



Vlaams
Parlement

ingediend op **390** (2019-2020) – Nr. 2
28 augustus 2020 (2019-2020)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Steven Coenegrachts

over het voorstel van resolutie

van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau

over de aanpassing van de grenswaarden
voor de berekening van de patrimoniumkorting
aan de evolutie van de marktwaarde
tussen 2008 en 2020

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:

390 (2019-2020) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

INHOUD

1. Toelichting door Maxim Veys	4
2. Bespreking	5
2.1. Commentaar van Adeline Blancquaert	5
2.2. Commentaar van Vera Jans.....	5
2.3. Commentaar van Steven Coenegrachts	5
2.4. Commentaar van Nadia Sminate.....	6
2.5. Reactie van Adeline Blancquaert	6
2.6. Repliek van Maxim Veys	6
2.7. Reactie van Vera Jans.....	7
2.8. Slotrepliek van Maxim Veys.....	7
3. Stemming	8

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 9 juli 2020 het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau over de aanpassing van de grenswaarden voor de berekening van de patrimoniumkorting aan de evolutie van de marktwaarde tussen 2008 en 2020.

(Tijdens de vergadering van de commissie 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.)

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

1. Toelichting door Maxim Veys

Maxim Veys stelt dat het voorstel van resolutie wat technisch van aard is. Het is eigenlijk de conclusie die de sp.a-fractie trekt uit de gedachtewisseling in de commissie van 4 juni 2020 over het rapport van Wonen-Vlaanderen over de analyse van de gewijzigde sociale huurprijsberekening (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 399/1). De spreker hoopt dat de discussie over de sociale huurprijsberekening, die startte in december 2019, hiermee kan worden afgerond.

Maxim Veys heeft al tijdens die gedachtewisseling het belang van de patrimoniumkorting besproken. Dat is de tegemoetkoming aan sommige sociale huurders voor de lage marktwaarde van hun woning. Daarbij gaf hij het voorbeeld van sociale huurder Matthias, die in een verouderde studio in Zottegem woont, en sociale huurder Maxim, die een gelijkaardig inkomen heeft als Matthias maar die in een moderne eengezinswoning met tuin vlakbij het station van Kortrijk woont. Op basis van hun inkomen zouden zij evenveel huur moeten betalen, maar dankzij de patrimoniumkorting betaalt Matthias minder huur dan Maxim. Het is logisch dat de sociale huurwoning van Matthias door de ligging, beperkte oppervlakte en slechtere staat minder waard is dan de sociale huurwoning van Maxim. Hoe minder de woning waard is, hoe hoger de patrimoniumkorting voor de sociale huurder.

De sp.a-fractie vindt de patrimoniumkorting een zeer waardevol instrument om een eerlijke prijs te bepalen op basis van de waarde van de woning. Dat instrument valt helaas langzamerhand weg, omdat de lagere huurprijzen, die op de meeste korting kunnen rekenen, stilaan uit het patrimonium verdwijnen. Het rapport van Wonen-Vlaanderen is daarover duidelijk: de goedkopere waarden verdwijnen waardoor de prijzen meer geüniformiseerd worden. In het rapport staat ook te lezen dat eengezinswoningen algemeen gezien in prijs dalen, in tegenstelling tot appartementen die gemiddeld met 4,2 procent stijgen. Vooral de stijging voor studio's met 11,4 procent is opvallend.

De basishuurprijzen, met andere woorden de markthuurprijzen, binnen het eerste deciel (de laagste tien procent) zijn gemiddeld gestegen van 389 naar 508 euro. Dat is een verschil van 31 procent, wat de spreker niet min noemt. De basishuurprijzen onder 450 euro, dus het goedkoopste segment, zijn daarmee grotendeels verdwenen uit het patrimonium. Hun aandeel zakt van 11 naar 4 procent.

