

vergadering **C118**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 26 januari 2023



**Vlaams
Parlement**

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de CO-vergiftiging met dramatische afloop in Hooglede – 1136 (2022-2023)	3
VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een draaiboek voor rampen bij sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen – 1142 (2022-2023)	8
VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de toenemende druk op de private huurmarkt – 1209 (2022-2023)	10
VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over wantoestanden bij plaatsbeschrijvingen van huurwoningen en de conclusies van het overlegplatform met de sector – 1213 (2022-2023)	17

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de CO-vergiftiging met dramatische afloop in Hooglede – 1136 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Collega's, het is vandaag gedichtendag, in het kader van de poëzie-week. We hebben daarover een mail ontvangen van de voorzitter van ons Vlaams Parlement. Traditiegetrouw willen wij daar ook met onze commissie aan deelnemen. De liefhebbers kunnen bij hun eerste tussenkomst een gedicht voorlezen. Dat wordt ook opgenomen in het verslag.

Ik zou graag van wal steken met een heel kort gedichtje. Het is van mijn favoriete schilder, Vincent Van Gogh. Hij is natuurlijk vooral bekend voor de talrijke schilderijen die hij heeft gemaakt, hij is heel productief geweest. Hij is maar een tiental jaren schilder geweest. Daarvoor was hij dominee. Dat was een beetje een mislukte carrière. Hij heeft heel veel mislukkingen gekend, maar als schilder was hij succesvol, niet tijdens zijn leven, maar vooral daarna. Naast het feit dat hij schilder was heeft hij ook heel veel geschreven: brieven, vooral naar zijn familie, naar zijn broer Theo Van Gogh, en ook een aantal gedichten. Een daarvan, een heel kort, zou ik willen brengen.

*Hoopvol uitzien naar betere tijden,
moet niet alleen louter een gevoel zijn,
maar het moet een gevoel zijn,
dat zich omzet in een dadelijk doen.*

De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u wel voorzitter. Het is gedichtendag, en ik heb gezien dat er onlangs discussie was over het tv-programma 'Het verhaal van Vlaanderen', en vooral over de gehanteerde taal. Het ging erover of dat nu standaard Nederlands ofwel de tussentaal moet of mag zijn. Ik heb daarom voor het gemak gekozen voor een stukje West-Vlaamse hiphop. Mijn excuses als het ritme niet goed zit, en ook als de collega's er geen knijt van verstaan.

*het gevoel da krioelt van onwetendheid
terwijl dak leef aan een standaard beleid
wein alles binnen handbereik
hoe verklaren we ton dat er dagelijks 1 aan de gedachten van zelfmoord bezwijkt*

*wie kent 't gevoel da je alleen op de wereld zijt
omringd door een massa van onverdraagzaamheid
ons ego drijft de ketel die de pot verwijt
terwijl de euforie rustig wegslipt en ut ons leven glijdt*

Ik heb dat gedicht gekozen omdat we hier toch allemaal de taak hebben om mensen te overtuigen dat de overheid u wél kan helpen, en dat we er moeten zijn voor elkaar. Het is dus zowel een maatschappelijke oproep als een oproep om een betere overheid te hebben, die ook het verschil maakt voor mensen die het moeilijk hebben. Het gaat vooral over mentaal welzijn, en dat is een thema waarvoor we ons allemaal moeten inzetten.

Dan ga ik over naar het officiële gedeelte, als ik dat zo mag zeggen, een vraag om uitleg over de CO-vergiftiging. Het is een opvolgingsvraag, minister, we hebben het er ook in december hier in de commissie over gehad.

De aanleiding van de bijkomende vraag is natuurlijk het spijtige voorval in Hooglede, bij ons in West-Vlaanderen, op zaterdag 14 januari, toen een vader en zoon

overleden. De andere gezinsleden werden in kritieke toestand afgevoerd naar het ziekenhuis. Uit een onderzoek door de brandweer bleek dat op de bovenverdieping van de woning hoge CO-concentraties te meten waren. De precieze oorzaak is niet zo gemakkelijk terug te vinden. De woning is hedendaags en modern, net als alle voorzieningen. Er was een renovatie aan de gang. Een deskundige is in opdracht van het West-Vlaamse parket aan het nagaan wat er precies fout ging.

Wat bij de Vooruitfractie vooral opviel is dat het gaat over een eigenaarswoning. In de vorige commissievergadering hebben we het erover gehad, minister. U zei toen dat er heel veel woningcontroles gebeuren, maar die gebeuren natuurlijk vooral in huurwoningen.

Daarnaast hadden we eind vorig jaar al het spijtige bericht dat het aantal doden ten gevolge van CO-vergiftiging ten opzichte van voorgaande jaren een verdubbeling kende. Het getal lag rond de zestig, en dat was een verdubbeling ten opzichte van 2019, het laatste vergelijkbare jaar. Ik heb u toen opgeroepen om meer te doen dan enkel sensibilisering, omdat er nog wat te weinig daadkracht was. Ik heb ondertussen ook een oproep gedaan om het samenwerkingsverband opnieuw op te starten, maar vooral ook om vanuit Vlaanderen het Antigifcentrum te ondersteunen. Het Antigifcentrum stelt dat er geen aparte cijfers zijn voor de gewesten. We doen het dus met Belgische cijfers. De Vooruitfractie is van mening dat, om het aantal doden naar beneden te krijgen, we dat meer moeten verfijnen. Ik denk niet dat we ons kunnen permitteren om twee jaar te wachten tot we aparte Vlaamse cijfers hebben.

Ik heb daarover enkele vragen, minister.

Bent u het met de Vooruitfractie eens dat de huidige sensibiliserende acties onvoldoende effect hebben en dat de Vlaamse Regering dringend een tandje hoger moet schakelen? Met andere woorden: gaat u samen met minister Crevits en minister Demir wat meer actie ondernemen?

Mijn belangrijkste vraag is of u bereid bent om het Antigifcentrum structureel te ondersteunen zodat zij meer onderzoek kunnen doen naar de slachtoffers en risicogroepen in Vlaanderen. Vandaag zijn ze enkel door de FOD Volksgezondheid en een beetje via middelen van de Nationale Loterij ondersteund.

U verwees in december naar de vele conformiteitsonderzoeken die jaarlijks gebeuren. Dat gaat vooral over huurwoningen, terwijl de slachtoffers hier eigenaar waren van hun woning. Gaat u binnen de woningkwaliteitsbewaking ook meer inzetten op de controle van eigenaarswoningen? Of hoe wilt u daarmee omgaan?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Terwijl de collega's blijkbaar naar gedichten grijpen met een politieke invulling die daaruit kan worden afgeleid, haal ik het meer bij de liefde. Het is een gedicht van mijn dochter, Manon Wittevrongel, die mij elk jaar een gedicht bezorgt om hier voor te lezen. Ik probeer het in de juiste toonaard weer te geven.

*Purperblauw
Hoe die glans in haar ogen vertelt
Wegen haar gevoelens zo licht op wat telt
Haar woorden zeepbelletjes
Gedachten as-felt
Die doorkijkende blik
Starend
Zacht voor een ogenblik*

Mijnheer Veys, u stelt een heel terechte vraag over CO-vergiftiging, een thema waarmee we de laatste weken en maanden heel hard worden geconfronteerd. In de eerste plaats moeten we ons medeleven betuigen met de mensen die hier de laatste weken en maanden mee werden geconfronteerd.

Ik ben het helemaal eens met uw opmerking over de cijfers: we zijn er zelf al heel lang vragende partij voor om die te krijgen, bijvoorbeeld ook wat betreft brand-slachtoffers. Die cijfers zouden door Binnenlandse Zaken moeten worden bijgehouden, maar dat is tot op vandaag niet zo. Het gaat echt om vrijwilligers die die cijfers afleiden uit krantenartikels. Dat moet mogelijk zijn en het moet worden gedaan door de bevoegde diensten, zodat die cijfers meer correct en gestructureerd worden opgevolgd. Dat schijnt echter maar niet te lukken. Dat is ook van ons uit een vraag aan de federale overheid.

Ik kom tot uw eerste vraag. Zoals ik hier in de commissievergadering van 1 december al signaleerde, zoeken meer en meer mensen door de energiecrisis soelaas in verwarmingstoestellen die onveilig zijn. Uit navraag bij de brandweer blijkt ook dat meer en meer burgers door de crisis het tweejaarlijkse onderhoud overslaan of uitstellen.

