



Vlaams
Parlement

vergadering **C80 – WON8**
zittingsjaar 2013-2014

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 12 december 2013

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Lies Jans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de leningen bij het Vlaams Woningfonds - 547 (2013-2014)	3
Vraag om uitleg van de heer Lode Ceyssens tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gevolgen van de vernietiging door het Grondwettelijk Hof van artikels 4.1.16 tot en met 4.1.26 van het decreet Grond- en Pandenbeleid - 573 (2013-2014)	4
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 evaluatie van de webtool 'huurschatter' in het licht van de aanhoudende stijging van de huurprijzen - 591 (2013-2014)	8

■

Waarnemend voorzitter: de heer Marc Hendrickx**Vraag om uitleg van mevrouw Lies Jans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de leningen bij het Vlaams Woningfonds - 547 (2013-2014)**

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Mevrouw Lies Jans: Voorzitter, minister, collega's, het Vlaams Woningfonds (VWF) biedt gezinnen met een bescheiden inkomen en minstens een kind ten laste de mogelijkheid om voor de aankoop van vastgoed te lenen aan een laag tarief. Dat is zeker een lovenswaardige zaak.

Bij het afsluiten van de leningen bij het VWF wordt er een maandelijks aflossingsbedrag bepaald en daar situeert zich blijkbaar in de praktijk een probleem. Het Vlaams Woningfonds neemt namelijk alle inkomsten van het gezin mee in rekening voor het bepalen van het maximale aflossingsbedrag, dus ook de kinderbijslag.

We weten uiteraard dat kinderbijslag niet dient te worden aangewend voor het afbetalen van een hypothecaire lening, maar dat het een bijdrage is in de onkosten die de ouders maken voor het opvoeden van hun kinderen. Trouwens, minister, in het reguliere bankencircuit wordt kindergeld als zodanig nooit meegerekend bij de berekening van het totale inkomen.

Uit de praktijk van verschillende OCMW's heb ik vernomen dat er zich vooral problemen stellen bij gezinnen met veel kinderen, want door het meerekenen van kindergeld – dat een aanzienlijk bedrag kan zijn – wordt er een maandelijks aflossingsbedrag verkregen dat op lange termijn vaak onhoudbaar blijkt. Als gevolg daarvan worden OCMW's vaak geconfronteerd met gezinnen die een beroep doen op hen om de uitgaven voor energie, medische kosten en andere te dekken om zo het afbetalen van hun hypothecaire lening te kunnen blijven garanderen.

Minister, wordt de kinderbijslag effectief meegerekend? Mijn vraag is gebaseerd op een aantal concrete gevallen, maar ik weet niet of het een algemene praktijk is dat de kinderbijslag effectief wordt meegerekend bij het bepalen van het maandelijks inkomen van kandidaat-leners.

Indien ja, kunt u toelichting geven over de redenering achter deze werkwijze? Beschouwt u deze werkwijze als problematisch? Zult u stappen ondernemen om een oplossing te bieden voor deze problematiek? Indien ja, kunt u toelichting geven over de inhoud van die stappen?

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het is inderdaad zo dat het VWF vandaag de kinderbijslag meeneemt bij het bepalen van het maandelijks inkomen van kandidaat-ontleners en dat de VMSW dat helemaal niet doet. Dat is een historisch gegroeide praktijk. Het VWF argumenteert dat het niet in rekening brengen van die inkomsten uit kinderbijslag een discriminatie zou inhouden ten aanzien van mensen met kinderen, zeker bij wat grotere gezinnen, waar een van beide ouders er soms voor kiest om minder te werken, wat financieel ook mogelijk wordt gemaakt door die kinderbijslag.

Ik heb twee dingen gedaan. U weet dat wij alle leningsvoorwaarden, maar ook de solvabiliteitsvoorwaarden voor de ontleners van beide instellingen op elkaar afstemmen. Wij willen er zo voor zorgen en hebben er zo ook voor gezorgd dat de kandidaat-ontlener zich eender waar kan aanbieden en altijd aan dezelfde voorwaarden zal kunnen lenen.

Vanzelfsprekend zitten wij nu ook in het stadium waarop, en ik doe dat via een ministerieel besluit, de solvabiliteitsvoorwaarden niet moeten worden gelijkgeschakeld. Eerder werden de intrestvoeten en de voorwaarden gelijkgeschakeld. Ik heb de twee systemen naast elkaar gelegd en heb geprobeerd op basis van gezond verstand rekening te houden met die twee verschillen en tot een nieuw systeem te komen dat ik binnenkort in werking zou laten treden.

Het ontwerp ligt nu bij de Raad van State, maar ik wil u alvast zeggen welk ontwerp dat is. Inkomen uit kindergeld wordt bedoeld om kosten die het hebben van kinderen met zich

meebrengt, te dekken. Een deel van die kost gaat natuurlijk ook over de woonkost. Men moet wat groter wonen als er kinderen zijn. Het zou echter zeker niet gezond zijn om te stellen dat die volledige hoeveelheid kindergeld bedoeld is om de woning te betalen. Vanzelfsprekend mag een deel van het kindergeld worden besteed om de kinderen een goede woonomgeving te geven. Daarom stel ik in dat ontwerp voor om een derde van het totaal aan kindergeld mee te tellen. Op die manier houden we wel degelijk rekening met het feit dat een groter gezin nood heeft aan meer ruimte, wat ook duurder is, en dat een deel van het kindergeld ook verondersteld wordt daaraan te worden besteed. Het is niet de bedoeling dat het volledige kindergeld daaraan wordt besteed. Uit veiligheidsoverwegingen hebben wij gekozen voor een breuk die kleiner is dan de helft.

