



Vlaams
Parlement

ingediend op **399** (2019-2020) – Nr. 1
30 juni 2020 (2019-2020)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Mercedes Van Volcem

over het rapport van Wonen-Vlaanderen
over de analyse van de gewijzigde sociale
huurprijsberekening

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.

INHOUD

1. Uiteenzetting door Dominique Van Hollebeeke, beleidsmedewerker agentschap Wonen-Vlaanderen	4
2. Uiteenzetting door Björn Mallants, directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen	6
3. Uiteenzetting door Geert Inslegers, Vlaams Huurdersplatform	9
4. Vragen en antwoorden	11
4.1. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	11
4.2. Vragen en opmerkingen van Tom De Meester	12
4.3. Vragen en opmerkingen van Guy D’haeseleer	13
4.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	14
4.5. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout	16
4.6. Vragen en opmerkingen van Vera Jans	17
4.7. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers	18
4.8. Bijkomende vragen en opmerkingen van Vera Jans	18
4.9. Antwoorden van Dominique Van Hollebeeke	19
4.10. Antwoorden van Björn Mallants	20
4.11. Antwoorden van Geert Inslegers	22
4.12. Antwoorden van de minister	23
4.13. Reactie van Tom De Meester	25
4.14. Reactie van Maxim Veys	26
4.15. Repliek van de minister	26
Gebruikte afkortingen	28
Bijlagen: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 4 juni 2020 een gedachtewisseling over het rapport van Wonen-Vlaanderen over de analyse van de gewijzigde sociale huurprijsberekening met Dominique Van Hollebeeke, beleidsmedewerker agentschap Wonen-Vlaanderen, Björn Mallants, directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker Vlaams Huurdersplatform en Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

(Tijdens de vergadering van de commissie waren alleen de commissievoorzitter en de commissiesecretaris fysiek in de commissiezaal aanwezig. De minister, de genodigde sprekers, 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.)

Het rapport over de analyse van de gewijzigde sociale huurprijsberekening werd door de minister op 22 april 2020 aan de commissieleden bezorgd. De presentaties die tijdens de gedachtewisseling werden getoond door Dominique Van Hollebeeke en Geert Inslegers, evenals het besproken rapport, zijn terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting door Dominique Van Hollebeeke, beleidsmedewerker agentschap Wonen-Vlaanderen

Dominique Van Hollebeeke brengt in herinnering dat op 1 januari 2020 een aantal aanpassingen aan het kaderbesluit Sociale Huur in werking trad. Op vraag van de minister is vervolgens een evaluatie opgestart om de impact van de nieuwe huurprijsberekening op een objectieve manier te kunnen bespreken. Het voorliggende rapport brengt het gevolg van de aanpassingen in kaart. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft daarvoor samengewerkt met de VMSW, de sector en de softwareleveranciers. Twee onderzoeksvragen stonden centraal. Wat is het beeld van de aanpassingen? En wat is het effect van die aanpassingen op de reële huurprijs? Daarbij werd onder meer voortgegaan op vragen die in de commissie waren gesteld. Het resultaat is een zeer omvattend rapport voor de commissie.

De dataverzameling is vervroegd en versneld doorgevoerd via de VMSW. Dominique Van Hollebeeke wijst erop dat de gangbare praktijk is om data over sociale verhuringen eenmaal per jaar bij de sector op te vragen. Concreet beschikt de administratie pas over de gegevens van 2019 in mei 2020 en de gegevens van 2020 in mei 2021. Dat maakt dat voor het rapport een aparte bevraging nodig was, sneller en vroeger. In december 2019 en in januari 2020 werd een oproep gelanceerd. Op 18 februari 2020 had men de data van 73 van de 79 sociale huisvestingsmaatschappijen en is men van start gegaan met de analyses. Op 12 maart 2020, dicht tegen de opleveringstermijn, kon men de resterende SHM's inladen en het rapport finaliseren.

Met betrekking tot de methodologie wijst de spreker erop dat de analyses via de datawarehouse van het agentschap verliepen. De datawarehouse is een instrument is dat toelaat om data-analyses te reconstrueren en te repeteren en om kwaliteitscontroles te doen op de data. Het is de bedoeling om die datawarehouse een actievollere rol te laten spelen in de opvolging van de data van de huurprijzen en de sociale huursector. In het voorliggende rapport kon men dus gebruikmaken van een ruime dataset. Voor de eerste onderzoeksvraag kon men 96,5 procent van de verhuringen in beeld brengen. Voor de tweede onderzoeksvraag kon men 90 procent van de verhuringen meenemen in de analyse.

Dominique Van Hollebeeke stipt aan dat elke verhuring een impact heeft ondergaan door de invoering van het schattingsmodel. De gemiddelde basishuurprijs is

van 635 euro gestegen naar 647 euro, een effect van 2 procent bovenop de inflatie. 12 euro is op zich een mooi resultaat, maar onderliggend zijn er wel grote verschillen: 44 procent van de basishuurprijzen daalt, 56 procent stijgt, waarbij het aandeel van de basishuurprijzen die met meer dan 50 procent afwijken, zich iets meer bij het stijgende gedeelte vertoont. Wetenschappelijk gezien zijn afwijkingen rond de 10 procent door het hanteren van een nieuw schattingsmodel vrij aanvaardbaar, al zijn er altijd verschillen die niet eenduidig te verklaren zijn. Het agentschap gaat ervan uit dat er sowieso een correctie gebeurd is op de marktwaardes.

Het schattingsmodel wordt in tabel 7 en grafiek 1 en 3 van het rapport in kaart gebracht.

De inkomensdefinitie wordt toegepast op 27.926 huishoudens. Slechts een derde daarvan had effectief een inkomen. Het gemiddelde inkomen van die groep varieert rond de 8000 euro. De grootste groep zijn de jongeren, zo'n 22.000, gevolgd door de personen met een handicap en ten slotte de 65-plussers en ascendenten, die slechts een heel kleine groep vormen.

Hoewel de jongeren de grootste groep vormen, hebben ze gemiddeld het laagste inkomen, rond 5500 euro. Dat heeft allicht te maken met de berekening van het inkomen, die standaard vertrekt van twee of drie jaar voor de toepassing. Een deel van die jongeren had toen wellicht nog geen inkomen.

Het inkomen van de inwonende familieleden met een handicap schommelt rond 11.000 euro. Op 6 maart 2020 kwam er een bijsturing door de minister. Er werd een vrijgesteld bedrag toegepast van 11.148 euro. Gemiddeld bedroeg de vrijstelling in de dataset 9000 euro voor zo'n 2500 huishoudens. Bij die personen waar het maximale bedrag van 11.148 euro werd vrijgesteld, bleef er een gemiddeld saldo over van 5000 euro, dat nog in de huurprijsberekening werd toegepast. Bij de toepassing van het gezinsinkomen gaf de vrijstelling van de minister aanleiding tot een verlaging van gemiddeld 30 procent van dat gezinsinkomen.

De ascendenten en 65-plussers hadden het hoogste inkomen, gemiddeld tussen 14.000 en 15.000 euro op jaarbasis. Die groep is zeer klein, met minder dan 1000 huishoudens. Tabel 8 en 9 en grafiek 4 en 5 gaan daar wat dieper in.

De energiecorrectie wordt toegepast op zo'n 18.000 huishoudens, met een gemiddelde energiecorrectie van 11,68 euro. De data lagen echter nog niet vast voor alle verhuringen. De VMSW heeft het voorstel gedaan om met een voorschot te werken. Later in het jaar volgt dan een afrekening. Tabel 10 en grafiek 6 en 7 gaan daar dieper op in.

Wat is het effect van de aanpassingen op de reële huurprijzen? De gemiddelde huurprijs evolueert van 320 euro volgens de berekeningsmethode van 2019, naar 334 euro. Rekening houdend met de vrijstelling voor personen met een handicap zakt dat gemiddelde naar 331 euro. De stijging bedraagt dus 3,4 procent.

Een venndiagram geeft het effect van de aanpassingen weer. 82 procent van de huurders ondervindt louter en alleen op basis van de marktwaarde een impact van de huurprijs. 13 procent merkt een impact op de huurprijs door een combinatie van de marktwaarde en de energiecorrectie. 4,5 procent merkt een impact door een combinatie van de aangepaste marktwaarde en het nieuwe inkomensbegrip. Slechts 0,6 procent heeft een effect ondervonden op zijn reële huurprijs op basis van de drie aanpassingen.

De impact onder huurders en verhuurders is uiteenlopend. 22 SHM's ondervinden een daling van hun gemiddelde reële huurprijs, 52 SHM's ondervinden een stijging. Slechts 5 SHM's draaien status quo. In sommige SHM's ondervindt tot 90 procent

van de huurders een stijging, in andere ondervindt tot 90 procent dan weer een daling. Van de huurders ondervindt 59 procent een stijging in de reële huurprijs, 35 procent een daling en ongeveer 7 procent betaalt evenveel.

Er is geen bewijs dat de laagste inkomens de hoogste stijging zouden ondervinden. Het aandeel in dalende en stijgende reële huurprijzen is nagenoeg hetzelfde, ongeacht het inkomensdeciël. Het bedrag schommelt rond 20 euro. Wel is het zo dat de 30 procent laagste reële huurprijzen het sterkst gestegen zijn. De cijfers worden weergegeven in grafiek 11 tot 14. De spreker verwijst ook naar grafiek 19.

Uit de analyse blijkt dat de marktwaarde de zwaarste factor is als verklaring voor zowel de dalingen als de stijgingen. Uit grafiek 15 blijkt dat vooral bij de hoogste stijgingen van de reële huurprijzen het extra inkomen een grote rol speelt.

De beslissing in maart door de minister over de bijsturing van het inkomen was vrij doeltreffend. Het effect daarvan wordt weergegeven in grafiek 17 en 18. De stijging van de gemiddelde huurprijs van 347 euro naar 465 euro werd herleid naar 355 euro. Dankzij die bijsturing ondervond slechts een kleine groep een verhoging.

De energierecorrectie heeft tot nu slechts een vrij beperkte impact gehad. Het is echter te vroeg om daarover uitspraken te doen, aangezien het nog voorlopige data zijn.

De basishuurprijzen lager dan 450 euro verdwijnen grotendeels uit het patrimonium. In 2019 maakten ze nog 11 procent van het patrimonium uit, nu zakt dat naar 3 procent. Dat heeft een impact op de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting. Dat kan een deel van de stijging verklaren.

Een aantal SHM's verwijst daarnaast naar de regionale ligging. In Zuid-West-Vlaanderen en Zuid-Oost-Vlaanderen zijn de huurprijzen gemiddeld gezakt. Dat komt overeen met de vaststelling van de prijzen op de private huurmarkt. Ook de huurprijzen in de as Antwerpen-Brussel, die iets meer gestegen zijn, liggen in lijn met die vaststelling.

Samenvattend is dit rapport is vooral een cijferrapport; het is oriënterend bedoeld voor het debat. Het cijfermateriaal bevat weinig verklaringen en duidingen. Het is ook gebaseerd op drie steunpuntrapporten, vooral voor wat de marktwaarde betreft. Verder merkt Dominique Van Hollebeeke nog op dat er een evaluatie van de marktwaarde is aangekondigd in de beleidsnota, in functie van de woonkost. Hij denkt dat ook de energierecorrectie daaronder zal vallen. Die evaluatie staat later gepland.