Daardoor stijgt het risico op CO-vergiftiging en jammer genoeg dus ook het aantal incidenten. Voor alle duidelijkheid: ik spreek mij hiermee niet uit over de CO-vergiftiging in Hoogdele, want die zou het gevolg zijn van een defect aan de centrale verwarmingsinstallatie op gas. Dat onderzoek is nog lopende.

Sensibilisering is in dezen cruciaal. Hiermee pogen we telkens zoveel mogelijk mensen te bereiken. Omdat we goed beseffen dat elk CO-slachtoffer er een te veel is, blijven we daar structureel op inzetten. Zo heb ik nu reeds een initiatief genomen om dit najaar opnieuw met een campagne te komen. We engageren hiervoor verschillende partners om een gezamenlijke boodschap te verspreiden. We pakken dit dus gestructureerd aan en door deze samenwerking bereiken we nog meer burgers. We zullen ook nadien blijvend inzetten op dit thema.

Het verplichte tweejaarlijkse onderhoud van centrale stooktoestellen op gas is in het kader van preventie een andere belangrijke maatregel. Dit behoort tot de bevoegdheid van mijn collega Demir die daar de nodige sensibilisering voorziet.

Met de Mijn VerbouwPremie subsidieer ik overigens samen met minister Demir het plaatsen van een nieuwe gascondensatieketel voor de laagste inkomenscategorie. De hogere inkomensgroepen komen in aanmerking voor een premie bij het plaatsen van een warmtepomp. Uiteraard komen ook de lagere inkomensgroepen in aanmerking, maar daar gaan we dus iets ruimer.

Binnen mijn bevoegdheid zet ik naast sensibilisering en subsidiëring ook in op de woningkwaliteitsbewaking. Als een woningcontroleur in het kader hiervan een risico op CO-vergiftiging vaststelt, kan de burgemeester de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaren. Aan dergelijke ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is een jaarlijkse gemeentelijke of Vlaamse heffingsplicht gekoppeld. Het verhuren van een ongeschikte of ongeschikte en onbewoonbare woning is ook strafbaar.

Ten tweede, zoals ik in december ook al heb meegedeeld, is het Antigifcentrum een koninklijke stichting van openbaar nut die gesubsidieerd wordt door de FOD Volksgezondheid in het kader van dringende medische hulpverlening. De subsidiëring is dus op federaal niveau voorzien. Ik zie in alle eerlijkheid ook niet in wat daar de meerwaarde zou kunnen zijn. We werken samen, we doen dat wel degelijk. Maar ik heb uw persmededeling gezien. Wat is de meerwaarde van daarnaast ook nog eens subsidiëring vanuit Vlaanderen te voorzien? We werken wel degelijk samen en dat lijkt mij het belangrijkste te zijn. We werken trouwens ook samen met het Netwerk Brandweer en dergelijke over die thema's en ook nog andere

thema's waarover we het al verschillende keren hebben gehad. Dat lijkt mij cruciaal te zijn.

Dat neemt evenwel niet weg dat wij met hen op een erg goede manier samenwerken, ook inzake de gevoerde communicatie- en sensibiliseringscampagnes, niet enkel met het Antigifcentrum, maar ook met bijvoorbeeld de brandweer.

Het woningkwaliteitsbeleid, en bij uitbreiding het woonbeleid, is – zoals u ongetwijfeld weet – een doelgroepenbeleid. Het moet prioritair gericht zijn op diegenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, met bijzondere aandacht voor de meest behoeftigen, de kansarmen en de kwetsbaren. Ik mag alleen maar hopen dat u mij daarin steunt. Aangezien alle onderzoeken aantonen dat huurders op de private huurmarkt doorgaans minder kwaliteitsvol, veilig en gezond wonen dan eigenaars-bewoners, is het verantwoord én noodzakelijk om met de woningkwaliteitsbewaking te blijven focussen op de huurmarkt. Ik ben dus niet van plan om daarop in te grijpen en de focus te verschuiven of te verruimen.

Voor deze doelgroep is gerichte sensibilisering daarom des te meer belangrijk. Ze hebben er dan ook zelf alle baat bij om de nodige maatregelen te treffen zodat drama's kunnen worden vermeden.

Laat dat dus de twee grote lijnen in ons beleid zijn waar ik heel hard achter sta: eerst en vooral is sensibilisering wel degelijk cruciaal en de enige goede manier om zoveel mogelijk mensen te bereiken en ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk mensen rekening houden met dat gevaar en zich dus voorbereiden. En ten tweede denk ik dat we ons moeten blijven inzetten op de bewaking van onze woningkwaliteitsnormen en dat we ons daarbij moeten focussen op de kwetsbaarste groepen, diegenen die het meeste risico lopen. Dat betekent niet dat anderen helemaal geen risico lopen, maar we zijn er wel van overtuigd dat we vooral daarop moeten inzetten.

De mening als zou het allemaal door de overheid te controleren zijn, mag nog zo goedbedoeld zijn als u wilt – een nulrisico nastreven moeten we zonder enige twijfel allemaal doen – maar het is onhaalbaar. Het gaat om 3,3 miljoen woningen, die je dan zou moeten controleren. Sinds 1990 zijn er ongeveer 705.000 woningen bij gekomen. Van die woningen kun je verwachten – al is dat niet zeker – dat ze iets minder risico zullen hebben dan de oudere woningen. Dan moet de overheid kiezen om te focussen, of niet. Wij kiezen er inderdaad voor om resultaten te boeken en te focussen op de woningen waar dat risico het grootst is. Dat is inderdaad meestal bij de kwetsbaarderden op de woningmarkt in zijn totaliteit. Die vinden we vooral op de private huurmarkt.

Die twee zaken, inzetten op sensibilisering en focussen op de kwetsbaarste groepen, blijven wel degelijk de beste manieren om een zo groot mogelijk resultaat te bereiken. Absolute veiligheid bereik je daarmee niet. Dat blijft een streven, maar of je dat ooit kunt bereiken, is natuurlijk een andere vraag.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u voor uw antwoord. Ik hoop dat u niet bedoelt dat enkel sensibiliseren, zoals het vandaag vooral gebeurt, voldoende zal zijn. In december zei ik in mijn vraag dat ik wat daadkracht miste. Ik doelde daarmee uiteraard niet alleen op u. De Vlaamse Regering is ook bevoegd voor gezondheidspreventie. Daarvoor is een andere minister bevoegd. Ik zal daar de vraag ook nog eens stellen.

We doen nu al een paar jaar diezelfde sensibiliseringscampagne. Dat kan wat breder worden getrokken, om te proberen wat meer mensen te bereiken. Het is niet meer dan normaal dat die intentie er is en dat die pogingen worden ondernomen.

Maar in de cijfers stellen we wel een verdubbeling vast van het aantal doden. Dan moeten we toch eens bekijken wat we nog meer kunnen doen voor de sensibilisering? Daarvoor zijn er, zoals u ook aangeeft, betere cijfers nodig. Ik begrijp het eerlijk gezegd niet goed. Uit onze contacten met het Antigifcentrum blijkt dat het nog jaren zal duren. Maar als wij wat extra ondersteuning kunnen krijgen om dat sneller te kunnen onderzoeken, zou dat er sneller kunnen zijn.

Ik weet dat u niet kunt antwoorden op die vraag, maar het is zeer moeilijk om te weten hoeveel van die zestig er in het Vlaamse, het Brusselse en het Waalse Gewest zijn. U had het over de energiecrisis en corona, toen de mensen thuis waren. Maar we zijn dat niet zeker. Het zou dus zeker waardevol zijn om een bijkomend onderzoek te doen, zodat we een verdubbeling toch kunnen tegengaan. Nul CO-doden zou inderdaad een mooi resultaat zijn, maar we moeten realistisch zijn en beseffen dat het niet evident is om dat te bereiken.