Ik ben ook nagegaan of het feit dat het VWF het kindergeld volledig meetelt in het verleden tot meer wanbetaling heeft geleid dan bij de VMSW. Dat leek mij interessant. Als we het aantal contracten met achterstand vergelijken met het totaal aantal contracten, gaat het bij de commerciële banken om 1,1 procent. Bij de VMSW gaat het om 0,9 procent en zit men daar dus onder. De mensen met die sociale lening bij de VMSW, die helaas geweigerd worden bij een particuliere bank, betalen dus beter hun lening dan de gemiddelde ontlener bij de particuliere bank. Bij het VWF gaat het om 1,3 procent. Bij de VMSW is er dus 0,2 procent minder wanbetaling dan de gemiddelde achterstand – het hoeft niet per se wanbetaling te zijn. Bij het VWF is er 0,2 procent meer achterstand. Dat zijn geen ongelooflijke verschillen. Ik denk dat het verschil van 0,4 procent wel degelijk deels kan worden verklaard door het feit dat men de volledige kinderbijslag meerekent, zoals u dat zelf ook aanhaalt. Het gaat evenwel niet om een groot verschil.

Ik vermoed dat wanneer wij een aandeel dat een derde van het kindergeld bedraagt, laten meetellen, dat het beste van de twee werelden is: we houden er wel rekening mee, maar we overdrijven niet om de risico's voor de ontlener zelf niet te groot te maken.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Mevrouw Lies Jans: Minister, ik ben zeer tevreden dat u dat concrete probleem al hebt aangepakt. Het is een soort compromis. De redenering om het inkomen uit kindergeld voor een deel mee te rekenen voor het bepalen van het bedrag kan ik wel volgen. U zegt dat men kan verantwoorden dat het voor de woonkost is, zeker voor grote gezinnen. Die redenering geldt echter eigenlijk niet voor de kleinere gezinnen. Daar doet men dat dan niet.

Ik vind de piste die u hebt uitgetekend, met het ontwerp dat bij de Raad van State ligt, een goede piste, zeker omdat er dan ook een gelijkschakeling komt tussen de twee systemen van het VWF en de VMSW. Ik wil u danken voor uw antwoord en ik denk dat het voor een deel tegemoetkomt aan de concrete problemen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

Vraag om uitleg van de heer Lode Ceyskens tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gevolgen van de vernietiging door het Grondwettelijk Hof van artikels 4.1.16 tot en met 4.1.26 van het decreet Grond- en Pandenbeleid - 573 (2013-2014)

De voorzitter: De heer Ceyskens heeft het woord.

De heer Lode Ceyskens: Voorzitter, minister, collega's, ik wist niet dat het in de commissie Wonen zo snel vooruitgaat.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Mijnheer Ceyskens, ik stel voor dat u de toelichting geeft, maar niet de vijftien vragen, omdat ik op geen enkele vraag een antwoord kan geven en ik zal u meteen kunnen uitleggen waarom.

De heer Lode Ceyskens: Het heeft dan niet veel zin dat ik mijn vraag stel als ik er geen antwoord op zal krijgen.

Minister Freya Van den Bossche: Ik ga u vanzelfsprekend antwoorden, maar ik kan alleen geen concreet antwoord geven op de vijftien vragen. U zult ook begrijpen waarom niet. Ik wou u enkel de frustratie besparen, maar doet u gerust wat u zelf wilt.

De heer Lode Ceyskens: We hebben natuurlijk graag ministers die ons frustraties besparen.

Minister, ik ga dan ook mijn hele toelichting niet geven omdat ik denk dat die gekend is onder meer door het actualiteitsdebat dat er over het Grond- en Pandendecreet is geweest en over de vernietiging van de artikelen 4.1.16 tot en met 4.1.26. De vernietiging ging vooral over de vernietiging van de steunmaatregelen in het Grond- en Pandendecreet. Het Grondwettelijk Hof heeft niet het hele Grond- en Pandendecreet vernietigt.

Ik zou willen ingaan op de situatie zoals ze zich vandaag voordoet en vooral willen focussen op de dossiers waarvoor tussen 1 september 2009 en 7 november 2013 de goedkeuring werd verleend. Minister, u zei daarover het volgende: “Het klopt dat er op dit moment 34 sociale huurwoningen en 27 sociale koopwoningen op deze manier zijn gerealiseerd, maar het aantal woningen dat is aangemeld bij de VMSW of waarvoor intussen deelattesten zijn afgeleverd, ligt veel hoger. Het gaat om 1710 sociale huurwoningen en 700 sociale koopwoningen. Dit systeem heeft inderdaad tijd nodig gehad om op gang te komen, maar het is er nu wel. Er is ook al 500.000 vierkante meter grond overgedragen. Er zijn ook een negentigtal afkoopsommen geweest. Er is geen gevolg van de retroactiviteit voor wie een woning op deze manier heeft willen kopen of huren. Ook voor hen hebben wij een geruststellende boodschap. Maar de vraag is natuurlijk: wat voor de rest? De Vlaamse overheid moet geen steunmaatregelen terugvorderen. Wat betreft het verlaagde registratierecht of de btw is dat niet zo omdat het koninklijk besluit tot vaststelling van het btw-tarief en het wetboek voor registratierechten een aantal alternatieve kapstokken bieden voor het toestaan van die verminderingen. Er is ook geen enkel dossier geweest waarin infrastructuursubsidies of subsidies voor sloop of voor de bouw van sociale koop zijn aangevraagd. Ook daar zijn er geen problemen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zou een schadevergoeding kunnen eisen omdat zij op basis van de overnamegarantie verplicht is geweest om sociale woningen te kopen. Dat blijft theorie want de VMSW zal dat niet doen.”