Om de patrimoniumkorting te berekenen, zijn er grenswaarden van belang en dat is wat de indieners met dit voorstel van resolutie willen aanpassen. Vandaag kan men aanspraak maken op een patrimoniumkorting binnen de vork van 283 tot 736 euro huurprijs. Cruciaal daarbij is dat die grenswaarden nog steeds zijn

bepaald op basis van de oude berekeningswijze. Vroeger waren steekproeven en schattingen van notarissen de basis voor de berekening, vandaag wordt daarvoor de sociale huurschatter gehanteerd. De hoogste patrimoniumkorting van 144 euro bestaat vandaag gewoonweg niet meer, net omdat de laagste huurwaarden eruit zijn. Zelfs patrimoniumkortingen van meer dan 90 euro zijn bijna volledig verdwenen. Als men dit zo laat begaan, zal het instrument dus volledig verdwijnen.

Het gaat volgens de spreker dus niet alleen over de vaststelling van de grenswaarden, maar ook over de evolutie. De andere waarden volgen de evolutie van de markthuurprijzen, wat logisch is als men zich wil enten op de private huur, maar de grenswaarden volgen enkel de gezondheidsindex. Het verstrijken van de jaren zorgt er dus voor dat er geen patrimoniumkortingen meer zullen zijn, simpelweg omdat de huurprijzen sneller stijgen dan de gezondheidsindex en de patrimoniumkorting dus niet mee evolueert.

De gevolgen vandaag zijn duidelijk voor de spreker: sociale huurders die appartementen of studio's huren, krijgen minder patrimoniumkorting dan voorheen en steeds minder huurders zullen in de toekomst nog een patrimoniumkorting krijgen. Maxim Veys meent dat dit niet bewust is gebeurd, maar noemt het een verdoken huurprijsverhoging voor huurders van een sociale woning met een lage markthuurwaarde.

Maxim Veys stelt daarom voor om de grenswaarden voor de patrimoniumkorting mee te laten evolueren met de huurprijzen, om zo dat waardevolle instrument te behouden, dat ooit werd ingevoerd ter compensatie van sociale huurders die minder kwaliteitsvol huren dan anderen. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat sociale huurders een eerlijke huurprijs op basis van de waarde van hun woning blijven betalen.

2. Bespreking

2.1. Commentaar van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert stelt dat de Vlaams Belangfractie het voorstel van resolutie heel correct vindt en er niets op aan te merken heeft, en het bijgevolg volmondig steunt.

2.2. Commentaar van Vera Jans

Vera Jans noemt het voorstel van resolutie vrij sterk en duidelijk, maar verklaart dat de CD&V-fractie daar nu niet in zal meegaan. De CD&V-fractie heeft immers bij de recente en uitgebreide gedachtewisseling over het analyserapport van Wonen-Vlaanderen al laten blijken dat de huidige stand van zaken voor haar geen aanleiding geeft tot nieuwe herzieningen van de nieuwe sociale huurprijsberekening sedert 1 januari 2020.

De sp.a-fractie heeft vragen bij de patrimoniumkorting, maar anderzijds klagen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) volgens de spreekster vaak dat de sociale huurprijzen niet in verhouding staan tot de kosten die zij hebben, zeker nu zij veel renoveren en bouwen. Er wordt in het voorstel van resolutie gevraagd om de prijzen weer wat te beperken door de patrimoniumkorting uit te breiden. De CD&V-fractie zal het voorstel van resolutie daarom nu niet steunen.

2.3. Commentaar van Steven Coenegrachts

Steven Coenegrachts kan niet anders dan beamen dat er in het voorstel van resolutie een inherente logica zit, die niet tegen te spreken valt. Hij sluit zich

echter aan bij Vera Jans. Dit voorstel hoort in een ruimer pakket te zitten, waarin ook rekening wordt gehouden met de verzuchtingen van de SHM's.