Minister, ik kan enkel maar mijn vraag herhalen: of u met minister Crevits een poging wilt ondernemen om vanuit de gezondheidspreventie het Antigifcentrum te ondersteunen om dat te onderzoeken. Deze Vlaamse Regering moet dat sterk aanpakken. Wat hebben we aan een sterk Vlaanderen als we de burgers te weinig kunnen beschermen? Ik ben het met u eens dat een volledige bescherming, waarnaar we moeten streven, hoogstwaarschijnlijk onbereikbaar is. Ongevallen komen altijd voor. Bent u bereid om daarover met minister Crevits te overleggen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, het agentschap Gezondheid was wel degelijk ook al betrokken bij die campagnes en die samenwerking. Ik denk zelfs dat ik u dat ook heb toegelicht op 1 december.

Cijfers zijn zeer belangrijk. Ik spreek dat niet tegen. Maar dat staat natuurlijk los van het feit dat wij wel degelijk daadkracht tonen om het probleem te proberen aan te pakken. Als u zegt dat het antigifcentrum meer ondersteuning nodig heeft, enkel en alleen voor het verkrijgen van die cijfers, spreek ik dat niet eens tegen. Daar kan iets voor te zeggen zijn. Maar daarmee heb je het probleem nog niet aangepakt. Wat wij nu doen, is wel degelijk inzetten op sensibilisering en de focus van de woningkwaliteitsbewaking op de meest kwetsbare groepen.

Meer informatie over de verspreiding van de cijfers en dus uw pleidooi om te gaan subsidiëren richting het Antigifcentrum, daar kan iets voor te zeggen zijn, maar hoe dat het probleem beter gaat aanpakken, dat zie ik niet. Zeggen dat we die middelen nu zouden gebruiken voor nog meer woningkwaliteitsbewaking, dat zou natuurlijk nooit dat verschil gaan maken. In die zin volg ik u dus niet helemaal.

Wij blijven wel samenwerken – want dat is wel van belang – voor de sensibilisering en voor acties op het terrein. We hebben, toevallig ook door andere contacten, zeker met het Netwerk Brandweer een heel goede samenwerking. Ik blijf ervan overtuigd dat het feit dat we elkaar vinden en samen zaken doen, versterkend werkt en resultaten oplevert. Ook wat de cijfers betreft, blijft dat een vraag die wij hebben. Maar of je daarmee de samenwerking op zich nog zoveel anders zou gaan doen, dat zie ik niet direct.

Trouwens, die sensibilisering gaat over het feit dat mensen duidelijk moet worden gemaakt dat het gevaar bestaat, maar je moet mensen er natuurlijk vooral toe aanzetten om de maatregelen te nemen die nodig zijn. En dat is veel ruimer dan alleen maar wonen. Het gaat dan vooral over consumentenbescherming, over toestellen en dergelijke meer, waar ook federale wetgeving achter zit. Het gaat over schouwen die moeten worden gekuist, toestellen die moeten voldoen aan de normen en die moeten worden gekeurd en dergelijke meer. Dat past ook in die sensibilisering die we samen doen. Daar is de logica ook om dat samen te doen.

Maar het is daar dat een van de belangrijkste zaken zit, naast de verluchting en de ventilatie waar wij op wijzen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Dank u voor de bijkomende antwoorden, minister. U zegt dat u niet inziet hoe meer wetenschap over de cijfers het probleem beter zou aanpakken. Ik denk dat dat heel evident is. We weten niet hoeveel van die zestig er in het Vlaamse Gewest zijn. Ik wil niet te veel over individuele voorvallen spreken, maar bij dit laatste voorval betreft het een eigenaarswoning. Dan denk ik dat daar waarschijnlijk geen kwaliteitscontrole is geweest, vanwege de prioritering van de huurwoningen. Ik ben het ermee eens dat de private huurmarkt het grote zorgenkind is binnen dit beleid. Daar moet u mij absoluut niet van overtuigen. Maar de vraag is of we dit voorkomen konden hebben. We zien te weinig hoeveel er in Vlaanderen zijn, hoeveel in een eigenaarswoning, hoeveel in een huurwoning. We krijgen het aantal doden al sinds 2016 niet meer naar beneden. Het is nu verdubbeld. Dan denk ik dat we daar toch eens wat meer in de diepte zouden moeten gaan.

Ik weet niet of u dat met mevrouw Crevits wilt bespreken. U hebt daar niet op geantwoord. Ik zal mij ook eens tot haar wenden. De bevoegdheid gezondheidspreventie is natuurlijk ook van tel.

Minister Matthias Diependaele: Ik heb gezegd dat we dat al doen. We werken al samen. We zitten samen rond die sensibiliseringscampagnes en alle voorbereidende onderwerpen daarrond.

Maxim Veys (Vooruit): Ja, maar ik vroeg of u wilde vragen of ze daarvoor ook middelen ter beschikking wil stellen van het Antigifcentrum. Maar ik zal dat zelf doen, geen enkel probleem.

Het was een beetje wachten, maar het is nu plots toch wat consumentenbescherming, om het toch ook op federaal niveau wat te verdelen. Ik vind dat we echt voor een sterk Vlaanderen moeten kiezen. De Vlaamse burger moet beschermd worden door de Vlaamse overheid, zeker in bevoegdheden als woonkwaliteit, renoveren, gezondheidspreventie, waar de volledige bevoegdheid er is. Wordt verder vervolgd. Dank u voor uw antwoord.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een draaiboek voor rampen bij sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen – 1142 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Naar aanleiding van de gasramp in Turnhout, dat is al een jaar geleden, stelde ik u tijdens de eerste plenaire vergadering van 2022 een actuele vraag over de noodzaak van een draaiboek en een noodplanning voor dergelijke calamiteiten bij sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen. U hebt me toen onder meer geantwoord dat er nood was aan richtlijnen, leidraden, om te zien hoe men dat moest aanpakken. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft dan doorverwezen naar Woonhaven, een grotere sociale huisvestingsmaatschappij, en die had inderdaad zo'n draaiboek. Dat was op zich al goed nieuws. U zei toen dat we eens moesten bekijken of zo'n

draaiboek kan worden uitgewerkt voor alle huisvestingsmaatschappijen. U liet nog in het midden of dat nodig was. U ging onderzoeken hoe ver het al stond bij de verschillende huisvestingsmaatschappijen, of er een soort draaiboek of in elk geval een leidraad of een opleiding was. U wilde dat eventueel in een groter geheel bekijken met het oog, toen al, op de hervorming van de woonmaatschappijen. We zijn een jaar verder, tijd gaat snel. Ik had dan ook de volgende vragen voor u.

Hebt u dat al kunnen onderzoeken, minister? Hoe staat het met de uitwerking van een rampendraaiboek bij de verschillende huisvestingsmaatschappijen of nieuwe woonmaatschappijen? Is er op dat vlak sprake van enige sense of urgency? Of anders gesteld: was de ramp in Turnhout een wake-upcall voor de huisvestingsmaatschappijen die tot dan toe nog geen dergelijke handleiding of draaiboek bezaten?

Een dergelijk draaiboek heeft dus wel zijn nut bewezen, hoe erg de gasramp in Turnhout ook was. Daar is eigenlijk wel naar behoren gehandeld. Dat hebt u toen ook onmiddellijk gezegd. Wat is uw bevinding over de werking binnen de huisvestingsmaatschappij?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u, mevrouw Smeyers, voor uw vraag. Ik ga de beide vragen samen behandelen. Naar aanleiding van de ramp in Turnhout gaven wij de administratie de opdracht om te onderzoeken of een draaiboek voor rampen een nuttig instrument is bij soortgelijke crisissen. Dat is ook wat wij vorig jaar in dat antwoord in de vraag om uitleg waar u naar verwijst, hebben gezegd. We hebben uiteraard contact opgenomen met de sector van de sociale huisvesting om met hen rond de tafel te zitten om te zien hoe zij daar tegenaan kijken.

Twee zaken zijn daaruit gekomen. Uit deze contacten met de sector leerden we dat de organisatie van een intervisie het meest nut zou geven voor de huisvestingsmaatschappijen. Zij zagen dat lichtelijk anders. Ten tweede, de opmaak van een eengemaakt verplicht draaiboek werd als minder relevant gezien wegens de vele lokale verschillen. We hebben daar met de sector rond de tafel gezeten om eens de voor- en nadelen tegen elkaar af te wegen en te kijken wat dat praktisch zou kunnen geven en dat was het resultaat.

Daarom werd beslist om een intervisie te organiseren met als opzet om de lokale huisvestingsmaatschappijen de tools en uniforme richtlijnen mee te geven om zelf interne draaiboeken op te stellen in het geval van rampen of ander calamiteiten. Eigenlijk komt het erop neer dat we op Vlaams niveau gekeken hebben wat de gedeelde richtlijnen zijn die je kunt opstellen. Die geven we dan door aan de huisvestingsmaatschappijen zelf om een draaiboek op te stellen. Het is dus niet één overkoepelend draaiboek geworden dat alle scenario's capteert voor alle mogelijke calamiteiten, maar een opleiding zodat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hiermee individueel aan de slag konden gaan.

Op 15 september vorig jaar werd deze intervisie georganiseerd. In de voormiddag werd een aantal cases behandeld onder andere van De Ark, Woonhaven Antwerpen en Ons Onderdak. Ik denk dat ik vorig jaar ook geantwoord heb op uw vraag om uitleg dat bijvoorbeeld Woonhaven Antwerpen daar al wat ervaring in had en al een paar zaken zelf had opgemaakt. Daarna gaf de rampenambtenaar van de stad Antwerpen uitleg over rampenplanning bij gemeenten en steden. In de namiddag was er dan het intervisiemoment rond drie thema's: crisismanagement, crisiscommunicatie en klantenmanagement.

De huisvestingsmaatschappijen kregen zo de tools in handen om zelf draaiboeken te maken die passen binnen de lokale gemeentelijke rampenplanning. Daar is ook een heel groot verschil. Men moet natuurlijk geen twee keer het warm water

uitvinden. Dikwijls hebben gemeenten, en zeker de grotere centrumsteden, al draaiboeken, en weten ze al wat er moet gebeuren in het geval van bepaalde calamiteiten. Bij een huisvestingsmaatschappij zou er een ander draaiboek kunnen zijn waardoor de organisatie bij een crisis anders verloopt. In die zin is het wel logischer dat je dat niet telkens probeert met nieuwe instrumenten naast elkaar. Het is beter om ze in elkaar te schuiven. De administratie gaat met de sector van de sociale huisvesting dit jaar overigens in dialoog gaan om te bekijken of en hoe deze werkwijze gecontinueerd kan worden, hoe we daar verdere stappen kunnen voor zetten.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik dank u voor uw antwoord. Ik deel uw mening. Het is niet nodig om van alles uit te vinden en op te zetten als het eigenlijk al bestaat of al goed draait. Het is eigenlijk net zoals bij de vorige vraag. Helaas kun je nooit vermijden dat er rampen zullen gebeuren, net zoals bij die CO-vergiftiging was dit hier ook echt een ongeluk en hebben we vastgesteld dat de aanpak, de crisiscommunicatie, de evacuatie, de informatie naar de bewoners goed verliep. Ik deel uw mening. Je staat hier in de praktijk en uw antwoord gaat ook over de praktijk. Je moet geen theoretisch model zitten uitwerken in diverse bureaus. Elke huisvestingsmaatschappij is anders, elke woonblok is anders. Zijn dat huizen, zijn dat appartementen? Ik denk dat de verantwoordelijkheid bij de huisvestingsmaatschappijen ligt om dat woning per woning, woonblok per woonblok te bekijken en dat doen ze blijkbaar wel naar behoren. Dat is inderdaad efficiënt en goed. Dank u.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Adeline Blancquaert aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de toenemende druk op de private huurmarkt – 1209 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, op 17 januari werd, zoals u weet, de jaarlijkse huurbarometer van Dewaele Vastgoedgroep voorgesteld. Uit die barometer blijkt dat de krapte op de huurmarkt helaas toeneemt. Het aantal kandidaat-huurders is met 33 procent toegenomen voor het niet veranderend aantal huurpanden.

Er is een enorme druk ontstaan op de huurmarkt sinds de vertraging van de verkoop van vastgoed in april vorig jaar, zoals u weet. In centrumsteden stelde de vastgoedgroep vast dat er soms tot wel tot tachtig kandidaat-huurders zich aandienden voor eenzelfde pand. Ze wijten de stijgende druk op de huurmarkt dan ook vooral aan de stijgende rente en de onzekere tijden voor veel mensen. Ze verwachten nog een enorme toename van het verschil tussen de huur- en de koopmarkt.

Ze stelden tevens vast dat er vooral een rush is op betaalbaarheid en niet zozeer op ruimte. Hierdoor stegen de huurprijzen dan ook sneller bij kleine dan bij grote appartementen. De huurprijzen bij appartementen stegen gemiddeld met 4,5 procent tot 753 euro. Bij woningen was de stijging van de huurprijzen een stuk minder met een toename van 1,8 procent tot een gemiddelde huurprijs van 887 euro.

De verwachting is dat de krapte op de huurmarkt helaas niet snel zal verminderen aangezien investeerders lijken te twijfelen en ook de nieuwbouw met dalende

cijfers te kampen heeft. Dewaele pleit dan ook voor een fiscale hervorming om de krapte op de huurmarkt weg te werken. Volgens het bedrijf zou er een onderscheid gemaakt moeten worden tussen eigenaars die een tweede woning aankopen als buitenverblijf en zij die dit doen om de woning permanent te verhuren.

Toen de registratierechten op de enige eigen woning verlaagd werden van 6 procent naar 3 procent, werden in dezelfde adem ook de registratierechten op bouwgronden en woningen die als tweede, derde enzovoort, woning beschouwd worden, van 10 procent naar 12 procent verhoogd. Dit om de verlaging voor de enige eigen woning budgetneutraal te maken.

Minister, welke conclusies trekt u uit de cijfers van de huurbarometer van Dewaele?

Hoe reageert u op het pleidooi om inzake registratierechten een onderscheid te maken tussen eigenaars die een tweede woning aankopen als buitenverblijf en zij die die aankopen om permanent te verhuren?

Ziet u andere mogelijkheden om die krapte op de huurmarkt aan te pakken?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vraag, mevrouw Blancquaert.

Wat de eerste vraag betreft: die heeft betrekking op welke conclusies we uit de cijfers van de huurbarometer kunnen trekken. Toen ik de resultaten las, sprongen een aantal zaken in het oog. Voor de prijzen op de huurmarkt zien we bijvoorbeeld een evolutie die volledig tegenovergesteld is aan het beeld uit de huurbarometer van vorig jaar. Toen waren de prijzen voor appartementen net stabiel gebleven en waren de prijzen voor huizen, door een vraag naar meer leefruimte tijdens de coronaperiode, toegenomen. Dat roept toch de vraag op hoe de prijzen nu precies evolueren op langere termijn. In hoeverre gaan de vaststellingen uit de huurbarometer bijvoorbeeld om een correctie voor het voorgaande jaar?

Laat mij u daar deelgenoot maken van een klein beetje frustratie. Ik erger mij soms wel aan de eeuwige conclusies die getrokken worden uit zeer tijdelijke cijfers. Want tijdens corona hebben we daar inderdaad een beetje een verschuiving gezien. Toen al is aangekondigd dat de hele vastgoedmarkt omgedraaid ging worden, de andere kant uit ging gaan en helemaal zou veranderen. In de realiteit zien we dat dat iets minder is. Ik denk dat het nog maar twee weken geleden is dat er over de vastgoedmarkt op dezelfde dag – het was de zaterdageditie van twee kranten – twee totaal tegenstrijdige conclusies getrokken werden uit de cijfers die toen naar boven kwamen. Dit is allemaal geen kritiek daarop, maar ik denk dat het beleidsmatig toch belangrijk is om iets op langere termijn te bekijken en de zaken soms wat tijd te geven om een doorgang te laten vinden, vooraleer er voor de eeuwigheid conclusies getrokken worden. Maar goed, dat is een 'à côté'tje'.

Een aantal bevindingen bij reeds bekende pijnpunten van de Vlaamse private huurmarkt zijn de volgende – ik geef u er enkele.

Uit wetenschappelijke studies is al langer bekend dat er een betaalbaarheidsproblematiek speelt en dat er in de lagere segmenten van de huurmarkt sprake is van een te schaars aanbod. Daar moeten we niet flauw over doen. Er zijn twee redenen: migratie en gezinsverdunding leiden ertoe dat we gewoon meer woningen nodig hebben. Puur demografisch, u kent het cijfer: 400.000 woningen tegen 2050.

