



Vlaams
Parlement

ingediend op **240** (2019-2020) – Nr. 2
18 mei 2020 (2019-2020)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Sarah Smeyers

over het voorstel van resolutie

van An Moerenhout en Tom De Meester

tot wijziging van artikel 39
van het besluit van de Vlaamse Regering
van 12 oktober 2007
tot reglementering van het sociale huurstelsel
ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

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, Filip Brusselmans, Guy D'haeseleer;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Steven Coenegrachts, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Jean-Jacques De Gucht, Gwenny De Vroe;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

240 (2019-2020) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 14 mei 2020 het voorstel van resolutie van An Moerenhout en Tom De Meester tot wijziging van artikel 39 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed verwierp het voorstel van resolutie.

(Tijdens de commissievergadering waren alleen de commissievoorzitter en de commissiesecretaris fysiek in de commissiezaal aanwezig. De vaste leden, de plaatsvervangende leden en de toegevoegde leden van de commissie kregen de mogelijkheid om online aan de vergadering deel te nemen via het platform Zoom. Andere volksvertegenwoordigers konden alleen na motivering online aan de vergadering deelnemen.)

1. Toelichting

An Moerenhout zegt dat het voorstel van resolutie handelt over de nieuwe sociale huurprijsberekening sedert 1 januari 2020. Daarbij is gebleken dat de huurprijs van 82 procent van de sociale woningen enkel een impact ondervond door de gewijzigde marktwaarde. Dat is erg veel, en heel wat van de laagste sociale huurprijzen stegen door de nieuwe berekeningswijze van de marktwaarde van sociale woningen. Die marktwaarde is de huurprijs die een verhuurder voor een vergelijkbare woning op de private markt krijgt op basis van parameters zoals de leeftijd, de toestand en de ligging van de woning.

Sociale huurders hebben het meeste belang bij een correcte bepaling van de marktwaarde want zij voelen de financiële impact daarvan op het einde van elke maand. Als zij menen dat de marktwaarde niet correct werd bepaald, kunnen zij thans enkel aan de verhuurder vragen om de marktwaarde door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) te laten herzien. Dat is te vrijblijvend voor de indieners van het voorstel van resolutie. Zij vinden dat onbegrijpelijk, want huurders die pech hebben met hun verhuurder, hebben geen verhaal.

Daarom willen de indieners het mogelijk maken dat sociale huurders, los van de goodwill van de verhuurder, zelf rechtstreeks beroep kunnen aantekenen tegen de nieuwe marktwaardebepaling, die in 82 procent van de gevallen de doorslaggevende factor is in de huurprijs. De Vlaamse ombudsman heeft dat trouwens in zijn jaarverslag 2019 ook voorgesteld omdat hij daarover vragen en klachten had ontvangen (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 41/1). Dit voorstel van resolutie komt daaraan tegemoet.

Tom De Meester vult aan dat heel wat sociale huurders nu getroffen worden door de impact van problemen ten gevolge van de coronacrisis. Dat maakt voor hen het recht op beroep inzake de marktwaardebepaling van hun woning des te belangrijker. Slechts zo is er een echt evenwicht in rechten en plichten tussen huurders en verhuurders.

2. Bespreking

Guy D'haeseleer beaamt dat het voorstel van resolutie overeenstemt met een aanbeveling van de ombudsman. Vlaams Belang zal het dan ook steunen.

Sociale huurschatters moeten net als private huurschatters weliswaar rekening houden met omgevingsfactoren, maar de huurder zou rechtstreeks een herschatting moeten kunnen vragen. Nu hangt dat inderdaad grotendeels af van de goodwill van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), die er als verhuurder uiteraard geen belang bij heeft om in te gaan op een dergelijk verzoek. Als de huurder bij een herschatting gelijk krijgt, betekent dat lagere huurinkomsten voor de

verhuurder. De huurder moet nu rekenen op de bereidheid van de SHM, die er financieel bij dreigt te verliezen.

Door die tegengestelde belangen is er dus een gebrek aan logica in de huidige methode. De minister zal allicht herhalen dat de huurder zich kan richten tot de Vlaamse Ombudsdienst of de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Voor Vlaams Belang is dat echter geen efficiënt instrument en lijkt het logisch dat de huurder de VMSW rechtstreeks zou kunnen vatten voor een herschatting.

Vera Jans zegt dat CD&V weinig heil ziet in de oplossing van het voorstel van resolutie, zoals CD&V dat trouwens ook al zei bij de bespreking van het jaarverslag 2019 van de Vlaamse Ombudsdienst in de commissie op 12 maart 2020 (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 41/3).

CD&V meent dat de SHM's een belangrijke rol te spelen hebben in deze kwestie, dat die daarvoor open staan en de expertise ervoor in huis hebben. Zij staan ook het dichtst bij de huurders. Zelfs als er problemen zouden zijn met de bestaande klachtenbehandeling, vindt CD&V dat de oplossing voor vragen van sociale huurders in de eerste lijn moet worden gevonden. Een nieuwe, aparte en logge ambtelijke procedure op hoog niveau bij de VMSW is niet de goede oplossing. CD&V heeft de indruk dat het bestaande systeem goed loopt en wil het daarbij houden. CD&V zal dan ook tegen het voorstel van resolutie stemmen.

Sarah Smeyers sluit zich aan bij Vera Jans. Het voorstel van resolutie brengt weinig bij. Het is een nodeloze toevoeging aan een goed systeem van sociaal verhuren. Het is daarenboven tegenstrijdig met de beleidslijn om zoveel mogelijk in te zetten op bemiddeling en verzoening op eerstelijnsniveau, in dit geval bij de SHM, waarna er beroep bij de ombudsman mogelijk is.

Tom De Meester beaamt dat de SHM's veel expertise hebben, zoals Vera Jans stelt, maar dat doet in deze discussie weinig ter zake. Het punt is dat er een objectieve tegenstelling is tussen het belang van de huurder en het belang van de verhuurder. De verhuurmaatschappij heeft een objectief financieel belang bij een hogere huurprijs. De bemiddeling op de eerste lijn, waarvoor Sarah Smeyers opteert, gebeurt dus door een betrokken partij, de verhuurmaatschappij, en dat kan niet voor Tom De Meester. Dat zijn vaststellingen, geen meningen.

De minister heeft altijd gepleit voor een evenwicht tussen huurder en verhuurder. Het is evident dat er in deze kwestie een onevenwicht en een ongelijkheid in rechten is. Om die reden is er bij conflicten een onafhankelijke en eerlijke oplossing nodig met gelijkheid van rechten voor alle partijen. Voor Tom De Meester spreekt het vanzelf dat verhuurders en huurders, vermits die tegengestelde belangen hebben, bij betwistingen allebei het recht moeten hebben om een herziening van de marktwaarde en dus de huurprijs te vragen. Daarom stellen de indieners voor dat ook sociale huurders het recht zouden krijgen om minstens een eerste bezwaar in te dienen, vooraleer ze zich tot de Vlaamse Ombudsdienst moeten wenden.

Maxim Veys wijst erop dat de verhouding tussen een sociale huurder en verhuurder decretaal strikt geregeld is. Het klopt niet helemaal dat de SHM's een objectief belang hebben bij een zo hoog mogelijke huur. Er bestaat immers een gewestelijke sociale correctie (GSC). De manier waarop de sociale huurprijzen bepaald worden, is natuurlijk wel cruciaal. Het parlement zal zich daar binnenkort ook over buigen. Men moet wel oppassen om niet te kort door de bocht te gaan. Een huurder kan nu wel degelijk verhaal zoeken bij de afdeling Toezicht, bij de vrederechter, bij de Vlaamse Ombudsdienst. Vinden de indieners dat dan te omslachtig?

An Moerenhout legt uit dat op 1 januari 2020 de huurprijzen van de ene dag op de andere gewijzigd zijn. Los van het feit of zij dat in principe al dan niet konden

betalen, waren heel wat gezinnen niet op die stijging voorbereid. Dat werd breed aangekaart, ook vanuit de meerderheid. Een groot deel van die gezinnen moet elke euro omdraaien om het einde van de maand te halen. Wie een beetje sociaal gevoel heeft, beseft dat de nieuwe sociale huurprijsberekening een ongelooflijk nefast begin had. De toestand is schrijnend en daarbovenop komt nu ook nog de coronacrisis.

De GSC, die volgens Maxim Veys mee in de puzzel zou passen, staat voor sommige SHM's net op de helling wegens de nieuwe huurprijsberekening. Omdat de wijziging zo snel en op basis van verschillende parameters is doorgevoerd, is het vooralsnog niet mogelijk om objectief te analyseren vanwaar de stijging van de huurprijs komt of wie er de impact van ondergaat. Dat bevestigt iedereen.

Wel is duidelijk dat de marktwaarde de huurprijs voor 82 procent bepaalt. Daar heeft de huurder echter niets aan te zeggen, want die waarde wordt onder meer door de ligging van de woning bepaald. Het is voor een kandidaat-huurder heel moeilijk om een aangeboden pand te weigeren, en terecht.

Vanuit principieel standpunt, nog los van de tegengestelde belangen die al werden aangehaald, vindt An Moerenhout dat sociale huurders niet minder waard zijn dan private huurders en dat zij dus ook beroep moeten kunnen aantekenen tegen iets dat zij onrechtvaardig achten, terecht of onterecht. Dat vindt zij het minimum, zeker in de huidige coronacrisis waar de problemen van de sociale huurders zich nog scherper stellen.

Dat het een te log systeem zou zijn, wordt nooit voor andere belangengroepen als argument ingeroepen. An Moerenhout meent dat er te weinig aandacht is voor de rechten van sociale huurders. De rechten van alle belangengroepen in het beleidsveld Wonen, ook van de sociale huurders, moeten op gelijke wijze gewaarborgd worden.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van An Moerenhout en Tom De Meester tot wijziging van artikel 39 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wordt verworpen met 5 stemmen voor en 8 stemmen tegen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Sarah SMEYERS,
verslaggever