

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2006-2007

24 juli 2007

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw Mieke Vogels –

**houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode, wat de invoering van righthuurprijzen betreft**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door de dames Dominique Guns en Veerle Heeren**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

mevrouw Cathy Berx, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo Philtjens.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem, John Vrancken;

de heer Carl Decaluwe, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heren Chokri Mahassine, Jan Roegiers, Jo Vermeulen;

de heer Marc Cordeel, de dames Hilde Eeckhout, Laurence Libert.

Toegevoegd lid:

mevrouw Mieke Vogels.

Zie:

677 (2005-2006)

- Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Verslag over hoorzitting
- Nr. 3: Amendement

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen besprak dit voorstel van decreet op haar vergaderingen van 9 november 2006, 26 april en 5 juli 2007. Op 6 april 2007 hield de commissie in het kader van de behandeling van dit voorstel een hoorzitting over de huurreglementering in Nederland en Duitsland¹.

I. BESPREKING OP 9 NOVEMBER 2006

1. Toelichting door de indiener

Mevrouw *Mieke Vogels*, indiener, meent dat de bespreking van dit voorstel op tijd komt. Het voorstel sluit nauw aan bij het interessante debat dat op 25 oktober 2006 in de plenaire vergadering plaatsvond over de betaalbaarheid van de private huurwoningen². Dat debat is gevoerd naar aanleiding van een aantal beslissingen van de federale overheid, die ook wakker ligt van de hoge huurprijzen op de private huurmarkt. Na een lange bespreking heeft de federale overheid geen akkoord bereikt over het voorstel van mevrouw Laurette Onkelinx, federaal vice-premier en minister van Justitie, om de huurprijzen te blokkeren. Na een nachtje ruzie besloot men als compromis het probleem van de hoge huurprijzen te laten oplossen door de gewesten.

Volgens mevrouw Vogels is het vijf na twaalf: er is een enorme druk op de private huurmarkt omdat er onvoldoende huurwoningen zijn. Die druk manifesteert zich vooral in de steden. Er is een groot verschil tussen de huurmarkt in Vlaanderen en Wallonië, maar intern in Vlaanderen is er eveneens een groot verschil tussen de steden en het platteland. In Antwerpen en Gent huurt 40% van de bevolking. De druk op de huurmarkt jaagt de prijzen omhoog. Een kleine huurwoning met één slaapkamer is in Antwerpen niet meer te vinden onder de 250 tot 300 euro per maand. Dat betekent dat het aandeel van de huurprijs in de gezinsbestedingen steeds groter wordt. Een alleenstaande met een leefloon heeft zowat 600 euro te besteden per maand; zijn huur bedraagt daarvan maar liefst de helft. En vaak zijn die woningen dan nog slecht van kwaliteit.

Wij kunnen in Vlaanderen niet wachten tot na de federale verkiezingen, meent mevrouw Vogels.

Daarom stelt ze dit voorstel van decreet thans voor. Een van de conclusies van het debat in de plenaire vergadering was de verwachting dat de huurwetgeving binnen afzienbare tijd zal gedefederaliseerd worden. Maar daarmee alleen zal volgens mevrouw Vogels het probleem niet opgelost worden; er zullen zeker extra middelen moeten gevonden worden om iets te doen aan de private huurmarkt en de regelgeving zal moeten aangepast worden. Als er moet gewacht worden op het federale kader vooraleer Vlaanderen zijn eigen huurregels kan uitwerken, betekent dat een vertraging van zeker twee jaar. Daarom doet mevrouw Vogels een oproep tot de meerderheid om haar voorstel te steunen. Zelfs als haar voorstel niet wordt overgenomen door de meerderheid, hoopt zij toch dat het de basis kan vormen voor later regelgevend werk.

Een ander belangrijk resultaat van het debat in de plenaire vergadering is de keuze voor een paritair systeem waarin eigenaars, huurders en overheid samen kunnen overleggen. Dat, in tegenstelling met het voorstel van mevrouw Onkelinx waarin lineaire huurprijnsbeperkingen worden opgelegd. Voor huurprijnsbeperkingen is paritair overleg nodig.

Maar als men vat wil krijgen op de private huurmarkt, zelfs al gebeurt dat in een overlegcontext, zal er een regelgevend kader nodig zijn. Stel nu dat er in de huurcommissies – waar het huuroverleg kan plaatsvinden – een overlegd voorstel wordt ontwikkeld om in bepaalde buurten maximumhuurprijzen in te voeren, dan blijft dat een niet-afdwingbaar voorstel als er geen regelgevend kader is. Het voorstel van decreet van mevrouw Vogels is er precies op gericht een dergelijk regelgevend kader in te voeren.

