

1491 (2022-2023) – Nr. 1
ingediend op 21 november 2022 (2022-2023)

Verslag van de hoorzitting

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

over de aanbevelingen van de Organisatie
voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO)
voor het Vlaamse huisvestingsbeleid

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;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Uiteenzetting namens de OESO door Luiz de Mello	4
2. Vragen en opmerkingen van de leden	6
2.1. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	6
2.2. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer	7
2.3. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege	7
3. Antwoorden namens de OESO	8
3.1. Antwoorden van Boris Cournède	8
3.2. Antwoorden van Luiz de Mello.....	9
4. Aanvullende vragen en antwoorden	10
4.1. Aanvullende vragen van Maxim Veys	10
4.2. Antwoorden van Boris Cournède	11
4.3. Antwoorden van Luiz de Mello.....	11
Gebruikte afkortingen.....	13
Bijlagen: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 29 september 2022 een hoorzitting over de aanbevelingen van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) voor het Vlaamse huisvestingsbeleid, met Luiz de Mello, Director Policy Studies Branch, Economics Department OESO, en Boris Cournède, Deputy Head of Division, Public Economics Division OESO. De aanleiding was het bezoek van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, aan de OESO in Parijs op 9 mei 2022 en meer bepaald de vraag om uitleg van Maxim Veys van 19 mei 2022 over de aanbevelingen van de OESO voor het Vlaamse huisvestingsbeleid (*Vragen om uitleg* Vl.Parl. 2021-22, nr. 2929).

De OESO formuleerde opmerkingen en aanbevelingen met betrekking tot huisvesting en woonbeleid in het kader van haar economisch landenrapport 2022 over België.

De presentatie bij de toelichting door de vertegenwoordigers van de OESO is raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting namens de OESO door Luiz de Mello

Luiz de Mello, Director Policy Studies Branch, Economics Department OESO, is blij met deze kans om ervaringen en kennis over woonbeleid uit te wisselen. De sprekers maken deel uit van het economische departement van de OESO en zijn als dusdanig betrokken bij een project dat een aantal domeinen van de organisatie beslaat die betrokken zijn bij het woonbeleid. De motivatie van deze joint venture is het belang dat landen hechten aan huisvestingsbeleid. Vlaanderen is immers niet de enige regio die voor de uitdaging staat van stijgende woonkosten en de problemen verbonden met een betaalbare woonmarkt.

De spreker illustreert het probleem met enkele cijfers uit de OESO-landen (dia 3 van de presentatie). De cijfers over België gaan doorgaans over het hele land en niet alleen Vlaanderen. In heel wat landen zijn de huisprijzen en de huurprijzen de laatste vijftien jaar snel gestegen. België is op het vlak van de stijgingsgraad van die prijzen vergelijkbaar met landen als Denemarken en de Verenigde Staten. In de volledige OESO-zone zijn de woningprijzen veel sneller gestegen dan de huur. Interessant is dat de pandemie die trend niet teniet deed, in veel landen zelfs integendeel. Inzoomend op België wordt duidelijk dat Vlaanderen min of meer dezelfde trend kent als Brussel-Hoofdstad, met veel sterkere prijsstijgingen dan bijvoorbeeld in Wallonië (dia 4).

Dat heeft uiteraard directe gevolgen voor de betaalbaarheid. Een interessante indicator is de gemiddelde kostprijs voor een huis van honderd vierkante meter, gerelateerd aan het gemiddelde huishoudinkomen (dia 5). In België, dat gemiddeld scoort onder de OESO-landen, kost het meer dan tien jaar huishoudinkomen om een typisch huis van die afmetingen te kopen. Dat is heel wat meer dan in 2000 toen dat zes tot zeven jaar was. Kortom, een grote verandering van de betaalbaarheid over een relatief korte periode.

Een andere belangrijke indicator van betaalbaarheid is hoe groot het aandeel van wonen is in het consumptiepatroon (dia 6). Doorgaans is dat een groot deel van de huishoudconsumptie. Ook daarvoor scoort België gemiddeld, maar het aandeel van wonen in het uitgavenpatroon is aanzienlijk gestegen. Dat heeft in de eerste plaats een impact op de sociale groepen met lage inkomens. De groep armere huishoudens spendeert meer aan huur dan aan hypotheekleningen, wat meteen duidelijk maakt dat de huurmarkt andere ingrepen vergt dan de koopmarkt.

België behoort, relatief gesproken, tot de landen met het hoogste aandeel van lage-inkomenhuishoudens met hoge woonkosten (dia 7). Eigenlijk toont de

indicator wat het percentage is van armere huishoudens die minstens 40 procent van hun beschikbare inkomen aan woongerelateerde uitgaven spenderen. Het draait dus om het betalingsvermogen van de lagere inkomensgroep. Woonkosten hebben ook een invloed op woonomstandigheden. Naast de financiële aspecten is immers ook de woonkwaliteit belangrijk. In heel wat OESO-landen, maar minder in België, is er overbezetting, met huizen waar veel mensen opeengepakt leven (dia 8).

De spreker vervolgt met de conclusies van zijn onderzoek naar de voornaamste drivers van de prijsstijgingen. Een van de onderzochte aspecten is of huisprijzen voldoende responsief zijn voor prijsveranderingen (dia 9). Is het zo dat als de huisprijzen stijgen, de bouwsector reageert door de voorraad huizen uit te breiden? Op dat vlak zijn er grote verschillen tussen de OESO-landen, waarbij in sommige landen de aanbodreactiviteit hoog is, bijvoorbeeld in de Verenigde Staten of in Zweden. Daar stijgt het aanbod bij stijgende prijzen meer dan een een-op-een-relatie, wat economen een hoge prijselasticiteit noemen. Dat is evenwel niet het geval in België. Dat is net één van de landen met een lage prijselasticiteit (dia 10). Daar volgt het aanbod de prijsstijgingen niet, waardoor de prijzen nog meer stijgen. Dus het zijn die landen met een relatief lage aanbodsreactiviteit waar de prijzen het meest gestegen zijn in de voorbije twee decennia. Een onderzoek naar de aanbodszijde in België is dan ook interessant.

Er zijn wereldwijd enkele typische aanjagers van de vraag naar woningen (dia 11). De vraagzijde wordt grotendeels bepaald door de demografische evoluties. In landen met een grote bevolkingsgroei, groeien de woonbehoeften. Als het aanbod evenwel de vraag niet volgt, stijgen de prijzen het snelst. Voor België is evenwel de demografische evolutie niet drastisch anders dan in andere vergelijkbare landen (dia 12).

Het inkomen is een andere factor die de vraagstijging op de woonmarkt in heel wat OESO-landen beïnvloedt. Als landen meer welvarend worden, willen mensen betere huizen, meer ruimte. Zowel in demografie als in inkomensstijging wijkt België niet veel af van andere hoge inkomenslanden in de OESO. Andere factoren zijn beleidsgerelateerd, bijvoorbeeld of het belastingsysteem het huiseigenaarschap bevordert. Net als de meeste OESO-landen steunt België zwaar op de taxatie van eigendom. Recurrente belastingen op onroerende goederen zijn een belangrijke bron van inkomsten, vooral voor de regionale en lokale overheden.

Karakteristiek voor België is dat andere taksen, bijvoorbeeld op transacties als de verkoop en aankoop van vastgoed, relatief hoog zijn in vergelijking met andere OESO-landen (dia 13). Het heft daarenboven vermogen- en erfbelastingen, bijvoorbeeld op vastgoed. Dat brengt het totale niveau van taksen op vastgoed op een niveau vergelijkbaar met OESO-landen met hoge belastingtarieven.

Dat intrestbetalingen van de hypotheek aftrekbaar zijn, is een ander fiscaal instrument dat het eigenaarschap bevordert. De dominantie van dat type intrestverlichting in de totale belasting op vastgoed is dus ook een factor. De cijfers dateren echter van 2016 en sindsdien heeft België dat gewijzigd. Hoe meer fiscale voordelen voor de aankoop van woningen er zijn, hoe meer huizen er gekocht worden, hoe minder huizen er beschikbaar zijn voor de huurmarkt of voor pacht. Daarenboven kan het een effect hebben op alle prijzen. België heeft een hoge huiseigenaarsgraad, Vlaanderen zelfs een nog hogere. In dergelijke gebieden zijn er specifieke uitdagingen, bijvoorbeeld met de ontwikkeling van de huurmarkt.