2. Uiteenzetting door Björn Mallants, directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

Björn Mallants benadrukt allereerst dat deze sector en de SHM's een enorme inspanning hebben geleverd om al die data aan te leveren, op een moment dat ook de conditiemeting in volle uitrol was. Ook de data voor de sociale huurschatter dienden te worden aangeleverd. De nieuwe marktwaardebepaling is immers grotendeels gebaseerd op een enorme hoeveelheid informatie die werd verzameld. De informatie werd ook sneller aangeleverd, zodat men hier beleidsmatig snel mee aan de slag kon. Hij denkt dat de beschikbare informatie ook zal moeten worden gebruikt voor een aantal detailsimulaties of om meer gedetailleerde zaken uit te klaren.

De huurprijsstijging, iets meer dan tien euro, is lager dan de inflatie, die overigens in 2018 en 2019 wel aanzienlijk is geweest. Die inflatie heeft gemiddeld gezien een

groter effect gehad op de huurprijsstijging dan de aanpassingen die zijn gebeurd op de huurprijsberekeningen.

De VVH heeft enkele jaren geleden de zaken op scherp gesteld met haar nota 'Het hellend vlak'. De voornaamste reden voor die nota is dat de maatschappijen vanaf 2010 heel sterk zijn beginnen te investeren, en dat heeft volgens Björn Mallants twee oorzaken. Ten eerste waren er de doelstellingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat de gemeenten sociale objectieven oplegde, maar die wel door de SHM's dienden te worden uitgevoerd. Daardoor hebben de maatschappijen ongeveer 25.000 nieuwe sociale woningen gerealiseerd op tien jaar tijd. Dat is een enorm aantal, zeker als men kijkt naar het totale aantal sociale woningen in Vlaanderen. Aangezien het telkens om nieuwbouw ging, waren de kosten hoog. Het gevolg is dat de uitstaande leningen enorm zijn gestegen.

Ongeveer in dezelfde periode, vooral sinds begin de jaren 2000, is er ook bijzondere aandacht gegaan naar renovatie. Die renovatiegolf was aanzienlijk. In 2010 heeft de VVH een meting gedaan van een aantal energetische kenmerken – dubbel glas, dakisolatie, moderne centrale verwarming – en toen bleek dat een op de twee sociale woningen voor een of meerdere elementen niet in orde was. Tien jaar later gaat dat nog om slechts een op vijf of een op zes. Dus ook op het vlak van renovatie is er enorme vooruitgang geboekt, maar dat is voor de maatschappijen ook een aanzienlijke investering geweest.

De combinatie van die twee zaken heeft ervoor gezorgd dat de uitstaande afbetalingen van de SHM's enorm zijn toegenomen, aldus Björn Mallants. Het gaat over meer dan een verdubbeling van de jaarlijkse aflossingen op tien jaar tijd. Hij moet tegelijkertijd ook vaststellen dat de huurprijs eigenlijk niet meer is gestegen dan de inflatie.

De trend wordt nog opvallender als men naar nieuwbouwwoningen kijkt, waarvan de marktwaarde een stuk hoger lag dan het gemiddelde. Toch bleef de gemiddelde effectief betaalde sociale huurprijs heel gelijkmatig stijgen, gelijk met de andere prijzen. De maatschappijen kunnen alleen maar vaststellen dat er grote bedragen worden afbetaald, en dat zij een zware verantwoordelijkheid dragen voor het Vlaamse beleid: de realisatie van meer en betere sociale woningen. Kortom, de afbetalingen stijgen veel sneller dan de huurinkomsten. Björn Mallants benadrukt daarbij dat de sociale huurder wel woningen kreeg aangeboden met een aanzienlijk beter wooncomfort die ook energetisch veel performanter waren. De kwaliteit van de sociale woningen die nu worden aangeboden, is dus veel beter dan tien jaar geleden, dit zowel door de nieuwbouw als door de grondige renovaties. Toch is de sociale huurprijs vrij gelijkmatig blijven evolueren.

De SHM's hebben dan een aantal opties. Men zou bij Vlaanderen kunnen aankloppen voor meer budget. Dat gebeurde ook in 2011, toen het huidige financieringssysteem in voege trad. Maar op een bepaald moment moet men ook durven te kijken naar oplossingen bij de voornaamste inkomensbron: de sociale huurprijzen zelf.

Er werd een heel aantal simulaties gemaakt in de nota 'Het hellend vlak'. Die bevat een aantal berekeningen waarbij bepaalde parameters werden aangepast om te kijken naar het effect. Wat gebeurt er met de inkomsten, en welk effect heeft het op welke doelgroep? De spreker benadrukt dat de maatschappijen altijd hebben gezocht naar een oplossing in de huurprijsberekening die niet pro rata was. Want dat was de gemakkelijkste weg geweest: alle huurprijzen met een bepaald percentage verhogen. Men zocht specifiek naar oplossingen om dit op een eerlijke manier te doen: hoe kan men de zwakste groepen zoveel mogelijk ontzien? Anderzijds stelt Björn Mallants in de detailanalyses wel vast dat de grotere stijgingen zich toch vooral in de hogere inkomensgroepen voordoen. En men mag ook niet vergeten

dat de sociale huurprijs voor veel mensen gedaald is. Het is dan ook nodig om de genomen maatregelen verder in detail te bekijken. Hij vindt overigens dat men de aanpassing van de marktwaarde los moet zien van deze discussie.

Sinds 2008 was in het kaderbesluit Sociale Huur voorzien dat de marktwaardes na negen jaar zouden worden herschat. Het is vrij logisch dat daar in een aantal gevallen een stijging of een daling in zit. Deze methode is volgens Björn Mallants wel objectiever en eerlijker dan individuele schattingen van notarissen die worden geëxtrapoleerd. Het is wel spijtig dat die drie elementen tegelijk werden ingevoerd.

De gemiddelde stijging van de marktwaarde is niet zo groot. Er zijn vooral regionaal heel grote verschillen. Er zijn stukken van de Rand rond Brussel waar die marktwaarde sterk daalt en andere waar die zelfs stijgt. Dat geeft aan dat die methodiek via de notarissen niet altijd even sluitend was.

Wat de energiecorrectie betreft, zouden de effecten beperkt zijn maar de grootste energiecorrecties zitten bij de nieuwste woningen. Wanneer een nieuwe woning wordt gebouwd, dan heeft die bijna per definitie de hoogste energiecorrectie. Dat is logisch want nu moet al aan E30, bijna energieneutraal, worden gebouwd. Dat betekent dat de energiefactuur van de huurders veel lager ligt. Die 30 euro voor nieuwbouw kan misschien weinig lijken maar volgens simulaties en de return on investment van nieuwbouwprojecten, zorgt die 30 euro gemiddeld per maand ervoor dat het project op het einde van de rit break-even kan draaien terwijl vroeger projecten werden gerealiseerd met een verlies van gemiddeld 10 tot 15.000 euro met nog altijd een sociale huurprijs van gemiddeld 320 euro. 320 euro impliceert nog altijd dat de sociale huurder elke maand 300 euro korting krijgt en daar bovenop ook nog eens een zeer energiezuinige woning waardoor de energiefactuur een stuk lager ligt.

Björn Mallants blijft een groot voorstander van die weliswaar beperkte energiecorrectie omdat die onmiddellijk energiekwaliteit en -besparing koppelt aan investeringen.

Wat tot slot het meetellen van het inkomen betreft, vindt de sector het rechtvaardig dat iedereen die gebruikmaakt van een openbare dienst, daar vanuit het solidariteitsmechanisme een stukje bijdraagt. Er wordt nergens sociale huur gezocht bij gezinnen waar het inkomen niet beschikbaar is. Wanneer mensen de maximale huur betalen en de marktwaarde stijgt met een paar honderd euro, en mensen betalen nog altijd die maximale huur, dan hebben zij een paar honderd euro meer huur betaald. Dat impliceert echter ook dat die huurders een inkomen hebben dat zo hoog ligt dat 1/55ste van het inkomen nog altijd leidt tot de maximale huur.

Wanneer het gaat over gezinnen – en daar heeft het Vlaams Huurderplatform een andere mening over – waarvan de kinderen werken, vindt Björn Mallants het verdedigbaar dat zij bijdragen aan die sociale dienstverlening. Er kan sowieso nooit meer betaald worden dan de marktwaarde.

Volgens Björn Mallants ging deze discussie vooral over de zittende sociale huurders die het altijd spijtig vinden dat hun huur stijgt. Hij vindt dat ook spijtig, misschien had een meer gefaseerde invoering bekeken moeten worden. Anderzijds is het belangrijk dat het model ervoor zorgt dat die 160.000 gezinnen op de wachtlijst zo snel mogelijk een betaalbare en kwalitatieve woning kunnen krijgen. Zij huren nu op de private markt, vaak aan 2 of 2,5 keer de prijs die mensen met hetzelfde profiel betalen voor een sociale woning. Daarom moet er ook voor gezorgd worden dat het systeem draagbaar blijft. Als die middelen vrijkomen, moeten die geïnvesteerd worden in meer en betere sociale woningen zodat die doelgroep die nu op de wachtlijst staat, kan worden bediend. In dat opzicht verklaarde Björn Mallants ooit op een congres dat het beter zou zijn dat elke sociale huurder 50 euro

meer betaalt zodat de 150.000 wachtenden ook zo snel mogelijk aan een sociale woning kunnen worden geholpen dan altijd heel defensief te doen over de zittende sociale huurders en hun huurprijs.

Er moet heel goed in het oog worden gehouden dat dit niet ontspoort, Vlaanderen zit bij de allerlaagste sociale huurprijzen van Europa. Vlaanderen heeft een herverdelingsmodel in sociaal wonen waarbij de kwaliteit dezelfde is voor alle inkomensgroepen. Björn Mallants blijft achter de voorstellen staan zoals die nu zijn ingevoerd, maar voor de lagere inkomensgroep moeten nog meer detailanalyses worden gemaakt.

3. Uiteenzetting door Geert Inslegers, Vlaams Huurdersplatform

Geert Inslegers heeft een uitgebreid dossier gemaakt 'De sociale huurprijs. Op zoek naar een filosofie' bij deze sociale huurprijsverhoging, naar aanleiding van het analyserapport van Wonen-Vlaanderen.

Bij de marktwaarde stelt Geert Inslegers zowel dalers als stijgers vast. De bewering van Björn Mallants dat de sociale huurprijs enkel de inflatie zal volgen, klopt niet: gemiddeld komt men aan een gemiddelde stijging van 2 procent boven de inflatie. Wanneer enkel wordt gefocust op de stijgers, dan komt men aan een forsere stijging dan 2 procent boven de inflatie.

De sterkste stijging vindt men bij het laagste deciel van de basishuurprijs, dus de 10 procent laagste basishuurprijzen. Dat betekent dat het aandeel basishuurprijs onder de 450 euro zeer sterk en zelfs onder de 500 euro behoorlijk is gedaald.

Dat heeft natuurlijk een impact op de patrimoniumkorting. Hoe meer de laagste basishuurprijzen eruit vallen, hoe minder die korting zal worden toegekend en hoe lager die korting zal zijn. In de studie van Wonen-Vlaanderen mist Geert Inslegers een overzicht van de gemiddelde patrimoniumkorting en een vergelijking tussen 2019 en 2020. Hoeveel huurders genieten in 2020 nog van die korting ten opzichte van 2019, en hoe zit het met de laagste huurprijs?

Er wordt vastgesteld dat de laagste marktwaarden het meest stijgen, de 10 procent laagste zelfs met 31 procent. Dat kan gaan van 389 euro naar maar liefst 508 euro. Bij de hoogste marktwaarden is er een daling. De trend is duidelijk: de laagste en hoogste basishuurprijzen worden respectievelijk naar boven en naar beneden bijgesteld, terwijl de wijzigingen voor het vijfde tot en met het achtste deciel beperkt blijven, rond 4 procent.

Het Vlaams Huurdersplatform vindt het systeem van de schattingstool voor sociale huur, waarbij men op basis van een aantal beperkte verklarende variabelen tot een marktwaarde komt, in beginsel beter en transparanter dan het systeem van ramingen door notarissen, waarop de SHM's dan verder hun ramingen bouwden. Wel is het wenselijk het VSMW-rapport waarin wordt aangegeven wat de waarde is van die diverse variabelen, ook aan de huurder te bezorgen, zodat die een beter zicht krijgt op de manier waarop die marktwaarde tot stand is gekomen. Die schattingstool weerspiegelt wel een pervers kenmerk van de private huurmarkt: in het onderste segment van die huurmarkt betaalt men voor woningen van slechte kwaliteit verhoudingsgewijs vrij hoge huurprijzen, omdat de schaarste en de vraag daar veel groter zijn. Dat is de logica van de marktwerking: waar de vraag groter is dan het aanbod, krijgt men de grootste stijging. Voor het Vlaams Huurdersplatform moet dat worden gecorrigeerd.

Ook heeft de ligging een vrij groot gewicht in de bepaling van de private huurprijzen, wat nu uiteraard ook wordt weerspiegeld in die socialehuurprijsstool. Mag die

ligging zo sterk meespelen bij de bepaling van een sociale huurprijs? De Vlaamse Woonraad heeft die vraag ook al gesteld.

Het Vlaams Huurdersplatform kan de wetenschappelijke onderbouw zeker appreciëren, maar bij de vertaling van welbepaalde variabelen heeft men zich gebaseerd op de voorstellen van de SHM's. Zo werd de interne staat van de woning in aanmerking genomen. Die wordt afgeleid op basis van de staat van het vloeroppervlak. Dat is geen wetenschappelijke variabele. De SHM's hebben die naar voren geschoven omdat ze anders elke woning zouden moeten onderzoeken. Het is te betreuren dat de huurders daar nooit bij betrokken zijn. Soms brengen huurders zelf verbeteringen aan. Gaat dat over verwarming, dan kan daar wel rekening mee worden gehouden, maar als een huurder bijvoorbeeld zelf investeert in bevoering niet. Hij moet dus eigenlijk betalen voor de verbeteringen die hij op eigen kosten heeft aangebracht.

Het effect op de reëel te betalen huurprijs is voor alle inkomens vrij gelijkaardig, van 20 tot 30 euro, maar dat komt er natuurlijk wel op neer dat de grootste stijging voor de laagste inkomens is. De 30 procent laagste huurprijzen volgens het stelsel van 2019 kennen de sterkste stijging, tussen 6 en maar liefst 18 procent, dus bijna een vijfde meer. Het zijn dus de laagste inkomens die de zwaarste factuur dragen, hoewel Wonen-Vlaanderen stelde dat de laagste inkomens niet de sterkste huurprijsstijging kennen. Uitgerekend voor de 10 procent laagste inkomens is er een stijging met 18 procent. Dat gaat dan naar 9 procent, 6 procent, er is dan een middengroep van 2 procent en bij de allerhoogste inkomens is dat 1 procent. Geert Inslegers meent dat dat toch niet de bedoeling van regering of parlement kan zijn geweest.

Als men zegt dat de sociale huur betaalbaar is, kijkt men enkel naar de inkomens. Dat klopt niet. Zoals bepaald in artikel 99, §1, van de Vlaamse Wooncode is dat een resultante van drie factoren: het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning. De formule voor de voorlopig aangepaste huurprijs is 1/55ste. Voor hogere inkomens kan dat hoger oplopen, namelijk tot 1/54ste, 1/53ste en 1/52ste van het inkomen. Daar worden de patrimoniumkorting en de gezinskorting afgetrokken, en de energiecorrectie wordt erbij geteld. Er is daarbij een ondergrens: het kan nooit minder zijn dan de minimale huurprijs plus de energiecorrectie. Het kan ook nooit meer zijn dan de basishuurprijs.

Wat zijn de oorzaken van de huurprijsstijgingen? De inkomens van niet-kinderbijslaggerechtigde gezinsleden worden nu voor 100 procent in aanmerking genomen, terwijl dat vroeger helemaal niet of enkel voor de helft was. Bij de groepen die onder andere daarmee worden geconfronteerd, zijn de huurprijsstijgingen het scherpst. Die groepen zijn vrij beperkt: die van de grootouders behelst 798 personen, die van de volwassenen gezinsleden met een handicap 2580 personen. Die van de volwassen kinderen is de grootste groep. Wat de huurders met een volwassen gezinslid met een handicap betreft, is er nu inderdaad vrij doelmatig gecorrigeerd door de Vlaamse Regering, op voorstel van de minister, met de vrijstelling van een deel van het inkomen en de dubbele gezinskorting.

Geert Inslegers vindt de redenering van de minister dat sociale huurders niet financieel mogen worden afgestraft als ze mantelzorg bieden aan een gehandicapt gezinslid, correct, maar wijst er wel op dat dat voor een belangrijk deel van de huurders, die mantelzorg bieden aan hun ouders of grootouders, ook geldt. Het Vlaams Huurdersplatform vindt dat die redenering moet worden doorgetrokken en dat er ook daar een gedeeltelijke vrijstelling zou kunnen worden toegepast. Voor de groep van ouders die niet zorgbehoevend zijn, pleit de spreker voor een overgangperiode. Het gaat om mensen die gemiddeld een laag inkomen hebben. Als zij zich dan moeten inschrijven voor een eigen sociale huurwoning, zijn er twee sociale huurwoningen nodig tegen een lage prijs. Het is maar de vraag of dat op

lange termijn gunstig is. Ook voor volwassen kinderen had het Vlaams Huurdersplatform liever een overgangperiode gezien. Het zijn uitgerekend de lagere inkomensklassen, met een lagere scholingsgraad, die dreigen te worden geraakt door de huurprijsstijging.

Geert Inslegers zou graag een zicht krijgen op de gemiddelde patrimoniumkorting en de minimale huurprijs. Verder wijst hij erop dat de berekening van de patrimoniumkorting de evolutie van de gezondheidsindex volgt. De marktwaarde stijgt echter gemiddeld 1 procent sterker dan de inflatie. Als men wil dat de patrimoniumkorting de evolutie van de marktwaarde volgt, zal in die formule dus ook de stijging van de marktwaarde moeten worden weergegeven. Zo niet, zal de subsidiegraad stelselmatig dalen. Het Vlaams Huurdersplatform oordeelt verder dat de patrimoniumkorting niet altijd een zeer goede waardemeter is voor de woonkwaliteit, terwijl dat wel de bedoeling is. Bovendien leidt het niet tot een goede correctie in functie van ontoereikende woningkwaliteit. Het aandeel sociale huurwoningen in slechte tot zeer slechte staat is tussen 2013 en 2018 slechts gedaald van 19 naar 17 procent. Als woningen niet beantwoorden aan de elementaire kwaliteitsvereisten, wordt dat onvoldoende vertaald via een daling van de marktwaarde of een tussenkomst van de patrimoniumkorting. Voor huurders van woningen van slechte kwaliteit die de marktwaarde zien stijgen, is dat onbegrijpelijk.

Het Vlaams Huurdersplatform gaat akkoord met het principe van de energiecorrectie, maar wel onder drie voorwaarden: het moet zijn op basis van de meest recente energieprestatienormen, de huurprijsverhoging moet minder bedragen dan de daadwerkelijke besparing van de energiekost, en omgekeerd moet er ook een huurprijscorrectie in min zijn als de woning energieverblindend is. Geert Inslegers stelt vast dat er nu 18.157 huurders worden geconfronteerd met een energietoeslag. Zal dat aandeel nog stijgen? Hij merkt ook op dat de berekeningsformule zeer ondoorzichtig is, waardoor huurders en huurdersbonden die onmogelijk nog kunnen controleren. Daartegenover staat de vaststelling dat er nog zeer veel energieverblindende huurwoningen zijn.

De spreker benadrukt verder dat de gezinskorting, die al zeer sterk afgebouwd is, wel belangrijk is, omdat ze het huren betaalbaar maakt voor wie personen ten laste heeft of wie personen met een handicap moet huisvesten. Het Vlaams Huurdersplatform is het dan ook niet eens met de pleidooien door bijvoorbeeld de VVH voor een afbouw van de gezinskorting omdat die overbodig zou zijn. Onderzoek toont dat de private huurprijs per slaapkamer met 12 procent stijgt, of 60 euro bij een huurprijs van 500 euro. Dan is een gezinskorting van 19 euro per kind ten laste veel minder dan de werkelijke meerkost. Zeker voor de laagste inkomens vindt het Vlaams Huurdersplatform dat zeer problematisch. Uit de Woonsurvey blijkt dat 34 procent van de sociale huurders na het betalen van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven, en dus in de armoede zit. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat uitgerekend een sociaal huurstelstel, dat net bedoeld is om betaalbaar te kunnen wonen, ervoor zorgt dat die groep die te weinig overhoudt, groter wordt? Geert Inslegers pleit er daarom voor om voor de 20 procent laagste inkomens, degenen die in de armoede zitten, de huurprijsverhogingen terug te schroeven.

4. Vragen en antwoorden

4.1. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem dankt de sprekers voor de toelichting, elk vanuit zijn eigen standpunt. Dominique Van Hollebeeke had het erover dat er veel jongeren zijn met een gemiddeld inkomen van 5500 euro. Zijn daar ook regionale cijfers van? En is dat meer dan vroeger? Of heeft het ermee te maken dat men mensen die nog studeren, al aanmoedigt om op de wachtlijst voor een sociale woning te staan?

Volgens Europese cijfers van de gemiddelde huurprijs van een sociale woning zit Vlaanderen met 22 procent van het inkomen op het laagste niveau van Europa. Mercedes Van Volcem merkt op dat die 22 procent ook blijft voor de hoogste inkomens. Wat is de mening van Björn Mallants daarover? Zou men met een hoger inkomen, bijvoorbeeld vanaf 23.000 euro bruto, meer moeten betalen, bijvoorbeeld 25 procent van het inkomen? Op de private huurmarkt ligt het gemiddelde immers op 30 à 35 procent. De mensen met de hoogste inkomens nemen zo wel de plaats in van iemand die misschien veel meer nood heeft aan een sociale woning. Een nieuwe job brengt vaak extra kosten met zich mee: naast de kosten voor mobiliteit en kinderopvang valt men in een hogere belastingschijf en stijgt ook de huur. Mensen die vandaag een sociale huurwoning betrekken, worden hierdoor niet echt gemotiveerd om aan het werk te gaan.

Wat de spreker betreft, zou de huurprijs gemiddeld hoger, maar wel vast moeten zijn. De laagste huurprijzen stegen inderdaad met 18 procent, van 200 euro naar 236 euro. In vergelijking met de prijzen op de private huurmarkt blijven ze echter heel laag.

Was het de bedoeling dat de hoogste huurprijzen zouden dalen? Het lijkt de spreker belangrijker om de maximale huurprijzen niet te plafonneren en zo voor een betere doorstroming te zorgen.

4.2. Vragen en opmerkingen van Tom De Meester

Tom De Meester vraagt Dominique Van Hollebeeke naar de totale waarde van alle prijsstijgingen sinds de invoering van de nieuwe regeling.