Voorts sluit dit voorstel van decreet aan bij de vaststelling dat één op honderd woningen niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Twintig- tot dertigduizend woongelegenheden zouden niet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen, en bovendien zijn er 250.000 woningen die naar de grens van het leefbare opschuiven. Mevrouw Vogels noemt dat hallucinante cijfers. Precies die minder leefbare woningen liggen meestal in de grote steden waar men ook de hoogste huurprijzen betaalt. Er is een scheefgegroeide situatie tussen de prijs en de kwaliteit van de huurwoningen.

Het voorstel van decreet heeft als strekking in de Vlaamse Wooncode artikel 5 – dat gaat over de minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitseisen – uit te breiden met een bepaling tot invoering van een systeem van richthuurprijzen. In de Vlaamse Wooncode staat nu al een systeem van normen, die kunnen geconcretiseerd worden in een technisch verslag, om de kwaliteit van een woning te meten. In dat technisch verslag worden strafpunten opgenomen

¹ Verslag: *Parl. St.* VI. Parl. 2006-07, nr. 667/2.

² *Handelingen Plenaire Vergadering* VI. Parl. 2006-07, nr. 7, pp. 11-31 en 32.

in vier categorieën die een beeld geven van de mate waarin een woning aan de kwaliteitseisen voldoet. Woningen die net onder de grens zitten van de gestelde eisen, kunnen absoluut geen kwalitatieve woningen genoemd worden. Als men vat wil krijgen op de prijs-kwaliteitverhouding bij huurwoningen, moet men aan de kwaliteitseisen van de Wooncode de vaststelling van de huurprijs koppelen. Met een systeem van richthuurprijzen kan dat, aldus mevrouw Vogels.

Onder richthuurprijs verstaat de initiatiefnemer van het voorstel van decreet: een berekeningswijze van de huurprijs die is vastgesteld door de Vlaamse overheid en die identiek is voor alle woningen in Vlaanderen. Op die manier krijgen de paritaire huurcommissies een instrument om de verhouding tussen prijs en kwaliteit in heel Vlaanderen op dezelfde manier te evalueren. Bij de berekening van die richthuurprijzen wordt rekening gehouden met de specifieke kwaliteiten en voorzieningen van de woning en daarnaast ook met de verschillen in huurprijs tussen buurten en gemeenten, uitgedrukt in 'huurgraden'. Vandaar de naam 'slimme huurprijzen'. Dat is een verschil met het voorstel van mevrouw Onkelinx, die van bovenaf maximale huurprijzen wou opleggen. Het gaat dus over een overlegd systeem, dat werkt met een algemeen instrument en dat rekening houdt met de lokale eigenheden. Voor het voorstel is inspiratie gezocht in Duitsland.

Het voorgestelde systeem, dat de huurprijs koppelt aan de kwaliteit van de woning, moet ervoor zorgen dat de particuliere huurmarkt een deel van de woonbehoeften kan blijven opvangen.

Het is de bedoeling dat de verhouding tussen kwaliteit en prijs jaarlijks door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld. Die jaarlijkse vaststelling maakt het mogelijk de veranderingen aan de kwaliteit van de woningen en hun omgeving nauw op te volgen. Dat systeem van richthuurprijzen zou ook kunnen verbonden worden aan het bestaande en voorgenomen beleid dat werkt met sociale verhuurkantoren en met huursubsidies. Als er gewerkt wordt met huursubsidies, is er een systeem nodig van maximale huurprijzen om te beletten dat de eigenaars hun huurprijs met het bedrag van de subsidie optrekken. Daarom is de keuze gemaakt om die huursubsidies te verdelen via de sociale verhuurkantoren. Die kantoren moeten daarvoor een beroep kunnen doen op renovatiesteun om hun ingehuurde woningen op te knappen. De eigenaars van die woningen moeten voor een bepaalde periode de garantie hebben op een eerlijke huurprijs. Precies een dergelijke eerlijke huurprijs kan slechts bepaald worden als er daarvoor een meetinstrument is uitgewerkt. De 'slimme richthuurprijzen' van het voorstel van decreet kunnen

daarvoor dienen.

2. Bespreking

De heer *Jan Penris* vraagt om het voorstel van mevrouw Mieke Vogels een kans te geven en het mee te nemen in een bredere bespreking, waarbij ook externe experts kunnen gehoord worden, bijvoorbeeld met betrekking tot het Duitse systeem.

Mevrouw *Veerle Heeren* stelt voor om niet alleen het Duitse systeem te bekijken maar om ook eens de Nederlandse aanpak in ogenschouw te nemen. Ten gronde verklaart mevrouw Heeren niet bereid te zijn het voorstel van decreet goed te keuren; zij blijft hameren op de noodzaak van een regionalisering van de huurwetgeving. Zij hoopt dat Vlaanderen binnen afzienbare tijd zelf over de bevoegdheid zal beschikken om de huurmarkt te reguleren.

