goed voor iedereen.

Mercedes Van Volcem zei dat de oorzaak niet de verhuurder is. Maxim Veys ontkent dat hij dat heeft gezegd. Haar uitspraak dat de verhuurders de beste vrienden van de minister moeten zijn, betreurt hij. De minister moet volgens hem vooral een minister van Wonen zijn. Voor hem is het duidelijk dat de verhuurders de beste vrienden van Open Vld zijn. Dat zijn de mensen met kleine pensioentjes. Net daarom heeft de Federale Regering de minimumpensioenen verhoogd. Als Vooruit de maximumfactuur in de rusthuizen voorstelt, stemt Open Vld tegen. Verder merkt het parlementslid op dat de stijging van een variabele lening beperkt is. De indexering van de onroerende voorheffing is ook beperkt, namelijk tot 2,3 procent. Daarom doet hij het billijke voorstel van 2 procent indexering. Hij raadt sommige fracties aan om wat meer voeling te krijgen met mensen met gewone en lage inkomens.

Volgens het parlementslid staat Vooruit ter beschikking om zo snel mogelijk een goede oplossing uit te werken. Hij vraagt aan de minister wat de volgende stappen zullen zijn en wanneer er een doorbraak komt. Kan dat via een nooddecreet in de plenaire vergadering? Moeten daar weer een tiental dagen overgaan? Hoe snel kan het gaan zodra er een akkoord is op de ministerraad?

Het parlementslid is het ermee eens dat de grootste hefboom om iets te kunnen doen aan de elektriciteitsfactuur bij Europa ligt, maar toch vindt hij het belangrijk om te kijken wat men zelf kan doen om morgen het verschil te maken voor de huurders.

#### 4.2. Reactie van Joke Schauvliege

*Joke Schauvliege* merkt op dat ze wel degelijk heeft voorgesteld om de indexering ook aan te passen op basis van het EPC. Ze heeft geen antwoord gekregen op de vraag wanneer mensen iets zullen voelen. Ze heeft wel vragen bij het juridische argument dat de minister in juni 2022 heeft aangehaald, namelijk dat het Waalse Gewest niet bevoegd is om de huurprijzen te reguleren als een maatregel van inkomensbeleid. Men is daar teruggefloten. Dat was de grootste bedenking van de minister bij het voorstel. Wat gaat de minister daarmee doen? Heeft hij daar een oplossing voor gevonden? Als de minister daar geen goede regeling uitwerkt, vreest zij dat het geen effect zal hebben. De minister heeft haar steun om snel vooruit te gaan en om te zorgen dat men het goed voelt op het terrein.

#### 4.3. Reactie van Jos D'Haese

*Jos D'Haese* vindt het opvallend dat er in de pers meer informatie te lezen valt dan dat het parlement van de minister krijgt. De minister zegt dat het een interessant debat is maar dat hij er niet op zal ingaan. Het is een probleem van de rol van het parlement bij het voeren van crisisbeleid dat het allemaal achter de gordijnen van de regering wordt behandeld, behalve als er op de radio of in de krant over kan worden gepraat.

De nieuwe baseline voor de regering zou volgens hem kunnen zijn: een huis dat niet in brand staat, moet men nog niet blussen. De minister is nu al nummer drie

die vindt dat het huis niet in brand staat. Voor de zomer kon de huur al 8 procent worden opgeslagen. Het huis staat wel al een beetje langer in brand dan de afgelopen twee weken.

Het argument over het stopzetten van de contracten begrijpt Jos D'Haese niet want de minister stelt immers exact hetzelfde voor, alleen voor een kleinere groep. Ofwel heeft de minister daar een oplossing voor en kunnen mensen het contract niet opzeggen en een nieuw contract afsluiten aan een hogere prijs, ofwel is het probleem hetzelfde. Het parlementslid verwacht ook niet dat dat een grote impact zal hebben omdat niet alle verhuurders boemannen zijn die uit zijn op snel geldgewin maar ook omdat het een hele rompslomp is om een huurder te vervangen door een andere.