Voorts zijn er tal van regels die een impact hebben op de aanbodzijde. De spreker overloopt die factoren met een bijzonder belang voor de huurmarkt. Vooral de regulering van de verhuurder-huurderrelatie en de huurprijscontrole, maar ook andere regels kunnen de huiseigenaars ontmoedigen om een tweede huis te

verhuren. Dus waar er regels zijn die de huurder bevoordelen boven de verhuurder, is er een tendens van minder huurhuizen. Het is vooral een zaak om een evenwicht te vinden tussen het beschermen van de huurder en het niet ontmoedigen van de verhuurder. In vergelijking met andere OESO-landen heeft België een wetgeving die geneigd is de huurder te beschermen tegenover de verhuurder (dia 15).

In heel wat OESO-landen is sociale huisvesting een belangrijk mechanisme voor betaalbaarheidskwesties. In essentie is het huisvesting met subsidies betaalbaar maken voor de lage-inkomensgroep. In België is het aandeel sociale woningen in de huurmarkt relatief laag (dia 16). In Nederland, Denemarken en Oostenrijk zijn de percentages bij de hoogste in de OESO-groep. Een aanbeveling is dus meer investeren in sociale huisvesting.

Wat meer en meer op de voorgrond komt, zijn duurzaamheidskwesties, dus hoe huisvesting kan bijdragen tot de energietransitie. Ongeveer een vijfde van de uitstoot wereldwijd komt van gebouwen. Landen die de nadruk leggen op decarbonisatie, vergeten dus beter de woonsector niet. De ratio tussen de koolstofintensiteit, dus hoeveel koolstof ervoor nodig is, versus de energie-intensiteit van het woonbestand bewijst dat de woonsector in België zowel relatief energie-intensief als relatief koolstofintensief is vergeleken met andere OESO-landen (dia's 24 tot en met 26).

2. Vragen en opmerkingen van de leden

2.1. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys leest in het economisch landenrapport 2022 over België dat het beter is om de stijging van de huurprijzen te stabiliseren dan te bevriezen, zoals dat gebeurde in Berlijn. Vooruit heeft een voorstel op een limiet op de huurprijsstijgingen, die eigenaars zou toestaan om de huur te verhogen als ze een nieuw contract afsluiten, maar niet hoger dan de huurmarktwaarde van het huis, berekend volgens een bestaande Vlaamse tool voor verhuurders, namelijk de huurschatter. Als de verhuurder toch hoger dan de marktwaarde zou willen verhuren, zal hij dat moeten bepleiten voor een huurcommissie, naar analogie van de Duitse commissie, samengesteld uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van huurders- en verhuurdersorganisaties. Die werkwijze zou de verhuurder een eerlijke inkomst garanderen, maar ook een stop zetten aan de excessieve huurprijzen die sterk boven de marktwaarde liggen. Een hogere prijs is mogelijk, als de huurcommissie er objectieve redenen toe ziet. Hoe denken de OESO-economen over dat voorstel? Welke mogelijkheden zien zij om de huurstijging bij nieuwe contracten te stabiliseren? Hoe doen andere OESO-landen dat?

Hoe denken de economen over het Franse systeem dat in augustus in voege trad, waardoor verhuurders de huur niet kunnen verhogen, zelfs niet bij een nieuw contract, zo lang als hun huizen een energiescore F of G hebben? Zo lang ze niet renoveren, kan de prijs dus niet verhogen. Het is belangrijk om crisismaatregelen van langetermijnbeleid te scheiden. Wat zijn de macro-economische risico's van een dergelijke ingreep? Hoe beoordeelt de OESO dergelijke maatregelen?

De kloof tussen de lagere- en hogere-inkomensgroepen bij de toegang tot de woningmarkt groeit. De eerste groep heeft meer en meer moeite om een eigen huis te kopen, terwijl de tweede groep meer kans heeft om te investeren in bijkomende huizen naast de gezinswoning. De Vlaamse woonbonus is inderdaad geschrapt, maar op Belgisch niveau is er wel nog een fiscale aftrekmogelijkheid voor de aankoop van een tweede, derde of vierde woning. Hoe evalueren de economen die beleidsmaatregel? Hoe kan de groei van de kloof tussen de inkomensgroepen gestopt worden?

Wat denkt de OESO over de financialisering van de woonmarkt? Voor België en Vlaanderen zijn daarover jammer genoeg weinig cijfers. Is het nodig te verhinderen dat investeerders de huizenmarkt en dus ook de huurmarkt overnemen daar ze verhuurders worden? Zo ja, hoe kan dat best? Met de huidige Vlaamse Regering zit het bouwen van sociale huisvesting in een historisch dal. Hoewel het budget aanzienlijk is, kon de regering vorig jaar zelfs niet 1 miljard euro ervan besteden. Dat is volgens het rapport een trend in heel wat andere landen. Wat is de voornaamste reden dat regeringen publieke investeringen stopzetten? Wat zijn de gevolgen voor de huizenmarkt?

Het beleid bevordert huiseigenaarschap, maar zijn er landen waar het beleid huren promoot, of in ieder geval een stapje dichterbij het evenwicht tussen eigenaarschap en huren, waarover sprake? Voorts vraagt hij wat meer informatie over de prijselasticiteit.

Volgens Vlaams minister Matthias Diependaele is sociale en betaalbare huisvesting moeilijk tussen landen te vergelijken. Klopt dat? Hoe maakt de OESO dan de vergelijkingen? Als macro-economen hebben de sprekers persoonlijke en academische meningen over de vrije markt. Hoe evalueren zij de manier waarop die vrije markt de woonmarkt beïnvloedt, in de OESO-zone maar ook specifiek voor België en Vlaanderen? Functioneert die goed in de zin dat betaalbare huisvesting er het resultaat van is?

2.2. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer herinnert eraan dat de registratierechten voor de aankoop van een bouwgrond in Vlaanderen verhoogd zijn met 2 procent. Wat is het effect daarvan op het aanbod en de mogelijkheid voor de burger om al dan niet een bouwgrond te kopen? België heeft een laag aandeel sociale woningen in zijn woonpatrimonium. Het is moeilijk landen te vergelijken, maar in Vlaanderen is het percentage vergeleken met Nederland toch wel bijzonder laag. Per gemeente mag er maximaal 15 procent sociale huisvesting gecreëerd worden met subsidies. Wat zijn de negatieve effecten daarvan? In welke landen is er een goede mix tussen sociale woningen en het patrimonium? Wat is het ideale percentage?

De prijzen van de huizen zijn in Vlaanderen minder snel gestegen dan in een aantal andere OESO-lidstaten. Komt dit volgens de OESO dankzij beleidsingrepen? Of spelen er andere factoren? Wat is het effect van de bevolkingsdichtheid op het bouwen van woningen en meer bepaald sociale woningen? België en zeker Vlaanderen zijn dichtbevolkt, dus de marge om aan de aanbodzijde spectaculaire winsten te boeken is beperkt. Wat zijn de mogelijkheden om in te grijpen op de aanbodzijde in landen met een hoge bevolkingsdichtheid?

2.3. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege wijst erop dat de huidige regering een recordbudget veil heeft voor sociale woningen, maar dat er twee grote struikelblokken zijn: de procedures ten gevolge van het nimby-syndroom (not in my backyard, niet in mijn achtertuin), en anderzijds de invloed van de lokale besturen. Elke Vlaamse gemeente heeft een bindend sociaal objectief. Hoe verloopt dat in het buitenland beter en vlotter?