Minister, ik heb inderdaad 15 vragen voor u. Ik ga ze toch stellen en ik verneem dan wel op welke ik al dan niet een antwoord krijg. Wat betekent de vernietiging voor de 34 reeds gerealiseerde huurwoningen voor de huurders, voor de ontwikkelaars, voor de lokale besturen, voor de huisvestingsmaatschappij?

Wat betekent de vernietiging voor de 27 reeds gerealiseerde sociale koopwoningen, voor de kopers, voor de ontwikkelaars, voor de lokale besturen, voor de huisvestingsmaatschappij?

Wat betekent de vernietiging voor de 1710 bij de VSMW aangemelde sociale huurwoningen, voor de ontwikkelaars, voor de lokale besturen, voor de huisvestingsmaatschappij?

Wat betekent de vernietiging voor de reeds 700 bij de VMSW aangemelde sociale koopwoningen, voor de ontwikkelaars, voor de lokale besturen, voor de huisvestingsmaatschappij?

Wat betekent de vernietiging voor de 500.000 vierkante meter overgedragen gronden, voor de ontwikkelaars die de grond overdroegen, voor de instanties die grond overnamen, voor de lokale besturen?

Wat betekent de vernietiging voor 90 afkoopsommen, voor de ontwikkelaars die afkoopsommen betaalden, voor de lokale besturen, voor de VMSW?

Welke alternatieve kapstokken zijn er inzake registratie en btw waarmee we de betrokkenen kunnen geruststellen dat er geen terugvorderingen zullen komen?

Minister, u hebt ook iets gezegd over de geweigerde en afgeleverde vergunningen. Daarover had ik ook een aantal vragen.

U bestelde een onafhankelijk onderzoek naar de al dan niet doorrekening naar andere kopers in de verkaveling. Wie voert dat onderzoek uit? Wat is de precieze onderzoeksvraag? Tegen wanneer verwacht u de beëindiging van dat onderzoek? Zijn er al tussentijdse resultaten?

Als uit dat onderzoek zou blijken dat de kostprijs werd doorgerekend, stelt u dat de ontwikkelaars geen schadevergoeding kunnen claimen. Zullen de individuele kopers in die verkavelingen, die dan klaarblijkelijk meer betaald hebben door de bepalingen uit het Grond- en Pandendecreet, schadeclaims kunnen indienen?

Hoe groot acht u de kans dat de afkoopsommen zullen worden teruggevorderd?

Minister, op welke manier hebt u al gecommuniceerd naar de lokale besturen en/of hoe gaat u dat nog doen? Op welk manier hebt u al gecommuniceerd naar de projectontwikkelaars en/of hoe gaat u dat nog doen? Op welk manier hebt u al gecommuniceerd naar de huisvestingsmaatschappijen en/of hoe gaat u dat nog doen? Op welke manier hebt u al gecommuniceerd naar de notarissen en/of hoe gaat u dat nog doen? Op welk manier hebt u al gecommuniceerd naar de kopers/eigenaars/huurders en/of hoe gaat u dat nog doen?

De heer Marc Hendrickx: Minister, ik zou me willen aansluiten bij de vraagsteller.

Minister, we bevinden ons nu in een vacuüm. U hebt zelf in de plenaire vergadering aangekondigd dat u zult zoeken naar een oplossing, nog deze legislatuur. Ik ben zeer benieuwd naar de genomen initiatieven om tot een oplossing te komen.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: De reden waarom ik nog geen antwoord kan geven op al die vragen, is dat het Grondwettelijk Hof heeft aangekondigd een verbeterarrest te zullen vellen. Men overweegt om aanvullend andere delen te vernietigen, zijnde delen of het geheel van onderafdeling 1 van hoofdstuk 2, titel 1.

Het is vrij uniek dat zo'n verbeterarrest wordt gevelde. Dat gebeurt heel zelden. Om een verbeterarrest te vellen, maakt het Hof gebruik van een mogelijkheid daartoe in artikel 117 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof. Dat laat het hof dus toe om, ambtshalve of op verzoek van een der partijen, binnen de twee weken na kennisgeving van het arrest, schrijffouten, rekenfouten of klaarblijkelijke onnauwkeurigheden te herstellen.

In uitvoering van dat artikel zijn de partijen ingelicht over die intentie. Wij hebben onze opmerkingen overgemaakt. We hadden daar zeven dagen de tijd voor. Nu is het dossier in beraad bij het Hof. Dat betekent dat het Hof het arrest zal aanpassen. En dat kan maar in twee richtingen gaan: ofwel zwakt men het wat af en zal men een instrument alsnog gestand houden, ofwel zal men nog strikter zijn en nog meer vernietigen.

