

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 268

van **ADELINE BLANCQUAERT**

datum: 14 maart 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Studiedag betaalbaar wonen - Beleidsaanbevelingen

Embuild, de voormalige Confederatie Bouw, hield op 28 februari 2023 een studienamiddag over betaalbaar wonen. Het was duidelijk dat alle sprekers het over één zaak eens waren: betaalbaar wonen wordt een belangrijke uitdaging voor de komende jaren en de verdere toekomst. De bouwsector, de projectontwikkelaars, de sociale huisvestingssector, de wetenschap, het kabinet van de minister, waren allemaal vertegenwoordigd en gaven stuk voor stuk duidelijk aan dat ze mee willen werken aan de realisatie van betaalbare en duurzame woningen. Het was bemoedigend om vast te stellen dat elke sector vanuit zijn eigen invalshoek overtuigd was van het belang ervan. Maar men was tevens overtuigd van de stijgende nood aan betaalbaar wonen.

De hoge huur- en woningprijzen baren verschillende sectoren zorgen en hebben ook een invloed op alle sectoren. De sterk stijgende bouwmaterialenprijzen (+40% in de laatste 2 jaar), stijgende rentes, stijgende noodzakelijke eigen inbreng bij leningen, de onbetaalbaarheid voor steeds meer mensen, sterk gestegen vastgoedprijzen, een steeds hoger wordend aandeel van de woonquote op het totaal besteedbaar huishoudinkomen, maakt dat het noodsignaal bij alle sectoren (van ondernemer tot particulier) steeds luider klinkt.

Marc Dillen van Embuild legde de doelstelling voor dat iedereen in 2034 over een betaalbare woning moet beschikken. Elk gezin, zowel huurders als kopers, moet in 2034 de maandelijkse woonlast voor het wonen in een comfortabele woning kunnen betalen.

Er werd op deze studienamiddag een hele resem aan voorstellen gelanceerd. Huursubsidies, vlottere vergunningsprocedures, een Observatorium voor betaalbaar wonen, waren maar enkele van de voorstellen. Tevens werd de verlaging van de registratierechten voorgesteld van 12% naar 0% bij nieuwbouw en aankoop van bouwgrond bij verwerving voor sociale huur; een vrijstelling van de onroerende voorheffing voor sociale verhuur werd eveneens naar voren geschoven.

1. Welke voorstellen van deze studienamiddag werden door de minister in aanmerking genomen als een mogelijke denkpiste om betaalbaar wonen verder uit te bouwen?
2. De minister gaf zelf al meermaals aan dat een procedure om een project voor een sociale woning te realiseren tussen de 4 en 7 jaar bedraagt.

Zal de minister in overleg gaan met minister van Omgeving Zuhail Demir om de vergunningsprocedures voor sociale woonprojecten en projecten voor betaalbaar wonen te vereenvoudigen en te versnellen?

3. Hoe staat de minister tegenover het oprichten van een Observatorium voor betaalbaar wonen? Dit om bepaalde zaken rond betaalbaar wonen te monitoren, zoals de snelheid van het uitreiken van vergunningen, aanbod van bouwgronden, lokale fiscaliteit, ...
4. Zal de minister verder in overleg gaan met alle stakeholders om het betaalbaar wonen verder in de goede richting te sturen? Kan de minister eventueel meer info geven over hoe hij dat ziet?

ANTWOORD

op vraag nr. 268 van 14 maart 2023

van **ADELINE BLANCQUAERT**

1. Er is veel gezegd op de studienamiddag, maar ik kan alleszins besluiten dat veel van de voorgestelde zaken al aan bod komen in mijn beleid, en dat is natuurlijk erg positief.

Ten eerste is er het geconventioneerd verhuren, dat door mijn eigen kabinet op de studiedag werd toegelicht en ook door een aantal sprekers werd aangehaald. Het geconventioneerd verhuren zal het aanbod op de huurmarkt, privaat én sociaal, vergroten en eveneens bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen, uiteraard voor de individuele huurders, maar het zal waarschijnlijk ook gunstige effecten hebben op de prijszetting op de private huurmarkt in het algemeen. Ik maak momenteel werk van het regelgevend kader voor geconventioneerde verhuur, waarbij zowel woonmaatschappijen als private initiatiefnemers geactiveerd worden om het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op te schalen. Zij kunnen geconventioneerde huurwoningen realiseren en verhuren tegen een verminderde markthuurprijs. Het kan daarbij zowel gaan om nieuwbouw als om renovatieprojecten. Dit vormt meteen een belangrijk en bijkomend instrument om het aanbod aan betaalbare en kwalitatieve private huurwoningen te verhogen.

Er werd op de studiedag ook voorgesteld om de renovatie van huurwoningen te ondersteunen. Daar heb ik het voorbije jaar, met Mijn Verbouwpremie en Mijn Verbouwlening belangrijke stappen in gezet. Sinds 1 september 2022 komen private verhuurders in aanmerking voor de Mijn Verbouwlening, een lening tot 60.000 euro. Voor de aanvragen van de Mijn Verbouwlening vanaf 1 februari 2023 wordt een korting van 3% op de wettelijke rentevoet toegepast. De aanvrager moet de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of moet de woning voor minstens negen jaar aan een particulier verhuren en daarbij een korting op de markthuurprijs toestaan. Met deze lening beogen we de renovatiegraad op de private huurmarkt te verhogen.

Door de invoering van Mijn Verbouwpremie werden de renovatiepremie en de energiepremies vanaf 1 oktober samengevoegd in één loket. Verhuurders die hun woning verhuren aan een SVK/woonmaatschappij, kunnen beroep doen op de hoogste premies. Deze premie werd voor aanvragen in 2022 en 2023 opgetrokken tot 50% van het investeringsbedrag en afgetopt tot een bepaald maximum. De maximumpremie voor wie zijn woning verhuurt aan een SVK/woonmaatschappij bedraagt ruim 30.000 euro indien voor al de verschillende werken een premie wordt aangevraagd. Verhuurders die hun woning niet verhuren aan een SVK/woonmaatschappij hebben recht op een forfaitaire premie voor de geplaatste isolatie of voor de installaties voor hernieuwbare energie.

Wat betreft mijn beleidsintenties op het vlak van huursubsidies, kan ik melden dat ik opdracht heb gegeven aan het Steunpunt Wonen om de non-take-up van de huurpremie en de huursubsidie te onderzoeken. Hun rapport werd intussen opgeleverd. Op basis van de resultaten en aanbevelingen van dit onderzoek zal ik inzetten op een betere kennis en informatie over de tegemoetkomingen door o.m. het laten toetsen van de brieven en de informatie op externe informatiekanalen op klare taal. Ik zet verder in op een vereenvoudiging van de aanvraagprocedure door een verdere automatisering. Zo zal worden onderzocht welke bijkomende data-bronnen kunnen aangesproken worden (de Service sociaal statuut en via het Rijksregister, de bewindvoering). Verder wordt de

digitale aanvraag eind 2023 uitgerold. Ook zal ik inzetten op een betere ondersteuning van de potentieel rechthebbenden. Inmiddels werden reeds met 77 OCMW's verwerkersovereenkomsten afgesloten. De OCMW's krijgen een lijst van de niet-aanvragers die gedomicilieerd zijn in hun gemeente. Als er op deze lijst cliënten van hun vermeld staan, nemen zij alsnog met hen contact op om hen te wijzen op hun rechten. Mijn diensten zullen pro-actief contact opnemen met de OCMW's met wie dergelijke verwerkersovereenkomsten nog niet werden afgesloten, om dit alsnog te doen. Het onderzoek wees ook op maatregelen die een verhoging van de take-up kunnen inhouden door een wijziging van de toelatingsvoorwaarden. Zo zal ik onderzoeken in welke mate de verplichte inschrijvingsvoorwaarde op de wachtlijst van een woonmaatschappij voor de huursubsidie kan worden opgeheven. Wat de woningkwaliteitscontrole betreft zal ik onderzoeken hoe bij een gebrekkige woningkwaliteit de huurpremiegenieter niet langer wordt gestraft door een stopzetting van de huurpremie, maar wel de verhuurder wordt aangespoord tot renovatie volgens de woningkwaliteitsprocedure.

Uit de presentatie van Michel Vanderstraten viel vooral een kritische zelfreflectie op naar de sector van aannemers en projectontwikkelaars. Een kritische blik om te bekijken waar binnen de sector zelf nog mogelijkheden zijn om betaalbaar bouwen te realiseren. Dit door bv. in te zetten op samenwerkingsformules zoals werken in een bouwteam, een heroriëntering van ter plaatse maatwerk naar modulaire gebouwen en off-site constructies, bij het realiseren van betaalbaar wonen ook voldoende aandacht te schenken aan het betaalbaar bewonen. Met sociale woningbouw trachten we daarin een voorloper te zijn door o.a. de bouwteamformule al toe te passen binnen de formules CBO en D&B, een open oproep innovatieve projecten te lanceren en te onderzoeken of modulaire woonunits een oplossing kunnen bieden aan specifieke woonnoden.

2. Ik verwijs naar het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen dat recent gepubliceerd is: "investeren in Sociaal Wonen: Hoe het investeringsritme versnellen en verhogen". Het rapport bevat 24 aanbevelingen waarvan er 10 voor het Vlaams beleidsniveau. Aanbeveling 8: "Een afwijkende regelgeving voor sociaal wonen kan worden overwogen, maar pas na grondige ex ante evaluatie en mits er een voldoende breed draagvlak voor is" sluit zeer nauw aan op uw vraag.
3. Heel wat van de data die genoemd werden in het kader van het voorstel voor een Observatorium voor Betaalbaar Wonen worden al gemonitord binnen de verschillende beleidsvelden. Met de Vlaamse Woonmonitor beschikken we voor het woonbeleid over een tool die de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen opvolgt.

Betaalbaarheid is één van die strategische doelstellingen en er zijn dus een heel aantal indicatoren daarover opgenomen, gebaseerd op de woonquotes en budgetmethode. Daarnaast bevat de woonmonitor ook verschillende omgevingsindicatoren, zoals woningprijzen, verkoopcijfers, renovaties en nieuwbouwprojecten, ontleningscapaciteitsratio en demografische indicatoren. Wonen in Vlaanderen werkt aan een strategie om de indicatoren en data van de Vlaamse Woonmonitor te ontsluiten.

4. Voor elementen die tot het Vlaams woonbeleid behoren, ga ik uiteraard in gesprek met de stakeholders. Zij worden al vaak betrokken, in het kader van specifieke beleidstrajecten of via onderzoek (bijvoorbeeld bij het recente onderzoek van het Steunpunt Wonen over de doorlooptijden van sociale woonprojecten vermeld in antwoord 2).