Duurzamere huizen op beter bereikbare plaatsen zijn nodig. Het aanbod moet vergroten omdat de bevolking groeit en om de prijzen betaalbaar te houden. Anderzijds moet Vlaanderen zijn schaarse open ruimte zoveel mogelijk beschermen. Inbreiding, renovatie, denser wonen zijn dus nodig. Zijn er buitenlandse voorbeelden van hoe dat door de overheid beter, betaalbaar en snel kan worden gestuurd?

3. Antwoorden namens de OESO

3.1. Antwoorden van Boris Cournède

Boris Cournède, Deputy Head of Division, Public Economics Division OESO, heeft het eerst over de beschikbaarheid van land en de vlotheid van het bouw- en vergunningsproces, want dat is de rode draad doorheen de vragen. Er is inderdaad een spanningsveld tussen enerzijds meer bouwen toestaan, wat cruciaal is voor sociale inclusie en sociale huisvesting en voor het meer algemene objectief, namelijk betaalbare kwaliteitsvolle huizen voor iedereen, en anderzijds te veel open ruimte innemen.

In veel landen leggen landgebruiksregels een minimale of maximale perceelgrootte op. Heel wat van de huidige landgebruiksregels leggen eerder een laagdense vorm van bouwen op. Doorgaans is het in steden moeilijk om te verdichten en is het vanuit landgebruiksregels gemakkelijker om kleiner bouwen op te leggen: appartementen in de stadskernen en halfopen of open bebouwingen in de buitenwijken van de steden. Dat is belangrijk om de open ruimte te vrijwaren. Een andere mogelijkheid is de aanleg van wegen en nutsvoorzieningen te bemoeilijken. Het komt er dus op aan verdichting te stimuleren in gebieden waar al veel bebouwd is, dicht bij de stadscentra, waar er ook vraag is.

De manier van organisatie van het landgebruik is een belangrijke factor in de nimby-oppositie. Als de beslissingen genomen worden op lokaal niveau, in kleine steden of districten, dicht bij de bevolking, dan kunnen eigenaars van land de ontwikkeling van nabijgelegen land beïnvloeden, en die bijvoorbeeld blokkeren om de waarde van hun eigendom door de schaarsheid te bevorderen. Dat resulteert in geblokkeerde systemen en verboden steden, wat een invloed heeft op steden waar het beleid veel minder succesvol te beïnvloeden is. Dat is inefficiënt vanuit een stadsontwikkelingsperspectief maar ook voor de omgeving. Beslissingen worden beter genomen op wat de OESO grootstedelijk niveau noemt, namelijk een volledige stad, het niveau waarop werken en woon-werkverkeer bekeken worden. Dan kan er bij planningsbeslissingen rekening gehouden worden met de volledige lokale context, de job- en de woonmarkt.

Een gedegen vergunningsproces is ook belangrijk voor de sociale huisvesting. Als de voorraad van sociale huisvesting heel klein is, zoals het geval is in België, is het moeilijk om de doelstellingen te bereiken; het beleid moet heel gericht zijn. Dat creëert ook lock-ineffecten waarbij mensen moeilijk uit de sociale sector geraken en het is een obstakel voor regionale mobiliteit. Kortom, het werkt beter als een groter deel van het woonpatrimonium sociaal is, maar ook als er een tussensector is, waar de prijzen hoger zijn dan in de sociale sector maar er ook een element van steun is, bijvoorbeeld waarborgverstrekking door huisvestingsmaatschappijen. In Oostenrijk werkt men bijvoorbeeld met een model van beperktewinstmaatschappijen, die aan speciale voorwaarden investeren. Zij steken alle winst die ze halen uit verhuring in het onderhoud en de uitbreiding van hun woonstock.

In Oostenrijk en Denemarken zijn die systemen historisch verankerd. De kwestie is of landen die ook nu nog kunnen opzetten. Slovakije deed dat enkele decennia geleden, namelijk met een model geïnspireerd op dat van Oostenrijk. De OESO adviseert momenteel Letland over het opzetten van een dergelijk systeem van rollend fonds, waarbij de beperkte winsten gemaakt op betaalbaar wonen gebruikt worden om de stock van sociale huisvesting uit te breiden.

Wat de huurmarkt en de controle op prijsstijgingen betreft, is er een delicaat evenwicht tussen een gepaste bescherming van de huurders en het behoud van stimuli voor eigenaars om te blijven investeren. Wat zeker is, is dat huurprijzen onder controle gehouden worden door competitie en voldoende aanbod. Als de bouw-

regels dus de bouw van appartementen voor huur stimuleren, zal dat de balans vergemakkelijken. De fiscale regels zijn best neutraal, dus noch sterke stimuli geven voor eigenaarschap, noch voor huren. Hoe krapper de huurmarkt, hoe moeilijker de discussies over huurprijzen, maar ook over de financierbaarheid. Als verdichting mogelijk is, is het kapitaal dat daardoor in de markt vloeit, goed nieuws want het vergemakkelijkt het aanbod in het hele spectrum van de woonmarkt.

Als het aanbod daarentegen geblokkeerd is op het moment dat er kapitaal in de markt komt, drijft het de prijzen op en maakt het de betaalbaarheid van wonen moeilijker voor iedereen. Heel wat van die kwesties zijn dus terug te voeren tot het aanbod en de schaarste. Een andere invalshoek is om, als verdichting al mogelijk is in woonzones, het daarnaast mogelijk te maken dat gebieden bestemd voor andere, commerciële of industriële gebruikers omgevormd worden in woonzones. In sommige gebieden vormen strikte bepalingen over de bestemming problematische obstakels voor de adaptatie van steden aan de vraag naar huizen.

3.2. Antwoorden van Luiz de Mello

Luiz de Mello vindt dat de vragen van de parlementsleden raken aan de kernkwesties. Het wegwerken van hinderpalen voor verdichting kan leiden tot meer aanbod zonder meer wildgroei. Heel wat landen willen de open ruimte vrijwaren. Dat is een terechte sociale keuze. Een mogelijkheid tot verdichting is de herbestemming van bestaande gebouwen, zoals in heel wat landen gepromoot wordt als alternatief voor meer bouwen.

Door het thuiswerk, bevorderd door de coronacrisis, is er in sommige steden een kleinere vraag naar kantoorgebouwen of commerciële panden. In sommige gebieden wordt er dan ook gewerkt aan nieuwe regels die de herbestemming van panden bevorderen. In Portugal loopt er een programma dat onderzoekt of publieke gebouwen, zelfs van de overheid of voor nutsvoorzieningen, in woningen kunnen worden omgezet. De situatie verschilt natuurlijk grondig tussen landen en steden, maar het is wijs de mogelijkheden van dat type beleid minstens in kaart te brengen. De regelgevende obstakels daarvoor wegwerken, werkt in ieder geval aanbodbevorderend.

Bij ingrepen in de huurprijs, die in heel wat landen gebeuren, in verschillende graden van strengheid, is het zaak twee objectieven tegelijk in het oog te houden. Het eerste is transparantie, zichtbaarheid en voorspelbaarheid van de huurevolutie. Huurders moeten de huurregels kennen. Ze zullen geen pand huren als ze niet weten hoe de huur de komende jaren evolueert. Enige regulering over de huur-aanpassing is dus nodig.

Een totale prijsblokkering acht de OESO evenwel niet wenselijk. Op korte termijn lost het bepaalde betaalbaarheidskwesties op, maar op langere termijn ontmoedigt het de ontwikkeling van de huurmarkt en zelfs investeringen in het onderhoud van het gebouw. Dat laatste is belangrijk voor de decarbonisatie. Er zijn immers kosten verbonden aan het aanpassen van bestaande en oude gebouwen aan de hedendaagse normen van onder meer energie-efficiëntie. Het beleid moet ervoor zorgen dat er ruimte is om dat te financieren.

Voor een goede balans tussen de belangen van huurders en verhuurders is het inderdaad belangrijk dat ze overleggen. Bij referentie- of benchmarkhuurprijzen is er transparante en gedetailleerde informatie over de huur in de verschillende delen van een stad. Dat zorgt ervoor dat de partijen een referentiepunt hebben als ze over hun contracten onderhandelen.

Het aanbod aanzwengelen, betekent ook de financiering onder de loep nemen, zeker als de huidige financieringsmechanismen niet volstaan. De financiële markten zijn

aan het wijzigen. Nu worden huizen bijna uitsluitend gefinancierd door langlopende kredieten en hypotheeklen, maar meer en meer duiken er andere mechanismen op, bijvoorbeeld vastgoedinvesteringsfondsen. Als de traditionele mechanismen niet volstaan, is het een optie om de financieringsbronnen van de financiële instellingen of andere actoren in de woonmarkt te diversifiëren. Dat is niet per se een slechte ontwikkeling. Het is zaak het zo te reguleren dat het geen risico vormt voor de algemene financiële stabiliteit, noch voor de liquide middelen op de markten.

Voor decarbonisatie is er een gedeeld belang van eigenaars en huurders nodig. De eigenaars hebben er geen voordeel bij te investeren in de energie-efficiëntie van hun pand, tenzij ze die kost kunnen doorrekenen in de huur- of verkoopprijs. Het Franse systeem met een koppeling van de huurprijs aan een beter energieniveau, is één manier. Een andere manier is rechtstreekse subsidies, in verschillende varianten, aan huurders of verhuurders.

Steeds is goede, transparante, vergelijkbare informatie over de energieprestatie van gebouwen nodig. In Frankrijk en Nederland zijn energieprestatierapporten verplicht, en dat voor alle gebouwen, niet alleen voor het beperkte aantal eigendommen die op de koop- of huurmarkt worden gebracht, zoals dat in nogal wat andere landen het geval is. Voor nieuwe gebouwen is dat niet nodig, daarvoor zijn er bouwcodes en normen.

Energiecertificatie meer algemeen en vergelijkbaar maken zou een dubbel voordeel hebben. Vooreerst zal het eigenaars stimuleren tot renoveren, omdat ze de waarde inzien die het aan hun gebouw geeft, en daarnaast de huurders inzage geven in het gebouw dat ze zullen huren. Het kan daarenboven een invloed hebben op de kredietverlening, met name als de banken ervan een factor maken bij de beoordeling van de kredietwaardigheid. Een hogere energie-efficiëntie van het huis betekent immers dat de klant minder moet spenderen aan energie, dus dat zijn kredietwaardigheid beter is, waardoor de financieringskost kleiner kan worden.

Er is dus werk aan de winkel om de energielabels te veralgemenen. De Europese Commissie werkt aan een nieuwe richtlijn daarover.

4. Aanvullende vragen en antwoorden

4.1. Aanvullende vragen van Maxim Veys

Maxim Veys informeert naar de passage van de studie over het laten doorstromen van mensen die opgeklommen zijn op de economische ladder, naar andere dan sociale woningen. Omdat Vlaanderen weinig sociale woningen heeft, moet het vaak kiezen tussen mensen met een laag en mensen met een heel laag inkomen. Vooruit bekritiseert maatregelen om mensen die het sociaaleconomisch beter doen te verplichten om te verhuizen. Daarnaast bestaat er altijd een risico op stigmatisering, alsof iemand een sociale woning, een interventie van de overheid, moet verdienen. Hebben andere landen een goed systeem om het doorschuiven te promoten?

Wat zijn de andere verklaringen voor de lage prijselasticiteit van de Belgische huizenmarkt? Hoe kan dat verbeterd worden?

Hij had het eerder al over het verschil tussen crisis- en structurele maatregelen. De hoge inflatie zorgt voor een enorme indexatie van de huurprijzen. Zowel in Frankrijk, Schotland als in Spanje zijn er limieten aan die indexatie. Hoe lang kan men die aanhouden zonder dat ze een structurele impact hebben?

4.2. Antwoorden van Boris Cournède

Boris Cournède ziet geen goede oplossing voor het probleem van de restricties op sociale huisvesting zolang het aantal woningen beperkt is. Wil men die beperkte stock reserveren voor diegenen waarvoor hij bedoeld is, dan is er heel wat restrictie en periodieke evaluatie nodig. Het kan ook een armoedeval zijn en een obstakel voor mobiliteit. Om die redenen zijn de uitbreiding van sociale woningen en betaalbaar huren belangrijk. Op de huurmarkt is transparantie een relatief eenvoudige maatregel die in alle OESO-landen mogelijk is.