Die duidelijkheid is ook nodig. Ik heb in de plenaire vergadering al gezegd dat op dit ogenblik, omdat men gedeeltelijk een aantal zaken heeft vernietigd, maar andere, daar onlosmakelijk mee verbonden zaken niet, een groot probleem ontstaat, want in de feiten kan nu bijvoorbeeld niemand nog een vergunning geven. Dat is zeker voor de diensten van mijn collega Muyters een probleem. U weet dat wij gezamenlijk bevoegd zijn, en dus ook gezamenlijk een antwoord zullen moeten vinden op deze thematiek, en ook gemeenten en anderen inlichten over de gevolgen van het arrest.

Het arrest, zoals het is gevelde, wordt door het Grondwettelijk Hof aangepast. Ik verwacht op korte termijn een aangepast arrest. En pas als we dat arrest hebben, kunnen mijn collega en ikzelf, onze diensten en de juristen, dat grondig analyseren en beoordelen wat de gevolgen ervan zijn. Het spijt me dat ik nog niet meer kan zeggen.

Ik hoop dat het arrest er snel komt, omdat ik begrijp dat heel wat gemeentebesturen zich in een afwachende onzekerheid bevinden. Ik kan helaas niet sneller gaan dan dat het Hof het

arrest velt, maar u kunt ervan op aan dat onze administraties zeer snel werk zullen maken van duidelijkheid en communicatie, zodra het nieuwe arrest er is.

De voorzitter: De heer Ceyssens heeft het woord.

De heer Lode Ceyssens: Minister, uw antwoord stelt mij toch enigszins teleur. Het eerste deel van uw antwoord is voor mij heel duidelijk. Niemand kan u vandaag verwijten dat het decreet Grond- en Pandenbeleid ten dele vernietigd is. We hebben dat decreet tijdens de vorige legislatuur samen goedgekeurd, en vandaag moeten we vaststellen dat het vernietigd is. Ik begrijp dat u vandaag in een soort vacuüm zit en niet weet welke kant het verbeterarrest zal uitgaan. Zal het de zaken nog verzwakken, of net versterken?

Maar u bent vandaag wel de bevoegde minister, en ik stel vast dat de chaos op het terrein vandaag enorm groot is. Iedereen heeft zijn taak, en wat de vergunningverlenende overheid betreft, zal minister Muyters zijn ding moeten doen. Maar ik stel vast dat op het terrein iedereen nu zijn eigen verhaal schrijft. Het zou goed zijn dat er afspraken komen over hoe vandaag met een aantal zaken wordt omgegaan, of dat er bijvoorbeeld een standstill is. We zien dat notarissen allemaal hun eigen juridisch advies gaan zoeken. Wat met bijvoorbeeld een btw-administratie? Hoe gaat die daar vandaag mee om? Wat met uw eigen huisvestingsmaatschappijen? Ik hoor huisvestingsmaatschappijen die afwachten en andere die doorgaan.

Ik kan u een concreet voorbeeld geven, waar sociale koopwoningen gerealiseerd zijn en de akte vastligt, maar waar de betreffende notaris, die zich juridisch en bij de btw-administratie bevestigd heeft, zegt dat hij de verkoop enkel kan laten plaatsvinden aan 21 procent btw in plaats van aan 6 procent. Het gevolg is dat de koop niet doorgaat. De projectontwikkelaar stelt zich de grootste vragen over de panden die daar vandaag nog liggen. Die weet ook niet of de btw-administratie nog aan zijn deur zal komen, om hem erop te wijzen dat de verkoop die heeft plaatsgevonden aan 6 procent, onrechtmatig is en er nog 15 procent meer verrekend moet worden. Dat zijn vragen die heel pertinent zijn.

Iedereen loopt vandaag een andere richting uit. Ik vind dat u als bevoegd minister op zijn minst zou kunnen overleggen met bijvoorbeeld de Orde van Notarissen of op federaal niveau met de btw-administratie, om te zien wat er moet gebeuren in afwachting van dat verbeterarrest. Of laten we iedereen alle richtingen uitstuiwen, met alle gevolgen van dien, waardoor de schade op het terrein alleen maar groter en onoverzichtelijker wordt?

De heer Marc Hendrickx: Ik wil de vraagsteller bijtreden dat er nu totale chaos dreigt. Het is niet de schuld van de minister dat zij nu in die zeer uitzonderlijke juridische situatie zit. Het is strikt juridisch bekeken heel uitzonderlijk dat het hof aankondigt dat er nog een vervolgarrest zal komen. Ondertussen staan we met de handen in de lucht, niet wetende waaraan of waaraf. Als dat lang op zich zou laten wachten, moeten we toch proberen om een aantal richtlijnen uit te zetten, waar men te velde mee aan de slag kan.

Minister Freya Van den Bossche: Ik zal sowieso onze raadsheren laten informeren bij het hof of men echt op zeer korte termijn tot een arrest denkt te komen. Ik ga ervan uit dat men dat zal doen, omdat men bij het Grondwettelijk Hof ook weet dat er zich nu een aantal grote problemen voordoen, die het gevolg zijn van een arrest dat helaas niet is wat het geweest zou moeten zijn. Ik zal nooit een oordeel vellen over een uitspraak van het Hof, maar deze uitspraak zorgt voor een aantal onduidelijkheden en onnauwkeurigheden waar, met de beste wil van de wereld, noch de diensten van minister Muyters, noch de mijne een antwoord op kunnen geven. We stellen immers vast dat aan de ene kant instrumenten zijn vernietigd, en aan de andere kant bijvoorbeeld doelstellingen zijn behouden, waardoor men geen vergunning kan afleveren, zonder dat er een antwoord wordt geboden op die doelstelling, maar men heeft geen instrument om dat te doen. Dat houdt geen steek.

