



Vlaams
Parlement

ingediend op **327** (2014-2015) – Nr. 2
13 juli 2015 (2014-2015)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Mercedes Van Volcem

over het voorstel van decreet

van Michèle Hostekint, Joris Vandenbroucke en An Moerenhout

houdende het niet aanpassen van de huurprijs
aan de kosten van het levensonderhoud

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Lorin Parys.

Vaste leden:

de heren Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, mevrouw Nadia Sminate;

de dames An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;

de dames Freya Saeys, Mercedes Van Volcem;

mevrouw Michèle Hostekint, de heer Joris Vandenbroucke;

mevrouw An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

de dames Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Tine van der Vloet, de heer Herman Wynants;

de heren Dirk de Kort, Michel Doomst, de dames Cindy Franssen, Katrien Schryvers;

de dames Ann Brusseel, Gwenny De Vroe;

de heer Kurt De Loor, mevrouw Els Robeyns;

mevrouw Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

de heer Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

327 (2014-2015) – Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

1. Toelichting van het voorstel van decreet	4
2. Algemene bespreking	4
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming	7
4. Eindstemming	8

De Commissie voor Wonen, Armoedebelaid en Gelijke Kansen besprak op 28 mei en 11 juni 2015 het voorstel van decreet houdende het niet aanpassen van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud.

Op 28 mei 2015 werd het voorstel van decreet toegelicht. Op 11 juni werd het besproken en gestemd.

1. Toelichting van het voorstel van decreet

Michèle Hostekint deelt mee dat de problematiek van het niet aanpassen van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud reeds meermaals ter sprake werd gebracht. Dit krijgt echter een meer acute status sinds de recente goedkeuring van de indexsprong op lonen en uitkeringen in het Federale Parlement. Het niet-indexeren van lonen en uitkeringen moet logischerwijze ook worden doorgetrokken naar het niet-indexeren van de huurprijzen, zodat beide op eenzelfde niveau worden gehandhaafd.

Huurders op de private huurmarkt bevinden zich vaak in een heikele positie. Dat bleek ook uit de resultaten van het Grote Woononderzoek dat op 2 april 2015 in de Commissie voor Wonen, Armoedebelaid en Gelijke Kansen werd voorgesteld (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 337/1). Meer dan de helft van de gezinnen spendeert meer dan een derde van het inkomen aan de huur, en een derde van de huurders komt na betaling van die huur niet meer normaal rond. Voor 20 percent van de huurders op de privé-huurmarkt in het laagste inkomenssegment nam de huur met 18 percent toe in de laatste 8 jaar. Die categorie van mensen voelt de huurprijsstijgingen het meest. Indexering van de huurinkomsten, gekoppeld aan het bevriezen van de lonen en uitkeringen, zal die categorie nog doen uitbreiden. De helft van de huurders behoort tot de twee laagste inkomensquintielen, terwijl 55 percent van de verhuurders behoort tot de twee hoogste inkomensquintielen. Om enig evenwicht te behouden op de privé-huurmarkt, moet erop worden toegezien dat de huur betaalbaar blijft. Dat geeft voordelen voor huurder en verhuurder. De woning wordt verhuurd met inkomenszekerheid, en de koopkracht van huurders wordt niet nog meer aangetast.

Sinds de zesde staatshervorming is het Vlaams Gewest bevoegd voor de regelgeving inzake woninghuur. De Woninghuurwet kan dus worden aangepast. Daarbij is het belangrijk om te beseffen dat de huurmarkt niet wordt versterkt door de huurders te treffen. Het niet-indexeren van lonen en uitkeringen moet dan logischerwijze ook worden doorgetrokken naar het niet-indexeren van de huurprijzen. Dat is een kwestie van logica en rechtvaardigheid, maar ook van gelijke verdeling van de inspanningen. Bovendien is er reeds gedurende decennia een consensus om inkomen en huurprijzen op dezelfde manier te behandelen. Zo is onder de rooms-blauwe regering van de jaren 80 de indexregeling naar de huurprijzen doorgetrokken. De indieners van het voorstel van decreet zien dan ook geen enkele reden om daarvan af te wijken. Zij hopen op een erkenning in de commissie voor het standpunt om de huurprijzen niet te indexeren, net zoals dat met lonen en uitkeringen gebeurde.

2. Algemene bespreking

Jelle Engelbosch meent dat de discussie over de indexsprong voor de huurprijzen reeds voldoende aan bod is gekomen op elk mogelijk niveau en dat alle standpunten algemeen gekend zijn. Het voorstel van decreet lijkt hem zonder voorwerp, want de doelgroep naar wie wordt verwezen, wordt vrijgesteld van de indexsprong. De Federale Regering heeft immers maatregelen genomen waarbij de laagste inkomens en uitkeringen worden beschermd. De huurmarkt dreigt door het voorstel van decreet ernstig verstoord worden zodat een omgekeerd

effect wordt gegenereerd. Verhuurders zouden immers proactief hun prijzen kunnen doen stijgen, wat de huurders nog erger zou treffen.

Artikel 4 van het voorstel van decreet toont aan dat de indieners nog veel verder gaan dan de aanpassing van de huurindex. De integrale huurwetgeving wordt op de helling gezet. De duur van huurcontracten zou moeten worden opgeschort en de opzegtermijnen zouden bevroren moeten worden tot het einde van de huurindex. Dat impliceert een enorme onzekerheid over de afloop van contracten. Een huurcontract van korte termijn en dus maximum drie jaar, wordt afgesloten om specifieke redenen. Wie daaraan morrelt en derhalve ook die contracten verlengt zonder definitieve termijn, raakt aan de essentie van de huurwetgeving.

Contracten van negen jaar kunnen niet worden opgezegd door verhuurders. De indieners wijzen er zelf op dat een verhuurder de huurovereenkomst zou kunnen opzeggen om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten aan een hoger bedrag. Op deze wijze zou hij het risico kunnen ontlopen om inkomensverlies te lijden door het voorliggende voorstel van decreet. Dat bewijst op zich reeds dat het voorstel van decreet een negatieve impact zou hebben op de huurmarkt. Engelbosch legt uit dat een huurcontract van negen jaar niet zomaar kan worden opgezegd, maar alleen als de eigenaar zelf het pand wil gaan bewonen of ten vroegste na drie jaar, als er grote verbouwingswerken moeten gebeuren. Zonder motief gaat ook, mits een enorme schadevergoeding aan de huurder, wat veel duurder uitvalt dan het bedrag van de huurindexsprong.

De goedkeuring van het voorstel van decreet zou leiden tot een onmiddellijke stijging van de huurprijzen voor woningen die nog te huur staan. Voor de reeds verhuurde woningen betekent het echter uitstel van executie. En hoe willen de indieners van het voorstel van decreet de abrupte stijging van de huurprijzen counteren die er zeker aankomt bij beëindigen van de indexsprong?

Katrien Partyka wijst erop dat de discussie reeds gedeeltelijk is gevoerd op het federale niveau, in een bredere context inzake rechtvaardige belastingen. Uitgangspunt luidt dat de indexsprong voor werknemers een inlevering betekent van 2 percent. Inleveren op inkomsten uit huur is een vergelijkbare maatregel om rechtvaardigheid na te streven. Het debat dat al loopt sinds de jaren 80 heeft uiteindelijk geleid tot een consensus dat beide soorten inkomens op gelijke wijze moeten bijdragen aan besparingen.

Intussen sprak de Raad van State zich uit over de federale en Vlaamse bevoegdheid. De federale bevoegdheid gaat over het aspect inkomensbeleid, de Vlaamse bevoegdheid over huurprijzen, woonbeleid en indexering. De Waalse overheid gaat voor een indexsprong, de Brusselse heeft laten weten dat ze in eerste instantie de federale overheid de kans laat om de indexsprong op de huurprijzen al dan niet door te voeren. Als de federale overheid het nalaat, overweegt Brussel het alsnog zelf te doen. Voor CD&V moet de indexsprong op de federale discussietafel blijven liggen en daar onderwerp van debat zijn binnen het kader van rechtvaardiger belastingen en al dan niet belasten van vastgoed.

Katrien Partyka heeft het principe van een indexsprong steeds verdedigd en blijft dat doen. Zij wacht echter eerst de federale beslissing af. Bovendien is de technische kadering van het voorstel van decreet niet echt zuiver. Hierin volgt Partyka de redenering van Engelbosch.

Mercedes Van Volcem brengt het symbooldossier terug tot de essentie: een ideologische discussie over waarom huurprijzen niet mogen stijgen als lonen niet stijgen. De sociale huurmarkt is een zwakke markt met bitter weinig dynamiek, met meer dan 130.000 rechthebbenden op een sociale woning. De privéverhuur-

der vangt het tekort op. Die investeert in een eigendom die aan relatief lage prijzen wordt verhuurd, ook volgens studies van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling. Er is een rendement van ongeveer 2 tot 3 percent. De privéverhuurder neemt derhalve een overheidstaak op, omdat die overheid haar beleid toespitst op de levenslange contracten uit het verleden. Van Volcem hoopt op een openstelling naar meer tijdelijke contracten, waardoor er meer rotatie in het sociaal patrimonium kan komen. Dat kan garanderen dat de juiste mensen de beperkt beschikbare sociale woningen krijgen.

In dit kader past ook een huurpremie voor wie die echt nodig heeft. Het niet indexeren van de huurprijs zou er kunnen toe leiden dat er nog meer verhuurders van de private markt verdwijnen. Dat is niet in het belang van de huurders, vooral als er een tijdlang niet geïndexeerd is, en zij uiteindelijk bij een nieuwe overeenkomst met een aardige prijsstijging geconfronteerd worden. Woninghuurprijzen liggen globaal tussen 500 en 600 euro per maand. Uit een internationale vergelijking blijkt dat dit bijzonder laag is. Van Volcem wil alvast niet meedoen aan een symbooldiscussie en liever overleggen over hoe de private huurmarkt versterkt kan worden.

Voor de zwakste groepen zal de indexering van inkomens wellicht gerealiseerd worden. Daarom wil Van Volcem de privéverhuurder niet benadelen door een algemene maatregel. Zij ondersteunen immers mee de sociale huurmarkt, waarvan de prijzen geplafonneerd worden door de laagste inkomens.

Michèle Hostekint duidt nogmaals het doel van het voorstel van decreet. Velen blijken de huur niet langer te kunnen betalen. Meer dan de helft van de huurders spendeert meer dan een derde van het inkomen aan huur. Meer dan een derde houdt ook niet voldoende over om menswaardig te kunnen leven na aftrek van de huur. Meer dan 15.000 gezinnen werden in 2014 met uithuiszetting bedreigd omdat ze niet langer de huur konden betalen.

Er is een ernstig probleem op de huurmarkt. Door de voortdurende besparingen worden de facturen steeds moeilijker betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. De federaal besliste indexsprong voor lonen en uitkeringen, komt als extra negatieve druk op dezelfde groep van huurders. Dezelfde mensen tweemaal tot slachtoffer maken is niet te verantwoorden.

Dat het om een symbooldossier zou gaan, ziet *Michèle Hostekint* als standaard-excuus steeds weer terugkeren als het gaat om de laagste inkomensgroepen. Voor wie de huur niet bij elkaar krijgt, is dit dossier echter bittere realiteit. Het kan ontaarden in uithuiszettingen, een hoop rompslomp, kosten en menselijke drama's. Het is echter ook een reële dreiging voor de inkomenszekerheid van de verhuurder.

Hostekint rekent op de steun van CD&V die altijd heeft gesteld dat bij een indexsprong voor lonen, ook een indexsprong voor huurprijzen noodzakelijk was. In de jaren 80 is de indexsprong in die zin trouwens doorgetrokken. Toch is de houding van CD&V niet duidelijk. Enerzijds haalt *Katrien Partyka* in de pers uit naar minister Homans en stelt ze dat voor haar partij de huurindexsprong helemaal niet van tafel is. Minister Peeters vindt binnen de partij echter geen steun om alles mee te nemen in een tax shift. *Hostekint* is hoopvol dat CD&V wel degelijk een duidelijk signaal geeft aan de private huurmarkt, aan de huurders, aan jonge starters en mensen met een laag inkomen. Ze verwacht van de partij dat ze, net als de hare, klaarstaat voor wie het minder gemakkelijk heeft.

Elke Van den Brandt sluit zich aan bij *Michèle Hostekint* en benadrukt dat ook indienster An Moerenhout achter het voorstel van decreet blijft staan. Maar liefst 164.000 huishoudens moeten zich dagelijks de vraag stellen of en waarmee ze

rondkomen. Het Netwerk tegen Armoede heeft berekend dat een niet-indexering van de huurprijzen 12 euro per maand betreft. Dat is een wezenlijk bedrag voor arme gezinnen.

Van den Brandt citeert Partyka drie maanden eerder in de plenaire vergadering: "Zeggen dat het over enkele centen gaat, dat het een symbooldiscussie is, heeft geen enkele zin. Op dit moment, nu de inflatie laag is, is het misschien belangrijk, maar niets zegt dat het zo zal blijven. Bovendien is het al decennia zo dat inkomens uit huur worden gelijkgeschakeld met inkomens uit een loon op verschillende vlakken. De terugkoppeling aan de gezondheidsindex is een principe van rechtvaardigheid. Er moet een gelijke behandeling van beide inkomsten zijn.". Van den Brandt kan dat alleen maar beamen. Ze kijkt uit naar de stemming die eindelijk duidelijk moet maken wat CD&V van het principe van indexering van de huurprijzen vindt. De mogelijkheden om extra juridische duidelijkheid te vragen of technische verbeteringen aan te brengen, kan daarbij vrij worden benut. Als de partij evenwel het voorstel van decreet wegstemt, stemt CD&V in met de indexering van de huurprijzen en de niet-indexering van de lonen.

Katrien Partyka vindt het standpunt van CD&V zeer duidelijk. Voorliggend voorstel van decreet is geen filosofie maar een wettekst, die in het verkeerde parlement en op een verkeerd moment wordt voorgelegd. De indexsprong voor de huurprijzen is erg belangrijk, maar eerst moet worden afgewacht welke maatregelen er op het federale niveau worden genomen.

Michèle Hostekint leidt daaruit af dat CD&V twee standpunten hanteert: eentje voor de krant en eentje voor het parlement. De verwerping van het voorstel van decreet kan alleen maar betekenen dat de woorden en daden van CD&V niet met elkaar stroken.

Katrien Partyka herhaalt dat de indexsprong een discussiepunt blijft in het kader van rechtvaardige belastingen. Het voorstel van decreet verbetert echter het krappe aanbod op de huurmarkt niet en stimuleert verhuurders evenmin om woningen te verhuren. De indexsprong voor huurprijzen mag bovendien ook niet beschouwd worden als een wondermiddel dat alles oplost. Voor de uitdagingen die blijven bestaan, zijn er diverse aanknopingspunten om binnen het regeerakkoord aan te pakken.

Elke Van den Brandt wijst erop dat in het voorstel van decreet een passage is opgenomen die verantwoordt waarom de indexsprong voor huurprijzen gewestelijk geregeld kan worden. Wat Katrien Partyka en haar partij willen, kan dus. Er moet enkel nog duidelijkheid komen op de vraag of ze voor of tegen de indexsprong voor huurprijzen zijn.

Katrien Partyka herhaalt dat de knoop op het federale vlak ligt, waar nog een bevoegdheidsdiscussie loopt, samen met de discussie over rechtvaardige belastingen. Los van de technische mankementen heeft het voorliggende voorstel van decreet dus geen bestaanszin, want voorgelegd in het verkeerde parlement en op een verkeerd moment.

Michèle Hostekint noteert dat CD&V tegen de indexsprong voor huurprijzen is.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

De artikelen 1 tot en met 5 worden zonder opmerkingen verworpen met 10 stemmen tegen 2.

4. Eindstemming

Het voorstel van decreet houdende het niet aanpassen van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.

Lorin PARYS,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM,
verslaggever