

vergadering **C238 – WON22**

zittingsjaar 2011-2012

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 24 mei 2012

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de resultaten van de studie met betrekking tot de ontwikkeling van een stedelijk fiscaal instrumentarium - 1812 (2011-2012)	3
Vraag om uitleg van de heer Dirk de Kort tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de verkoop van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen - 1855 (2011-2012)	7

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Veli Yüksel tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de resultaten van de studie met betrekking tot de ontwikkeling van een stedelijk fiscaal instrumentarium - 1812 (2011-2012)

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, de problematiek van het aantrekkelijk maken en houden van het wonen in de stad is in deze commissie al verschillende keren aan bod gekomen. Daarbij is regelmatig naar het belang van fiscale instrumenten verwezen.

In december 2010 heeft de minister in haar beleidsbrief drie onderzoeksopdrachten in verband met het wonen in de stad aangekondigd. Die onderzoeksopdrachten liepen van januari 2011 tot november 2011.

De Vlaamse steden worden met heel wat uitdagingen geconfronteerd. Ik denk daarbij onder meer aan de stadsvlucht, aan de verwaarlozing van bepaalde buurten en wijken en aan de leegstand van woningen boven winkelpanden. Dit neemt niet weg dat de steden tegelijkertijd een grote aantrekkingskracht op heel wat mensen uitoefenen. Vooral jonge mensen willen zich in de stad vestigen. Valabele redenen zijn onder meer de nabijheid van heel wat voorzieningen, het culturele aanbod en de wens dicht bij het werk te wonen. Soms stellen we vast dat bepaalde stadsbuurten die jarenlang door verwaarlozing, verpaupering en leegstand zijn gekenmerkt, plots aantrekkelijk worden en heel wat jonge mensen aantrekken.

Het zou voor een stadsbestuur natuurlijk nuttig zijn over de mogelijkheid te beschikken het wonen in een bepaalde buurt fiscaal aantrekkelijk te maken. De mogelijkheid de opcentiemen op de onroerende voorheffing te differentiëren, zou daarbij een uiterst waardevol instrument vormen. Dit zou de lokale besturen de kans bieden een beleid te voeren dat de aantrekkingskracht van bepaalde buurten sterk verhoogt.

Een dergelijke differentiatie zou in elk geval een antwoord bieden op een wens die de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) al jaren uit. In haar memorandum voor de Vlaamse verkiezingen van 2004 heeft deze organisatie al het volgende verklaard: "Vandaag kunnen de gemeenten voor de twee belangrijkste belastingen, de aanvullende personenbelasting en de opcentiemen op de onroerende voorheffing, alleen het tarief bepalen dat dan gewoon voor de hele gemeente geldt." De VVSG vraagt de gemeenten wettelijk de mogelijkheid te bieden om het tarief te laten variëren. Die variatie kan dan voor bepaalde types van belastingplichtigen, zoals bedrijven en particulieren, of voor bepaalde buurten worden ingevoerd. Zo kan een verloederde buurt een lager tarief krijgen. Ook kan het onderscheid tussen inwoners en niet-inwoners van een stad worden gemaakt.

De cijfers tonen het verschil aan. In het Vlaamse Gewest bedraagt het gemiddeld tarief van de opcentiemen op de onroerende voorheffing 1342. In een stad als Gent is dat 1450. Wie in de tweede grootste stad van Vlaanderen komt wonen, betaalt een hoger tarief dan in de gemiddelde Vlaamse gemeente. Dat tarief is bovendien in heel de stad hetzelfde. Een differentiëring zou hier mogelijkheden kunnen bieden.

Een van de drie studies die in 2010 zijn aangekondigd, heeft betrekking op de ontwikkeling van een stedelijk fiscaal instrumentarium. De minister heeft in haar antwoord op mijn vragen om uitleg van 12 mei 2011 en 15 december 2011 naar deze studie verwezen. Tijdens de behandeling van deze laatste vraag om uitleg heeft ze verklaard dat de studie in januari 2012 zou worden opgeleverd. Ondertussen zijn we vijf maanden verder.

