

ingediend op **1713** (2022-2023) – Nr. 2
20 november 2023 (2023-2024)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Vera Jans

over het voorstel van resolutie

van Maxim Veys, Kurt De Loor, Bruno Tobback,
Hannes Anaf, Thijs Verbeurgt en Hannelore Goeman

over het verhogen van de renovatiegraad
en het uitbreiden
van het aantal betaalbare huurwoningen in Vlaanderen

Documenten in het dossier:
1713 (2022-2023) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

verzendcode: WON



Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, 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 Vaneekhout;

Maxim Veys.

INHOUD

1.	Toelichting door Maxim Veys	4
2.	Bespreking	5
2.1.	Opmerkingen van Guy D'haeseleer	5
2.2.	Opmerkingen van Sarah Smeyers	5
2.3.	Opmerkingen van Vera Jans	6
2.4.	Repliek van Maxim Veys	6
3.	Stemming	8
	Gebruikte afkortingen	9

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 15 juni 2023 het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor, Bruno Tobback, Hannes Anaf, Thijs Verbeurgt en Hannelore Goeman over het verhogen van de renovatiegraad en het uitbreiden van het aantal betaalbare huurwoningen in Vlaanderen.

De commissie verwierp het voorstel van resolutie.

1. Toelichting door Maxim Veys

Maxim Veys stelt dat de renovatie-uitdaging al vaak aan bod is gekomen in het Vlaams Parlement, onder meer tijdens een aantal heel interessante hoorzittingen in de Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan. Dat is hoogstwaarschijnlijk een van de grootste uitdagingen waar men in Vlaanderen, en niet alleen daar, voor staat. Dat gaat over de renovatie van huizen en appartementen met het oog op de klimaattransitie, want woningen zijn een grote bron van CO₂-uitstoot en zijn vaak inefficiënt op energetisch vlak. De experts stelden tijdens de bovenvermelde hoorzittingen ook dat het huidige tempo te laag ligt.

De Vlaamse Regering heeft maatregelen genomen om de langetermijndoelstellingen van het Renovatiepact 2050 te kunnen bereiken. Het meest opvallende in de afgelopen jaren is de renovatieverplichting die werd ingevoerd sinds 1 januari 2023 en die geldt voor nieuwe eigenaars van energieverblindende gebouwen. Die gebouwen moeten vijf jaar na de aankoop tot een EPC-label D worden gerenoveerd, met ook nog verstrengingen tegen 2035, 2040 en 2045, om tegen 2050 te landen op een EPC-niveau A voor alle particuliere woningen in Vlaanderen.

Daar gaan heel wat hindernissen mee gepaard. De huidige rentestijging maakt dat geld lenen om te kopen en te renoveren duurder wordt, zodat particulieren over een grotere terugbetalingscapaciteit moeten beschikken. Door de hoge inflatie zijn de materiaalprijzen in de bouw gestegen en daalde de koopkracht. Dat merkte men ook voor de bouw van sociale woningen, waarbij het prijsplafond meerdere keren per jaar moest worden verhoogd, gewoon om de inflatie te kunnen bijbenen. Maar dat betekent ook een hogere renovatiefactuur voor particuliere kopers. De renovatieverplichting betekent specifiek voor woningen met EPC-label E en F, wat toch gaat over 38 procent van het woningbestand dat jaarlijks wordt verkocht, dat de kopers binnen vijf jaar in een hoger budget moeten voorzien in plaats van de renovatie wat meer te spreiden in de tijd.

Wetenschappelijke studies ondersteunen dat ook. Onder andere het Steunpunt Wonen, dat wordt gesubsidieerd door de Vlaamse overheid, stelde al vast dat het gros van de gezinnen onvoldoende middelen zal hebben om het renovatietempo tegen 2050 te kunnen halen. Daarnaast is er ook nog een studie van professor Johan Albrecht, professor aan UGent, die stelt dat bijna de helft van de Vlaamse eigenaars onvoldoende middelen heeft. Ongeveer 20 procent van hen heeft meer dan 50.000 euro te kort om het energieniveau A te kunnen halen.

Maxim Veys noemt de Vooruitfractie een constructieve, positieve fractie, die nu dus ook een grote kans ziet om tegelijk het aantal betaalbare huurwoningen op te trekken en het renovatietempo daarvoor op te schalen. Hij meent dat men daarvoor de woonmaatschappijen kan inschakelen om panden in de categorieën E en F die te koop komen te staan op te kopen, te renoveren en door te verhuren aan betaalbare prijzen. Dat zou twee vliegen in één klap zijn.

Dit voorstel van resolutie kadert ook in een bredere visie. De spreker meent dat de overheid een grotere rol moet opnemen op de woonmarkt, aangezien de marktwerking de ongelijkheid vergroot en de betaalbaarheid verslechtert. De private huurmarkt slaagt er ook niet in om te zorgen voor betaalbaarheid, dus moet de overheid daarin dan maar tussenkomen. Intussen ligt de huurprijs voor de meerderheid van

de huurders aan de onderkant van de private huurmarkt veel te hoog. 52 procent van hen besteedt meer dan een derde van hun inkomen aan de huur.

De Vlaamse Regering heeft enkele maatregelen genomen, maar de situatie is niet echt verbeterd. Zacht uitgedrukt werd de sociale woningbouw volgens de spreker lam gelegd, wat niemand nog kan ontkennen. In 2022 werd het laagste aantal nieuwe sociale huurwoningen voor de komende jaren vergund. Dat betekent dat er niet meteen beterschap op komst is. De toegang tot het onderste segment van de koopmarkt is deels versperd door de renovatieverplichting. Dat is ook logisch: wie die woningen koopt, moet veel sneller dan vroeger renoveren en heeft daar ook meer geld voor nodig dan vroeger. Men merkt nu al dat daar heel wat mensen op afhaken.

Daarom vragen de indieners van dit voorstel van resolutie concreet aan de Vlaamse Regering om de woonmaatschappijen de opdracht te geven om actief woningen met een energielabel E of F die op de markt komen op te kopen, te renoveren en te verhuren aan een betaalbare huurprijs. Ten tweede wordt gevraagd dat de capaciteit van de woonmaatschappijen in het kader van die opdracht wordt uitgebreid met meer technische profielen. Als men afzonderlijke woningen opkoopt zal dat iets duurder zijn, maar men stelt vast dat grote projecten steeds moeilijker realiseerbaar zijn en dus is het een investering die echt het verschil kan maken op termijn.

2. Bespreking

2.1. Opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer haalt aan dat de indieners hun voorstel van resolutie willen financieren met het niet volledig gebruikte budget voor leningsmachtigingen voor het bouwen en renoveren van sociale woningen. Iedereen zal het er wel mee eens zijn dat die doelstelling nobel is, meent de spreker, maar de sociale woonactoren slagen er nu al niet in om hun eigen patrimonium voldoende te renoveren. Het budget waarin daartoe is voorzien, wordt zelfs niet opgebruikt, en dan zouden de indieners nog een extra taak bijgeven om woningen van energieniveaus E en F op te kopen, te renoveren en betaalbaar te verhuren.

Tegen 2050 moeten alle 123.000 sociale woningen gerenoveerd worden tot label A. De sector heeft daarop gereageerd en ziet daar duidelijk tegenop, en plant daarom ook wijkrenovaties. De directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen gaf dat zelf ook al aan tijdens de hoorzittingen in de Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan.

Er wordt dus te weinig gebouwd en te weinig gerenoveerd en nu wil Vooruit nog extra druk zetten op de woonmaatschappijen om ook betaalbaar verhuren in handen te nemen. Dat lijkt de spreker eerder symboolpolitiek, waar Maxim Veys de regering ook al eens van beticht. Het niet opgenomen budget van de FS3-leningen is eigenlijk zonder voorwerp, aangezien dat huidige budget al niet opgebruikt raakt. De spreker kan dus de doelstellingen van het voorstel van resolutie onderschrijven, maar de manier om die te realiseren lijkt hem niet echt realistisch.

2.2. Opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers stelt dat de N-VA-fractie dit voorstel van resolutie niet genegen is om verschillende redenen. Om te beginnen, kunnen de SHM's dat vandaag al doen. De beslissing om een woning aan te kopen ligt bij hen en de spreker vindt het niet de taak van de overheid om daarover nog meer regels op te leggen. Er bestaan trouwens ook al regels en prijsplafonds voor het aankopen van een goede of te renoveren woning door de SHM's.

Wat een betaalbare huurprijs betreft, ligt de prijsberekening van sociale huurwoningen vast en de SHM's moeten die volgen. Volgens de spreker kan het ook niet de bedoeling zijn dat SHM's in concurrentie gaan met minder kapitaalkrachtige kandidaat-kopers in een segment van de woningmarkt waar de prijzen al een stuk lager liggen. Men moet aan kandidaat-kopers de kans laten om die woningen te kopen.

Bovendien zijn er regelmatig beleidsinitiatieven die nog maar in hun kinderschoenen staan en waarvan de resultaten nog moeten blijken, bijvoorbeeld het systeem van geconventioneerde verhuur. De uitrol daarvan is pas gestart. De spreker stelt voor om op de resultaten daarvan te wachten en niet kriskras allerlei maatregelen of wijzigingen van het beleid door elkaar te lanceren: eerst dat goed onderbouwde initiatief van de Vlaamse Regering laten lopen en het dan evalueren.

Ondertussen heeft het systeem van Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening al veel succes gekend bij de Vlamingen. De resultaten zijn niet min. Sinds de lancering van dat eengemaakte online loket, dat het gemakkelijker maakt om een renovatiepremie aan te vragen, werden er al 100.000 premies aangevraagd. Dat wil toch wel iets zeggen over de bereidheid van de Vlamingen om hun woning aan te passen en te renoveren. Dat systeem loopt dus ook goed. De spreker wil het daarbij laten en wil daar geen initiatief aan toevoegen zoals dat in het voorstel van resolutie.

2.3. Opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans verklaart dat de cd&v-fractie ook van mening is dat de SHM's of voortaan de woonmaatschappijen inderdaad al de mogelijkheid hebben om actief woningen op te kopen. Daar bestaan de nodige leningsmachtigingen voor, waar nog heel wat ruimte is. De beslissing om een woning aan te kopen ligt dus bij de woonmaatschappijen zelf en de spreker stelt zich de vraag of men hen daar bovenop nu nog heel specifieke extra impulsen moet geven. Zij wil ook systemen als het pas ingevoerde geconventioneerde verhuren eerst alle mogelijke kansen geven. Dat is de reden dat de cd&v-fractie het voorstel van resolutie op dit moment niet steunt.

2.4. Repliek van Maxim Veys

Het doet *Maxim Veys* plezier dat er effectief kan worden gedebatteerd over het positieve voorstel van resolutie van zijn fractie. Voor de woonmaatschappijen loopt nu de opgelegde hervorming, die werd opgezet met de motto's 'reculer pour mieux sauter' en 'gouverner c'est prévoir', die telkens worden aangehaald door een bepaalde collega wanneer het over de woonmaatschappijen gaat. Die hervorming zou vooral moeten leiden tot een verdere professionalisering. Nu zegt men dat er wel een fusietraject werd opgelegd, maar dat de woonmaatschappijen hun taak niet aankunnen.

Ofwel werd er dus gekozen voor een slecht fusietraject, ofwel wil men niet dat de opdracht van de woonmaatschappijen wordt verbreed. De spreker, die zelf ook bestuurder zonder vergoeding is van een woonmaatschappij, denkt dat het eerder dat laatste is. De indieners van het voorstel van resolutie zijn er zich wel degelijk van bewust dat de capaciteit van de woonmaatschappijen in het kader van de extra opdracht moet worden uitgebreid en daarom staat dat ook letterlijk in het voorstel van resolutie.

Er werd gezegd dat de SHM's dat vandaag al kunnen. Waarom focussen zij minder op verwervingen, renovatie en bouw? Omdat ze bezig zijn met het fusietraject dat werd opgelegd door de meerderheid. Dat vindt de spreker dus een tegensprekelijk argument. Er is geen praktisch prijsplafond. Sarah Smeyers gaf aan dat dat al bestaat, maar dat werd minder herzien dan het algemene prijsplafond voor de grote bouwprojecten. Bovendien zijn er veel lokale N-VA-afdelingen, waaronder die

in Kortrijk, die in hun verkiezingsprogramma niet meer dan 22 woonentiteiten per woonproject wensen. De spreker dacht dat N-VA op lokaal niveau toch fan is van dat kleinschalige.

De spreker denkt dat dit kader al moet worden voorbereid, wetende dat in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waar men geen opgelegde fusies heeft en probeert meer bij te bouwen, al individuele woningen worden opgekocht. Er is nu ook een tendens om te strijden tegen de 'verappartementisering', recent bijvoorbeeld in de Kempen. De spreker betreurt dat men zo de demografische evolutie en de realiteit van de verhuisbewegingen negeert.

Guy D'haeseleer had een opmerking over de capaciteit van de woonmaatschappijen. Er is vandaag veel verdeeld. Voor verbouwingen en verbouwpremies moeten mensen naar de Energiehuizen die er bijna overal zijn. De woonmaatschappijen zijn er ook nog. De spreker is er voorstander van om alle instrumenten om bijvoorbeeld betaalbaar wonen te realiseren op één plek in te zetten. De meerderheid maakt telkens de verkeerde keuze. Alle sociale woonleningen die cruciaal zijn voor jonge gezinnen die willen renoveren en die energieverblindende woningen proberen aan te kopen, werden volledig weggehaald bij de woonmaatschappijen en zitten nu bij een private instantie waarover hij veel collega's, ook van de meerderheid, hoort zeggen dat ze geen goede dienstverlening levert. Dat is kritiek op de eigen beslissing. Vooruit zou het anders aangepakt hebben.

De spreker ziet dat het voorkeurecht vaak niet wordt uitgeoefend. De woonmaatschappij die hij meebestuurt gaat altijd naar zulke woningen kijken. Die staan vaak heel lang leeg en raken zeer moeilijk verkocht. De spreker denkt dat op dat vlak binnen een paar jaar veel te winnen is en dat men zich daar best toch op zou voorbereiden.

De spreker begrijpt dat de Vlaams Belangfractie dit voorstel van resolutie niet wil steunen, wat hun goed recht is, maar het enige wat hij van Vlaams Belang heeft gehoord, was dat Adeline Blancquaert voorstelde om dan maar daklozen de leegstaande woningen te laten renoveren. Daarmee zijn we ver van huis.

Er werd door Sarah Smeyers geargumenteed dat een woonmaatschappij niet met jonge gezinnen moet gaan concurreren. Dat vindt Maxim Veys een zwak argument. 38 procent van het woningbestand op een jaarlijks totaal van ongeveer 100.000 woningtransacties heeft energieniveau E of F. Dat zijn 38.000 E- of F-woningen per jaar die op de markt komen. Het zou een illusie zou zijn dat de woonmaatschappijen zelfs maar 10 procent daarvan zouden kunnen opkopen, zeker niet in het begin. De Vooruitfractie respecteert ook steevast dat de lokale besturen de woonregie in handen hebben volgens de huidige regels, maar vindt het natuurlijk wel belangrijk dat de overheid tussenkomt en dat de lokale schepen van Wonen bekijkt in welke buurten men dat wenst en of men daar een 'cap', een maximum op kan zetten. Dit is geen absoluut voorstel. De spreker kan dat argument plaatsen, maar de vorige sprekers stellen het een beetje voor alsof morgen alle woningen met energieniveau E en F meteen zouden worden opgekocht door woonmaatschappijen. Dat is toch ook niet de situatie nu?

Uit de voormelde hoorzittingen bleek dat de renovatiedoelstellingen nooit zullen worden gehaald omdat de huishoudens daarvoor simpelweg de middelen niet hebben. De Vlamingen zijn bereid om te renoveren, daarover is er geen discussie, maar het punt is dat het budget van de Vlamingen onvoldoende is. Daar willen de indieners iets aan doen.

Ten slotte werd vooropgesteld dat men niet kriskras allerlei voorstellen door elkaar mag lanceren. Een jaar geleden waren er nog drie verschillende meerderheidsfracties die allemaal ideeën hadden om de niet-besteding van het budget voor sociale

woningbouw op te lossen. Het is het geconventioneerd verhuren geworden dat de N-VA-minister van Wonen voorstelde. De spreker weet trouwens niet wat er van het voorstel van Open Vld om iedere sociale huurder na negen jaar buiten te trappen, is gebeurd maar hij hoopt dat het goed en wel werd begraven. Er worden dus ook wel vaak zaken kriskras door elkaar gelanceerd door de meerderheid en dat is dus geen argument voor de spreker. Hij vindt dat inconsequent.

Er wordt gezegd dat men niet in het wilde weg moet beginnen experimenteren, maar er zijn proefprojecten, proefomgevingen, proeftuinen en andere zaken die nog in de kinderschoenen staan bij de Vlaamse overheid, zoals SVK Pro en de tiny houses of CLT, waarmee al jaren wordt geëxperimenteerd of die al jaren worden onderzocht. Wanneer worden de volgende stappen eens gezet? Het duurt nu al twee zittingsperiodes zonder dat er technische veranderingen komen in de regels van de ruimtelijke ordening. De spreker stelt een zekere stilstand vast, die hij met dit voorstel van resolutie probeert te doorbreken.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor, Bruno Tobback, Hannes Anaf, Thijs Verbeurgt en Hannelore Goeman over het verhogen van de renovatiegraad en het uitbreiden van het aantal betaalbare huurwoningen in Vlaanderen wordt door de commissie verworpen met 1 stem voor en 8 stemmen tegen bij 2 onthoudingen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Vera JANS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

CLT	community land trust
EPC	energieprestatiecertificaat
FS3	financieringssysteem 3
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
UGent	Universiteit Gent