Er worden inderdaad tegengestelde zaken gezegd over de kwestie van de laagste inkomens. De spreker verwijst naar grafiek 20 van het rapport van Dominique Van Hollebeeke. Daarop worden de bedragen per deciel uitgesplitst. Dat zijn echter absolute bedragen. Dat moet worden bekeken in relatieve verhouding ten opzichte van het inkomen. De cijfers van Geert Inslegers tonen aan dat de laagste inkomens in verhouding wel degelijk de grootste prijsstijging ondergaan. Kan Dominique Van Hollebeeke dat verder in detail becijferen? Een prijsstijging van bijna 20 procent in het laagste deciel betekent wel een grote sociale impact.

De marktwaarde is inderdaad de grootste oorzaak van die verhoging. Vooral in een aantal sterk verstedelijkte gebieden zijn er grote stijgingen door die marktwaarde. In tegenstelling tot Dominique Van Hollebeeke vindt Tom De Meester dat niet logisch, maar sociaal onrechtvaardig. Verder onderzoek is nodig.

Uit de tijdslijn begreep de spreker dat de meeste data van de SHM's waren ingeladen vooraleer de IVT-maatregel werd ingetrokken door minister Matthias Diependaele. Betekent dit dat het effect achteraf werd gecorrigeerd en verrekend? Of moet dat nog gebeuren?

Björn Mallants merkte terecht op dat een transparant model, met afgebakende parameters, uiteraard veel beter is dan individuele notarissen die er met de natte vinger een prijs ophangen en dat extrapoleren. Er moest dus zeker iets gebeuren. Maar er blijven met dat systeem wel een aantal perverse effecten bestaan. Het effect van de ligging speelt mee, met daarbinnen het effect van de regionale verschillen. En zo worden bepaalde ontsporingen van de marktprijzen doorgerekend in de sociale huurprijzen. Geert Inslegers benadrukte een bijkomend effect daarvan. Op het onderste segment van de huurmarkt, waarin de woningen zich bevinden die worden vergeleken met die sociale woningen, ontstaat namelijk een extra effect van schaarste, dat ook nog eens wordt doorgerekend. Is het niet beter om de marktdynamiek, dat effect van de ligging van de private marktprijzen uit het

model te halen en enkel te oordelen op objectieve parameters als de kwaliteit van de woning?

De spreker steunt het pleidooi van Geert Inslegers om de redenering rond de vrijstelling voor mantelzorgers met inwonende familieleden met een handicap door te trekken naar inwonende ouderen. Ook voor de inwonende volwassen kinderen moet er een oplossing worden gezocht.

Geert Inslegers wees erop dat de kleinste inkomens, die eigenlijk het meest moeten worden beschermd in dit sociale huisvestingsmodel, relatief gezien net het zwaarst worden getroffen. Tom De Meester steunt zijn pleidooi om dat recht te trekken voor de laagste 20 procent inkomens. Hij zal uitzoeken of het mogelijk is daarrond een parlementair initiatief te nemen.

4.3. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Ook *Guy D'haeseleer* kan zich vinden in de vraag van Geert Inslegers om de vrijstelling voor mantelzorgers door te trekken naar de ouderen.

Hij deelt de mening dat de patrimoniumkorting onvoldoende is voor woningen die niet beantwoorden aan de elementaire kwaliteitsvereisten. Het is een oneerlijke anomalie en een aanpassing van de formule dringt zich dan ook op.

Er moet duidelijker worden gecommuniceerd over de energiecorrectie aan de huurders. Kloppen de parameters wel? Sommige berekeningen zijn niet duidelijk of niet in overeenstemming met de werkelijke staat van de woning.

Heeft de spreker het juist begrepen dat Mercedes Van Volcem pleit voor een vaste huurprijs voor de hogere inkomens? Hijzelf is daar alvast geen voorstander van. Gezien de lange wachtlijsten moeten de huurders na verloop van tijd overwegen om de stap te maken naar de private huurmarkt. Het plafonneren van de hoogste huurprijzen zou een gevaarlijk neveneffect kunnen hebben op de huurprijzen.

Een knelpunt bij het bepalen van de marktwaarde is het feit dat sommige huurders twee keer betalen, aldus *Guy D'haeseleer*. Dat is het geval wanneer huurders bepaalde investeringen doen in hun sociale woning, denk bijvoorbeeld aan dubbele beglazing. Daardoor stijgt de marktwaarde van die woning, en dat leidt op zijn beurt tot een hogere huurprijs. Dat de marktwaarde bepaald wordt op basis van investeringen die de huurders zelf hebben gedaan, voelt vaak onrechtvaardig aan.

Er zijn ook gezinnen die al tientallen jaren in dezelfde woning wonen, en intussen de nodige investeringen hadden gedaan, in de veronderstelling dat ze daar hun hele leven zouden kunnen blijven wonen. Maar dan krijgen ze op een dag de mededeling dat ze de woning dienen te verlaten, tenzij ze ervoor kiezen om de woning zelf aan te kopen. Er wordt dan een schatter aangesteld, en die brengt al de investeringen van de huurders in rekening, met als gevolg een erg hoge vraagprijs. Ook die gezinnen betalen dan dubbel; ze worden als het ware bestraft voor de investeringen die ze zelf hebben gedaan, aldus *Guy D'haeseleer*.

Hij stelt vast dat de huidige en de vorige regeringen sterk inzetten op nieuwbouw en op het verhogen van het aantal sociale woningen. Maar het blijft een feit dat het aantal kandidaten erg hoog blijft, ook al stijgt het aantal woningen. Als men dit pad blijft volgen, zullen de middelen voor sociale woningen verder blijven stijgen, maar zal ook de instroom aan kandidaten erg groot blijven. De wachtlijsten zullen blijven toenemen, ongeacht de geleverde inspanningen. Als er geen bijkomende voorwaarden worden opgelegd om in aanmerking te komen voor een sociale woning – lokale binding, de bijdrage aan de sociale zekerheid, hoe lang men al

in het land verblijft – zit men binnenkort met een wachtlijst van om en bij de 200.000 mensen voor een sociale woning.

Hij leest in het verslag dat de gemiddelde totale prijs met 3,46 procent is gestegen. Als men dat op jaarbasis berekent, wat vertegenwoordigt dat in miljoenen aan extra inkomsten voor de huisvestingsmaatschappijen? Hoeveel sociale woningen zou men daar extra mee kunnen realiseren?

4.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys onderstreept namens de sp.a-fractie nog eens het belang van sociale huur. In essentie maakt sociale huur wonen betaalbaar voor mensen met lagere inkomens. Vergeleken met een aantal buurlanden werkt de sociale huur in Vlaanderen efficiënt en effectief. Het is ook een solidair systeem, waarbij iedereen betaalt naar vermogen. Hoe meer de huurder verdient, hoe meer hij kan bijdragen in dit systeem, althans in het bestaande systeem van voor de hervorming.

Voor de sp.a-fractie mag er niet worden geraakt aan die betaalbaarheid; dat is essentieel. Naast werk is een sociale woning ook de beste garantie om uit de armoedestatistieken te geraken, maar ook om eruit te blijven, aldus *Maxim Veys*. Het armoederisico zou met 40 procent kunnen worden verlaagd, wat ongelooflijk veel is. Hij merkt op dat er maar weinig beleidsmaatregelen zijn die zo effectief zijn.

Dit rapport zou alvast lessen geven voor de toekomst. De verschillende fracties hebben al in oktober 2019 gevraagd wat de impact van dit rapport zou zijn. Hij is tevreden dat de evaluatie zo snel mogelijk gebeurde. De evaluatie komt ook geen minuut te vroeg, en hij is tevreden dat er in maart al een eerste correctie is gebeurd, op vraag van de oppositie. Hij gelooft dat die correctie een doelmatig effect had.

Maxim Veys heeft het ook over zorgbehoevenden die bij iemand inwonen. Bij de nieuwe huurprijsregeling werd al snel duidelijk dat mensen met een IVT die ergens inwonen, buitenproportioneel werden geraakt. Om die reden werd ook snel een correctie doorgevoerd. Als het gaat om inwonende kinderen die niet meer ten laste zijn en die er bewust voor kiezen om thuis te blijven wonen, kan men erin komen dat dat inkomen wordt meegeteld, al zou de sp.a-fractie dat op een andere manier hebben geregeld. Maar als het gaat om personen die niet de vrije keuze hebben, toont zijn partij iets minder begrip. Er zijn vandaag nog zorgbehoevenden die inwonen en die wel worden meegeteld bij de prijsberekening.

Dat was op zich niet het objectief van dit rapport, omdat heel wat cijfers rond zorgbehoevenden niet aan bod komen. Maar het rapport geeft wel aan dat toch nog een redelijk aantal inwonende familieleden ouder dan 65 jaar inwonen en mantelzorg krijgen van de hoofdhurder. Dat gaat om 685 ouderen. De sp.a-fractie pleit ervoor dat als die ouderen zorgbehoevend zijn, er ook daar een uitzondering kan worden gemaakt om die inkomens mee te tellen. Het gaat dan met name om ouderen die een Vlaams zorgbudget ontvangen. Dat is de facto voor mensen met een laag inkomen; waarom wordt dat inkomen er niet uitgehaald?

Deze en de vorige Vlaamse Regering heeft en had als filosofie de vermaatschappelijking van de zorg en het stimuleren van mantelzorg. Maar dan moet men er ook voor zorgen dat, als mensen ervoor kiezen om mantelzorg uit te oefenen, hun leven niet moeilijker wordt gemaakt door een andere beleidsmaatregel. Want mantelzorg heeft een impact op het leven, dat vraagt tijd en inspanningen, aldus *Maxim Veys*.

Het onderzoek van de Koning Boudewijnstichting zet die kostprijs van informele zorg gelijk aan 620 à 1189 euro per maand, wat niet min is. De spreker wil de minister dan ook vragen of hij dat in overweging wil nemen. Is hij bereid om ook voor die groep een correctie te doen, of dat toch minstens verder te onderzoeken? Is de minister bereid om mantelzorgers binnen de sociale huur te beschermen? De Vlaamse Regering ondersteunt uitdrukkelijk de mantelzorg. Waarom dan niet voor zorgbehoevende ouderen die inwonen in sociale woningen?

Maxim Veys ziet nog een tweede probleem, meer bepaald het gevolg van de nieuwe berekening van de markthuurwaarde op de meest kwetsbare huurders. Die nieuwe markthuurwaarde heeft immers een impact op de patrimoniumkorting en op de minimale huurprijs. Hij gaat uit van een situatie waarbij er twee sociale huurders zijn die elk van een leefloon leven. Dat zijn de laagste inkomens die sociaal kunnen huren. De eerste huurder huurt een relatief ruime eengezinswoning aan het station van Kortrijk; de tweede huurt een kleinere studio in een klein dorp, waar er weinig tewerkstelling is en beperkt openbaar vervoer. Dat is dus geen evidente locatie. Ondanks dat de twee personen hetzelfde inkomen hebben, betaalt de tweede toch een lagere huur, vanwege de locatie van zijn studio.

Met de nieuwe berekening zal de marktwaarde van de studio stijgen, waardoor hij meer betaalt. Ten tweede krijgt hij ook minder patrimoniumkorting, wat de spreker vreemd vindt. Volgens het rapport daalt de prijs van eengezinswoningen over het algemeen, in tegenstelling tot appartementen. Vooral de stijging bij studio's zou opvallend zijn, aldus het rapport: een stijging van 11,4 procent. Het rapport geeft ook aan dat de basishuurprijzen onder de 450 euro grotendeels blijken te verdwijnen uit het patrimonium; hun aandeel zakt van 11 naar 3 procent.