Minister, wat zijn de belangrijkste resultaten van deze studie? Welke denksporen zijn concreet onderzocht? Zijn ook de voor- en nadelen van een algemene herziening van het kadastraal inkomen in ogenschouw genomen? Op welke manier zult u de bevindingen in deze studie in uw beleid integreren? Welke vaststellingen en bevindingen kunt u concreet

aanwenden om de selectieve stadsvlucht uit de steden tegen te gaan? Op welke manier werkt u in dit verband samen met minister Muyters, die bevoegd is voor de Vlaamse fiscaliteit?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Voorzitter, ik zal eerst de reden van de vertraging toelichten. De steden hebben zelf gevraagd een bijkomend denkspoor, met name het effect van de vervennootschappelijking op de inkomsten, te onderzoeken. We hebben geoordeeld dat dit zinvol is. Om die reden heeft het allemaal wat langer geduurd. De studie is ondertussen opgeleverd, en ik geef graag de conclusies weer.

De centrale probleemstelling in de studie betreft de definitie van de belastinginstrumenten die de fiscale capaciteit van de steden gunstig kunnen beïnvloeden door inkomensverwervende gezinnen aan te trekken of te houden. Op basis van de juridische en financiële haalbaarheid en van de verwachte gedragseffecten zijn een twaalfstal hervormingsmogelijkheden van de stedelijke fiscaliteit gescreend.

In overleg met de centrumsteden werden vier van die opties grondig onderzocht: de binnengemeentelijke differentiatie van de stedelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing, de relatie tussen kadastraal inkomen en woningprijzen, een nieuwe grondslag van de onroerende voorheffing gebaseerd op de Nederlandse Wet Onroerende Zaakbelasting en het in kaart brengen van de gevolgen van de vervennootschappelijking op de fiscale inkomsten van de steden.

Volgens de onderzoekers zijn het behoud van de btw-verlaging van 21 naar 6 procent voor renovatie en afbraak van woningen in 32 Belgische steden de meest haalbare pistes op korte termijn. De fiscale prikkel is hier aanzienlijk. Mits de nodige communicatie over deze initiatieven moeten die in staat zijn om kandidaat-kopers over de streep te trekken.

Bij de start van de studie hadden de steden grote verwachtingen bij de piste van de binnengemeentelijke differentiatie van de onroerende voorheffing. Bepaalde Brusselse gemeenten zoals Evere en Ukkel hanteren die differentiatie al. De kosten-batenverhouding en de maatschappelijke meerwaarde zijn echter eerder betwistbaar. Om enig effect te sorteren, bijvoorbeeld van minstens 1 procent op de totale verkoopprijs, moet je gedurende een langere periode van vijf tot tien jaar, de opcentiemen op de onroerende voorheffing terugbetalen of een nultarief hanteren. Dat zou een maatregel zijn die sterk weegt op de inkomsten van de steden, terwijl een eerder beperkt aantal mensen ervan kan genieten. Wanneer bijvoorbeeld in Roeselare daar jaarlijks bijkomend dertig gezinnen van kunnen genieten, dan verliest die stad op termijn wel 4 procent van de fiscale ontvangsten.

In die optiek concluderen de onderzoekers dat premies voor renovatie een grotere prikkel zijn om stadsvlucht tegen te gaan. Die zijn dan eventueel inzetbaar in bepaalde gebieden van steden. Men zou bijvoorbeeld een renovatiepremieprikkel kunnen hanteren voor bepaalde delen van de stad. Dat zou een financieel gezondere oplossing kunnen zijn.

Omdat verschillende van de onderzochte fiscale pistes de onroerende voorheffing als basis nemen, stond de studie ook stil bij de relatie tussen het kadastraal inkomen (ki) en de verkoopprijzen in de steden. Uit dit onderzoeksdeel onthoud ik dat er nog te weinig wetenschappelijk geweten is over de relatie ki-verkoopprijzen. Verder toont deze studie dat die relatie in vele gevallen onlogisch en onrechtvaardig lijkt.

Het is ook onduidelijk of een algemene perequatie – wat een bijzonder omslachtige operatie zou zijn en bovendien een federale bevoegdheid is – soelaas zou kunnen bieden. Die conclusie gaat ook op voor het onderzochte Nederlands alternatief voor de waardebepaling van een onroerend goed, zijnde de verkoopprijs van een pand, zoals vastgelegd in de Nederlandse Wet Onroerende Zaakbelasting.