Zowat alle OESO-landen beschikken over gedetailleerde informatie over de prijzen van de huizen en de verkooptransacties. Heel zelden hebben ze evenwel dezelfde informatie over de huurprijzen. Goede informatie daarover geven is veel gemakkelijker dan huurprijscontrole of zoneringsregels. Dat zou al een grote stap zijn, zeker gecombineerd met informatie over de energie-efficiëntie van de huizen.

De lage prijselasticiteit is het gevolg van het aanbod. Obstakels zijn langdurige vergunningsaanvragen, onzekere procedures, zoneringsregels. Die zijn moeilijk te hervormen. Hoe eerder de veranderingen, hoe gemakkelijker. Als de vraag al stijgt, stijgen immers ook de grondprijzen en dus ook de belangen van de eigenaars van gronden. Bij landeigenaars van schaarse gronden zal de weerzin voor veranderingen dus groter worden met de tijd.

Huurprijscontrole bij inflatie is alweer een compromis tussen problemen op korte termijn en stimuli op lange termijn voor de huurmarkt. Eigenlijk hangt heel wat af van hoe tijdelijk de inflatieschok is.

4.3. Antwoorden van Luiz de Mello

Luiz de Mello acht restrictieve toewijzing van sociale woningen of voordelen evident als er weinig sociale woningen zijn. Ze moeten op een of andere manier gerantsoeneerd worden en restrictie is daar een manier voor. Algemener is het ook legitiem omdat subsidies zich niet moeten uitstrekken tot sociale groepen die ze niet nodig hebben. Dat zou een fout gebruik van schaarse publieke middelen zijn. Het is dus zaak een ideaal of gewenst niveau van doelgerichtheid te hebben dat zowel rechtvaardig als efficiënt is.

Wat het risico op stigmatisering betreft, klopt het dat in veel landen er een vorm van stedelijke segregatie is met een dominant aantal sociale woningen in stadsdelen waar ook lage-inkomensgroepen dominant zijn. Stadsbestuurders vinden dat minder en minder wenselijk. Er zijn mechanismen om sociale huisvesting minder segregierend te maken, bijvoorbeeld door in vergunningen te bepalen dat er op een bepaald aantal loten van verkavelingen gesubsidieerde huizen moeten worden gebouwd. Een andere werkwijze is om de sociale woningen beter over de stad te spreiden, door bijvoorbeeld in meer welvarende delen van de stad sociale woningen te promoten.

De meeneembaarheid van rechten is belangrijk om ervoor te zorgen dat mensen niet vast komen te zitten in specifieke sociale woningen, in specifieke delen van het land. Een dynamische economie vereist dat mensen ook vlot kunnen verhuizen. Aangezien er een sterke link is tussen lage residentiële mobiliteit en lage arbeidsmarktmobiliteit, is dat te vermijden. In veel landen is het zo dat mensen hun hele leven in sociale woningen wonen, omdat ze schaars zijn en er dus moeilijk aan te geraken is en de rechten niet transfereerbaar zijn. Ze verhuizen niet, zelfs al hebben ze elders betere jobperspectieven. Dat tegengaan, is een steeds belangrijker wordend aspect van het sociale woonbeleid.

Het is zaak om een mismatch te vermijden tussen kortetermijnmaatregelen om de huur betaalbaar te houden en structurele maatregelen. Kortetermijnmaatregelen mogen niet op langere termijn investeringen afremmen of het aanbod en de bouw ontmoedigen, noch de interesse van potentiële investeerders in de huurmarkt doen tanen. Het is dus beter om niet de huur te bevriezen en die door latere stijgingen weer te laten compenseren, maar wel mechanismen in te voeren waarbij de huurprijzen aangepast worden op basis van een voortschrijdend gemiddelde van vorige stijgingen. Dat vermijdt lock-ins op langere termijn.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS,
verslaggever