Men zou kunnen denken dat dat geen probleem is, aangezien die marktwaarde gekoppeld is aan de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting. Men zou ook kunnen veronderstellen dat die instrumenten mee verschuiven met die curve. In die situatie zouden dezelfde correcties gelden voor de twee eerder aangehaalde voorbeelden. Maar die patrimoniumkorting wordt berekend met een specifieke formule die bepaalde grenswaarden in rekening brengt. Die grenswaarden moeten op een bepaald moment evolueren. Als men zich op de private huurmarkt richt om de prijs van sociale woningen te bepalen, moet men daar rekening mee houden.

Bijzonder is dat die grenswaarden enkel evolueren met de gezondheidsindex. Die stijgt sneller dan de markthuurwaarde. Maxim Veys wil van de minister weten of daar een specifieke bedoeling achter zit. Voor hem komt dat immers over als een technische fout, maar hij weet dat deze administratie heel goed werkt. Björn Mallants zei dat deze nieuwe manier om de marktwaarde te bepalen objectiever is. Dat gebeurt niet meer op basis van dat staal van de notarissen, maar op basis van de huurschatter. Dan is het heel vreemd dat één programma van dat systeem nog altijd op een oude, subjectieve leest geschoeid is.

Maxim Veys wil dus van Dominique Van Hollebeeke weten of het klopt dat de grenswaarden in de formule voor de berekening van minimale huurprijs en patrimoniumkorting al jaren evolueren volgens de gezondheidsindex, en niet volgens de evolutie van de markthuur. Klopt het dat daardoor sinds 1 januari 2020 een hoge patrimoniumkorting van 120 à 144 euro minder vaak voorkomt? Klopt het dat daardoor sinds 1 januari 2020 een lage minimale huurprijs van 126 à 150 euro minder vaak voorkomt? Als die grenswaarden niet worden aangepast aan de evolutie van de markthuur, dus niet worden geüpdatet naar het nieuwe systeem, zal men in de toekomst dan niet steeds minder huurders een patrimoniumkorting zien krijgen? Klopt het dat, indien die grenswaarden niet daaraan worden aangepast, steeds meer huurders in de toekomst de hoogst mogelijke minimale huurprijs zullen moeten betalen?

Van de minister wil Maxim Veys nog weten of die bereid is om daar iets aan te doen, om dat verder te onderzoeken. Geert Inslegers vroeg al naar meer berekeningen op de evolutie van die patrimoniumkortingen, met een projectie van wat er op korte en middellange termijn kan gebeuren.

Diverse sprekers hebben erop gewezen dat de manier waarop dit is ingevoerd stof tot nadenken geeft. Dat kon men ook bij de Vlaamse ombudsman lezen. Voor sommigen was er tijdens de jaarwisseling plots een significante stijging. In het verleden zei men bij de VVH dat dit misschien gefaseerd zou moeten gebeuren, dat er misschien een generieke procedure moet zijn bij zowel een significante stijging als een significante daling. Maxim Veys vindt dat heel belangrijk. Kan worden bekeken hoe men dit in de toekomst kan vermijden? Hij beseft dat er niet volledig kan worden vergeleken met de private huur. Het verhogen van de private huur is een heel ander proces. Dat ligt ook een beetje aan de aard van het contract tussen SHM en sociale huurder. Op deze manier voortwerken, lijkt hem echter niet de beste manier.

4.5. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout gaat eerst in op de drie parameters die in de berekening zijn meegenomen. Ze sluit zich aan bij de vragen over de marktwaarde. Wat de nieuwe inkomensdefinitie betreft, steunt ze de opmerking van Geert Inslegers dat sociale huurders die hun zorgbehoevende ouders of grootouders in hun huurwoning willen opvangen, vandaag worden afgestraft. Een belangrijk extra argument lijkt haar dat het alternatief een grote kostprijs heeft, want woonzorgcentra zijn ongelooflijk duur. Dat is een andere problematiek, maar die moet in dezen ook worden meegenomen. Net als het Vlaams Huurdersplatform meent ze dat de kans bestaat dat gezinsleden wier inkomen sinds de nieuwe definitie wordt meegeteld, zich nu zelf zullen inschrijven als kandidaat-huurder, wat contraproductief zou zijn, want zo groeit de wachtlijst nog verder. Wat is het standpunt van Björn Mallants over die twee bezorgdheden? Heeft hij een idee hoe groot die twee problematieken zijn? Heeft hij daarover navraag gedaan bij de SHM's? De regering moet daar immers aan tegemoetkomen.

De Groenfractie heeft steeds herhaald dat een energiecorrectie in beide richtingen moet gebeuren: als een woning meer energie verslindt, dan zou de prijs moeten dalen, zoals ook Geert Inslegers zei. An Moerenhout vindt het maar logisch dat dit ook zou worden opgenomen in de nieuwe huurprijsberekening. Hoe kijkt Wonen-Vlaanderen naar het standpunt van Geert Inslegers dat de energiecorrectie als huurprijsverhoging niet mag worden doorgevoerd op grond van werken die al enkele jaren geleden werden uitgevoerd om achterhaalde energieprestatienormen te halen? Ziet men oplossingen om beide elementen te verzoenen?

De grootste kritiek van An Moerenhout is dat al die parameters van de ene dag op de andere zijn veranderd en dat ze allemaal samen zijn veranderd, zodat er geen duidelijk inzicht is in wat die verhoging mee heeft veroorzaakt. Het is erg jammer dat dit niet gefaseerd is ingevoerd. Björn Mallants zei dat men nu verder moet. Dat klopt, maar ze hoopt dat dit een les is voor de toekomst, want het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 bevat heel wat veranderingen in het beleidsdomein Wonen, ook bij de SHM's. De minister mag deze fout dus geen twee keer maken.

Dan is er de impact op de armoede. An Moerenhout vindt het inderdaad heel opvallend dat vooral de lagere basishuurprijzen uit het sociale huurstelsel verdwijnen. De basishuurprijzen onder 400 euro dalen van 11 naar 3 procent van het patrimonium. In die laagste categorie zijn er prijsstijgingen tot 20 procent. De 30 procent laagste huurprijzen volgens het stelsel van 2019 kennen de sterkste stijging, van 18 tot 6 procent. Dat is heel veel. Het meest dringende dat er nu dus moet gebeuren, is een detailonderzoek naar de impact op die laagste inkomens van de nieuwe

berekening. Ook Björn Mallants en Geert Inslegers zeiden dat. Sociale woningen zijn immers enorm belangrijk om ervoor zorgen dat mensen niet in armoede verzeilen of dat ze uit armoede geraken. Een zicht op die impact is dus ongelooflijk belangrijk. Men kan helaas niets meer doen aan die snelle invoering van een heel nieuw, groot systeem, maar vandaag ontbreekt elk sociaal nazicht totaal. Dat baart haar de meeste zorgen. In het debat in de [plenaire vergadering van 5 februari 2020](#) (*Hand. VI.Parl. 2019-20, nr. 20*) werd al gezegd dat een armoedetoets op zijn plaats zou zijn. Zo kan men tegemoetkomen aan de vraag van Björn Mallants en kan men die impact op de laagste inkomens onderzoeken. Ook CD&V heeft dat al geopperd. Die toets moet er dus komen. Wat vinden de sprekers daarvan?

Ten slotte is er de correlatie met het financieringsmodel van de SHM's. Björn Mallants verwees naar het decreet Grond- en Pandenbeleid. Hij wees erop dat de inkomsten van SHM's vandaag onvoldoende zijn om de uitgaven te dekken. Daar komt het op neer. Hij verwees naar de nota 'Het hellend vlak', een erg interessante nota waarin verschillende voorstellen naar voren worden geschoven om die SHM-financiering duurzamer te maken, zodat er geen lapmiddelen meer nodig zijn. De essentie van de zaak is dat de berekening van de sociale huurprijs werd herzien op basis van diverse parameters zodat sociale huurders meer betalen en er meer inkomsten zijn voor SHM's. Met de nieuwe huurprijsberekening krijgen die een beetje zuurstof, maar dit maakt die financiering maar voor twee à drie jaar iets gezonder. Dat is geen duurzame oplossing, terwijl zo'n oplossing net nodig is voor die sociale huurders, om armoede te bestrijden. De vraag rijst ook of de regering dat geld vandaag bij de sociale huurders moet halen om die kloof te dichten met de gezonde financiering die SHM's nodig hebben. Zijn er voor Björn Mallants andere mogelijkheden om die financiering ten gronde te hervormen en gezonder te maken? Welke? Men kan immers niet om de twee jaar de huurprijsberekening aanpassen om die financiering gezond te houden.

Wat is de impact op de gewestelijke sociale correctie? Met dat systeem probeert de Vlaamse overheid SHM's te helpen om hun financiën zo gezond mogelijk te houden. Dat geld wordt bepaald op basis van de huurprijzen. SHM's met lage huurprijzen en sociale huurders met lage inkomens hebben verhoudingsgewijs een groter tekort in hun begroting dan andere. Vlaanderen past daarom een stuk bij. Dat systeem werkt niet perfect, maar is wel belangrijk. Zijn er SHM's die nu een gewestelijke sociale correctie verliezen of minder krijgen als gevolg van de nieuwe socialehuurprijsberekening?

4.6. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans bedankt de sprekers, die helder hebben gesproken vanuit de eigen context. Zelf staat ze achter het Vlaamse systeem van sociaal wonen: het is sterk, het werkt en het moet dus gekoesterd worden. Ze vindt het wel jammer dat er wordt gezegd dat mensen gestraft worden met een verhoging. CD&V staat achter de herziening van de sociale huurprijs en de drie principes die aan de grondslag ervan liggen, maar vindt het belangrijk dat er gemonitord wordt om eventueel bij te sturen. De gemiddelde stijging in absolute cijfers is 12,46 euro. Voor 46 procent van de huurders is dat minder en voor 54 procent meer. Positief is ook dat het systeem zorgt voor een kleine afvlakking. De allergeedkoopste woningen met een basis-huurprijs onder 450 euro verdwijnen uit het patrimonium, maar dat geldt ook voor woningen met huurprijzen die aan de bovenkant van de marge zitten. Ze vindt het belangrijk om de volledige context te zien.

Ze vergelijkt dit dossier vaak met de financiering van mensen met een handicap. Als persoonsvolgende budgetten genivelleerd worden – wat even gevoelig ligt –, dan is het belangrijk om te bekijken wat de redenen daarvoor zijn. Vera Jans gelooft rotsvast in het fundamentele verschil dat een sociale woning kan maken voor

een gezin en de generaties daarna. Deze ingreep was nodig en is billijk, rechtvaardig en bijgestuurd waar het nodig was.

4.7. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers dankt op haar beurt de sprekers voor hun toelichting. Het rapport ligt in de lijn van de verwachtingen van de N-VA, namelijk dat de nieuwe huurprijsberekening voldoet aan de verwachting en de doelstelling om correcter, transparanter, eerlijker en socialer te zijn. Ze is blij dat zowel meerderheid als oppositie bevestigen dat het systeem van sociaal wonen goed en solide is en dat het zeker niet verloren mag gaan. Er is niet altijd een draagvlak om gelijk waar te herinvesteren, maar het is aan de politiek om dat draagvlak mee te creëren.