Wat eveneens opvalt in de studie is dat vandaag al vele fiscale voordelen voorhanden zijn waarvan de effecten nog onvoldoende bestudeerd werden – ik denk dan aan btw-verminderingen – of dat van bepaalde fiscale gunstmaatregelen nauwelijks gebruik wordt

gemaakt. Een voorbeeld is de gewestelijke vrijstelling op de opcentiemen op onroerende voorheffing in het geval van een verbouwing van een handelspand tot een woning. Die maatregel is wellicht weinig gekend en wordt in elk geval zelden gebruikt. Daar doen zich dus nog een aantal mogelijkheden voor binnen het bestaande wettelijke kader.

Ook onthoud ik dat zonder flankerende maatregelen in de sfeer van het woonbeleid zoals renovatiepremies, fiscale prikkels weinig impact hebben op de verhuis- en blijfmotieven van bestaande inwoners. Kandidaat-kopers verhuizen zelden vanwege de fiscaliteit, maar wel vanwege werk-, gezinsuitbreidings- of zorgmotieven. Dat betekent dat daar een aantal voor de hand liggende initiatieven mogelijk zijn in steden. Ik denk dan aan kwalitatieve buitenruimte, crèches, scholen, zorgmogelijkheden.

Aangezien de voornaamste motieven om wel of niet op een bepaalde plaats te gaan wonen niet van fiscale aard zijn, zal de fiscale prikkel om mensen ergens te laten wonen of blijven, bijzonder omvangrijk moeten zijn.

De studie waarschuwt ook – en trapt daarmee een open deur in – voor de eventuele negatieve effecten van een dergelijke fiscale politiek zoals het verdringen op de woningmarkt van minder kapitaalkrachten en fiscale concurrentie tussen steden en gemeenten. Dat fenomeen ziet men ook bij stadsvernieuwing. Toch is het goed dat een stad een gezonde mix kan behouden in elke buurt van mensen die wat meer en wat minder financiële mogelijkheden hebben. De studie waarschuwt daarvoor. Toch mag het feit dat we in steden misschien mensen met wat meer mogelijkheden zouden kunnen aantrekken, geen reden zijn om dat niet te doen. Dat was net de scope van de studie: ervoor zorgen dat ook voor mensen die kunnen zorgen voor de fiscale inkomsten van een stad, de stad aantrekkelijk wordt.

Men waarschuwt ook voor de fiscale concurrentie tussen steden. Dat klopt, we zouden in een neerwaartse spiraal terecht kunnen komen. Anderzijds zijn vandaag ook de opcentiemen verschillend van stad tot stad alsook de inkomsten uit de personenbelasting.

Wat de vervennootschappelijking betreft in de sector van de vrije en intellectuele beroepen via de oprichting van de eenpersoonsvennootschappen (EBVBA), willen de steden een eerste indicatie krijgen hoe groot dit fenomeen is en hoe het de gemeentelijke financiën beïnvloedt. Gemeenten kunnen nu enkel opcentiemen heffen op de personenbelasting en niet op de vennootschapsbelasting. Dat is een zekere zorg bij steden. Er is niets mis met vervennootschappelijking of het feit dat er veel vennootschappen in een stad aanwezig zijn, wel integendeel. Dat zorgt ook voor een bepaalde meerwaarde. Anderzijds is er de vrees dat er soms uit louter fiscale motieven een vorm van vervennootschappelijking zou zijn, en dat is niet wenselijk.