Mevrouw *Dominique Guns* schaart zich achter het standpunt van mevrouw Heeren. Bovendien wil zij dat eerst de ervaringen worden nagegaan van de experimentele paritaire huurcommissie die in Gent is gestart in 2005³.

Mevrouw *Michèle Hostekint* zegt geen probleem te hebben met een verdere bespreking van het voorstel van decreet.

De commissie beslist een hoorzitting te houden over de Duitse en Nederlandse systemen van huurregulering. Die hoorzitting vond plaats op 6 april 2007⁴.

II. BESPREKING OP 26 APRIL 2007

1. Nadere toelichting door de indiener

Mevrouw *Mieke Vogels* verklaart dat zij sinds de vorige bespreking nog meer is overtuigd geraakt van de noodzaak van haar voorstel van decreet. Uit de rapporten van het team Wonen van het Steunpunt Ruimte en Wonen⁵ blijkt volgens spreekster dat de

³ In 2005 sloot de federale overheid met de steden Gent, Charleroi en Brussel protocolakkoorden voor experimenten met paritaire huurcommissies. De paritaire huurcommissie in Gent heeft een dubbele opdracht: huurgeschillenbemiddeling en, samen met de Woonraad van Gent, het vastleggen in een rooster van criteria voor het bepalen van de huurprijzen.

⁴ Verslag van de hoorzitting over de huurreglementering in Nederland en Duitsland: *Parl. St. VI. Parl. 2006-07, nr. 667/2*.

⁵ Het team Wonen van het Steunpunt Ruimte en Wonen (het vroegere Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid) publiceerde volgende rapporten: K. Heylen e.a., *Wonen in Vlaan-*

private huurmarkt problematisch is geworden. Het woonbeleid is vooral succesvol in het bevorderen van de eigendomsverwerving; federaal met fiscale maatregelen en op Vlaams niveau met premies. Wie het ook maar even kan, koopt zijn woning, al van op steeds jongere leeftijd. Het blijkt vaak goedkoper te lenen voor aankoop dan te huren. Twintig tot vijftien-twintig percent van de gezinnen is evenwel niet bij machte om een woning te kopen. Wie nog huurt, heeft meestal geen andere keuze; en de redenen daarvan zijn uiteenlopend: geen of een onzekere job, geen steun van ouders, geen lening kunnen krijgen van de bank – als alleenstaande bijvoorbeeld – of gewoonweg te weinig inkomen hebben.

Een neveneffect van het beleid ter bevordering van de eigendomsverwerving is een zeer verschaalde huurmarkt, aldus mevrouw Vogels. De verhuurders hebben niet meer de mogelijkheid te verhuren aan een beter segment van de bevolking, want wie het kan koopt zijn eigen woning. Als kandidaat-huurders resten alleen nog gezinnen met problemen, die bijvoorbeeld een te groot aandeel van hun inkomen aan huur moeten besteden. Verhuren wordt hoe langer hoe minder interessant en veel verhuurders verkopen hun panden. Daardoor blijft het huuraanbod krimpen; wat op zijn beurt dan weer de huurprijzen laat stijgen. De spreekster stelt vast dat de private huurmarkt in een negatieve spiraal is terechtgekomen. Er zijn dringend maatregelen nodig om de huurprijzen in Vlaanderen opnieuw betaalbaar te maken.

Uit de hoorzitting van 6 april 2007 onthoudt mevrouw Vogels dat er in Vlaanderen in vergelijking met Nederland en Duitsland veel te weinig instrumenten voorhanden zijn om een woonbeleid te voeren. In Nederland heeft men als instrumenten: sociale woningen, huursubsidie gekoppeld aan een maximale huurprijs of aan een huurrichtprijs, een beperking van de jaarlijkse huurprijsverhogingen, huurbescherming en de werking van huurcommissies. Dat is een vrij volledige staalkaart van mogelijke instrumenten voor een woonbeleid. In België is de situatie van de huurmarkt ingewikkeld. Federaal is een huurwetgeving uitgewerkt, die wel een zekere bescherming van de huurders en een regeling van de jaarlijkse huurprijsverhoging inhoudt. In Vlaanderen

is er het instrument van de sociale huisvesting. Maar wat betreft maximale huurprijs, huursubsidie en huurcommissies staat ons land nog bijna nergens, meent mevrouw Vogels.