Er wordt ook al langer gerapporteerd dat de schaarste in het private huuraanbod leidt tot concurrentie tussen kandidaat-huurders, omdat mensen nu eenmaal moeten wonen, en die concurrentie natuurlijk een zeker prijsopdrijvend effect heeft.

Ten derde lijkt het daarbij ook aannemelijk dat de macro-economische ontwikkelingen van het voorbije jaar – een hoge inflatie en stijgende rentes, aangedreven door de sterk stijgende energieprijzen – die pijnpunten hebben versterkt, wat dan weer een toegenomen vraag naar betaalbare huurwoningen verklaart.

Zoals u weet, betekenden die ontwikkelingen voor de Vlaamse overheid de aanleiding om maatregelen te nemen om de betaalbaarheid te ondersteunen, onder andere door de indexatie van de huurprijzen af te remmen voor de minst energiezuinige woningen – het systeem van 1 oktober. Ook het systeem van het geconventioneerd verhuren is relevant in dit kader. Daar kom ik straks nog op terug.

Uw tweede vraag betreft het pleidooi om op het vlak van registratierechten een onderscheid te maken tussen eigenaars die een tweede woning kopen als buitenverblijf en zij die die aankopen om permanent te verhuren. Daarbij wil ik wijzen op het geheel aan maatregelen die we destijds hebben genomen. De bedoeling was in de eerste plaats om de registratierechten voor de eerste woning, en vooral de enige en eigen woning, te verlagen om de betaalbaarheid op de eigendomsmarkt te ondersteunen. Een eigen woning bezitten is nog altijd de dominante woonwens van de Vlaming, en naar mijn mening de prioritaire beleidskeuze van de overheid.

Met die ingreep kon Vlaanderen bovendien ook een tweede doelstelling realiseren, naast het verbeteren van de betaalbaarheid, namelijk het verhogen van de verhuismobiliteit. De financiële drempels die vroeger bestonden om bijvoorbeeld naar een fysiek beter aangepaste woning te verhuizen of om dichterbij het werk te gaan wonen en minder tijd te verspillen in files, hebben we grotendeels weggenomen. Ik vind de verlaging van de registratierechten om die redenen nog altijd een goede maatregel. Het is wel correct dat daarbij een budgetneutraal kader is gehanteerd en dat het om die reden noodzakelijk was om de registratierechten te verhogen voor andere woningen dan de eerste woning.

Een eerste probleem met het voorstel waarnaar u verwijst, mevrouw Blancquaert, is dat er onvermijdelijk een weerslag zal zijn op de beschikbare budgetten terwijl de middelen van de Vlaamse overheid nu eenmaal niet onbepaald zijn. Anders zal mevrouw Van dermeersch mij opnieuw uitgavendrift of zo verwijten. Daarbij aansluitend, het gaat echt niet alleen om die budgetneutraliteit. Die is zeer belangrijk, ik ben de laatste om dat te verstoppen, maar daarnaast is dit ook omdat er op de woningmarkt bij het aankopen natuurlijk een concurrentie was tussen investeerders en mensen die zouden aankopen om eigenaar te zijn, dus jonge gezinnen of wie voor het eerst tot die woningmarkt toetreedt. Dit moet ter zake een beetje het evenwicht herstellen, door het voor de enen wat duurder te maken en voor de jonge gezinnen wat goedkoper.

Daarnaast is het ook correct dat er een zeker effect kan ontstaan op de private huurmarkt, zoals ook de Nationale Bank enkele maanden terug suggereerde. Wijzigingen in de fiscaliteit hebben een impact op het verhuurrendement, tenzij de verhuurder dit doorrekent in de huurprijzen, wat dan een impact zal hebben op de betaalbaarheid. Tegelijk betwijfel ik toch sterk of de verhoging van de registratierechten een dermate grote impact heeft dat het ontwikkelaars doet twijfelen om te investeren in vastgoed. Die conclusie lijkt me eigenlijk te kort door de bocht. Als dat enige overtuigingskracht heeft, dat blijkt in elk geval ook empirisch uit wat ik geheel informeel heb vastgesteld. We hebben het daar natuurlijk met mensen over gehad die die stijging betreurden, maar ik heb eigenlijk weinig of geen reacties gekregen waaruit blijkt dat dat een reden zou zijn om die investeringen niet meer te doen, om te desinvesteren.

Ten eerste zal men bij nieuwbouw en verkoop door een ontwikkelaar normaal werken onder het btw-stelsel en worden er dus geen registratierechten aangerekend. Dat is heel belangrijk, want uit alle cijfers blijkt dat een overgrote

meerderheid van de nieuwe woningen op de huurmarkt nieuwbouwwoningen zijn. Dat zijn de nieuwe projecten waarvan investeerders met hun spaargeld iets kopen om dat dan te gaan verhuren. Dat valt voor het grootste deel onder het btw-stelsel. Ten tweede is het verhuurrendement uiteraard niet alleen verbonden aan de fiscale transactiekosten bij verwerving van een huurwoning, maar is het rendement een resultante van een geheel van factoren, zoals grond en -bouwprijzen, kosten voor onderhoud en beheer, de aanwezigheid van efficiënte procedures bij huurgeschillen, kwaliteits- en energienormen, de fiscale behandeling van huurinkomsten, beschikbare subsidies enzovoort.

Tot slot wil ik ook nog in herinnering brengen dat er wel al enkele fiscale maatregelen werden genomen om de huurmarkt te versterken. Ik geef twee voorbeelden. Begiftigden die een conformiteitsattest voorleggen, kunnen van de verlaagde schenkingsbelasting genieten als ze bereid zijn een huurcontract met een minimumduur van negen jaar af te sluiten. Ook kan bij de aankoop van een woning voor sociale verhuur worden genoten van een verminderde registratiebelasting van 7 procent. Voor SVK-verhuur (sociaal verhuurkantoor) is de registratiebelasting dus lager.

Dat laatste brengt me bij uw derde en laatste vraag, want ik zie wel degelijk mogelijkheden om de krapte op de private huurmarkt aan te pakken. Meer zelfs, onder deze Vlaamse Regering wordt voor het eerst actief ingezet op het creëren van meer kwalitatief en betaalbaar aanbod in dat segment. Ik verwijs natuurlijk naar het nieuwe stelsel met gemengde projecten van sociale en geconventioneerde huurwoningen, dat onder meer tot doel heeft om woonmaatschappijen en ontwikkelaars aan te zetten tot extra aanbodcreatie op de huurmarkt. De voorziene middelen zijn goed voor ongeveer 6000 bijkomende woningen. We geven daartoe een financiële prikkel en tegelijk ondersteunen we de huurder bij een eerlijke toegang tot een beter betaalbare, kwaliteitsvolle huurwoning. Zo proberen we de druk op de huurmarkt te verlichten en meer Vlamingen te helpen aan een betaalbare en kwalitatieve huurwoning.

Laat duidelijk zijn, zowel bij sociale woningen als op de private huurmarkt, zeker de onderkant van die private huurmarkt, zullen we op lange termijn het probleem alleen maar de baas kunnen als we aan aanboduitbreiding doen. Dat is wat ik altijd heb gezegd. Dat is ook een beetje de insteek van uw vraag. Dat is waarop we willen inzetten met dat geconventioneerd verhuren.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Bedankt voor uw antwoord, minister. Als er één ding is waarvan we u in deze commissie alleszins niet zullen betichten dan is het wel uitgavendrift. Maar er is inderdaad een groot verschil met de vorige analyses, die het voorbije jaar gemaakt werden. Tijdens de coronaperiode zijn er heel grote woorden gesproken, met soms maar kleine effectieve veranderingen.

Ik deel ook uw frustratie betreffende de tegenstrijdige conclusies die soms getrokken werden als het ging over de korte termijn. U haalde wat cijfers aan. Ik ken die cijfers ook, en in verband met die twee grote factoren, met migratie als nummer één, zetten wij dat pijnpunt al langer op de agenda. Ik kan er dus alleen maar op blijven aandringen dat u ook op tafel blijft slaan bij uw federale collega's betreffende het tegenhouden van die gigantische migratietoestroom. Minister, we zagen al sinds 2018 een daling van 10 naar 6 procent voor wat betreft de registratierechten van een eerste gezinswoning. Tijdens deze legislatuur ging het dan van 6 naar 3 procent. Dat is iets wat wij enorm toejuichen. We kunnen alleen maar hopen op en werken aan een daling van 3 naar nul procent. Ik ga dat toch tot het einde der tijden blijven aanhalen.