Nu, sowieso is er sprake van inkomstenverlies voor de gemeenten wanneer er steeds meer vervennootschappelijkt wordt. Of dat al dan niet wenselijk is, laat ik even in het midden. Ik heb net ook gezegd dat het zeker voor een meerwaarde kan zorgen. Geschat wordt dat dit tot 1 procent vermindering van de inkomsten uit aanvullende personenbelasting (APB) heeft geleid, waarbij er behoorlijk grote verschillen zijn tussen de verschillende steden. Koplopers zijn Antwerpen, Mechelen, Leuven, Kortrijk, Genk en Hasselt. 1 procent lijkt misschien weinig, maar in sommige steden is dat het equivalent van de totale inkomsten uit bepaalde lokale belastingen en heffingen. Dat is toch niet te verwaarlozen. Er is een zeker effect. Daarmee wordt niet gezegd dat vervennootschappelijking per definitie moet worden tegengegaan, er zijn immers ook economische baten mee verbonden, maar steden hebben wel steeds minder mogelijkheden in hun fiscale politiek als de belastbare basis waarop je eventueel opcentiemen kunt heffen steeds lager wordt. Daar moeten we over nadenken.

Voorzitter, ik zal die studie overmaken. Misschien is het zinvol om op een later moment uitvoerig van gedachten te wisselen. Misschien wilt u de onderzoekers wel eens uitnodigen. Dat moet u bekijken in de regeling van de werkzaamheden.

Hoe ga ik hier nu mee verder? Het is zeker zo dat veel van die aspecten de fiscale bevoegdheden van minister Muyters treffen. Zijn kabinet en administratie maakten trouwens deel uit van de stuurgroep voor het onderzoek. Het vervolgtraject wil ik dan ook in partnerschap met collega Muyters afleggen. Ik kan allerlei aanbevelingen doen vanuit mijn en onze bezorgdheden voor die steden, maar vanzelfsprekend ben ik geen minister van Financiën. Er zal over een aantal aspecten wellicht het best worden overlegd met de federale overheid.

Ik wacht ook de reacties van de steden zelf af. De steden hebben de studie ontvangen. Ik wacht graag af wat zij adviseren en denken te moeten aanvangen met die resultaten. Ik zal hun voorstellen zeker meenemen in mijn overleg met minister Muyters en de Federale Regering.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Minister, ik dank u voor uw antwoord.

Ik zal de studie ook zelf grondig bestuderen.

De vier onderzochte pistes zijn de meest pertinente. U zegt dat om een effect te ressorteren van 1 procent op de verkoopprijs, de maatregel vijf tot tien jaar zou moeten worden toegepast of dat een nultarief zou moeten worden toegepast. U hebt Roeselare als voorbeeld aangehaald. Die stad lijkt mij echter geen goed voorbeeld. In Roeselare kan dat misschien een grote druk teweegbrengen op de begroting van de stad, maar in een stad als Gent of Antwerpen zouden misschien wel een aantal effecten kunnen worden gevonden. Want u zegt dat de fiscale prikkels belangrijk zijn, maar dat ze geen invloed zullen hebben om mensen in de stad te houden. Dat is waar, daarvoor zijn andere maatregelen nodig, zoals renovatiepremies. Maar mensen die uit de stad weggetrokken zijn, kun je wellicht enkel weer aantrekken met zo'n fiscale maatregel. Ik zou die suggestie dus toch niet zomaar overboord gooien en toch nog eens ernstig overwegen.

U sprak daarnet over de renovatie van handelspanden tot woningen. Dat is inderdaad ook een maatregel. Hebt u er zicht op of daar gebruik van wordt gemaakt of waarom er zo weinig gebruik van wordt gemaakt? Misschien moeten we duidelijk communiceren aan de centrumsteden dat zij die maatregel aan hun inwoners en de eigenaars van panden moeten bekendmaken.

U bent niet bevoegd voor fiscaliteit. Zelf ben ik ook geen fiscalist. Maar welke aanbevelingen zou u maken aan minister Muyters? Welke pistes zijn volgens u haalbaar? Wat zou u ministers aanraden om te onderzoeken of te overwegen?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijnheer Yüksel, u zegt dat fiscale prikkels volgens mij geen reden zijn om in een stad te blijven of mensen naar de stad te halen. Voor alle duidelijkheid: niet ik, maar de onderzoekers zeggen dat. Ik heb u enkel meegegeven wat de onderzoekers zeggen. Het is hun stelling dat een fiscale prikkel slechts een motief kan zijn om ergens naartoe te trekken of ergens te blijven wanneer die zodanig aanzienlijk is dat de stad daardoor dreigt zeer veel minder inkomsten te ontvangen. Daaruit moet ik concluderen dat andere maatregelen doelmatiger zijn voor de verhouding kosten-baten dan het aanpakken van die fiscaliteit.