De administratie is wel bezig om afhankelijk van het arrest dat er zou komen, nu al te anticiperen op verschillende scenario's. Op die manier proberen wij wel tijd te winnen. Wij redeneren als volgt: als het arrest a is, dan dit; als het arrest b is, dan dat. Wij proberen zo snel

mogelijk zo veel mogelijk voorbereidend werk te doen. Ik ben het met u eens dat als het Grondwettelijk Hof aan onze raadsheren te kennen zou geven dat het nog enige tijd nodig heeft voor zijn verbeterarrest, wij een tussentijdse communicatie zullen moeten doen om ervoor te zorgen dat iedereen op het terrein ongeveer op dezelfde manier omgaat met de situatie. Daarover ben ik het dus absoluut met u eens.

Op dit ogenblik gaan wij er eigenlijk van uit – dat is toch wat mij gezegd werd – dat het arrest zeer snel zou volgen. Wij gaven dan ook de voorkeur aan de definitieve duidelijkheid. Ik zal – omdat u het terecht vraagt – sowieso nagaan of wij dat arrest op heel korte termijn kunnen verwachten. Als dat niet zo is, zullen wij samen met de diensten van minister Muyters proberen een communicatie te doen over die tussentijdse situatie. Ook voor ons is het roeien met de riemen die we hebben. We moeten het doen met het arrest dat er is, ook al vertoont dat arrest een aantal gebreken.

De voorzitter: De heer Ceyssens heeft het woord.

De heer Lode Ceyssens: Minister, nogmaals, ik verwijt u allerminst de moeilijke en zeer uitzonderlijke situatie waarin we nu zitten. We hebben vandaag nog altijd geen zicht op een uitspraak van het Grondwettelijk Hof. Minister, ik denk dat we er alle belang bij hebben dat u initiatieven neemt die mogelijk zijn. Zo zou u in een gesprek met de bevoegde federale minister in tussentijd om enige terughoudendheid bij de btw-administratie kunnen vragen in afwachting van een definitief arrest. Misschien zou u een gesprek kunnen voeren met de Orde der Notarissen om te proberen vanuit één mond te spreken.

Wat de vergunningverlening betreft, verwacht ik inderdaad geen initiatief van u, maar van minister Muyters die daarvoor bevoegd is en een initiatief moet nemen.

Ik vraag met aandrang om heel snel initiatief ter zake te nemen, want de chaos op het terrein is vandaag enorm.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■

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 evaluatie van de webtool ‘huurschatter’ in het licht van de aanhoudende stijging van de huurprijzen - 591 (2013-2014)

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Voorzitter, op 16 april 2013 werd de website ‘huurschatter’ gelanceerd, een website die toelaat om op basis van een aantal parameters een faire huurprijs voor een woning te berekenen. De kostprijs van die website is 105.000 euro.

Onderzoekers van het Steunpunt Wonen en het Centrum voor Economische Studies van de KU Leuven verzamelden gegevens van duizenden huurwoningen en statistieken over de Vlaamse woonmarkt en ontwikkelden op basis daarvan een berekeningsmodel dat een accurate inschatting maakt van de gangbare markthuursprijs. De bedoeling van deze webtool was om de private huurmarkt transparanter te maken en alle spelers, zowel verhuurders als huurders, op de markt op een eenvoudige en duidelijke manier te informeren.

De huurschatter maakte, samen met onder meer de stimulering van sociale verhuurkantoren, deel uit van het Vlaams Verhuurplan. Dat is een belangrijk plan, met duidelijke ambities, waarbij men de huurmarkt gezonder en sterker wil maken met voldoende betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor de huurders en een correct rendement voor de verhuurders.

Minister, die ambitie wordt vooralsnog niet waargemaakt. Uit recente cijfers van Century 21 blijkt dat de prijzen van huurwoningen blijven stijgen. De gemiddelde huurprijs van een

appartement steeg op één jaar tijd met liefst 23 procent. Een appartement huren kost vandaag gemiddeld 740 euro, een huis 825 euro. Dat zijn natuurlijk fenomenale bedragen in deze tijden.

We weten allemaal dat de prijs een kwestie is van vraag en aanbod. Daar situeert zich dus het onevenwicht. U bent het vast met mij eens dat de prijzen nog zullen stijgen indien we niets doen aan aanbodzijde. Dan zal het voor heel wat mensen in de toekomst nog moeilijker worden om een woning te vinden.

Die vaststelling van Century 21 brengt mij ook bij een aantal andere zaken. Ik heb gesproken over het aanbod, maar ik denk ook aan de invloed van die stijgende huurprijzen op de wachtlijsten in de sociale huursector. In welke mate zullen de budgetten voor huursubsidies en voor de huurpremie hierdoor in de toekomst onder druk komen te staan? We hebben tijdens deze legislatuur belangrijke beleidsinitiatieven genomen, die in de toekomst wellicht nog meer onder druk zullen komen. Verder zijn er de tegemoetkomingen van het Huurgarantiefonds. Al die zaken kunnen een antwoord bieden op het probleem van het aanbod en voor de mensen die vandaag problemen ondervinden bij het zoeken naar een woning.

Minister, hoeveel mensen hebben intussen gebruik gemaakt van de huurschatter? Hoe is dat gebruik geëvolueerd? Hoe evalueert u de impact – die natuurlijk relatief is – van de webtool huurschatter tot hiertoe? Hoe kan de huurschatter volgens u bijdragen aan de betaalbaarheid van de Vlaamse huurmarkt? Ten slotte de belangrijkste vraag: welke bijkomende maatregelen kunt en zult u nog nemen om verder werk te maken van een gezonde en sterke huurmarkt met voldoende betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor de huurders en een correcte prijs en correct rendement voor de verhuurders?

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, de huurschatter werkt nog niet lang. Ik ben het eens met wat de heer Yüksel aangeeft. Het effect op huurprijzen zal in de toekomst eerder beperkt zijn. Men zal eerder kunnen vaststellen hoe de situatie op de huurmarkt is.

Minister, het lijkt mij goed dat er verdere maatregelen worden genomen tot stimulering van het aanbod op de private markt. Het is in die zin dat ik een bijkomende vraag wil stellen. Denkt u eventueel aan bijkomende maatregelen om vraag en aanbod op die private huurmarkt beter in evenwicht te brengen?

Ik heb zelf een suggestie. We merken dat er zich in de steden een probleem stelt van leegstand van de kantorenmarkt. Zou u, in overleg met minister Muyters, kunnen onderzoeken welke belemmeringen er eventueel kunnen worden weggewerkt om die leegstand van de kantorenmarkt om te zetten in woningen?

Ik heb in de pers gelezen dat er in Brussel al dergelijke initiatieven werden genomen. Ik denk dat het goed zou zijn dat we in onze steden dergelijke maatregelen zouden nemen, zeker als we naar de bevolkingsprognose kijken.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Zoals u weet, werd de huurschatter midden april gelanceerd. Op dat moment hebben heel veel mensen opzoeken verricht. Tot begin december zaten we aan 172.000 opzoeken. De laatste maanden, dus na de grote communicatie en de opstart waarbij mensen al eens hebben gecheckt, noteerden we een gemiddelde van 4000 volledig afgeronde opzoeken per maand. Soms komen mensen ook gewoon eens kijken en doorlopen ze niet de hele tool. Dat is eigenlijk vrij veel, want op basis van het aantal geregistreerde huurcontracten in de huurcontractendatabank zien we dat er zo'n 7500 huurcontracten per maand worden afgesloten. Je kunt dus zeggen dat er vrij veel mensen gebruik maken van die huurschatter.

Het doel van de huurschatter is vanzelfsprekend transparantie. Die huurschatter is geen middel om zeer sterk de prijs te beïnvloeden, maar wel om transparant te kunnen zijn en om mensen, zowel kandidaat-verhuurders als kandidaat-huurders een idee te geven van wat een

correcte markthuurprijs is voor een woning, naargelang de concrete omstandigheden waarin die woning zich bevindt. Hoe goed is de woning? Wat heeft die woning wel en wat niet? Het is dus voor mensen wel een manier om te vergelijken met andere woningen met gelijkaardige kenmerken die in die gemeente worden verhuurd. Is het een goede prijs? Is die aan de hoge kant? Omgekeerd is het ook voor verhuurders een goede manier om eens na te gaan of ze een correcte marktprijs in gedachten hebben. Het is een 'zachte' manier om een transparantere huurmarkt teweg te brengen.

Natuurlijk nemen we ook een aantal andere maatregelen om ervoor te zorgen dat de huurmarkt voldoende kwaliteitsvolle woningen zou hebben. De investeringsbereidheid op de private huurmarkt staat onder druk. Men is op zoek naar een rendement dat niet eenvoudig te halen is, omdat er ook heel wat huurders in de problemen komen om de huur te betalen. Men schat het risico als zeer reëel in. Het profiel van de huurder verzwakt ook wat waardoor we maatregelen moeten nemen, niet alleen aan de kant van de huurder, maar ook aan de kant van de verhuurder. Er zijn niet enkel huurders nodig die zich de huur kunnen permitteren, maar ook verhuurders die bereid zijn om verder te investeren in de private huurmarkt. Dat kan via de versterking van de sociale verhuurkantoren. Er zouden 40 procent meer woningen worden verhuurd via een sociaal verhuurkantoor dat rechtstreeks impact heeft op de prijs en discriminatie kan tegengaan. U weet dat het op de private huurmarkt voor de ene mens makkelijker is om een woning te huren dan voor de andere. Een sociaal verhuurkantoor kan simpelweg vooropstellen wie het meest nood heeft aan die woning. De voordelen voor de verhuurder zijn de zekerheid van inkomen waardoor het risico wegvalt, de administratie die wordt weggenomen, maar ook het recht op een aantal premies zoals de renovatiepremie die men normaal gezien niet kan gebruiken wanneer men meer dan een woning bezit.

Er is ook het Huurgarantiefonds dat in januari start. Met dit fonds wordt de verhuurder voor een deel verzekerd tegen het inkomensverlies en wordt er tegelijkertijd voor gezorgd dat er minder gezinnen op straat komen te staan wanneer ze tijdelijk in de problemen geraken met het betalen van de huur.