Jos D'Haese vindt het bijzonder jammer dat de minister de huurprijzen niet wil blokkeren voor alle huurders. De PVDA zal de druk opvoeren omdat de maatregel nodig is om zuurstof te geven aan de mensen die vandaag moeten huren. Hij heeft in dat verband pas een voorstel van resolutie over de tijdelijke invoering van een maximumgrens van twee procent voor de indexatie van huurprijzen ingediend (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-2022, nr. 1401/1).

Jos D'Haese kan alleen maar vaststellen dat men niet tot 2024 moet wachten om nieuwe coalities te hebben. Hij begrijpt niet waarom Maxim Veys blij is met deze dode mus. Voor het parlementslid en zijn partij volstaat dat absoluut niet en moet men veel verder gaan om ervoor te zorgen dat huurders een perspectief krijgen in deze koopkrachtcrisis.

#### 4.4. Reactie van Adeline Blancquaert

*Adeline Blancquaert* heeft een probleem met de houding van Maxim Veys die laag uithaalt naar haar partij terwijl zij een voorstel doet om de crisis te bedwingen, alsook over het gebrek aan voeling met de gewone Vlaming. Zij reageert op de uitspraak van de minister als zou het Vlaams Belang zorgen dat men de afgrond inrijdt. Zij heeft alleen gezegd dat het geen schande is om te investeren in de eigen mensen in tijden van crisis, zeker als men ziet waarvoor deze regering wel geld heeft. Zij gebruikte het woord strafmaatregel, want het is natuurlijk geen beloning. Ze benadrukt nogmaals dat het geen alleenstaande maatregel mag zijn maar dat er ook flankerende maatregelen moeten worden genomen om de verhuurders een incentive te geven om hun woning te renoveren.

#### 4.5. Reactie van Mercedes Van Volcem

*Mercedes Van Volcem* leidt uit de repliek van de minister af dat hij voor 90 procent op dezelfde golflengte zit. De woningmarkt is zeer complex en een woningproblematiek is altijd een inkomensproblematiek. Nu zit men in de uitzonderlijke omstandigheid dat energieprijzen heel veel mensen in problemen brengen. De enige die vandaag wordt geïsoleerd, is de verhuurder die de index niet mag doorrekenen. Er wordt verder geen enkele maatregel ingevoerd. Ze blijft erbij dat men de factuur van de onbetaalbaarheid van het leven niet kan doorschuiven naar de verhuurder en dat men moet opletten dat een maatregel geen omgekeerd effect realiseert.

Volgens Mercedes Van Volcem zou men voor de 182.000 wachtenden op een sociale woning een tijdelijke huurpremie kunnen invoeren voor het bedrag van de index die ze moeten betalen. Zij doet de oproep aan de minister om duidelijk iets te doen voor de huurder, niet ten laste van de verhuurder.

#### 4.6. Reactie van Sarah Smeyers

*Sarah Smeyers* had niet de bedoeling om ten opzichte van Joke Schauvliege een polemiek te starten. Het koppelen van de indexering aan het EPC, stelde Joke

Schauvliege voor als een structurele maatregel terwijl het voorstel van de minister dat tijdelijk wil doen.

#### 4.7. Repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* antwoordt Maxim Veys dat het in het parlement indienen snel kan gaan, op een of twee dagen.

Aan Joke Schauvliege antwoordt hij dat "als een maatregel van inkomensbeleid" het cruciale deel is in de zin. Daarvoor is de Vlaamse Regering niet bevoegd. Men kan het wel anders motiveren. Nu is het een proportionele maatregel in het kader van de energiecrisis en is het vooral energiebeleid, en daar is men wel voor bevoegd. Het is een maatregel om verhuurders ertoe aan te zetten om energiebesparende maatregelen te nemen. Men kan dat daar juridisch in kaderen en dus niet in het inkomensbeleid.

Minister Diependaele noemt de opmerkingen van Jos D'Haese over het huis dat in brand staat, demagogisch. Wat het stopzetten van de contracten betreft, merkt men dat er een spanning zit. Het Netwerk tegen Armoede is zich ervan bewust dat dat niet altijd zal gebeuren maar dat er een risico op bestaat. Daarom is het belangrijk om er een redelijke en evenwichtige maatregel van te maken voor huurder en verhuurder en te zorgen dat dat niet gebeurt. Door twee jaar lang de prijzen volledig te blokkeren, zoals Jos D'Haese vraagt, zal men heel wat goede verhuurders straffen. De concrete uitwerking van de maatregel moet redelijk zijn en mag niet penalisierend zijn voor verhuurders maar juist aanmoedigend om energetische maatregelen te nemen.