De stempel van correctheid en eerlijkheid en het sociale karakter moeten behouden blijven. Ze vindt dat sommigen wat overdrijven met het aanhalen van bepaalde procenten, want uit de bedragen blijkt dat het gelukkig nog om sociale tarieven gaat die minder zijn dan de helft van wat er op de private markt wordt betaald. Gelukkig blijft er dankzij de sociale tarieven voor mensen met een laag inkomen nog een groot budget over om van te leven. Zonder een goed dak boven het hoofd, is de zoektocht naar werk en de integratie voor nieuwkomers moeilijker. Er moet wel over gewaakt worden dat de SHM's de return herinvesteren in sociaal wonen.

Het is goed dat er in maart een correctie is gebeurd op het vlak van tegemoetkomingen voor personen met een handicap die inwonen bij een sociale huurder. Dat heeft zijn doel bereikt. Het vraagt misschien een iets diepgaandere studie om dit uit te breiden naar mantelzorgers.

4.8. Bijkomende vragen en opmerkingen van Vera Jans

De vraag met betrekking tot de mantelzorgers vindt *Vera Jans* logisch en redelijk en ze is benieuwd naar welke mogelijkheden er op dat vlak zijn. Ook de armoedetoets is een sterk beleidselement dat zinvol ingezet kan worden.

Als algemene conclusie onthoudt ze dat als er in de toekomst gesleuteld moet worden aan de sociale huurprijs, vooraf goed gemonitord en ingeschat moet worden wat de gevolgen zullen zijn.

In deze legislatuur zal het stakeholdersoverleg geofficialiseerd worden, wat ook in het regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 138/1) staat. Dat zal het mogelijk maken om ook rekening te houden met de kant van de huurders in toekomstige besprekingen.

Tot slot wijst ze erop dat er grote verschillen in het patrimonium zijn. Er zijn ontoelaatbare woningen zonder bijvoorbeeld warm water, maar er zijn ook prachtige, kwalitatief hoogstaande sociale woningen. Er moet voor gezorgd worden dat die woningen die niet meer voldoen, er tussenuit gaan. SHM's heeft ze leren kennen als sterke organisaties die outreachend werken. In de coronacrisis is dat nogmaals duidelijk geworden.

Vera Jans heeft veel geloof in de sector en blijft dus ook achter de herzieningen van de sociale huurprijzen en de fundamenten waarop ze gebouwd zijn, staan. De inkomens die worden meegeteld, vindt ze een billijk en rechtvaardig argument, om ervoor te zorgen dat de sector van de sociale woningbouw kan blijven krijgen waar hij recht op heeft.

4.9. Antwoorden van Dominique Van Hollebeeke

Dominique Van Hollebeeke bevestigt dat er regionale cijfers kunnen worden aangeleverd van de jongeren. Er is op de wachtlijst geen uitsplitsing van jongeren onder de 25 jaar. Er staan wel een duizendtal minderjarigen op de wachtlijst, en zo'n 20 procent van de kandidaten heeft een leeftijd tussen 20 en 29 jaar.

Het was niet de bedoeling van de nieuwe huurprijsberekening om de laagste en de hoogste prijzen af te vlakken. De marktwaarde was puur een objectiever, transparanter en eenvoudiger systeem, dat natuurlijk wel effecten had.

Om doorstroming te realiseren, is indertijd een solidariteitsbijdrage ingevoerd. Maar als mensen al op de marktwaarde zitten, werkt het daar niet. In de Vlaamse Wooncode is opgenomen dat nieuwe huurders, als ze op het einde van hun negenjarige huurovereenkomst boven de inkomensgrens zitten, in principe zullen worden verplicht om de sociale huisvesting te verlaten. Er is dus wel al voorzien in een doorstroming, maar alleen voor huurders sinds 2017. Dominique Van Hollebeeke geeft aan dat, als dat de beleidsvraag is, er kan worden nagedacht over andere incentives.

Het totale bedrag van de stijging moet de spreker nog even bekijken, maar in de bijlagen van de nota staat wel het totale nieuwe volume aan huurinkomsten: 1,4 miljoen euro op maandbasis, 16,8 miljoen euro op jaarbasis. Ook het cijfer van de relatie tussen de laagste huurprijzen en het inkomen kan nog aangeleverd worden.

Dominique Van Hollebeeke wijst erop dat de marktwaardebepaling op een objectieve manier een bepaalde waarde zet. Als men daar correcties op wil aanbrengen, zou men daar met andere instrumenten op moeten werken. Het is goed dat er nu een objectieve manier is om de plafondbedragen van de marktwaarde te bepalen. De minimale huurprijs en de patrimoniumkorting, dat zijn twee correcties die uiteindelijk moeten worden toegepast.

Wonen-Vlaanderen had de data inderdaad al voor de bijsturing. Men heeft de huurprijs voor 2020 zelf herberekend, op basis van alle gezinssamenstellingen en -kenmerken. Zodra de bijsturing er was, is die ook ingevoegd in de simulatie. In die simulatie kan elk beleidsvoorstel nu ook snel afgetoetst worden.

Dominique Van Hollebeeke wijst erop dat het eventueel aanpassen van de formule van de patrimoniumkorting een beleidskwestie is.

Wat met de marktwaarde van woningen waar er investeringen zijn gebeurd door de huurders zelf? Het hedonische model schat op basis van de elementen van de woning de marktwaarde. Hoe daar dan verder correcties op worden toegepast, is ook weer een beleidsvraag. De spreker denkt ook dat de SHM's niet altijd op de hoogte zijn van de investeringen die de huurders zelf hebben aangebracht aan hun gehuurde woning.

Op basis van de 16,8 miljoen euro extra inkomsten zou men, met een gemiddelde bouwkost van 120.000 euro, 140 extra woningen kunnen realiseren, maar Dominique Van Hollebeeke wijst erop dat alle SHM's een sociaal oogmerk hebben en dus elke meerinkomst uit huur zullen herinvesteren in sociale huisvesting, hetzij in nieuwe woningen, hetzij in andere initiatieven.

Een van de uitgangspunten van 2008 was om de huurder meer zekerheid te geven. Zo ligt de basishuurprijs voor negen jaar vast. Nu krijgt iedereen, na herschatting van de marktwaarde, een nieuwe patrimoniumkorting en een nieuwe minimale huurprijs. Op basis van artikel 49 van het kaderbesluit Sociale Huur liggen die in de huurovereenkomst voor negen jaar vast, opnieuw aan de gezondheidsindex, om net die stabiliteit te garanderen. Het alternatieve model zou zijn om elk jaar de

marktwaarde te herschatten en de parameters te herzien, maar bij stijgende marktwaardes zal niet alleen de patrimoniumkorting kleiner worden, maar zal de minimale huurprijs stijgen. Dominique Van Hollebeeke wil dat voorstel wel eens bekijken, maar roept op om daar heel voorzichtig mee te zijn.

Als de verdelingscurve van marktwaardes opschuift, dan zou de grenswaarde om de minimale huurprijs en patrimoniumkorting te berekenen, ook kunnen opschuiven, maar voor Dominique Van Hollebeeke is dat opnieuw een beleidsvraag, die met een zekere voorzichtigheid moet worden bestudeerd.

Wat de energiecorrectie betreft, wijst de spreker erop dat in 2005 de EPB-eisen zijn ingevoerd en dat er op basis van dat maatregelenpakket een zeker energievoordeel wordt gegarandeerd aan de verbruiker van de woning. Er moet dan wel eens geëvalueerd worden of de grens van 2005 mee moet evolueren naarmate de normering strenger wordt. Als de grens opschuift naar EPB-peil 30 en lager, zou de vergoeding steeds hoger worden. Dat moet worden bekeken bij een evaluatie, die wellicht nog deze legislatuur zal plaatsvinden. De armoedetoets ten slotte lijkt Dominique Van Hollebeeke ook veeleer een vraag voor de minister.

4.10. Antwoorden van Björn Mallants

Björn Mallants geeft aan dat men het punt van de mantelzorgers eens moet bekijken. Wat betreft de kwaliteit van de sociale woningen, wenst hij wel enkele kanttekeningen te maken. Dat een heel groot deel van de sociale woningen niet in orde zou zijn met de minimale kwaliteitsnormen, vindt hij lachwekkend. Het gros van de woningen is perfect in orde. De cijfers waarnaar Geert Inslegers verwees, zijn gebaseerd op individuele inschattingen, op basis van een heel selectieve bevraging in het kader van de Woonsurvey.

De armoede van sociale huurders is inderdaad veel lager dan de armoede van private huurders. Dat is echter niet het gevolg van het sociale woonbeleid, maar van het feit dat de vervangingsinkomens en leeflonen te laag liggen. De oplossing ligt niet in het op de helling zetten van een efficiënt en effectief woonmodel. De mensen moeten voldoende inkomsten hebben om hun woonkosten te kunnen betalen. Dat moet niet enkel worden aangepakt op Vlaams, maar ook op federaal en lokaal niveau.

Heel wat tegemoetkomingen bevatten overigens een huisvestingskost. Het is vreemd dat men de gezinskorting verdedigt, maar anderzijds het kindergeld niet wil meenemen in het inkomen als basis voor de huurprijs. In het kindergeld zit nochtans een huisvestingscomponent, net als in het leefloon. Hij erkent zeker dat die tegemoetkomingen voor sommigen te laag zijn. Maar de oplossing ligt niet in het onder druk zetten van het sociale woonmodel en de uitbreiding naar meer en betere sociale woningen.

De spreker meent dat de energiecorrectie moet worden bekeken in het kader van een split-incentivemodel, zoals ook is ingeschreven voor een duurzame energieoplossing, bijvoorbeeld zonnepanelen. Die formule is inderdaad uitzonderlijk ingewikkeld, maar op die manier kunnen de effecten zo eerlijk mogelijk in kaart worden gebracht. De spreker is ervan overtuigd dat de data die door de leden van de VVH werden ingevoerd, correct zijn. Eventuele foutjes of vergissingen zullen uiteraard worden bekeken. De spreker wil er eventueel voor pleiten om, naar analogie met Brussel en Wallonië, een geschillencommissie op te richten, paritair samengesteld tussen huurder, verhuurder en administratie.

Mercedes Van Volcem vroeg naar het inkomensprofiel van de sociale huurder. Momenteel zit 4 procent van alle sociale huurders boven het inkomensprofiel voor de toegang tot een sociale woning. Die groep is dus heel beperkt. Er is daarvoor een

doorschuifregeling uitgewerkt. Mensen die na een bepaalde periode te veel verdienen, moeten vertrekken. In vergelijking met sommige andere landen liggen de inkomensgrenzen niet heel laag, noch extreem hoog. In Nederland bijvoorbeeld is de inkomensgrens voor iedereen 36.000 euro netto. In België zit een gezin met twee kinderen ook aan die grens. In Nederland zijn er 30 procent sociale woningen, in België slechts 6 à 7 procent.

Het gros van de gezinnen die een sociale woning huren, heeft een inkomen uit arbeid. Het is een misvatting dat zij geen inkomen uit arbeid hebben. Het probleem is echter dat zij geen gemiddeld, voltijds inkomen uit arbeid hebben. Vaak werken zij in de horeca. Zij worden nu extra getroffen door de coronacrisis. De minister heeft terecht de ruimte gecreëerd om die huurprijsberekening sneller aan te passen. Het gaat natuurlijk zelden over tweeverdieners met een voltijds inkomen. Maar het is niet zo dat zij allemaal van vervangingsinkomens of uitkeringen leven. Net door die sociale woning krijgen ze de ruimte en de rust om niet voortdurend schrik te hebben dat ze uit hun huis zullen worden gezet. De spreker wijst op het belang daarvan voor de kinderen van het gezin.