Dat wil niet zeggen dat ik geen voorstander ben van een slimmere fiscaliteit voor steden. Zo vind ik het niet logisch dat steden enkel opcentiemen kunnen heffen op de algemene personenbelasting en niet op de vennootschapsbelasting. Ik vind dat onlogisch. Ik vind het erg onlogisch dat het fiscaal instrumentarium van steden erg beperkt wordt. Ik denk dat er misschien een soort van wantrouwen is ten aanzien van de stedelijke overheid en de mate waarin zij in staat zou zijn om een slimme fiscale politiek te voeren. Ik vind inderdaad dat steden veel meer fiscale mogelijkheden moeten krijgen om een slimme fiscale politiek te voeren.

Welke concrete aanbevelingen zou ik daartoe willen doen? Als u het goed vindt, wacht ik de suggesties en voorstellen van de steden zelf af om u dan een overzicht te geven van wat ik wil

voorleggen aan minister Muylers. Het moet echt in partnerschap met de steden gebeuren en niet in hun plaats. Om die reden heb ik hun ook om advies gevraagd. Het kan interessant zijn om daar in de commissie op terug te komen, indien u dat wilt.

De onderzoekers merken op dat de fiscale vrijstelling nauwelijks wordt gebruikt bij de handelspanden die worden omgebouwd tot woningen. De vraag is dus of men die wel kent, of men weet dat men daar recht op heeft. Ik wil nagaan bij de steden en ook bij mijn collega bevoegd voor de financiën, op welke wijze deze maatregel al dan niet is bekendgemaakt en of er een aannemelijke reden is waarom van die maatregel weinig tot geen gebruik wordt gemaakt.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Wanneer krijgt u het advies van de centrumsteden?

Minister Freya Van den Bossche: Mijn medewerker denkt voor de zomer. Er is nog een overleg gepland en we verwachten dat kort nadien. We hebben zelf geen deadline gesteld. Ik zal de steden wel nog laten weten dat we dat voor het zomerreces nog allemaal graag ontvangen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van de heer Dirk de Kort tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de verkoop van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen - 1855 (2011-2012)

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Voorzitter, minister, het besluit van 29 september betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, het zogenaamde Overdrachtenbesluit, bevat in bijlage III de bepalingen die van toepassing zijn op de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen.

Daarin wordt verduidelijkt dat sociale huurwoningen die niet meer verhuurd kunnen worden omdat ze niet meer voldoen aan de in de Vlaamse Wooncode opgenomen kwaliteitsnormen, openbaar verkocht kunnen worden als de renovatie ervan niet wenselijk is. De aldus verkochte woningen moeten vervolgens binnen een termijn van vijf jaar na de verkoop ervan gerenoveerd of gesloopt worden. Indien de woning gesloopt wordt, moet op het desbetreffende perceel een nieuwe woning worden gebouwd binnen een termijn van vijf jaar na de sloop van de verkochte woning. Gaat het om de verkoop van een nog verhuurbare sociale huurwoning, dan moet deze eerst aangeboden worden aan de zittende sociale huurder. Maakt deze laatste geen gebruik van deze mogelijkheid, dan moet hij, logischerwijze, opnieuw worden gehuisvest.

Op het terrein wordt vastgesteld dat wanneer dergelijke woningen openbaar te koop worden gesteld, deze vaak gekocht worden door personen of ondernemingen die deze woningen vervolgens renoveren en daarna met winst verder doorverkopen. Dergelijke praktijk roept toch wel enkele vragen op.