Er werd pas recent een vrij grote hervorming doorgevoerd, met daarbij alle meningen voor en tegen. Het lijkt de Open Vld-fractie dan ook beter dat die hervorming die enkele maanden geleden werd ingevoerd zich wat kan zetten, voordat er opnieuw een reeks maatregelen zouden komen die inbreken in de huurprijs. De indieners pikken er één ding uit, wat de spreker respecteert omdat het logisch is, maar de Open Vld-fractie bekijkt liever het gehele pakket van elementen die de sociale huurprijs betreffen. Het voorstel van resolutie komt voor de spreker dus niet op het goede tijdstip.

2.4. Commentaar van Nadia Sminate

Nadia Sminate sluit zich aan bij Vera Jans en Steven Coenegrachts. Het is niet het juiste moment om veranderingen aan het systeem door te voeren. De patrimoniumkorting dateert van 2009 en de berekeningswijze ervan beoogde een correcte, realistische berekening van de sociale huurprijs. Het klopt dat door de invoering van de sociale huurschatter een aantal prijzen zijn gestegen, maar er waren ook heel wat dalingen. Dat wil zeggen dat er veel gevallen zijn waar de patrimoniumkorting is gestegen, wat de sprekerster een goede zaak noemt.

Zij meent ook dat het opzet van de nieuwe sociale huurprijsberekening net was om de huurprijs nauwer te laten aansluiten bij de realiteit. Dat is ook gebleken. De nieuwe berekening is er ook gekomen op vraag van de SHM's, wat volgens haar niet uit het oog mag worden verloren. Door de formule voor de patrimoniumkorting te wijzigen, zou men ook raken aan de inkomsten die de SHM's nodig hebben voor renovatie. De sprekerster vindt dat men dat net niet mag doen. Voor haar heeft de doorgevoerde hervorming haar nut al bewezen. De N-VA-fractie zal op dit moment dus zeker niet ingaan op het voorstel van resolutie.

2.5. Reactie van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert vindt het frappant wat ze van de collega's van de meerderheid hoort. Ze noemen het een goed voorstel, maar geven dan een vage uitleg waarom ze ertegen zullen stemmen. Ze vinden de tijd niet rijp, maar wanneer is die dan wel rijp, vraagt de sprekerster?

Het voorstel zou ten goede komen aan sociale huurders maar toch wordt het tegengehouden. De sprekerster begrijpt niet goed waarom er niet kan meegewerkt worden met de oppositie. Er wordt een hele omweg gemaakt om het voorstel, waardoor mensen er nochtans op zouden vooruitgaan, toch maar niet aan te nemen. De sprekerster vindt dat jammer. Zij herhaalt dat het een goed voorstel is en hoopt dat de meerderheid het toch wil steunen.

2.6. Repliek van Maxim Veys

Maxim Veys kan alleen maar noteren dat het voor de meerderheid geen probleem is dat de patrimoniumkorting lager en lager wordt en op termijn zal verdwijnen. Dat is het gevolg als het voorstel het niet haalt. Dat zegt niet enkel de sp.a-fractie, maar dat werd ook bevestigd door Dominique Van Hollebeeke van het agentschap Wonen-Vlaanderen tijdens de gedachtewisseling op 4 juni 2020. Als men de grenswaarden voor de berekening van de patrimoniumkorting niet aanpast aan de evolutie van de markthuurl, zal de patrimoniumkorting stilaan verdwijnen.

De fundamentele vraag is nu of men de patrimoniumkorting een waardevol instrument vindt en of men de sterkte ervan wil behouden. Voor de sp.a-fractie is

dat absoluut belangrijk. Andere fracties vinden dat ook. Maxim Veys vindt dat twee kandidaten voor een sociale woning met hetzelfde inkomen, van wie de ene een nieuwbouwappartement krijgt in het centrum van Antwerpen en de andere een verouderd appartement aan de stadsrand, niet evenveel huur moeten betalen. Op de private huurmarkt is dat niet anders, maar daar komt dat door het markteffect. Op de private markt betaalt men gemiddeld 422 euro per maand voor een studio en 685 euro voor een eengezinswoning.

De spreker heeft begrip voor de argumenten van de meerderheid. Hij vindt het echter toch wat vreemd dat de meerderheid het voorstel logisch vindt maar zegt dat men het binnen een globaler plan moet bekijken. Wat ziet de meerderheid dan als een globaal plan, wil de spreker weten?