Er is ook het feit dat er een stijging was naar 12 procent voor een tweede woning. Wij hebben dat altijd al in vraag gesteld. Ik begrijp dat u ook denkt met het petje

van minister van Financiën en dat u zo budgetneutraal mogelijk wilt blijven, en dat de budgetten binnen de Vlaamse Regering helaas niet oneindig zijn. Maar als ik sommige projecten zie waar enorm veel geld naartoe stroomt, dan kunnen we het alleen maar anders aanpakken. Als het bijvoorbeeld gaat over een tweede woning die aangekocht wordt als privéverblijf of als vakantieverblijf, of een tweede woning die aangekocht wordt als investering, om permanent te verhuren, dan denk ik dat daar toch wel een onderscheid gemaakt zou moeten worden. Als ik u goed begrepen heb, dan hebt u niet echt geantwoord in verband met het verschil dat daar gemaakt zou kunnen worden. Hoe zouden we dat kunnen doen dalen, dat er geen 12 procent zou worden gevraagd, maar dat er bijvoorbeeld naar 10 procent, of zelfs lager, zou kunnen worden gegaan, als het bijvoorbeeld gaat over een permanente verhuur van een tweede woning?

Het gaat natuurlijk ook niet enkel over de grote ontwikkelaars. Ik heb informeel ook andere meningen gehoord over dergelijke stijgingen. Ik heb niet meteen een bijkomende vraag, tenzij misschien naar uw idee over de permanente verhuur van een tweede woning of vakantieverblijf. Uiteraard steunen wij iedere maatregel die op een goede manier kan zorgen voor minder druk op de huurmarkt.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, het mag dan misschien niet zeer expliciet zijn, maar ik merk wel een uitgavendrift bij u. U hebt een grote zoektocht gedaan, in verband met die extra ingezette middelen, om die 4,5 miljard euro nog binnen deze legislatuur aan te wenden. Daar is een hele heisa over geweest. Uw systeem van een mengeling van sociaal geconventioneerd en privaat verhuren, en daarbij de private ontwikkelaars mee in het bad trekken, is het resultaat van die uitgavendrift. Ik heb vorige keer ook gezegd dat ik geloof in dat systeem. Ik denk echt dat het een win-win-win is. Zowel de kleinere als de grotere ontwikkelaars kijken nu een beetje de kat uit de boom. Het zijn moeilijke tijden, ook voor hen, om met de gestegen prijzen van bouwmaterialen ook nog enige winst te boeken. U zet toch ook overheidsgeld in, om premies toe te kennen als ze sociaal en bescheiden – geconventioneerd – én privaat verhuren. Ik geloof dus echt wel dat dit een goed systeem is. Ik hoop trouwens dat u een goede informatiecampagne rond dat systeem zult voeren. Misschien is die er al, maar dan weet ik het niet. Nogmaals, ik denk echt wel dat dit de nagel op de kop is.

Ik kan nog eens herhalen dat u gelijk hebt wat het verwerven een eigen woning betreft. Ik denk dat we allemaal zien dat we in zeer moeilijke tijden zitten. Gisteren ging het in de plenaire nog over de gestegen prijzen voor woonzorgcentra. Als ik nu naar mijn grootmoeder kijk, dan is het goed dat zij een appartement had. Dat is nu verkocht om op die liquide middelen te kunnen teren, aanvullend bij haar pensioen, om haar rusthuisfactuur te kunnen betalen. Het is dus zelfs geen appeltje voor de dorst meer, het is een middel. Zij heeft in de loop van haar leven die eigen woning verworven, om die nu, op 97-jarige leeftijd weliswaar, te verkopen omdat ze anders in de armoede zou dreigen te vallen. Dat is misschien een extreem voorbeeld. Niet iedereen heeft het geluk om zo oud te worden, maar je ziet toch – en ik zie dat ook als OCMW-voorzitter – dat levenslang huren niet de ideale piste is als je inkomen niet heel hoog is. U zet daar ook op in: sociale leningen, verlaging van de registratierechten, alle mogelijke middelen om het aanbod op de huurmarkt te vergroten en daarnaast geeft u ook jonge mensen de mogelijkheid om een eigen woning te verwerven. Een goed beleid dus.

De voorzitter: Mevrouw Schauvliege heeft het woord.

Joke Schauvliege (cd&v): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Het klopt natuurlijk dat, als je cijfers hebt over een korte termijn, je daar niet altijd een langetermijntendens uit kunt concluderen. Aan de andere kant voelen wij allemaal

wel dat die woningmarkt aan het wijzigen is. Wanneer het voor mensen moeilijker is om zelf een betaalbare woning te verwerven, gaan zij meer op zoek naar een betaalbare huurwoning. En als het aanbod niet volgt, is dat bijzonder moeilijk en krijg je inderdaad situaties waarbij er schaarste is. Dat drijft de prijs op en maakt de zoektocht moeilijker.

Ik zou u willen vragen om het goed op te volgen en snel in te grijpen wanneer het nodig is.

Ik heb twee bijkomende vragen. Ten eerste, u gaat prat op het nieuwe systeem met de mix van sociaal, geconventioneerd en privaat wonen. Het is goed dat we die stap hebben gezet en dat we dat kunnen realiseren. Maar hebt u enig idee wanneer dat effect zal hebben, wanneer dat op het terrein voelbaar zal zijn? U hebt geen glazen bol, het is de private sector die het moet doen. Maar hebt u enig idee of er al een aantal projecten in de pijplijn zitten die zullen worden gerealiseerd? Want we kunnen daar natuurlijk hoopvol naar kijken, maar als u voelt dat het niet van de grond komt, zullen we moeten bijsturen.

Ten tweede is er iets dat ik heel belangrijk vind en dat ik hier al vaak heb aangehaald, maar waarvoor ik bij u wat koudwatervrees ervaar. Als we het hebben over aanbod, ongeacht of het over huur- of koopwoningen gaat, is het cruciaal dat u heel goed verder overlegt met uw collega bevoegd voor Ruimtelijke Ordening om ervoor te zorgen dat er daar nog voldoende mogelijkheden zijn. Zonder bijkomend die open ruimte verder aan te snijden, zullen we daar ook creatief moeten zijn om dat aanbod te versterken. Ik denk dat u niet zonder elkaar kunt. De minister van Ruimtelijke Ordening en Omgeving heeft u nodig en omgekeerd denk ik dat u ook niet zonder kunt om dat aanbod te vergroten. Mijn vraag is om daar alstublieft voldoende in overleg te gaan en ervoor te zorgen dat die diensten goed samenwerken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Voorzitter, collega's, we zijn hier met heel velen bezorgd over de toestand op de private huurmarkt. We zitten in Vlaanderen met een woon-crisis. Ik stel helaas vast dat Vooruit opnieuw, voor de zoveelste keer, de enige linkse oppositiepartij is die daar echt van wakker ligt.

Ik wil even reageren op de opmerking van de minister waarmee ik akkoord ga. We moeten opletten van wie de cijfers komen. Dewaele vastgoed verhuurt ook zelf en misschien moeten we ook de cijfers van de notarissen met een korreltje zout nemen. We moeten altijd voorzichtig zijn met cijfers die van betrokken partijen bij transacties komen. Cijfers van de Nationale Bank die we binnenkort bij een hoorzitting zullen uitnodigen, zullen belangrijker zijn om te gebruiken om het beleid te evalueren.

Er valt mij wel iets op over de begrotingszaken. Het Vlaams Belang zei in de plenaire vergadering dat minister Diependaele aan uitgavendrift doen. Hier zeggen ze dat dat het laatste is waarvan ze hem zullen betichten. Het lijkt mij opnieuw een voorbeeld van het Vlaams Belang dat maar wat zegt, zolang ze een punt proberen te maken. Maar er zit opnieuw geen lijn in.