Er is ook de uitbreiding van de doelgroep voor huurpremies en de gelijkschakeling van de voorwaarden voor een huursubsidie en een huurpremie tot een enkele premie waardoor het systeem eenvoudiger en toegankelijker wordt. De degressiviteit van de huursubsidie wordt afgeschaft: als men verhuisde van een krot naar een goede woning, startte men met een hoge huursubsidie die alsmaar lager werd, waardoor mensen opnieuw in de problemen komen. Men zal nu dus een vast bedrag krijgen dat de hele periode hetzelfde blijft, maar gekoppeld aan een inschrijving op een wachtlijst voor een sociale woning zodat men tot een duurzame oplossing komt. Ik geloof nogal sterk in de idee dat de overheid zelf een voldoende aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen moet hebben, dat we mensen kunnen helpen om de wachttijd te overbruggen onder meer met een huurpremie, maar dat het uiteindelijk de bedoeling is dat de overheid die mensen op een degelijke manier kan huisvesten, aan een betaalbare prijs.

U vraagt of we na een tijdje niet steeds meer huurpremies moeten uitbetalen. Dat zou kunnen, maar het is natuurlijk moeilijk te voorspellen. Ik ben er zelf echt voorstander van. Ik denk dat de overheid meer moet inzetten op de private huurmarkt en voor een gezonde markt moet zorgen, niet enkel voor de verhuurder, maar ook voor de huurder. Dat betekent het rendement van de verhuurder verzekeren door de risico's zo veel mogelijk weg te nemen en hen eventueel ook te belonen met premies. Ik heb zelfs een oproep aan de federale overheid gedaan om de fiscaliteit voor een tweede woning te hervormen, in de hoop dat mensen die een woning zouden verhuren aan een redelijke prijs een groot belastingvoordeel zouden kunnen krijgen en dat in ruil daarvoor het belastingvoordeel van de mensen die zelf meerdere woningen bezitten om zelf tegelijkertijd in meerdere woningen te wonen, zou kunnen worden afgebouwd. Ik ben zeker voor de maatregelen aan de kant van de verhuurder, maar betaalbaarheid voor de huurder via een huurpremie is ook een manier om tegemoet te komen aan een werkelijk bestaande nood van gezinnen met een laag inkomen die in armoede dreigen te geraken na het betalen van de huur. Ik denk dat de overheid moet openstaan voor een

verdere uitbreiding van die premies. We hebben ze eerst ingevoerd voor mensen die al vijf jaar wachten, nu zijn ze er ook voor mensen die vier jaar wachten. Ik ben er zeker niet tegen dat die groep verder zou worden uitgebreid. Deze legislatuur zijn de stappen gezet die kunnen worden gezet en de volgende regering zal het debat verder moeten voeren.

De heer de Kort vroeg of het geen idee zou zijn om kantoren om te vormen tot woningen. Volgens mij zijn de voornaamste obstakels daarvoor bepalingen van ruimtelijke ordening. Men moet er natuurlijk woningen mogen maken. Stel dat Ruimtelijke Ordening bereid zou zijn om een aantal veranderingen door te voeren, dan wil ik gerust in ons eigen premiestelsel nagaan of ik ook met die verandering rekening moet houden om premies toegankelijk te maken voor mensen die werk willen maken van zo'n omvorming. Ons premiestelsel houdt daar vandaag niet echt rekening mee. Voor alle duidelijkheid: zo'n wijziging is vergunningsplichtig.

Er ligt ook een belangrijke rol weggelegd voor de gemeenten om de leegstand te inventariseren en een heel actief grond- en pandenbeleid te voeren. Autonome gemeentebedrijven bijvoorbeeld kunnen er een rol in spelen. Nogmaals, als mijn collega bevoegd voor de ruimtelijke ordening – u kunt misschien ook eens bij hem polsen – bereid is een aantal stappen te zetten, dan ben ik er zeker niet tegen om na te gaan of de renovatiepremie voldoende toegankelijk is om er gebruik van te maken als men bijvoorbeeld werk zou maken van zo'n omvorming. Ik wil dat gerust onderzoeken als de obstakels daarvoor uit de weg zouden worden geruimd.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

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

De cijfers van de huurschatter zijn inderdaad opmerkelijk: 172.000 bezoekers, 4000 dossiers per maand en 7500 huurcontracten. Het zijn belangrijke gegevens. Uiteraard weten we dat het geen impact heeft op de vraag en het aanbod en op een gezond evenwicht.

Minister, ik heb daarnet gevraagd naar de verwachte impact op de wachtlijsten voor sociale woningen. U hebt daar niet op geantwoord. We weten allemaal dat door de prijsstijgingen er allicht meer mensen verplicht zullen zijn om zich in te schrijven als kandidaat voor een sociale woning. De vraag is dan hoe we al die mensen op korte termijn zullen kunnen helpen. Uw antwoord is dat de overheid dan meer moet inzetten op de huurpremie. Ik denk dat het wel geen structurele oplossing is, het is een kleine ingreep op korte termijn en eigenlijk is het ook een beetje dweilen met de kraan open. Je helpt mensen, maar intussen wordt die groep groter en groter. Nu is de premie er voor mensen die vijf jaar op een wachtlijst zijn, ze wordt uitgebreid naar mensen die vier jaar op een wachtlijst staan en u zegt dat een volgende regering er verder in moet investeren. Volgens mij wordt het systeem op de duur onderuitgehaald en onbetaalbaar.

U hebt ook gesproken over de SVK's. Vandaag zijn er 6000 woningen. Ik ben ervan overtuigd dat er, vooral in stedelijke kernen, nog meer moet worden ingezet op SVK's. De private markt kan een belangrijke partner worden, maar we stellen vast dat de prijsverschillen voor de verhuurders nog altijd niet aantrekkelijk zijn. Minister, kunt u geen stappen zetten om nog meer aanbod aan SVK's in de steden te creëren?

De voorzitter: De heer de Kort heeft het woord.

De heer Dirk de Kort: Minister, ik dank u voor uw positief antwoord dat u bereid bent om het verder te onderzoeken. Het is inderdaad zo dat men moet nagaan in welke ruimtelijke zone die kantoren gelegen zijn en dat men een onderscheid moet maken tussen kantoren die gelegen zijn in een industriële of ambachtelijke zone, of in een woonzone. Dan zijn er toch wel mogelijkheden om op vrij korte termijn met een aantal partners de handen in elkaar te slaan om woningen te realiseren.

De voorzitter: Minister Van den Bossche heeft het woord.

Minister Freya Van den Bossche: Het klopt, mijnheer Yüksel, dat een huurpremie geen structurele oplossing is. Daarom koppelen we die in de toekomst aan een inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning, want dat is wel een structurele oplossing. Vandaag was

dat niet zo: je kon een huursubsidie krijgen, je bleef die gedurende negen jaar krijgen, en dat bedrag daalde telkens. We hebben nu gezegd dat dat een vast bedrag wordt, maar men moet zich wel tegelijk inschrijven voor een sociale woning. Men blijft het bedrag ontvangen, tot men de woning toegewezen krijgt.

Dat is een ander systeem van denken. We doen dat omdat ik net als u vind dat de huurpremie goed kan zijn om een bepaalde periode te overbruggen, maar dat men structureel natuurlijk het best af is met een sociale woning.

Wat doen wij om het aanbod te verhogen? Er is een indrukwekkend groeipad afgesproken in de meerjarenbegroting. De budgetten zijn op een aantal jaar tijd bijna verdubbeld. Het gaat om honderden miljoenen euro's die erbij komen. De investering die deze regering daarvoor veil heeft, is echt zeer indrukwekkend. We vergroten dus tegelijkertijd het aanbod aan sociale woningen.

Dat betekent niet dat de wachtlijsten van vandaag op morgen weg zullen zijn, maar het is wel belangrijk dat we gelijktijdig met het signaal dat we aan mensen vragen om zich op de wachtlijst in te schrijven, ook meer woningen bouwen. Dat is cruciaal. Het is mijns inziens de meest structurele oplossing.

Ik ben het met u eens dat de SVK's voldoende aantrekkelijk moeten zijn voor verhuurders. Laten we zeggen dat veel afhangt van de mate waarin de verhuurder een risico percipieert. Een verhuurder die denkt dat er een reëel risico is op wanbetaling, is zeer goed af bij een SVK, omdat het rendement dan zeker is. Akkoord, je rendement is wellicht iets lager dan als je op de markt de hoogst mogelijke prijs vraagt. Met een SVK onderhandel je immers over de prijs. Maar je rendement is wel zeker. Daar is dus wel een intelligente afweging mogelijk. Bovendien is ook de renovatiepremie die er tegenover staat, waarmee je de woning in orde kunt stellen, interessant voor de eigenaar.

Er zijn dus zeker een aantal troeven. Misschien moeten we die nog wat extra in de verf zetten. Wij merken ook dat zeer weinig eigenaars SVK's kennen. Dat is wellicht nog een groter probleem. Heel wat mensen zouden wel bereid zijn te verhuren via een SVK, maar kennen de werking niet goed. We moeten de bekendheid ervan dus nog wat groter maken.

Mijnheer de Kort, recent hebben wij in de regels voor de renovatiepremie al voor een aanpassing gezorgd. Vroeger ging het om 'een woning van minstens 25 jaar oud', nu hebben we daar 'een gebouw van minstens 25 jaar oud' van gemaakt. We kregen immers vaak vragen van mensen die bijvoorbeeld een oud schoolgebouw omvormen tot woningen. Zij konden dan geen gebruik maken van die premies, wat zonde is, omdat het vaak meerdere mensen zijn die het betaalbaar achten om dat gezamenlijk te doen, en niet altijd mensen met een groot inkomen.

We hebben van 'woning' dus 'gebouw' gemaakt, en dat is zeker een stap in de goede richting. Als het vergunningsgewijs mogelijk is, zijn er vandaag dus al mensen die in aanmerking komen voor de renovatiepremie, die daar vroeger niet voor in aanmerking kwamen. En als er suggesties zijn vanuit Ruimtelijke Ordening, ben ik altijd bereid om verder te bekijken wat wij nog kunnen doen.

De voorzitter: De heer Yüksel heeft het woord.

De heer Veli Yüksel: Ik dank u voor het antwoord, minister. Er ligt nog heel wat werk op de plank voor de komende maanden en jaren.

Wat de SVK's betreft, wil ik er toch voor pleiten om die prijs marktconform te bekijken. Misschien moeten we daar vanuit de overheid incentives en geld voor uittrekken. Het is echt een extra aanbod dat we op die manier kunnen creëren. Als u het mij zou vragen, zou ik meer daarop inzetten dan andere subsidiekanalen open te zetten.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

■