Minister, bent u op de hoogte van deze praktijk? In welke mate hebt u daar reeds verder onderzoek naar laten verrichten? Acht u het niet eerder aangewezen om bij de vrijwillige verkoop van dergelijke woningen, die eerst aan te bieden aan de kandidaat-kopers van een sociale koopwoning, natuurlijk met duidelijke informatie met betrekking tot de staat van de woning? Kunt u het niet mogelijk maken voor de sociale huisvestingsmaatschappijen dat zij dergelijke woningen renoveren en vervolgens verhuren als bescheiden woningen aan een iets hogere huurprijs dan de klassieke sociale huurwoningen? Dergelijke werkwijze zou tegelijkertijd het voordeel bieden dat de renovatiekosten terugverdiend kunnen worden en dat een gezin met een nog altijd bescheiden inkomen toch een betaalbare woning kan vinden?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijnheer de Kort, ik wil even de context schetsen. In 2008 ging het om 64 woningen, in 2009 om 38 woningen, in 2010 om 87 woningen en in 2011 om 62 woningen. Voor dit jaar zijn al 10 dergelijke woningen verkocht. Het gaat niet om grote cijfers, maar het gebeurt wel en we kunnen ons indenken dat dat nog meer zou kunnen gebeuren in de toekomst.

De huidige regeling in het Overdrachtenbesluit lijkt me evenwichtig. Een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) kan zelf beslissen om huurwoningen waarvan ze meent dat het te duur is om ze te renoveren of te vervangen, openbaar te verkopen en zo te mikken op een goede opbrengst. Deze inkomsten moeten dan weer doelmatig worden geïnvesteerd, opnieuw in sociale woningen, zodat de inkomsten uiteindelijk de sociale huurder ten goede komen.

In het nieuwe financieringssysteem wil ik daar trouwens iets aan veranderen. Ik zou er graag voor willen zorgen dat die opbrengst automatisch moet worden aangewend voor de eerstvolgende investering in verwerving, bouw of renovatie van sociale huurwoningen zodat we er zeker van zijn dat die opbrengsten nog altijd aan het publiek ten goede komen. Als de geschatte waarde niet wordt gehaald bij de openbare verkoop, kan de SHM de woning onderhands verkopen om alsnog de geschatte waarde te krijgen.

Als die woning bij openbare verkoop wordt verkocht en de opbrengst opnieuw gaat naar sociale woningbouw, renovatie of nieuwbouw, dan verliest die specifieke woning haar sociale status. Het wordt vastgoed zoals een ander, dat wordt verkocht aan de hoogstbiedende. Het is op zich goed dat personen of ondernemingen die woningen opnieuw bewoonbaar maken. Vandaar de bepaling dat ze binnen de vijf jaar opnieuw op de markt moeten worden gebracht. Op dat vlak is het volgens mij een prima regeling.

U vraagt me of het zinvol zou zijn om die woningen aan te bieden aan kandidaat-kopers van een sociale koopwoning. Ja, op volgende voorwaarde. Er is een publiek dat kandidaat is voor een sociale koopwoning, maar dan een nieuwe woning. Dat publiek zal niet noodzakelijk geïnteresseerd zijn in een oude op te knappen huurwoning aan een redelijke prijs. Stel dat we al die mensen altijd moeten aanschrijven als er een oude huurwoning wordt verkocht, dan brengt dat zeer veel administratie met zich mee met waarschijnlijk zeer weinig return voor die maatschappij. Als mensen zich kandidaat stellen voor een sociale koopwoning, zouden we wel meteen kunnen aangeven of ze interesse hebben in een op te knappen te verkopen huurwoning waardoor je een bislijst zou kunnen aanleggen van die kandidaat-kopers. Dan ben ik het met u eens dat de SHM's eerst die mensen zouden moeten aanschrijven alvorens het goed openbaar te verkopen. Dan heb je eerst geprobeerd om nog een extra sociale dimensie aan het geheel te geven. Lukt dat niet, dan kan je het goed nog altijd openbaar of onderhands verkopen en de opbrengst blijft vanzelfsprekend altijd voorbehouden voor de sociale huisvesting.

Ik ben dus gecharmeerd door uw idee als ik het op die manier zou mogen uitvoeren. Dat is dan met de minst mogelijke administratieve last voor de grootst mogelijke return. Ik zou daar graag wel eerst advies over vragen aan de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) en de Vlaamse Erkende Maatschappijen (VLEM) om te weten of zij een samenwerking mogelijk zien. Vanzelfsprekend gaat het over woningen die door huurmaatschappijen worden verkocht aan kandidaat-kopers die zich hebben ingeschreven bij koopmaatschappijen. We moeten bekijken hoe die samenwerking vorm zou kunnen krijgen, maar onder de voorwaarden zoals ik ze net schetste, denk ik dat dat mogelijk voordelig zou kunnen zijn voor beide partijen.