Als we naar het Vlaamse woonbeleid kijken, denk ik dat het sociale aanbod, het sneller en beter bouwen van sociale woningen de absolute prioriteit moet zijn om de boel recht te trekken. Minister, ik betreur het een beetje. Ik hoop dat u het niet zo bedoelt. Voor mij is het eigenaarschap de absolute beleidsprioriteit. Dat geeft natuurlijk een mindere boodschap aan die 30 procent niet-eigenaars in Vlaanderen die echt op hun honger zitten. Zij zien dat een budget van 1 miljard euro voor sociale woningbouw jaar na jaar helaas niet wordt uitgegeven. Maar goed, ik ga er

niet verder op in. Verder is de Vooruitfractie van mening dat we veel meer aandacht moeten besteden aan het meer en sneller bouwen van sociale woningen.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Er is heel veel om op te reageren en ook heel veel om mij over in te houden. Maar, mijnheer Veys, als het op flipfoppen aankomt: 'It takes one to know one'.

Het is nooit een doel op zich om uitgaven te doen. Het is natuurlijk wel de bedoeling om een probleem op te lossen. Er is vandaag op onze vastgoedmarkt een aanbod-probleem. Ik ben er wel degelijk van overtuigd dat het aanpakken van het geconventioneerde huren succesvol kan zijn.

Mevrouw Schauvliege, we hebben natuurlijk contacten over concrete projecten. We proberen daarover te praten. We zijn zeker dat er geïnteresseerden zijn. Gaat dat zich ook vertalen in concrete projecten? Ik durf daarover geen uitspraken te doen. Ik denk wel dat het systeem daarvoor verleidelijk genoeg is. We haasten er ons mee. Tegen de zomer moet het operationeel zijn. We zullen zien of dat effectief in projecten wordt omgezet. Ik heb er alle vertrouwen in, maar nu kan ik, in alle openheid, niet zeggen dat er concrete projecten zijn.

Uw punt over de ruimtelijke ordening is er 'boenk op'. Ik heb dat altijd gezegd. Sedert 1995 hebben we 705.000 woningen gebouwd in Vlaanderen. Nu moeten we tegen 2050 een kleinere inspanning doen. Op een iets langere termijn van 25, ongeveer 30 jaar, moeten we 400.000 woningen bouwen. Maar waarom is die uitdaging toch groter dan die die we in het verleden hebben moeten doen? Omdat die verkavelingen, zoals je ze bij ons ziet, minder haalbaar zijn. Dat probleem is vanuit de ruimtelijke ordening ingegeven. De consensus is in Vlaanderen zeer breed. Ik denk dat er in Vlaanderen maar weinig mensen zijn die de inplanting van woningen zoals dat de voorbije 30 jaar is gebeurd nog willen voortzetten. Dat maakt het bouwen van 400.000 woningen op min of meer dezelfde ruimte, van 3,3 naar 3,7 miljoen wooneenheden, zeer moeilijk.

Mevrouw Blancquaert, ik weet niet of dat vorig jaar nog het geval was. Ik moet dat nuanceren. Tot voor 2022 was in ieder geval niet migratie de grootste oorzaak, maar wel degelijk gezinsverdunding. Vorig jaar was blijkbaar een recordjaar. Ik lees dat in de krant. Of het dan gekeerd is, weet ik niet. Daar wil ik mij niet over uitspreken.

U wilt naar 0 procent gaan. Er zijn heel veel zaken waar ik de belasting op 0 procent zou willen zetten, maar ik ben er niet van overtuigd dat je dat hier mag doen. Het moet in elk geval lager. Er moet, bij wijze van spreken, altijd een remgeld zijn.

Met uw laatste punt ben ik het fundamenteel niet eens. Wij zijn ongeveer van dezelfde generatie. *(Opmerkingen)*

Ik bedoel het zeker niet kwaad naar u. Ik schat mezelf jonger dan dat ik u ouder schat.

U moet maar eens luisteren naar uw generatiegenoten die zich op de woonmarkt begeven. Het gaat bij de aankoop van een woning niet om concurrentie van eerste instappers of van mensen die voor hun eerste en enige woning gaan. Zij komen dikwijls in concurrentie met investeerders. De prijsstijgingen van de laatste jaren worden dikwijls daardoor ingegeven: door mensen die de beurs te gevaarlijk vinden en zien dat hun spaarboekje niets meer opbrengt, en die bijgevolg met hun spaargeld naar de vastgoedmarkt gaan. Zij kopen om te verhuren en komen in concurrentie met de mensen die een enige en eigen woning willen kopen. Met de stijging van 10 naar 12 procent willen we ook die concurrentie terug in evenwicht

brengen. Ik zei het u daarnet al. Dewaele wil een onderscheid in de fiscaalrechtelijke behandeling tussen tweedeverblijvers en mensen die willen verhuren. Ik wil dat niet omdat ik nog altijd wil dat de overheid ervoor zorgt – niet prioritair maar zoveel mogelijk – dat zoveel mogelijk mensen een eerste woning kunnen aanschaffen. Ik heb dat wel degelijk gezegd en dat blijft mijn overtuiging.

Ik ben ervan overtuigd dat die 30 procent waarnaar u verwijst, dat die mensen ook graag een eigen woning zouden aanschaffen. Zeer velen daarvan stromen uiteindelijk door. Het moet de doelstelling blijven van de overheid om dat zoveel mogelijk te doen. Dat is ook internationaal zo. De Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) erkent dat. Dat is de sterke ruggengraat van onze woningmarkt in Vlaanderen. Daardoor vallen de internationaal nog veel grotere problemen hier nog relatief mee. Wat niet wil zeggen dat ik blind ben voor de problemen die er zijn.

De voorzitter: Mevrouw Blancquaert heeft het woord.

Adeline Blancquaert (Vlaams Belang): Minister, bedankt voor uw antwoord.

Collega Veys, u luistert duidelijk niet. Ik had het over de uitgavendrift binnen deze commissie. Mijn collega Van dermeersch had het over een andere commissie. Ik snap dat u het misschien niet begrijpt want uw fractie verdween uit die commissie nog voor de antwoorden op de vragen kwamen. Maar bon, tot daar.

Collega Veys, wat betreft de lijn houden stel ik u graag de vraag wat het nu eigenlijk is bij jullie. We horen dan bijvoorbeeld eerst dat het kindergeld niet mag worden afgepakt, maar in de tv-shows waar uw voorzitter maar al te graag goedkope show verkoopt, hoor ik het tegenovergestelde. Misschien kunt u straks eens die lijn verduidelijken.

Collega Smeyers, ik volg volledig uw analyse dat de aankoop van een woning niet langer een appeltje voor de dorst is maar voor velen noodzakelijk om op latere leeftijd hun pensioen aan te vullen en de rusthuisfactuur te betalen. Bij mijn grootmoeder hoor ik exact hetzelfde verhaal. Nog een geluk dat zij een eigen woning had, die kon worden verkocht om haar pensioen aan te vullen.

Minister, ik kan zeer kort afsluiten. U weet dat wij u bij iedere maatregel steunen die de huurders ten goede komt, maar ik beloof dat ik u wel zal blijven lastigvallen met de vraag om een daling tot 0 procent op de registratierechten voor een eerste en enige woning.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Maxim Veys aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over wantoestanden bij plaatsbeschrijvingen van huurwoningen en de conclusies van het overlegplatform met de sector – 1213 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dit is een opvolgvraag. Enkele maanden geleden stelde ik u reeds een vraag over de kostprijs van plaatsbeschrijvingen. Verschillende OCMW's, maar ook andere instanties, stellen vast dat het vaak voorkomt dat er wat wordt gerammeld met de plaatsbeschrijving. Het gaat ofwel over heel hoge bedragen, maar in hoofdzaak gaat het over praktijken waarbij de huurder voor een groter deel dan de helft van de plaatsbeschrijving moet instaan. Heel vaak is dat

een truc om de huurder toch de woning niet te laten betrekken. Daar lijkt het soms toch op.

Cruciaal daarbij is dat het op dat moment in de transactie natuurlijk moeilijk is om te protesteren. Want als de verhuurder dan zegt dat je toch niet mag huren, sta je daar. En we weten allemaal dat het vandaag niet evident is op de private huurmarkt in Vlaanderen.

In antwoord op mijn vraag stelde u dat u die problematiek zou meenemen naar het Overlegplatform Private Huur, met onder andere de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB). Op een schriftelijke vraag van collega Smeyers van dit najaar antwoordde u dat dat overleg eind oktober, begin november zou plaatsvinden. Ik had dan ook graag geïnformeerd naar de nieuwe stand van zaken.