Guy D'haeseleer vroeg naar de steeds groeiende wachtlijsten. Die zijn volgens Björn Mallants heel duidelijk een vertaling van de stijgende armoede. Er zijn cijfers in kaart gebracht over de lokale binding. Op de wachtlijst van Woonhaven Antwerpen staan ongeveer 30.000 mensen die al minstens drie jaar in Antwerpen wonen. Dat heeft dus niets te maken met een aanzuigeffect of met immigratie, het gaat over arme Antwerpenaren. Die groep is twee keer zo groot als het aanbod van Woonhaven Antwerpen.

Wat de armoedetoets betreft, zijn de huisvestingsmaatschappijen zeker vragende partij om die ook door te voeren. Voor de laagste inkomens moeten nog wat detailsimulaties worden gemaakt over de mogelijke effecten.

An Moerenhout vroeg of de financiering per se bij de sociale huurder gevonden moet worden. Dat is zeker niet het geval, aldus Björn Mallants. Maar een billijke verdeling is wel belangrijk, ook voor het draagvlak. Hij maakt ook een kanttekening bij de statistieken die het Vlaams Huurdersplatform heeft getoond. De hoogste stijgingen doen zich inderdaad bij de laagste marktwaardes voor, maar dat wil niet zeggen dat de laagste marktwaardes ook de laagste inkomens vertegenwoordigen. Er zijn ook voorbeelden van gezinnen die de marktwaarde plots met 300 euro zagen stijgen, maar voor wie dat geen probleem was, omdat hun inkomen voldoende hoog was. Hij vraagt dan ook om dat beter in kaart te brengen.

Björn Mallants hoorde de terechte vraag of men ook kan kijken naar andere oplossingen. Hij blijft benadrukken dat het hier om armoedeproblemen en inkomensproblemen gaat, met leeflonen en werkloosheidsuitkeringen. Dat kan men niet zomaar per definitie opvangen. De woonoplossing wordt alleen maar sterker als men vanuit de woonaanpak begint.

In het kader van de relance komen er nu Europese budgetten vrij rond energiararmoede, duurzaamheid en dergelijke. Hij pleit ervoor om de handen in elkaar te slaan en daar maximaal gebruik van te maken. Maar in essentie blijft dit het aanbieden van een woonoplossing. Als voor mensen met een leefloon zelfs een minimale huur van 150 euro te veel is, ligt de oplossing misschien eerder elders dan bij het sociaal wonen, aldus Björn Mallants. Men kan er moeilijk van uitgaan dat sociaal wonen het armoedeprobleem uit de wereld helpt. Vandaag gaat het erom de schaarse middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten.

4.11. Antwoorden van Geert Inslegers

Geert Inslegers komt terug op het idee dat hogere inkomens in verhouding meer zouden moeten betalen. Ten eerste klopt het dat voor nieuwe huurders het contract zou kunnen worden opgezegd als ze een te hoog inkomen hebben. Ten tweede ligt voor hogere inkomens de grens niet op 1/55ste maar op 1/54ste, 1/53ste of 1/52ste van het inkomen. Dat is pas op 1 januari 2019 ingevoerd. Ten derde moet men zich realiseren dat de sociale huur een van de sociaal meest selectieve steunmaatregelen is inzake het woonbeleid, aldus de spreker. Als men probeert om die hoogste inkomens daaruit te halen, wat zal dan het gevolg zijn? Het leidt tot minder inkomsten voor de SHM's, en het investeringsmodel komt onder druk te staan, tenzij de regering beslist om meer overheidsmiddelen te investeren en de subsidiegraad op te trekken.

Als de hogere inkomens vertrekken en de lagere inkomens blijven achter, dan zal de huurprijsstijging moeten worden doorgevoerd bij de lagere inkomens. Men moet daar dus goed over nadenken. Er zijn wel degelijk beperkingen, en men zit al tegen de grens van wat men van de huurders bijkomend kan vragen.

Aansluitend op de vraag van Guy D'haeseleer merkt hij op dat er redelijk wat dossiers zijn van huurders – vaak oudere huurders – die al aanzienlijk hebben geïnvesteerd in hun woning. Voor die groep vindt Geert Inslegers het onbegrijpelijk dat ze op basis van de investeringen die ze met eigen middelen hebben gedaan, een huurprijsverhoging zouden moeten betalen. Het lijkt hem een goed idee om daarvoor een paritair overleg te organiseren. Hij stelt wel vast de regelgeving daarvoor wrijving zorgt, want nu kan er nooit meer dan 10 procent van de geraamde marktwaarde worden afgeweken.

Wat de armoedeproblematiek betreft, kan hij de redenering van Björn Mallants niet altijd volgen. Enerzijds zou de betaalbaarheidsproblematiek voortkomen uit het feit dat de inkomens, en zeker de vervangingsinkomens te laag zijn. Dat zou niet de verantwoordelijkheid zijn van het woonbeleid. Maar hoewel die inkomens te laag zouden zijn, verdedigt Björn Mallants wel het standpunt dat een deel van de financiering net moet worden gezocht bij die lage inkomens.

Er wordt gezegd dat die huurprijsstijgingen erg beperkt blijven, maar voor sommige mensen is een toename van 20 euro per maand wel degelijk veel. Geert Inslegers denkt bijvoorbeeld aan mensen die bepaalde facturen niet kunnen betalen of mensen die een kind niet op schoolreis kunnen sturen. Er zijn nu plannen vanuit het federale niveau om de leefloners eenmaal een toelage te geven van 250 euro, maar door een dergelijke toename van de huurprijs blijkt dat een nuloperatie.

Hij stelt vast dat er eerst iets wordt doorgevoerd, en dat de huurders dan met de consequenties worden geconfronteerd. Pas dan beslist men om de kwestie nog eens opnieuw te bestuderen. Zeker voor die laagste inkomens moet men toch dringende maatregelen nemen.

Geert Inslegers merkt nog op dat de woningkwaliteit een onderzoek is van het Steunpunt Wonen uit 2013, op basis van onderrichtingen voor de technische vaststellingen door woningcontroleurs. De Woonsurvey uit 2018 werd opnieuw door het Steunpunt Wonen uitgevoerd, en dat is wel degelijk een representatief staal, aldus de spreker. Men kan dan ook niet beweren dat er geen zware problematiek is met een groot aantal woningen, die niet beantwoorden aan de elementaire vereisten. 24 procent van die woningen kampte zelfs met structurele gebreken.

Hij pleit er niet voor om de formule van de patrimoniumkorting helemaal te veranderen, maar wel om de grenswaarden mee te doen opschuiven met de reële evolutie van de markthuurprijzen. Want nu stelt men vast dat woningen die

bijvoorbeeld 600 euro kosten nog altijd een patrimoniumkorting hadden. Door de stijging van de marktwarde komen die dan op een huurprijs van meer dan 700 euro uit. Die verliezen dus elke vorm van patrimoniumkorting.

Geert Inslegers heeft het ten slotte over het sociale huurstelsel. De basis daarvan, die rekening houdt met het gezinsinkomen, met de kwaliteit van de woning en met de gezinssamenstelling, vindt hij in essentie een heel goed werkend systeem. Hij stelt ook vast dat nieuwe sociale huurders die instromen, de eerste jaren doorgaans een erg laag inkomen hebben. Na verloop van tijd verbeteren die inkomens vaak zeer gevoelig, en dat toont aan dat sociale huur een heel doelmatig instrument is om effectief progressie te maken, zowel sociaal als economisch. Hij wil dit model absoluut verdedigen, maar men moet de zaken wel op voorhand monitoren en dan corrigeren waar nodig. Daarom pleit hij er opnieuw voor om naar de gezinsleden te kijken die mantelzorg krijgen, en ervoor te zorgen dat de sociale huur ook voor die groep betaalbaar blijft.

4.12. Antwoorden van de minister

Minister *Matthias Diependaele* dankt de administratie voor de degelijke studie en de SHM's voor het zeer snel leveren van de correcte data. Dat is niet zo evident als het lijkt, want het ging over gigantisch veel data en veel werk. Hij is zeer blij met de resultaten van de studie, die bewijzen dat het doel van de hervorming van vorig jaar, namelijk een eerlijker, rechtvaardiger systeem, wordt bereikt. Als de grondkritiek van An Moerenhout is dat men dit gefaseerd had moeten invoeren, dan is hij zeer blij, want dan zijn de overige opmerkingen irrelevant. De doelstelling is wel degelijk bereikt. Hij weet dat Björn Mallants ook een voorstander was van een gefaseerde invoering en heeft respect voor dat standpunt, maar hij betwijfelt zeer sterk of dat een goede manier van werken zou zijn geweest, want daarmee zou men alleen maar de bestaande ongelijkheid in stand houden. Had men dit dan voor mensen met een huurverlaging pas later in werking moeten laten treden dan bij een verhoging, of misschien beter het omgekeerde? Er moest sowieso voor worden gezorgd dat het op zijn minst eerlijk en rechtvaardig aanvoelt.

De minister vindt 'lobbyist' absoluut geen vies woord. Lobbyisten moeten echter alleen aandacht hebben voor de belangen van hun eigen achterban, wiens belangen ze behartigen. Geert Inslegers doet dat uitstekend. Als lobbyist hoeft hij geen aandacht te hebben voor eerlijkheid, rechtvaardigheid of publieke financiën, maar hij moet wel correct zijn in wat hij naar voren brengt. Als Geert Inslegers de ochtend van de gedachtewisseling op de radio uitspraken doet die ingaan tegen wat in de studie staat, dan heeft de minister daar een groot probleem mee. De minister citeert letterlijk uit het rapport: "Uit de cijfers uit het rapport kan echter niet afgeleid worden dat de meest kwetsbare sociale huurders disproportioneel zouden geraakt zijn door de nieuwe marktwardebepaling." Het rapport zegt niet dat dat niet zo is, alleen kan het er niet uit worden afgeleid. Wat verderop, op pagina 20, staat: "Als we inzoomen op de huurders, dan is er amper onderscheid te maken op vlak van inkomen. Het aandeel in dalende en stijgende reële huurprijzen is nagenoeg dezelfde (*sic*) ongeacht het deciel, net zoals de absolute hoogte van de stijging of daling. Met uitzondering van het negende en tiende deciel ligt de gemiddelde stijging of daling per deciel rond de twintig euro." Dat is het tegenovergestelde van wat blijkbaar op de radio werd gezegd, aldus de minister. Hij hoopt dat de VRT de eerlijkheid zal hebben om hem dat nog te laten weerleggen.

Hij vindt dat Björn Mallants het correct heeft gezegd: heel deze discussie gaat over zittende huurders. De overheid moet natuurlijk ook voor hun bezorgdheden aandacht hebben, maar een groter probleem is die wachtlijst. Björn Mallants heeft aangegeven hoeveel mensen men de jongste tien jaar heeft kunnen helpen. Voor de minister moet men dus absoluut op die weg blijven doorgaan. Deze hervorming heeft dat doel ook: men kan blijven inzetten op renovaties en nieuwbouw. Hij

begrijpt dat het niet aangenaam is voor zittende huurders dat ze nu moeten bijbetalen. Dat is echter ook een consequentie van de erfenis uit het verleden, die inherent onrechtvaardig en erg oneerlijk was, wat iedereen heeft bevestigd. De vroegere schatting van de notarissen zat niet juist. Er moesten dus aanpassingen gebeuren, en daarmee zal men altijd mensen raken. De minister heeft de verantwoordelijkheid om dat recht te zetten echter met veel plezier op zich genomen. Als men die historische erfenis krijgt, moet men de moed hebben om dat aan te pakken.