Wat de vraag over bescheiden woningen betreft, wil ik opmerken dat het momenteel al juridisch mogelijk is een sociale woning in een bescheiden woning om te zetten. De SHM moet de realisatie van bescheiden woningen dan wel als doelstelling in de statuten hebben opgenomen. In een dergelijk geval moet de woning van de sociale boekhouding naar de bescheiden boekhouding van de SHM worden overgeboekt.

Renovatiwerkzaamheden aan dergelijke woningen kunnen niet met een gesubsidieerde lening worden gefinancierd. Hiervoor moeten eigen middelen worden aangewend of moet bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) een marktconforme lening worden afgesloten. Ook voor de oorspronkelijke subsidiëring als sociale huurwoning zou in dat geval een regeling moeten worden uitgewerkt. Misschien zal de goedkope lening van de VMSW vervroegd moeten worden terugbetaald.

We werken momenteel aan een concreet voorstel om dit jaar nog een grotere beweging op het vlak van de bescheiden woningen te starten. Ik hoop dat ik mevrouw Heeren dat voorstel op korte termijn zal kunnen overmaken.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Ik dank de minister voor haar antwoord en voor haar intentie om verder te onderzoeken hoe we sociale huurwoningen die worden verkocht, een sociale dimensie kunnen verlenen. Dat was in feite de bedoeling van deze vraag om uitleg. Het is de bedoeling dat de sociale status van dergelijke woningen behouden blijft.

Volgens de minister gaat het jaarlijks om een klein aantal woningen. Voor zover ik dat kan inschatten, zullen de vragen die de minister de SHM's heeft gesteld over de stand van zaken in verband met hun patrimonium, over de renovatieplanning en over de gestarte werkzaamheden, meer SHM's duidelijk maken welk gedeelte van de woningen het best te koop kan worden gesteld omdat het niet zinvol is ze nog verder te behouden. In die gevallen is het natuurlijk van belang te onderzoeken of het niet interessant zou zijn de sociale status van die woningen ook in stand te houden. Ik ben in blijde verwachting van wat de minister in functie van het beleid zal formuleren.

Verder dank ik de minister voor haar antwoord en de verduidelijking dat SHM's ook over de mogelijkheid beschikken naar een bescheiden woning om te schakelen.

De voorzitter: Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik wil in de rand van deze problematiek nog een overweging naar voren brengen. Wat het kooprecht betreft, moeten we eens nadenken over de vraag of we eigenlijk op het kooprecht van de zittende huurder kunnen terugkomen. Enerzijds doet de minister, samen met ons, alle mogelijke inspanningen om op middellange termijn naar 43.000 woningen te kunnen evolueren. Anderzijds zien we dat er bij bepaalde maatschappijen een grote vraag is. Dit heeft bepaalde gevolgen. In bepaalde gebieden kopen mensen hun woning en slagen ze erin winsten te genereren door diezelfde woning op middellange termijn zelf te verkopen. Dat is een omgekeerde beweging.

In het verleden hebben de minister en ik elkaar op dit vlak gevonden. Er was toen nog wat discussie met andere leden van deze commissie. Ik durf te stellen dat we dit eens moeten herbekijken. We moeten op het kooprecht van de zittende huurder terugkomen. Indien de maatschappijen dat willen, moeten ze in verband met de door de heer de Kort aangehaalde problematiek zelf initiatief nemen.

De voorzitter: Mevrouw Van Volcem heeft het woord.

Mevrouw Mercedes Van Volcem: Ik zou dit even willen aanvullen. We hebben 3 miljard euro nodig om het totale patrimonium te renoveren. Er wordt echter geen rekening gehouden met de huurder tijdens de periode dat de panden leegstaan, worden afgebroken of opnieuw worden gebouwd. Ik heb dat eens laten uitrekenen. In feite hebben we een budget van 4,5 miljard euro nodig.

Ik heb onlangs de viering van het honderdjarig bestaan van de grootste bouwmaatschappij van Brugge bijgewoond. Om uit de financiële moeilijkheden te geraken, wil die maatschappij een groot gedeelte van haar patrimonium verkopen.

De vraag is wat de Vlaamse overheid wil doen. Op zich ben ik daar niet tegen. Er is echter niet veel vrije ruimte meer. De woonuitbreidingsgebieden lopen op hun einde. De ruimte en de

middelen zijn beperkt. We kunnen niet eeuwig blijven bouwen. Het is mogelijk dat de planning in achthonderd sociale woningen voorziet en we tegen 2022 het sociaal bindend objectief bereiken. Indien tegelijkertijd vierhonderd woningen worden verkocht, zullen we er echter nooit geraaken. In dat geval kunnen we blijven bouwen. De vraag is hoe we dit probleem kunnen oplossen.

De minister volgt de monitoring nauw op. De vraag is hoe ze dat zal evalueren.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Er is, voor alle duidelijkheid, nog bouwgrond. De SHM's beschikken nog over een voorraad. Ik moet hier wel aan toevoegen dat de koopmaatschappijen een grotere voorraad van de huurmaatschappijen hebben.

Ik sta zeker open voor een evaluatie van het kooprecht. In principe moet iemand echter twintig jaar in die woning blijven wonen. Bovendien wordt de woning aan de marktprijs verkocht. Dat wordt niet gesubsidieerd. Iemand kan, bijvoorbeeld omdat hij te oud is geworden, die woning na twintig jaar van de hand doen. Hij heeft er eerst een hele tijd in gewoond. Dan heeft hij die woning kunnen kopen. Vervolgens gaat hij met pensioen en verhuist hij, bijvoorbeeld, naar een rusthuis. In dat geval kan hij zijn woning eventueel met een zekere meerwaarde verkopen. Indien hij destijds de marktprijs heeft betaald en er effectief zo lang in heeft gewoond, heb ik daar op het eerste gezicht geen probleem mee.

Indien dit op haast speculatieve wijze zou gebeuren, zou ik daar wel een probleem mee hebben. Ik sta dan ook open voor een vorm van evaluatie. Alles wat beter kan, moet ook beter gebeuren.

Ik wil ook nog even op de woorden van de heer de Kort reageren. Het is mogelijk dat een dergelijke beweging zal ontstaan en dat een aantal woningen in slechte staat zullen worden verkocht. Zolang de opbrengsten onmiddellijk in het eerstvolgend renovatie- of nieuwbouwproject moeten worden geïnvesteerd, gaat dit niet in tegen de belangen van de sociale huurder. Dan zouden wij, indien de koopmaatschappijen daarmee instemmen, het bestaande klantenbestand of kandidatenbestand eenmalig kunnen aanschrijven om te vragen of zij geïnteresseerd zijn in een oudere huurwoning waar wel nog wat opknapwerk aan is. Het zou goed zijn indien we een manier zouden vinden om die woningen eerst aan te bieden of toch minstens de communicatie te organiseren naar mensen die eventueel baat hebben bij het verwerven van zo'n woning vooraleer die openbaar wordt verkocht. De vraag is hoe we dat organiseren. Daarvoor is overleg nodig met de VVH en de VLEM.

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, ik denk dat dit toch wel bijzonder nuttig is ten aanzien van de doelgroep die in aanmerking komt. Op dit moment hebben die mensen gewoonlijk alleen maar de mogelijkheid om een woning in minder goede staat op de private markt te kopen en daar vervolgens grondige renovatiewerken op te starten. Er is nu eenmaal een serieuze krapte op dat vlak. Ik denk dat we in de steden een belangrijk antwoord kunnen geven. Uit de studies van de centrumsteden blijkt inderdaad een belangrijke problematiek, waarop we nu dus een antwoord geven.

Wat uw antwoord betreft aan mevrouw Heeren dat het niet erg is dat een woning aan marktprijs wordt verkocht, stel ik zelf regelmatig vast dat een woning wordt verkocht aan de prijs van de schatting van het Aankoopcomité. Wij zijn dan vaak verbaasd over de lage schatting van die prijs, maar we zijn dan wel verplicht om aan die prijs verder te verkopen. Dat is een element dat mee moet worden opgenomen in de evaluatie.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■