Welke standpunten zijn er tijdens dat overlegplatform ingenomen door de verschillende partijen? Ik ben natuurlijk geïnteresseerd in wat zowel de verhuurders- als de huurdersorganisaties daarover zeggen. Tot welke conclusies bent u gekomen met uw kabinet? Op welke manier gaat u die wantoestanden verder aanpakken? Ziet u daar een termijn om meer te doen? Overweegt u dat?

Ondertussen blijven we toch die verhalen horen over onjuiste praktijken met betrekking tot het betalen van de plaatsbeschrijving. Wat zegt u tegen mensen die nu met wantoestanden geconfronteerd worden? Zij moeten zich tot de vrederechter wenden. Dat gaat natuurlijk niet altijd even snel. Dat grote bedrag voor de plaatsbeschrijving moet vaak ook voorgeschieden worden. En zoals ik al zei, is het moment van de transactie daar een cruciaal gegeven in. Ik kijk uit naar uw antwoorden.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vraag, mijnheer Veys, met betrekking tot een bezorgdheid die ik trouwens deel.

De geschetste problematiek over de plaatsbeschrijvingen is op 7 december 2022 besproken op het Overlegplatform Private Huur. Ik geef u hier de verschillende standpunten weer.

Het Vlaams Huurdersplatform bevestigde in de eerste plaats dat ook zij al signalen hebben ontvangen over situaties waarin er buitensporige bedragen voor de opmaak van een plaatsbeschrijving worden gevraagd en gevallen waarin er vermoedens bestaan dat de kosten voor de plaatsbeschrijving volledig worden doorgerekend aan de huurder.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) gaf mee dat het sinds 2016 slechts negen dossiers over de plaatsbeschrijving heeft behandeld. Dat dat cijfer zo laag was, heeft mij ook verwonderd, in alle eerlijkheid. Als je weet dat er op jaarbasis een duizendtal klachten in Vlaanderen worden ingediend, blijkt het aandeel klachten over de plaatsbeschrijving dus veeleer beperkt te zijn. In een van die dossiers ging het effectief om de kosten van de plaatsbeschrijving die integraal werden doorgerekend aan de huurder. De vastgoedmakelaar kreeg een schorsing opgelegd, wat wel een ernstige sanctie is.

Alle deelnemers waren het erover eens dat de kostprijs van zo'n plaatsbeschrijving hoog kan oplopen. Tegelijk mag het belang van een kwalitatieve plaatsbeschrijving niet worden onderschat. Geen van de deelnemers was er voorstander van om de totale kostprijs aan banden te leggen. De kost zal immers steeds afhangen van geval tot geval en is dus moeilijk objectiveerbaar.

Daarnaast was er ook consensus over het feit dat de regels rond het verdelen van de kostprijs van de plaatsbeschrijving beter bekend moeten worden gemaakt. Als

er zich wantoestanden voordoen, is het een eerste stap om de regels beter kenbaar te maken.

Het Vlaams Huurdersplatform wilde echter graag nog een stap verder gaan en stelde voor om de regelgeving aan te passen. Er zou moeten worden toegevoegd dat de totale prijs van de plaatsbeschrijving vooraf kenbaar moet worden gemaakt en dat er een afschrift van de betaling moet worden bezorgd aan de andere partij. Op die manier is de huurder zeker dat hem effectief maar de helft wordt aangerekend.

Dat voorstel kon echter op weinig bijval rekenen bij de andere deelnemers. Zij staan huiverachtig tegenover extra formaliteiten, terwijl de regelgeving op zich zeer duidelijk is. Bovendien haalden zij aan dat de eigenaar er alle belang bij heeft om de kostprijs voor de plaatsbeschrijving onder controle te houden, aangezien hij de helft van de prijs dient te betalen. Als er tegen dat principe wordt gezondigd, is de oplossing om naar de vrederechter te stappen of, als een vastgoedmakelaar betrokken is, naar het BIV. Dat is nu reeds mogelijk en verloopt ook vlot.

Dat zijn de standpunten die op dat overleg aan bod zijn gekomen. Vervolgens vroeg u naar de conclusies. In het overlegplatform was er consensus dat er vooral moet worden ingezet op de kenbaarheid van de regels. CIB Vlaanderen en het BIV engageerden zich om de regelgeving over de plaatsbeschrijving en de tuchtrechtspraak daaromtrent onder de aandacht te brengen bij de vastgoedmakelaars. Zij deden dat meteen al in hun nieuwsbrieven van december. Door tegelijk de tuchtrechtspraak bekend te maken, gaf men ook het signaal dat aan het niet-respecteren van de spelregels gevolgen verbonden zijn. We zullen nu in de toekomst in de gaten houden welk effect dat heeft.

Dan uw derde vraag. De bespreking in het overlegplatform heeft duidelijk gemaakt dat de regelgeving op zich duidelijk in elkaar zit. Wel zullen we verder inzetten op de kenbaarheid van de regelgeving, net als op de kenbaarheid van de bestaande procedures bij het BIV en voor de vrederechter. Daar hebben de bevoegde instanties zich toe geëngageerd, en ze zijn daar, zoals gezegd, ook al mee begonnen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u voor uw antwoorden. Dat waren zo'n beetje de posities van de huurders- en de verhuurdersorganisatie. Dat was wat voorspelbaar, neem ik aan. Dank u voor het gegeven van het aantal klachten bij het BIV. Destijds heb ik daar een schriftelijke vraag over gesteld. Ik herinner me wel van een paar maanden geleden dat daar heel veel seponeringen zijn. Ik weet dus niet of 'behandeld' binnengekomen of na seponeringen behandeld betekent. Misschien kunnen het er meer zijn, maar goed, ik begrijp dat u vandaag geen volledig overzicht hebt van die cijfers.

Ik heb nog een kleine bijkomende vraag. Ziet u een rol voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden in het beter bekendmaken van die regels? Die zijn immers op het terrein aanwezig. Ze kunnen toch ook wel meewerken aan het beter bekendmaken van wat je rechten zijn als huurder? De Vooruitfractie blijft vaststellen dat dat op het terrein niet altijd even bekend is.

Dan wilde ik nog even vragen wat uw mening is over het voorstel van het Huurdersplatform. Ik ben het ermee eens dat we niet alles overdreven moeten reglementeren, maar we weten dat er een verplichting is voor de verhuurder om de EPC-fiche (energieprestatiecertificaat) bij het huurcontract te voegen. Misschien ziet u toch brood in een aanpassing wat een afrekening van de plaatsbeschrijving betreft, die eigenlijk deel uitmaakt van de start en het einde van de verhuurperiode. Ik denk ook niet dat dat gigantisch veel moeite hoeft te kosten. Dat is een kopietje van een

factuur nemen en daarbij voegen. Dat lijkt me wel op zijn plaats te zijn, om toch die zekerheid te geven aan de huurder. Hoe staat u daartegenover?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Wat die seponeringen betreft, dat kan ik u inderdaad niet uit het blote hoofd geven, maar als u een schriftelijke vraag indient, dan doen we dat. Dat zijn natuurlijk wel cijfers van het BIV. Ik denk dat wij dan als doorgeefluik optreden.

Het is wel degelijk de bedoeling om de regels beter bekend te maken via de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. De lokale besturen zitten ook in dat overlegplatform. Die zijn daar vertegenwoordigd. Zij werken daar dus mee.

Wat dat doorgeven betreft, enerzijds ben ik zeer gevoelig voor extra formaliteiten. U geeft dat zelf ook aan. Anderzijds zullen we echter toch moeten bekijken of het verder bekendmaken van die regels voldoende is, en of dit inderdaad zo'n zware formaliteit is of niet. Dat wil ik verder nog bekijken. Ik doe dus geen deur toe wat dat betreft. Dat is allemaal nog te bezien. Daarover zullen we echter nog verder moeten overleggen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, dank u voor uw antwoorden. Ik ben tevreden dat u erkent dat we dit probleem toch moeten kunnen aanpakken. Die wanpraktijken moeten eruit. Ik hoop dus dat we binnenkort na verder overleg de regelgeving ter zake kunnen aanpassen, om er op die manier voor te zorgen dat de huurder toch iets sterker kan staan bij dergelijke problemen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.