Investeren in tijden van crisis, zoals Adeline Blancquaert zegt, klinkt heel mooi, maar het is geen schande om de begroting in de gaten te houden. Dat probeert de minister te doen want anders glijdt men af naar Waalse toestanden. Op dit moment zijn er bovendien al flankerende maatregelen, zoals Mijn VerbouwPremie, Mijn VerbouwLening en dergelijke meer. Ondertussen zijn de energieprijzen helemaal doorgeslagen, wat op zich al een reden is om bepaalde maatregelen te nemen voor de verhuurders.

## 5. Slotreplieken van de leden

### 5.1. Repliek van Maxim Veys

*Maxim Veys* hoopt dat er heel snel een regeling komt die effectief een impact heeft. Hij voert vaak dezelfde strijd als Jos D'Haese maar hij vindt het jammer dat die dat niet altijd oprecht doet. Ze staan allebei aan de zijkant, samen met Björn Rzoska. Vooruit wil vandaag vooral het verschil maken. De minister wilde enkele maanden geleden niets doen voor de huurders maar wil nu wel iets doen. Als men daar niet tevreden mee is, weet de spreker het ook niet meer. Er zal een effect komen. Wel heeft hij gezegd dat men niet zeker is wat de impact zal zijn en dat hij een voorstel van decreet zal indienen om de indexering vast te leggen op 2 procent. Maar voor Jos D'Haese zal het nooit genoeg zijn. Maxim Veys hoopt vooral dat er iets komt voor de huurders en dat Jos D'Haese het voorstel van decreet van de Vooruitfractie zal steunen.

### 5.2. Repliek van Gwenny De Vroe

*Gwenny De Vroe* dankt de minister voor de inspanningen die hij voor de zwakke huurders levert in deze crisissituatie. Zij vindt het goed dat de minister niet in de val van de kortzichtigheid trapt om alles door te schuiven naar de verhuurder. Ze kijkt uit naar de maatregelen die de regering zal nemen. De huurders verwachten op korte termijn de nodige inspanningen van de regering, maar het is ook belangrijk om een visie en een doel op langere termijn te hebben.

Het parlementslid vestigt de aandacht op het grote probleem van het krappe aanbod. Zij vraagt om in acht te nemen dat het vinden van een woning op zich voor veel mensen een groot probleem is. Een tweede aandachtspunt noemt zij het belang van het aanzetten van verhuurders om te gaan naar energiezuinige woningen. Maar in het verleden is gebleken dat de huurder niet altijd soepel is als een verhuurder wil overgaan tot het verbeteren van de woning. Daarom vraagt zij om bij beslissingen in dat kader de huurders en de huurdersbonden te overtuigen om soepel en meegaand te zijn bij renovaties voor energiezuinigheid en het verbeteren van het energielabel. Zij is ook voorstander van extra incentives voor de verhuurders om over te gaan tot renovatie. Een voorbeeld van een incentive zou een verdubbeling van Mijn VerbouwLening kunnen zijn.

Gwenny De Vroe kijkt uit naar de maatregelen die de regering zal nemen. Zij vraagt aan de minister om zijn blik op de toekomst niet te verliezen en om op lange termijn de krappe private verhuurmarkt niet uit het oog te verliezen.

### 5.3. Slotwoord van de voorzitter

De *voorzitter* hoopt dat de minister de vele voorstellen, ideeën en replieken meeneemt naar de regeringstafel, dat de commissie heeft kunnen bijdragen aan een oplossing en dat er op korte termijn knopen kunnen worden doorgemaakt.

Kurt DE LOOR,  
voorzitter

Maxim VEYS,  
verslaggever

**Gebruikte afkortingen**

BBL	Bond Beter Leefmilieu
ECB	Europese Centrale Bank
EPC	energieprestatiecertificaat
EU	Europese Unie
kmo	kleine of middelgrote onderneming (meervoud = kmo's: kleine en middelgrote ondernemingen)