In november 2019 heeft de sp.a-fractie gevraagd wat de effecten van de nieuwe sociale huurprijsberekening zouden zijn. Er werd toen geantwoord dat men dat niet wist. Na de invoering bleken er problemen te zijn, die in de plenaire vergaderingen van 8 januari en 5 februari 2020 werden aangekaart in verschillende actuele vragen. De minister heeft daarop gereageerd. Toen werd het rapport van de administratie afgewacht, dat op 4 juni 2020 werd besproken in de gedachtewisseling.

De sp.a-fractie is daar nog eens dieper op ingegaan en heeft het probleem met de grenswaarden vastgesteld. Enkele weken na de gedachtewisseling werd het voorliggende voorstel van resolutie ingediend, ter conclusie van de gedachtewisseling. De spreker vraagt dat men hem zou vertellen wanneer hij dit voorstel dan terug kan voorleggen. Hij zal elk jaar opvragen hoeveel patrimoniumkortingen er worden toegekend, hoeveel die zijn gedaald en hoeveel de sociale huurders dus meer betalen.

Maxim Veys vindt het vreemd dat de meerderheid het voorstel goed noemt maar er toch niets mee wil doen, onder verwijzing naar de SHM's enzovoort. Dat zijn dingen die hij niet heeft gehoord tijdens de gedachtewisseling.

2.7. Reactie van Vera Jans

Vera Jans stelt dat de meerderheid nu niet wil overgaan tot een pakket maatregelen om opnieuw de huurprijs te herzien. De meerderheid ziet daartoe geen aanleiding in de evaluatie van de nieuwe berekening. De sp.a-fractie haalt daar één element uit en dat verengt voor de spreekster de probleemstelling, terwijl de meerderheid uit de ruimere analyse heeft opgemaakt dat er geen onaanvaardbare evoluties meer in de nieuwe berekening zitten. Er zat er eentje in, betreffende de inwonende personen met een handicap, maar daarop werd aangedrongen en dat is al aangepast.

De sociale huurprijsberekening gebeurt op basis van de inkomens en een aantal factoren, waarvan de patrimoniumkorting er een is. Het is voor de spreekster logisch dat, naarmate er tienduizenden sociale woningen gerenoveerd of nieuw gebouwd worden, de bewoners minder tussen de grensbedragen zullen vallen en er dus minder patrimoniumkorting gegeven wordt. Zij vindt het een moeilijk debat. Als de kwaliteit van de woningen kan worden verbeterd, is er op dit moment geen fundamentele noodzaak voor de meerderheid om het element van de patrimoniumkorting eruit te halen en zal zij het voorstel niet steunen.

2.8. Slotreplik van Maxim Veys

Maxim Veys noemt het uiteraard belangrijk dat het patrimonium gerenoveerd en verbeterd wordt en dat er nieuwbouw komt. Hopelijk vinden alle commissieleden

dat. Als er echter nieuwbouw komt, met een hoge marktwaarde, is de patrimoniumkorting daarop niet van toepassing. Dat is dus geen argument. Het gaat erom dat de grenswaarden niet mee opschuiven wanneer de woningen duurder worden.

De spreker noteert dat de meerderheid na de gedachtewisseling slechts de evaluatie heeft gemaakt dat alles goed is zoals het nu is en er geen aanpassingen meer moeten komen. Hij dacht dat de meerderheid blij zou zijn dat de sp.a-fractie maar één element uit de nieuwe sociale huurprijsberekening heeft gehaald dat nog moet worden bijgesteld, maar blijktbaar is dat nog altijd te veel gevraagd.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau over de aanpassing van de grenswaarden voor de berekening van de patrimoniumkorting aan de evolutie van de marktwaarde tussen 2008 en 2020, wordt verworpen met 2 stemmen voor en 8 stemmen tegen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Steven COENEGRACHTS,
verslaggever