De Vlaamse sociale huisvesting noemt mevrouw Vogels “klein maar fijn” en een beetje provocerend voegt zij daaraan toe: “een reservaat voor brave, minder gegoede huurders die hun stageperiode hebben doorstaan en Nederlands spreken”. De private verhuurder ziet overigens de overheidsmaatregelen voor de sociale huur met lede ogen aan. De eigenaars-verhuurders stellen vast dat de overheid haar eigen sociale woningen afsluit voor huurders die taal- en samenlevingsproblemen kunnen veroorzaken en dat de ‘onderlaag’ helemaal wordt afgestoten naar de private huurmarkt. Het beleid zoals dat tot uiting komt in het aangekondigde socialehuurbesluit helpt de private huurmarkt geenszins vooruit.

Wat sociale huisvesting betreft staan wij in Vlaanderen, met 6,5% sociale woningen nergens in vergelijking met Nederland waar er 35% sociale woningen zijn. Met een dergelijke kleine sociale huisvesting kan er in Vlaanderen eigenlijk geen ernstig woonbeleid worden gevoerd, aldus mevrouw Vogels. Zij wijst enthousiast naar het Duitse voorbeeld, waar er behalve sociale woningen ook heel wat private woningen volgens een sociaal stelsel worden verhuurd. Dat systeem lijkt op het Vlaamse systeem van private woningen die worden doorverhuurd door sociale verhuurkantoren (SVK's). En dat systeem wil mevrouw Vogels veralgemeend zien in combinatie met de toekenning van huursubsidie om de huur betaalbaar te houden en de verhuurders te verzekeren van een opbrengst. Als Vlaanderen moet wachten tot de sociale woningbouw voldoende woningen heeft gerealiseerd om te beantwoorden aan de behoefte, dan geraken wij er nooit. Met het huidige bouwtempo bereiken wij pas na 264 jaar een percentage van 17,6 % – en dat is nog maar de helft van Nederland. Daarom moet het beleid niet alleen zwaar investeren in extra sociale huurwoningen, maar moeten er ook private huurwoningen op de markt worden gebracht tegen sociale voorwaarden, zoals in Duitsland.

Mevrouw Vogels stelt echter vast dat het aandeel van de SVK's op de huurmarkt in Vlaanderen heel gering is, en dat dit aanbod erg ongelijk verspreid is: in de grote steden en in Vlaams-Brabant, waar de huurprijzen het hoogst zijn op de private markt, is er bijna geen aanbod via de SVK's; het grootste aanbod situeert zich in de streek van Kortrijk. Volgens de indiener van het voorstel van decreet kan het aanbod van de SVK's slechts opgedreven worden door de huursubsidies te verhogen en te integreren in een systeem waarbij zowel de verhuurder als de huurder beter van worden.

deren. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005, Brussel: Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid 2007; P. Vandenbroucke e.a., *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*, Brussel: Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid maart 2007; S. Winters e.a., *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*, Brussel: Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid juni 2007.

Mevrouw Vogels vindt dat het moet gedaan zijn met de schuld voor de penibele situatie op de private huurmarkt op de verhuurders te steken. Zij is het dan ook helemaal niet eens met een voorstel van federaal minister Freya Van den Bossche om de huurwaarborg te verlagen van drie naar twee maanden. De verhuurders worden niet rijk van die ene maand meer, maar bij wanbetaling of verwaarlozing van de woning door de huurder hebben zij dan toch wat meer zekerheid. Het enige effect van die maatregel is dat verhuurders nog kieskeuriger gaan worden ten aanzien van de huurders en nog meer gezinnen gaan weigeren die bijvoorbeeld steun trekken van het OCMW. Uit de Nederlandse en Duitse voorbeelden heeft mevrouw Vogels geleerd dat van die systemen zowel de huurder als de verhuurder beter worden; dat moet ook hier de betrachting zijn. Met huursubsidies krijgen de verhuurders een minimale zekerheid dat er toch een deel van de huurprijs zal betaald worden. Als men bovendien ook gaat werken met SVK's, kan de zekerheid voor de verhuurder nog groter worden; het SVK garandeert immers de betaling van de huurprijs aan de verhuurder.

Om al die redenen acht mevrouw Vogels haar voorstel van decreet nodig. Er moet een omvangrijker systeem van huursubsidies komen, maar het Nederlandse voorbeeld leert dat daaraan rijkthuurprijzen moeten gekoppeld worden – anders zal de huursubsidie alleen maar de huurprijzen opdrijven. De bestaande huursubsidie is eigenlijk meer een verhuissubsidie.

In Nederland, zo leerde mevrouw Vogels uit de gedachtewisseling, is de huurprijsregulering een vrij rigide systeem, waarbij men geen rekening houdt met de regionale verschillen. De huurprijzen in de Randstad zijn veel hoger dan bijvoorbeeld in het noorden van Groningen. Eigenaars in Nederland vinden dat niet consequent. In Duitsland heeft men met de 'Mietspiegel' wel aandacht voor de regiofactoren en voor de marktomstandigheden – het gaat om een sociaal marktsysteem, zei mevrouw Marietta Haffner op de gedachtewisseling. Maar spreker vindt het een heel omslachtig systeem, met grote bevoegdheid voor de regio's. Bovendien is Duitsland van een andere schaalgrootte dan Vlaanderen of België. Daarom zou het niet zo verstandig zijn de 'mikmak' over te nemen van Duitsland.

De gedachtewisseling van 6 april 2007 onderstreept, volgens mevrouw Vogels, het nut van haar voorstel van decreet. Het voorstel combineert de goede aspecten uit het Nederlandse en Duitse systeem. Het voorstel voert een puntenstelsel in, dat een wetenschappelijke basis heeft maar niet te ingewikkeld is aangezien het voortbouwt op het puntenstelsel van de Vlaamse Wooncode voor het conformiteitsattest. Ook houdt het stelsel – zoals in Duitsland – rekening met de ligging en de kwaliteit van de directe omgeving van de verhuurde woning. Uit het Nederlandse voorbeeld haalt

het voorgestelde stelsel dat de rijkthuurprijzen berekend worden voor de woningen onder een bepaald KI en van een zekere leeftijd. De bedoeling is de woningen te selecteren waarin de lage inkomenscategorieën terecht kunnen. Daarbij is mevrouw Vogels bereid om de cijfers in haar voorstel enigszins te versoepelen en rijkthuurprijzen te laten berekenen voor een nog grotere groep van woningen. Evenwel zouden die rijkthuurprijzen dan niet dwingend opgelegd worden voor al die woningen maar slechts voor de woningen waarvoor een huursubsidie wordt toegekend.

Volgens mevrouw Vogels is het echt noodzakelijk om een echt huursubsidiesysteem in te voeren, als men iets wil doen aan de penibele situatie op de private huurmarkt. In Nederland is 1,8 miljard euro per jaar ingeschreven op de begroting voor huursubsidie; 30% van de huurders krijgt een dergelijke subsidie, die gemiddeld 148 euro bedraagt – de gemiddelde huurprijs is 379 euro. In het recent afgesloten regeerakkoord in Nederland staat dat men de huursubsidie wil behouden en niet beperken in de tijd. Toch heeft mevrouw Vogels er niets op tegen dat men een toegekende huursubsidie zou aanpassen aan het inkomen van de huurder. Eerdere plannen om die huursubsidie in Nederland te beperken in de tijd, zijn intussen afgevoerd. Spreekster wijst voorts naar de ervaringen in het Verenigd Koninkrijk. Daar waren na de Tweede Wereldoorlog op een gegeven moment 40% sociale woningen. Onder het premierschap van Margaret Thatcher is er daarvan zowat 15% verkocht. Dat heeft ertoe geleid dat men zich uiteindelijk verplicht heeft gevoeld aan 10% van de huurders huursubsidie te verlenen. Anders zijn heel wat mensen niet in staat de huren te betalen op de private huurmarkt.

Tot slot wijst mevrouw Vogels erop dat het in Vlaanderen ook nog aan een ander instrument van woonbeleid ontbreekt: namelijk het bilaterale overleg huurders-verhuurders. In Nederland bestaat dat al lang, ter bemiddeling bij geschillen. In Duitsland hebben die bilaterale comités hun inbreng in het systeem van de 'Mietspiegel': ze bepalen de rijkthuurprijzen. Ook in Vlaanderen moeten die huurders-verhuurderscomités reële bevoegdheden krijgen. De prille ervaringen met de paritaire huurcomités in Gent bijvoorbeeld, hebben vooral het wederzijds begrip tussen huurders en verhuurders verbeterd.

Het huisvestingsbeleid in België en Vlaanderen tot nu toe heeft ertoe geleid dat de private huursector is gemarginaliseerd. De sector is terechtgekomen in een weinig rooskleurige situatie voor zowel de huurders als de verhuurders. Om uit het slop te geraken is dringend een systeem van rijkthuurprijzen nodig.

2. Verdere bespreking

Mevrouw *Veerle Heeren* vindt dat de Vlaamse

woonmarkt niet kan vergeleken worden met de Nederlandse. Het is duidelijk dat men in Nederland de huursubsidies nooit kan afschaffen omdat daar nooit een beleid is gevoerd ter bevordering van het eigenaarschap. Streven naar 100% eigenaars in Vlaanderen is een onmogelijke opgave, maar mevrouw Heeren is toch de vorige generaties beleidslieden dankbaar die het mogelijk hebben gemaakt dat binnen afzienbare tijd een percentage van 80% eigenaars niet ondenkbaar is. In elk geval zal er toch een huurmarkt blijven bestaan, en het komt er volgens spreekster op aan die goed te organiseren en oog te blijven hebben voor de betaalbaarheid en de kwaliteit van de huurwoningen. Mevrouw Heeren is het ermee eens dat het niet meer zo evident is om woningen te verhuren, want vaak krijgt men als eigenaar te maken met een publiek dat het heel moeilijk heeft. De eerste oplossing voor die mensen is nog altijd het bouwen van meer socialehuurwoningen. Er is in de socialewoningbouw een inhaalbeweging nodig; het huidige tempo is te traag. Daarnaast blijft ook de private huurmarkt onontbeerlijk, en om die markt in stand te houden moet er gezocht worden naar beschermingsmaatregelen voor die nog wil investeren in woningen om te verhuren. Mevrouw Heeren is er niet van overtuigd dat het instrument van richthuurprijzen daarvoor geschikt is.

Het debat over richthuurprijzen is geen nieuw debat, aldus mevrouw Heeren. Zij herinnert aan debatten in het jaar 2000 in de toenmalige Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid, waarbij mevrouw Vera Dua richthuurprijzen verdedigde. De fractie van mevrouw Heeren ondersteunde toen dat voorstel. De toenmalige regering heeft toen gezocht naar mogelijkheden om richthuurprijzen in te voeren maar dat is uiteindelijk niet gelukt. Mevrouw Heeren citeert volgende passage uit de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet houdende diverse bepalingen: “De regeling van de richthuurprijs is in het decreet opgenomen om op gewestelijk niveau een zekere beheersing van de huurprijzen voor (studenten)kamers te bekomen. Aangezien de huurwetgeving voor de privésector en de prijszetting een federale bevoegdheid zijn, zijn de richthuurprijzen juridisch niet afdwingbaar. De invoering van een stelsel van richthuurprijzen is een technisch zeer complexe opdracht waarbij absoluut moet vermeden worden dat het stelsel een opwaartse druk op de prijzen uitoefent. Om het stelsel verder uit te werken (inbegrepen een methodiek van opvolging) wordt een opdracht aan een extern bureau toevertrouwd.”⁶ Die ervaring heeft mevrouw Heeren geleerd dat het invoeren van richthuurprijzen

niet de meest aangewezen weg is om betaalbaarheid en voldoende aanbod op die private huurmarkt te garanderen. In de door mevrouw Vogels aangehaalde studie van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid ‘Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt’ worden heel wat andere mogelijke instrumenten aangereikt maar van richthuurprijzen is geen sprake. Het aangewezen instrument om eigenaars-verhuurders wat meer zekerheid te bieden en voorts te overtuigen hun eigendommen ter beschikking te stellen op de huurmarkt zijn de sociale verhuurkantoren. De SVK’s kunnen de eigenaars de garantie bieden dat zij maandelijks een huurprijs ontvangen en dat zij na afloop van het huurcontract hun goed in een goede staat terugkrijgen.

Mevrouw Heeren geeft een opsomming van de voorstellen voor de private huurmarkt die wel uit de wetenschappelijke studie zijn gekomen van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid: een betere naleving en uitbreiding van de registratieverplichting, het opzetten van lokale woondatabanken, de uitbreiding van het gebruik van het conformiteitsattest in probleemgebieden, het opzetten van een systeem van huurinkomstenwaarborg, de uitbreiding van de rol van de sociale verhuurkantoren, het opheffen van de verschillende fiscale behandeling tussen huurders en eigenaars-bewoners, het verminderen van de verschillende fiscale behandeling tussen verhuurders en eigenaars-bewoners, het niet langer gebruiken van het kadastraal inkomen als belastbare grondslag voor verhuurders, maatregelen met betrekking tot de erfenis- en schenkingsrechten om voorzetting van de verhuur door de begunstigde in de hand te werken, een objectsubsidie voor verhuurders, hervorming van de wetgeving voor het mogelijk maken van een vastgoed-BEVAK – ook woon-BEVAK genoemd, een PPS-formule voor de nieuwbouw van huurwoningen, en premies voor de renovatie van huurwoningen.

De heer *Jan Penris* stelt vast dat mevrouw Vogels zich bereid heeft verklaard om een aantal onvolkomenheden uit haar voorstel weg te werken. In tegenstelling tot de CD&V-fractie is de VB-fractie daarmee wel overtuigd, door de verdere toelichting van mevrouw Vogels. Spreker vindt het niet vanzelfsprekend in te grijpen in de vrije markt, die ook wat wonen betreft het betere systeem is. Dat belet niet dat de overheid in een vrije markt moet kunnen ingrijpen ter bescherming van bepaalde hogere belangen. De bescherming van de zwakke huurders is zo een hoger belang.

Het aanvankelijke voorstel van mevrouw Vogels voldeed voor de heer Penris niet. Hij is er niet voor te vinden richthuurprijzen dwingend op te leggen voor huurwoningen die een KI hebben van

⁶ *Parl. St.*, VI. Parl. 2000-01, nr. 414/1, p. 18.

minder dan 745 euro en waarvan het KI meer dan 27 jaar geleden is vastgesteld. Hij noemt dat een slecht criterium. Maar hij heeft mevrouw Vogels horen verklaren dat zij dat criterium wil verlaten. Het nieuwe criterium zou zijn: het verkrijgen van huursubsidie voor de betrokken woning. En dat vindt de heer Penris een logisch en rechtvaardig systeem. De huursubsidie biedt zekerheid aan de verhuurder dat hij toch een gedeelte van de huurprijs kan ontvangen, en op die manier kan verhuren van woningen weer een interessante beleggingsmogelijkheid worden. En anderzijds bieden de richthuurprijzen zekerheid aan de overheid dat de huurprijzen niet ontsporen. De VB-fractie is bereid het voorstel van decreet te steunen indien mevrouw Vogels haar gewijzigd standpunt omzet in een amendement.

Het valt mevrouw *Cathy Berx* op dat het voorstel van decreet van mevrouw Vogels geschreven is vanuit een welbepaalde analyse van de problemen op de huurmarkt, alsof die problemen vooral te maken zouden hebben met de huurprijs en de prijs-kwaliteitverhouding. Nu is betaalbaar wonen ook wel een absoluut aandachtspunt voor spreekster. Ook is zij gecharmeerd door de ‘consensuele’ en niet conflictmatige benadering van de relatie tussen huurders en verhuurders. Maar volgens mevrouw Berx zijn er nog meer oorzaken aan te wijzen voor de crisis op de private huurmarkt. De krapte op de private huurmarkt is zeker ook te wijten aan de onderbenutting van het aanwezige woonvolume. Voorts is de vraag naar huurwoningen groter geworden door de gezinsverdunding; de instabiliteit van relaties en gezinnen heeft zo zijn gevolgen en men moet dat durven zeggen. Een ander aspect is het fenomeen van huurders die hun huurprijs slecht betalen of hun woning verwaarlozen; het komt erop aan ook hier een goed evenwicht te vinden tussen rechten, plichten en verantwoordelijkheden. Nog een ander element heeft te maken met transparantie, met de kennis van aanbod en prijzen; ook mevrouw Berx verklaart zich daarom voorstander van een lokale databank.

Ten gronde is mevrouw Berx van mening dat als de overheid ingrijpt in de huurprijzen dat ten koste gaat van de eigenaars en dat daarmee op lange termijn investeringen in nieuwe huurwoningen tegengewerkt worden. Welk instrument ook wordt ontwikkeld, het mag niet als averechts effect hebben dat de krapte op de private huurmarkt nog toeneemt. Overigens acht spreekster de administratieve kosten voor een dergelijk systeem te hoog. Het berekenen van een eerlijke huurprijs is helemaal niet eenvoudig. Nochtans beschikt Vlaanderen nu al over een instrument om precies dat te realiseren wat mevrouw Vogels met haar

richthuurprijzen wil bekomen. Dat instrument zijn de sociale verhuurkantoren en daarop moet heel sterk worden ingezet. De overheid moet ervoor zorgen dat steeds meer verhuurders hun woningen toevertrouwen aan SVK's en op die manier meer zekerheid van huurinkomsten en woningonderhoud bekomen. Mevrouw Berx is er voorstander van om de uitbreiding van de huursubsidie aan die SVK's te koppelen, precies om te voorkomen dat die subsidie leidt tot een verhoging van de huurprijzen. Die koppeling is trouwens opgenomen in het regeerakkoord.

Mevrouw *Mieke Vogels* zegt ook blij te zijn met het hoge aantal eigenaarsbewoners in Vlaanderen, maar er zijn neveneffecten van het beleid dat daartoe geleid heeft. Dat beleid heeft bijvoorbeeld onze ruimtelijke ordening onder druk gezet. Bovendien zijn de grenzen bereikt; iedereen eigenaar is geen realistische optie. De huurmarkt zal in de komende jaren veeleer meer huurders moeten opvangen dan minder, onder meer door het fenomeen van de gezinsverdunding – alleenstaanden hebben het niet zo gemakkelijk om een woning te kopen.

Mevrouw Vogels zegt CD&V niet goed te begrijpen. Zoals iedereen is ook CD&V het eens met de stelling dat de SVK's op dit moment de beste oplossing bieden om op korte termijn de private huurmarkt te verbeteren. De SVK's garanderen aan de huurder een eerlijke huurprijs en een redelijke prijs-kwaliteitverhouding en aan de verhuurder de zekerheid van betaling van die huurprijs. Welnu, die SVK's gaan hun opdracht nooit kunnen waarmaken als zij niet beschikken over huursubsidies en als er geen eerlijke huurprijs wordt bepaald. Er moet dus wel degelijk een instrument komen om die prijs te bepalen. Dat hoeft trouwens niet te leiden tot onevenredig hoge overheadkosten, want de berekening bestaat al: de gemeente moet die richtprijs invullen bij uitreiking van een conformiteitsattest. Ook verwijst mevrouw Vogels naar studies die voorhanden zijn zoals bijvoorbeeld door STADIM. Het enige wat ontbreekt is een wettelijk kader. Zij kondigt een amendement aan dat ertoe strekt de richthuurprijsbepaling op te leggen voor woningen waarvan de huurder een huursubsidie krijgt en voor woningen die verhuurd worden door een erkend sociaal verhuurkantoor.

Volgens mevrouw *Veerle Heeren* leeft bij de SVK's niet de vraag naar een nieuw instrument om de huurprijs te bepalen. Er bestaat trouwens al een instrument om een overzicht te krijgen van de gehanteerde huurprijzen; dat instrument is federaal geregeld door de kosteloze registratie van de huurcontracten.

III. BESPREKING OP 5 JULI 2007

Mevrouw *Mieke Vogels* voelt zich gesterkt in haar voorstel door de recent bekendgemaakte resultaten van de onderzoeken van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid waarin aangetoond wordt dat er een gebrek aan transparantie is op de private huurmarkt. Er is geen voldoende verband tussen de huurprijs van een woning en de kwaliteit ervan. Daaraan zou iets kunnen gedaan worden in het conformiteitsattest, maar mevrouw Sien Winters van het Kenniscentrum voegt daar meteen aan toe dat dit een aantal potentiële verhuurders zou kunnen afschrikken. Daarom zou veeleer moeten gewerkt worden aan de randvoorwaarden om de risico's te vermindere die de verhuurder loopt. Die risico's zijn drieërlei: het opbrengst risico door het lage inkomen van het deel van de bevolking dat huurt, het risico op wanbetaling en het risico op verwaarlozing. Precies die risico's kunnen weggenomen worden door het inschakelen van sociale verhuurkantoren. Als men daarvoor opteert, is er nood aan een uitbreiding van de huursubsidies en die vergen dan weer de vaststelling van rijkthuurprijzen.

Die vaststelling inspireerde mevrouw Vogels tot het amendement dat zij heeft ingediend op artikel 6 van haar voorstel van decreet⁷. Momenteel heeft het weinig zin rijkthuurprijzen te bepalen voor een grote categorie woningen; wel heeft het zin rijkthuurprijzen te bepalen voor woningen die verhuurd worden via SVK's. Het amendement gaat daarop in en speelt in op een reële behoefte bij de SVK's.

Mevrouw *Veerle Heeren* wijst erop dat er nu al een vorm van rijkthuurprijs bestaat: er is immers een maximumhuurprijs vastgesteld als voorwaarde voor het bekomen van een huursubsidie. Het opnemen van een rijkthuurprijs in het conformiteitsattest zal veel potentiële verhuurders afschrikken. Nu al gaan meer en meer eigenaars ertoe over hun verhuurde panden te verkopen. De invoering van rijkthuurprijzen zal ten koste gaan van de allerzwaksten. Integendeel moet het beleid op zoek gaan naar middelen om het aanbod te verhogen; verhuren moet weer een interessant beleggingsinstrument worden. Er zijn weinig SVK's die zelf gaan huren tegen abnormaal hoge prijzen; op zichzelf is dat al een zekere vorm van huurprijsbeperking. De SVK's hebben geen nood aan rijkthuurprijzen.

Mevrouw *Mieke Vogels* volgt mevrouw Heeren niet in haar redenering. De rudimentaire vormen van huurprijsbeheersing die bestaan, zijn niet gekoppeld

aan de kwaliteit van de woning. De SVK's hebben het moeilijk om betaalbare woningen te vinden voor hun werking. Met rijkthuurprijzen die gekoppeld zijn aan de kwaliteit van de woning kan het aanbod vergroot worden.

IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikelen 1 tot 5

Deze artikelen worden verworpen met 7 stemmen tegen 5.

Artikel 6

Een amendement voorgesteld door mevrouw Mieke Vogels strekt ertoe dit artikel te vervangen (*Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 677/3*).

Het amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen 5.

Artikel 6 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 5.

Artikel 7

Artikel 7 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 5.

V. EINDSTEMMING

Het voorstel van decreet van mevrouw Mieke Vogels houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de invoering van rijkthuurprijzen betreft, wordt verworpen met 7 stemmen tegen 5 bij 3 onthoudingen.

De verslaggevers,

Dominique GUNS
Veerle HEEREN

De voorzitter,

Jan PENRIS

⁷ *Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 677/3.*