



Vlaams
Parlement

ingediend op **1835** (2018-2019) – Nr. 2
23 april 2019 (2018-2019)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Marc Hendrickx

over het voorstel van decreet

van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt

houdende wijziging van
het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012
tot instelling van een tegemoetkoming
voor kandidaat-huurders

en over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt

betreffende het stimuleren
van de onderste segmenten van de private huurmarkt
door een uitbreiding van de huurpremie

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Freya Saeys, Martine Taelman;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1835 (2018-2019) – Nr. 1: Voorstel van decreet

1838 (2018-2019) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen besprak op 4 april 2019 het voorstel van decreet van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, in samenhang met de conceptnota voor nieuwe regelgeving van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt betreffende het stimuleren van de onderste segmenten van de private huurmarkt door een uitbreiding van de huurpremie.

1. Toelichting door An Moerenhout van het voorstel van decreet en de conceptnota

An Moerenhout zegt dat haar fractie het idee van het voorliggende voorstel van decreet al verschillende malen heeft geopperd, namelijk de uitbreiding van de huurtoelagen. Steeds meer mensen wachten op een sociale woning: bij het begin van deze zittingsperiode waren dat er 120.500, op het einde zijn het er 135.500. Studie na studie en jaar na jaar stellen we vast dat die mensen, terwijl ze op de wachtlijst staan, gaan huren op de private huurmarkt, waar ze de huurprijs moeilijk kunnen betalen en waar ze vaak in armoede vallen. Het armoederisico is vijfmaal hoger voor huurders.

Wachten op een sociale woning duurt gemiddeld 1198 dagen, iets meer dan drie jaar, maar een kandidaat-huurder heeft pas na vier jaar wachten recht op een huurpremie. Groen vindt dat een anomalie. Wonen is een grondrecht dat de overheid moet garanderen, en Groen vindt dat een kandidaat-huurder ondersteuning moet krijgen vanaf de eerste dag dat zijn recht op een sociale woning niet wordt gegarandeerd. Dat is de essentie van het voorliggende voorstel van decreet en van de voorliggende conceptnota.

De eerste belangrijke stap zou zijn dat er sociale woningen worden bijgebouwd. In Vlaanderen zijn er maar 6,5 procent sociale woningen, wat zeer weinig is in vergelijking met de buurlanden. Omdat sociale woningen niet onmiddellijk gebouwd kunnen worden, verdienen de kwetsbare huurders uit het onderste segment, die het moeilijk hebben en het steeds moeilijker hebben gekregen de laatste jaren, de gepaste ondersteuning en toelagen vanwege de overheid. Vandaar het voorstel om de huurtoelagen uit te breiden en open te stellen voor kwetsbare huurders vanaf de eerste dag dat zij op de wachtlijst voor een sociale woning belanden.

2. Algemene bespreking van het voorstel van decreet en de conceptnota

Jelle Engelbosch wijst erop dat deze zittingsperiode de inkomensgrenzen voor de huurpremie al een stuk werden opgetrokken en gelijkgesteld met de inkomensgrenzen voor de toewijzing van sociale woningen. Daardoor hebben heel wat mensen extra toegang gekregen tot het systeem van de huurpremie.

Het voorstel om onmiddellijk bij inschrijving op een wachtlijst een huurpremie toe te kennen, is zeer verregaand, zowel organisatorisch als budgettair. Dat zou in totaal ongeveer 243 miljoen euro per jaar kosten. Deze regeerperiode is het budget voor de tegemoetkomingen al verdubbeld van 36,6 naar 74 miljoen euro in 2019. Dat is al een ernstige inspanning. Het is gemakkelijk om vanuit de oppositie een voorstel te doen dat honderden miljoenen euro per jaar zal kosten, zonder ook maar enige berekening te maken voor een begrotingsaanpassing. Hoe denkt Groen aan dat hallucinante bedrag van 243 miljoen euro te komen?

Daarenboven, indien mensen sneller recht zouden krijgen op een huurpremie, dan zal de huursector daarop anticiperen en zullen de huurprijzen stijgen. Hij is ervan overtuigd dat er een huurpremie moet zijn, maar niet voor iedereen en niet heel breed, want anders krijg je het effect dat de huurprijzen stijgen en de

uitbreiding van de huurpremie eigenlijk alleen ten goede komt aan de verhuurders, wat niet de bedoeling kan zijn van een ondersteuning op de private huurmarkt.

Gweny De Vroe sluit zich daarbij aan. Er valt wel wat te zeggen voor een versoepeling van de huurpremie, maar wat Groen voorstelt is budgettair niet haalbaar. Groen haalt wel een terecht pijnpunt aan, waarvoor echter al vele beleidsmaatregelen werden genomen. Zij verwijst naar de beleidsbrief Wonen 2018-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1741/1) en de maatregelen die Jelle Engelbosch al heeft vermeld. In de begroting voor 2019 werd er voorzien in aanzienlijke extra inspanningen ten bedrage van 26,2 miljoen euro. Zij is er voorstander van de huurtoelagen toekomstgericht te versoepelen en geleidelijk uit te breiden, maar wat hier wordt voorgesteld, is niet haalbaar.

Katrien Partyka heeft een aantal bemerkingen over het voorstel. Ten eerste is er een belangrijk technisch probleem. Een besluit van de Vlaamse Regering wijzigen via een voorstel van decreet is op zich al een moeilijk gegeven, en zou bij wijze van spreken een wetgevende nachtmerrie zijn. De Raad van State heeft al gesteld dat de rechtsgrond voor de huurpremie discutabel was, maar het is wel degelijk de Vlaamse Regering die de modaliteiten vaststelt. Wetgevingstechnisch is het dus bijna niet mogelijk om op deze manier te werken.

Los daarvan, is er ook de recente hervorming van de besluiten in kwestie die is goedgekeurd door de Vlaamse Regering en die weldra uitvoering zal krijgen. Er zijn dus al wijzigingen aan de gang.

Daarnaast stelt zij het voorstel van Groen ook inhoudelijk ter discussie. Groen stelt voor om de huurpremie uit te breiden naar iedereen die op de wachtlijst staat. Aan de andere voorwaarden zoals woningkwaliteit en maximale huurprijs raakt Groen niet. *Katrien Partyka* is voorstander van een uitbreiding, zoals de regering ook heeft beslist, maar niet van de noodzakelijke band met de inschrijving op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Het voorliggende voorstel heeft een vergelijkbaar doel als wat de meerderheid al op poten heeft gezet, maar het doorkruist de lopende hervorming die is begroot en die onderweg is. Inhoudelijk is er discussie over het voorstel, de voorgestelde procedure is niet juist, het strookt niet met de huidige hervorming en het is eigenlijk ook niet compatibel met wat het Steunpunt Wonen heeft gesteld, namelijk dat het de juiste weg is om te werken met de huursubsidie en niet met de huurpremie. *Katrien Partyka* veronderstelt dat het niet de bedoeling van dit voorstel was om concreet te worden uitgewerkt, gezien de timing van de indiening op het einde van de zittingsperiode, maar eerder om een signaal te geven om het budget nog meer op te trekken. Iedereen is voorstander van een verdere ondersteuning, maar om de geschetste redenen is dit voorstel niet haalbaar.

Voor *Michèle Hostekint* is de uitbreiding van de sociale huurmarkt prioritair. Uit de lange wachtlijsten blijkt dat de woonnood zeer urgent is. Daarin moet blijvend worden geïnvesteerd. Anderzijds moet, zolang niet iedereen terecht kan in de sociale huisvesting, het recht op wonen wel voldoende gegarandeerd zijn en in die zin kan ze het voorstel volgen. De problematiek moet op de agenda blijven en er moet zowel op de sociale als op de private huurmarkt worden ingezet.

An Moerenhout repliceert dat er, volgens haar, modaliteiten zijn om tegemoet te komen aan de opmerkingen van Jelle Engelbosch. Wat de kostprijs betreft, lijkt 243 miljoen euro per jaar vanuit haar oogpunt perfect haalbaar, als je weet dat er vandaag miljarden per jaar naar eigendomsverwerving gaan. Als je de ideologische keuze zou maken om een socialer woonbeleid te voeren, kan je dat

geld ook perfect vinden in het beleidsdomein Wonen. Wat betreft de inkomensgrenzen die werden opgetrokken, heeft zij heeft minister Homans gevraagd hoeveel mensen daarvoor in aanmerking zouden komen, en dat bleken er 40.000 te zijn. Om positief te eindigen, vindt An Moerenhout dat inderdaad een eerste, goede stap. Dit voorstel wil vooral kenbaar maken dat er voor Groen nog verdere stappen mogen gezet worden. An Moerenhout heeft daarnet gehoord dat Open Vld voorstander is van verdere versoepeling en uitbreiding, evenals CD&V, en met dat gegeven werkt zij graag verder de komende maanden.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming van het voorstel van decreet

Artikelen 1 tot en met 6

Er zijn geen opmerkingen en artikelen 1 tot en met 6 worden verworpen met 2 stemmen voor en 8 stemmen tegen.

4. Stemming over het gehele voorstel van decreet

Het voorstel van decreet van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, wordt verworpen met 2 stemmen voor en 8 stemmen tegen.

Dat betekent de facto eveneens de afhandeling van de conceptnota voor nieuwe regelgeving van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt betreffende het stimuleren van de onderste segmenten van de private huurmarkt door een uitbreiding van de huurpremie.

Lorin PARYS,
voorzitter

Marc HENDRICKX,
verslaggever