Maxim Veys zei uitdrukkelijk erin te kunnen komen dat, indien min-25-jarigen een inkomen hebben, dat ook zal worden meegerekend, maar stelde het daar niet mee eens te zijn. De minister vindt dat correct. Geert Inslegers pleitte voor een overgangperiode daarvoor, want die mensen willen een spaarpotje opbouwen. De minister herhaalt het daar absoluut niet mee eens te zijn. Hij vindt het niet meer dan normaal dat een bij zijn ouders inwonende jongere die werkt en die gebruikmaakt van die sociale woning, daar ook een bijdrage voor betaalt. Hij hoopt dat mensen met gigantische inkomens zoiets ook van hun kinderen vragen, want men moet hun leren op eigen benen te staan. Die overgangperiode is er ook: er wordt immers een beroep gedaan op de inkomensaangifte, en die gebeurt altijd een tijd later. Die mensen hebben dus al veel vroeger dat inkomen, voor dat wordt meegerekend. De minister verklaart dat te willen aanpakken indien de huurprijsberekening in de toekomst nog zou worden aangepast, want hij vindt dat niet eerlijk.

De minister heeft alle begrip voor de vraag over mantelzorg. Hij wil daarover gerust verder van gedachten wisselen, maar vindt dat men zeer duidelijk het onderscheid moet maken tussen een vervangingsinkomen en een zorgbudget. Het is niet waar dat het zorgbudget van ouderen wordt meegerekend. Enerzijds is er de uitkering die iemand krijgt ter vervanging van zijn inkomen, dus ook een pensioen. Dat is een inkomensvervangende tegemoetkoming. Anderzijds is er de ondersteuning die iemand krijgt voor de kosten die hij heeft door zijn ziekte of handicap. Dat is een kostentegemoetkoming. Het is zijn persoonlijke overtuiging dat de inkomensvervangende tegemoetkoming moet worden meegenomen bij de berekening van de sociale huurprijs, maar de kostencomponent niet. Hij heeft echter zelf een uitzondering gemaakt op die logica met de IVT-aanpassing in februari, omdat heel duidelijk was dat die IVT niet voldoende was om dat inkomen te vervangen. De minister is het ermee eens dat het beleidsdomein Wonen een verantwoordelijkheid heeft met betrekking tot de armoedeproblematiek. Hij kan echter niet de volledige inkomensproblematiek aanpakken. In dit geval heeft hij echter wel ingegrepen op die inkomensproblematiek: omdat dat inkomen vanuit andere bevoegdheden te laag was, heeft hij een extra bijdrage gedaan. Dit was echter een uitzondering. Hij blijft vasthouden aan die logica.

Wat aanpassingen aan de woning betreft, kan de minister het alleen maar steunen dat mensen het eigenaarschap van hun huurwoning opnemen. Zijn grootste bezorgdheid blijft echter dat de middelen voor sociale woningen zouden worden ingezet voor wie die het meest nodig heeft. Als mensen zeer grote aanpassingen doen, dan kan men zich afvragen of zij dat nog wel nodig hebben. De marktwaarde wordt door verschillende factoren bepaald, en dat zal daarin maar een zeer klein element zijn. Het is dus niet zo dat die woning alleen door het feit dat men er iets aan gedaan heeft, plots veel meer waard is. Schilderwerken vallen trouwens onder de onderhoudsverplichting van de huurder. Dat is geen verhuurdersverplichting. Wat het ook moge zijn, het blijft maar een klein element.

Maxim Veys had het over de gezondheidsindex en haalde de situatie van twee leefloners aan. De minister verwijst naar de minimumhuurprijs van 126 à 252 euro. Dat blijft natuurlijk de bodemgrens. Verder verwijst hij naar het antwoord van Björn Mallants.

De minister heeft het bijzonder moeilijk met de opmerking van An Moerenhout en Geert Inslegers dat een aantal woningen uit die laagste prijs categorie verdwijnt. Björn Mallants heeft daar al deels op geantwoord, maar dat is net de bedoeling van de overheid. Die zorgt voor kwaliteitsvolle sociale woningen en besteedt heel veel geld aan renovaties, zowel qua kwaliteit als qua energie- of klimaatvoorzieningen. Tot tien jaar geleden bevonden heel wat sociale woningen zich in een problematische toestand. Er is keihard op ingezet om ervoor te zorgen dat dat nu veel minder het geval is. Het aantal woningen met die slechte kwaliteit neemt alleen maar af. De minister is daar net trots op. Dat betekent inderdaad dat men dat ook ziet aan de marktwaarde. Men moet daar nog altijd sociale correcties op berekenen, met die 1/55ste, volgens het inkomen van de mensen. Dat blijft nog altijd overeind, maar er is inderdaad voor gezorgd dat er geen of zo weinig mogelijk woningen meer zijn in die laagste prijs categorieën. Hij hoopt dat niemand nog pleit voor het soort huizen die in Gent een paar jaren geleden aan het licht zijn gekomen, met schimmel. Van die toestanden wil hij af. Dat betekent ook dat de marktwaarde van die woningen stijgt. Hij begrijpt niet dat er iemand is die dat erg vindt.

De minister bedankt de makers van de studie, die de grote lijnen van de intentie van de hervormingen bevestigt. Hij blijft erop hameren dat de prioriteit van de Vlaamse Regering de wachtlijsten is, maar dat betekent niet dat er geen aandacht moet zijn voor mensen die in sociale woningen wonen. De studie bevestigt dat het een eerlijke en rechtvaardige hervorming is.

4.13. Reactie van Tom De Meester

Volgens *Tom De Meester* wordt de stelling dat het systeem eerlijker en rechtvaardiger zou zijn, helemaal niet bewezen. Het systeem is transparanter en hanteert objectieve parameters, maar is niet eerlijker en rechtvaardiger. De grondkritiek van de oppositie blijft dus overeind. Sociale huurders – de meest kwetsbaren in de samenleving – betalen voortaan 17 miljoen euro meer per jaar, terwijl de doelstelling budgetneutraliteit was. In verhouding worden de laagste inkomens het zwaarst getroffen. De ontsprende marktprijzen op de private markt worden doorgerekend in het sociale huurmodel.

Dan is er nog het probleem van de mantelzorgers en dat van inwonende jongeren met een inkomen van amper 5000 euro per jaar, die ook gestraft worden. De spreker noemt dit alles behalve sociaal.

Tom De Meester vindt het verder bijzonder ongepast dat de minister de eerlijkheid van Geert Inslegers in twijfel durft te trekken. Hij heeft niet het recht om hem een lobbyist te noemen. Als Geert Inslegers dat is, dan is de minister dat ook, maar alvast niet van de private en sociale huurders.

Björn Mallants zegt dat de berekeningen achter de nieuwe huurprijzen zeer complex zijn. Het toeval wil dat in deze commissie veel historici zitten die die wiskundige formules niet kunnen begrijpen, maar gelukkig zijn er medewerkers en externe specialisten die dat wel kunnen. Er klopt iets fundamenteel niet aan de manier waarop de private huurprijzen via het marktwaardesysteem doorgerekend worden. De perverse effecten moeten uit het systeem gehaald worden.

Björn Mallants heeft ook twee nieuwe dingen gezegd waar de spreker graag op wil inpikken. Hij verwees naar de mogelijkheid van een geschillencommissie. Het is nog altijd zo dat sociale huurders niet zelf in beroep kunnen gaan tegen de marktwaardeberekening of tegen de nieuwe huurprijsberekening tout court. Ook het Vlaams Huurdersplatform legt daar de nadruk op in zijn dossier. Die mogelijkheid zou dus moeten bestaan.

Björn Mallants heeft ook gezegd open te staan voor de armoedetoets. De impact op de laagste inkomens moet berekend worden. Dan zal zeer snel blijken dat de stelling van de minister niet overeind blijft.

Tom De Meester kan Björn Mallants niet volgen als het gaat over de billijke verdeling. Het feit dat sociale huurders 17 miljoen euro moeten ophoesten terwijl de Vlaamse overheid de SHM's al jaren onvoldoende financiert, is een discussie waard. De basis van het financieringsmodel is kaduuk. Hoe meer de sociale woningen gereserveerd worden voor de allerarmsten, hoe minder inkomsten dat genereert en hoe meer het systeem een strop rond de eigen nek legt. Dat staat tegenover een model van publieke huisvesting, waarbij de overheid via sociale en publieke woningen een veel grotere greep heeft op de markt en een veel groter aandeel op de totale woningmarkt inneemt. Paradoxaal genoeg is ook het financieringsmodel beter en grondiger, maar dat is een apart debat waard in deze commissie.

4.14. Reactie van Maxim Veys

Maxim Veys heeft van iedereen de vraag gehoord om het probleem van de mantelzorgers te bekijken. Wil de minister dat doen of niet, want hij hinkt een beetje op twee benen? Zo niet, dan kan er een voorstel van resolutie worden ingediend want hij heeft er al een klaar.

De minister zegt dat er misschien nog gesproken moet worden over de grenswaarden. Is het een bewuste keuze om het op die manier in de wetgeving te laten staan?

Dat de minister niet de volledige inkomensproblematiek kan bestieren, begrijpt de spreker. Maar de vraag naar een armoedetoets van het Vlaams Huurdersplatform zou de minister samen met minister Wouter Beke kunnen bekijken. Dit is het kruispunt van Wonen en Welzijn. De Vlaamse Regering heeft tijdens deze legislatuur nog heel wat werk op het vlak van armoedebestrijding.

Maxim Veys vraagt wat er deze legislatuur nog te gebeuren staat. Het analyserapport vermeldt dat het losstaat van de aangekondigde evaluatie in de beleidsnota Wonen, waarbij de huurprijsberekening geëvalueerd zou worden in het licht van een berekening die rekening houdt met reële marktconforme huurwaarden en de totale woonkost. In een interview in het recentste nummer van het Huurdersblad stelde de minister dat hij de wijziging van de huurprijs nog wel grondig zal analyseren, maar deze legislatuur geen nieuwe wijzigingen van de huurprijsberekening plant. Dat botst met het [antwoord dat de minister op 7 november 2019 in deze commissie gaf](#) op een vraag van Vera Jans over de huurprijsberekening in de sociale huursector (*Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 251), waarin hij sprak van drie fases. Wat zijn de concrete plannen nu juist? Is de analyse juist dat de minister geen verdere plannen heeft tijdens deze legislatuur? Zijn er bepaalde aanpassingen gepland die pas in de volgende legislatuur in werking zullen treden?

4.15. Replik van de minister

Minister *Matthias Diependaele* herhaalt dat hij de logica omtrent mantelzorg heeft uitgelegd. Als de vraag is om het inkomensgedeelte niet mee te rekenen in de huurprijsberekening, dan gaat de minister daar niet op in.

De minister overlegt voortdurend met minister Wouter Beke.

Over de grenswaarden moet verder gepraat worden. Björn Mallants heeft correct weergegeven dat er vooral zekerheid aan de mensen gegeven moet worden.

De drie fases waarover Maxim Veys sprak, zitten de minister niet meer fris in de geest, maar het was de intentie om de evaluatie af te wachten. Een eerste evaluatie is snel gebeurd omdat er een probleem was. Hij is heel blij dat hij niet naar de oppositie heeft geluisterd, maar gewacht heeft tot eind januari 2020 tot er voldoende cijfers waren om in te grijpen. Het systeem loopt momenteel goed en hij heeft dan ook geen verdere plannen in de toekomst.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

EPB	energieprestatie en binnenklimaat / energy performance of buildings
IVT	inkomensvervangende tegemoetkoming
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VRT	Vlaamse Radio- en Televisieomroeporganisatie
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen