



Vlaams
Parlement

ingediend op **138** (2019-2020) – Nr. 5
5 december 2019 (2019-2020)

Motie

van Maxim Veys en Kurt De Loor

tot besluit van de in commissie besproken
beleidsnota Wonen 2019-2024

Documenten in het dossier:
138 (2019-2020) – Nr. 1: Beleidsnota
– Nr. 2 en 3: Moties
– Nr. 4: Verslag

verzendcode: WON

TOELICHTING

In Vlaanderen zijn er onvoldoende betaalbare woningen, zowel op de koop- als op de huurmarkt. Het wordt steeds moeilijker om een degelijke woning te huren of te kopen, zeker in het onderste segment. Experts spreken niet voor niets over een wooncrisis. De woningprijzen en de huurprijzen staan op recordhoogte, net als de wachtlijsten voor sociale woningen. Het recht op wonen wordt dus niet gerealiseerd, ondanks de vermelding ervan in zowel de Belgische Grondwet als de Vlaamse Wooncode. De beleidsnota voorspelt weinig goeds voor de aanpak van die problemen. De meest ingrijpende belastingverhoging die de huidige Vlaamse Regering doorvoert, is van toepassing op mensen die een huis willen kopen, door de afschaffing van de woonbonus. De vermindering van de registratierechten met 1 procent is veel te beperkt om die afschaffing te compenseren of om de woningprijzen te doen dalen. Kopen wordt duurder, dus de drempel naar de eigenaarsmarkt wordt verhoogd.

Op de huurmarkt wordt geen enkel initiatief genomen om private huur betaalbaarder te maken, terwijl net daar de betaalbaarheidsproblemen het grootst zijn. De wooncrisis op de private huurmarkt wordt dus amper aangepakt. De huurwaarborg van drie maanden huur blijft behouden en de huurprijzen worden niet begrensd door bijvoorbeeld een systeem van geconventioneerde huur. De minister kiest er daarentegen voor om in te zetten op de opmaak van een lijst voor malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars. Er zijn voldoende beleidsinstrumenten ter beschikking om een betere kwaliteitscontrole of huurbegeleiding mogelijk te maken. Huurders en makelaars tegen elkaar opzetten via zwarte lijsten zal de private huurmarkt niet aantrekkelijker maken. Op de sociale huurmarkt worden de prijzen voor een groot deel van de sociale huurders dan weer verhoogd doordat er steeds meer parameters aan de sociale huurprijsberekening worden toegevoegd zonder dat de effecten van die maatregelen vooraf in kaart zijn gebracht. De sociale huurmarkt wordt ook minder toegankelijk gemaakt voor de meest kwetsbaren, zoals dak- en thuislozen. Via de verstrengde lokale binding en de schrapping van het SVK-puntensysteem komt die groep kandidaat-huurders niet meer aan bod (SVK: sociaal verhuurkantoor). De poort naar betaalbare huisvesting wordt dichtgeslagen voor de meest behoeftigen, en de deur naar dak- en thuisloosheid wordt opengezet. De aangekondigde extra noodwoningen zijn bedoeld voor mensen die uit huis gezet worden op de private huurmarkt door een conflict met de verhuurder of in het kader van kwaliteitsbewaking. Voor dak- en thuislozen is er dus geen oplossing. Voor de Housing Firstprojecten wijst de Vlaamse minister van Wonen naar zijn collega-minister van Welzijn, en omgekeerd. Zo lijkt Housing First een, over twee beleidsnota's gevouwen, lege doos te worden.

Wat de kwaliteit van onze huurwoningen betreft, heeft de minister de ambitie om meer conformiteitsonderzoeken te doen en meer woningcontroleurs in te zetten. Een mooie ambitie, maar daar staan geen concrete doelstellingen tegenover. Toch is zoiets via een systeem van indicatoren en targets gemakkelijk uit te werken. Meer nog, de minister wil de opleiding van die controleurs uitbesteden en het uitvoeren van de controles zo veel mogelijk doorschuiven naar de lokale besturen. Een gebrek aan verantwoordelijkheidszin.

Tot slot komen we bij de belangrijkste uitdaging op het vlak van wonen voor de huidige regering, namelijk de uitbreiding van de sociale woningmarkt. Bij de start van de parlementaire werkzaamheden kondigde de minister aan dat er 14.527 sociale woningen bij zullen komen tegen 2025 en dat er 4,2 miljard euro in nieuwe sociale woningen zal worden geïnvesteerd. Een bemoedigende aankondiging. Tijdens de bespreking van de beleidsnota werd dat aangekondigde aantal nieuwe sociale woningen echter steeds verder verlaagd. De minister relativeerde zijn eerdere uitspraken. Het gaat plots maar om 12.000 extra SHM-woningen en in dat

aantal zijn ook nog eens renovaties inbegrepen (SHM: sociale huisvestingsmaatschappij). Daarmee dreigt de minister, met meer middelen, minder te doen dan de vorige minister. Met meer, minder. De energie en middelen die de minister stopt in het SVK Pro-verhaal, dat veel duurder is dan het klassieke SHM-systeem, doet de wenkbrauwen fronsen. In plaats van het spoor van fiscale en andere cadeaus voor projectontwikkelaars verder uit te spitten, kan de overheid beter tijd en energie stoppen in het bouwen van meer klassieke sociale woningen.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR

MOTIE

Het Vlaams Parlement,

- gehoord de bespreking van de beleidsnota Wonen 2019-2024;
- gehoord het antwoord van Vlaams minister Matthias Diependaele;
- gelet op:
 - 1° de crisis op de Vlaamse woonmarkt;
 - 2° het feit dat het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning is gestegen tot 153.910;
 - 3° het feit dat het aantal sociale wooneenheden in Vlaanderen ongeveer gelijk is aan het aantal wachtenden op de wachtlijst;
 - 4° het feit dat 12.000 private huurders per jaar, dat zijn 230 huurders per week, in Vlaanderen met uithuiszetting worden bedreigd;
 - 5° het feit dat het aandeel van woningen in slechte tot zeer slechte staat, en van woningen met ruimtegebrek opmerkelijk hoger is op de huurmarkt dan op de eigenaarsmarkt;
 - 6° het feit dat de vorige Vlaamse Regering de huurwaarborg heeft laten stijgen van twee naar drie maanden huur, maar de belofte om de huurprijzen te begrenzen via geconventioneerde huur nooit heeft waargemaakt;
- vraagt de Vlaamse Regering om:
 - 1° de vrijgemaakte middelen voor de bouw van extra sociale woningen te investeren in SHM-woningbouw in plaats van in zeer prijzige en tijdelijke SVK Pro-projecten (SHM: sociale huisvestingsmaatschappij; SVK: sociaal verhuurkantoor);
 - 2° concrete doelstellingen voorop te stellen voor het aantal extra woningcontroleurs en conformiteitsonderzoeken, in samenspraak met de lokale besturen;
 - 3° de huurwaarborg te verlagen naar twee maanden huur;
 - 4° af te zien van een lijst van malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars;
 - 5° een Vlaams raamwerk voor praktijktesten tegen discriminatie op de private huurmarkt, gebaseerd op de good practices van de Gentse woningmarkt, aan de lokale besturen te bezorgen;
 - 6° cijfers over effectieve uithuiszettingen te verzamelen en ter beschikking van het Vlaams Parlement te stellen;
 - 7° de excessieve huurprijzen op de private huurmarkt te begrenzen;
 - 8° het verplichte conformiteitsattest voor SVK-woningen opnieuw in te voeren en een verplicht conformiteitsattest voor alle andere private huurwoningen gefaseerd in te voeren;
 - 9° middelen vrij te maken voor Housing Firstprojecten, en de ambitie te uiten om een einde te maken aan dak- en thuisloosheid in Vlaanderen;
 - 10° het advies van de Vlaamse Woonraad te verankeren in het decreetgevend proces en dat te doen vóór de eerste principiële goedkeuring, zoals de minister dat zelf verkiest.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR