



Vlaams
Parlement

ingediend op **362** (2019-2020) – Nr. 2
10 februari 2021 (2020-2021)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Allessia Claes

over het voorstel van resolutie

van An Moerenhout, Tom De Meester en Maxim Veys

over de toepassing van een armoedetoets op de
nieuwe huurprijsberekening van sociale huurwoningen

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, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

362 (2019-2020) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

INHOUD

1. Toelichting door An Moerenhout	4
2. Bespreking	4
2.1. Commentaar van Sarah Smeyers	4
2.2. Commentaar van Guy D'haeseleer	5
2.3. Commentaar van Vera Jans	5
2.4. Reactie van Tom De Meester	6
2.5. Repliek van Sarah Smeyers	6
2.6. Repliek van An Moerenhout	7
3. Stemming	8
Gebruikte afkortingen	9

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 22 oktober 2020 het voorstel van resolutie van An Moerenhout, Tom De Meester en Maxim Veys over de toepassing van een armoedetoets op de nieuwe huurprijsberekening van sociale huurwoningen.

De commissie verwierp het voorstel van resolutie.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

1. Toelichting door An Moerenhout

An Moerenhout stelt dat er ongeveer 150.000 sociale huurders en ook ongeveer 150.000 kandidaten voor een sociale huurwoning zijn, samen dus 300.000 mensen in een kwetsbare financiële situatie, die volgens studies en cijfers een verhoogd risico op armoede lopen.

Begin 2020 werd de nieuwe sociale huurprijsberekening ingevoerd. Daarover was er veel commotie en debat. Die berekening heeft rechtstreekse gevolgen voor de financiële situatie van de grote groep kwetsbare huurders. Uit het analyserapport van het agentschap Wonen-Vlaanderen over de invoering van de nieuwe berekening en de gedachtewisseling daarover in de commissie op 4 juni 2020, bleek dat de laagste 30 procent huurprijzen de sterkste prijsstijging kent, namelijk van 6 tot 18 procent (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-2020, nr. 399/1).

Daarom willen de indieners van het voorstel van resolutie een armoedetoets laten uitvoeren op de nieuwe sociale huurprijsberekening zodat de impact op de meest kwetsbare huurders volledig in kaart kan worden gebracht. Gezien het debat lijkt hun dat de beste methode om duidelijk te maken of er extra maatregelen nodig zijn om te beletten dat kwetsbare doelgroepen negatief worden beïnvloed door de nieuwe berekening. Dat gold al begin 2020 en nu des te meer in de tweede golf van de coronacrisis. Er zijn cijfers en verhalen verschenen waaruit blijkt dat het voor heel veel Vlamingen moeilijker wordt, terwijl het einde van de crisis nog niet in zicht is.

De indieners zien heil in een armoedetoets als belangrijke invalshoek om de kwetsbaarheid van sociale huurders te monitoren en hen te ondersteunen waar nodig. An Moerenhout kan voor een stuk de motivering voor de invoering van de nieuwe huurprijsberekening volgen. Die was nodig om de SHM's financiële ademruimte te geven. Tijdens de voormelde gedachtewisseling bleek echter dat ook sprekers die de nieuwe huurprijsberekening steunen, menen dat een armoedetoets soelaas kan bieden voor de vragen en bezorgdheden van verschillende actoren over de penibele situatie van de meest kwetsbare huurders. Uit een armoedetoets kan blijken of er extra maatregelen nodig zijn en kan men op zijn minst een beeld krijgen van de effecten van de nieuwe berekening op de meest kwetsbare huurders.

2. Bespreking

2.1. Commentaar van Sarah Smeyers

Voor Sarah Smeyers lijkt het volledig overbodig om een armoedetoets te laten uitvoeren op de huurprijsberekening van sociale woningen. Zij stelt dat heel het systeem van sociaal wonen eigenlijk een toepassing is van een armoedetoets op de private huurmarkt.

Sociale woningprojecten zijn in beginsel verlieslatend. Niets is gratis. In het regeerakkoord en de beleidsnota staan een maximale investering voor nieuwbouw en renovatie van sociale woningen. Het kan niet worden ontkend dat de minister daar volop op inzet. Die gigantische investeringen leiden ook tot een hogere

woonkwaliteit, bijvoorbeeld een goed energiepeil voor nieuwbouwwoningen. Dat zorgt voor een hogere huurprijs, maar het zijn nog altijd sociale woningen en het blijft nog altijd een sociale huurprijsberekening. De huurprijsherziening zorgde ervoor dat er meer huurders kwalitatief kunnen worden gehuisvest en dat meer kandidaat-huurders in aanmerking kunnen komen. Men kan de factuur niet volledig doorschuiven naar de overheid.

Men moet zorgen voor een betere kwaliteit, meer aanbod en lagere energiefacturen. Dat kan niet allemaal worden gevat in één enkele armoedetoets. Bovendien is ook het inkomen van de sociale huurders een variabele waarop SHM's weinig of geen vat hebben. Het is een algemeen fenomeen dat de waarde van woningen stijgt, zowel op de private als de sociale huurmarkt. Dat is de realiteit. Een van de criteria waarop de nieuwe sociale huurprijsberekening is gebaseerd, is dat er nu rekening wordt gehouden met de verschillende inkomens van alle gezinsleden in een sociale woning, wat Sarah Smeyers niet meer dan billijk noemt. Een stijging van de huurprijzen is dus logisch. Het zou niet helemaal eerlijk zijn daarop een armoedetoets toe te passen. Dat zou een vertekend beeld geven, want de situatie voor het in rekening brengen van alle inkomens vergelijken met de huidige situatie, komt neer op appels met peren vergelijken.

Sarah Smeyers besluit dat het geen goed idee is om een armoedetoets los te laten op de sociale huuraanpassing, aangezien heel het systeem van sociaal wonen op zich al een maatschappelijke correctie is op de private huurmarkt en men geen betere armoedetoets zou kunnen realiseren.

2.2. Commentaar van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer daarentegen is wel te vinden voor een armoedetoets om specifiek de neveneffecten van de nieuwe sociale huurprijsberekening te onderzoeken. Men mag niet vergeten dat er al eens een reparatie moest worden doorgevoerd, om de IVT van inwonende gezinsleden buiten beschouwing te laten bij de inkomens die in rekening worden gebracht. Het is misschien geen slecht idee om na te kijken of er geen andere neveneffecten zijn die bepaalde groepen sociale huurders buitenproportioneel treffen.

Wat de begeleidende stuurgroep vermeld in het voorstel van resolutie betreft, gaat hij ervan uit dat de samenstelling ervan niet limitatief wordt beperkt tot de opgesomde organisaties. Guy D'haeseleer stelt voor om daarin ruimte te laten voor het agentschap Wonen-Vlaanderen of eventueel andere organisaties die een meerwaarde kunnen bieden.

De Vlaams Belangfractie is het voorstel van resolutie genegen en zal het steunen, zeker omdat het specifiek over het kader van de nieuwe huurberekening gaat en niet zozeer over het systeem van sociaal wonen in het algemeen.

2.3. Commentaar van Vera Jans

Vera Jans deelt de bekommernis over sociale huurders. Dat neemt niet weg dat zij de hervorming, die er is gekomen op vraag van de sociale huisvestingssector zelf, belangrijk vindt en dat zij zich helemaal kan vinden in de principes waarop die is gestoeld. Er was een mankement inzake de IVT van inwonende personen met een handicap, maar dat is snel aangepast op vraag van het parlement, wat een zeer goed signaal was.

In het voorstel van resolutie wordt hard de nadruk gelegd op de impact op de laagste huurprijzen. Er wordt gedaan alsof alleen de laagste inkomens de prijs van de volledige herziening betalen. Nochtans zijn de prijsstijgingen daar het laagst en liggen de hoogste stijgingen bij de hoogste inkomensklasse. Er staan nog vele

andere dingen in de analyse door Wonen-Vlaanderen. Dat neemt echter niet weg dat de impact op de laagste inkomens significant kan zijn en dat het altijd handig is om meer gedetailleerde informatie te hebben over de gezinnen in de laagste inkomensdecielen. Zij heeft ook gehoord dat de SHM's daarop een open kijk hebben. Misschien kunnen zij die informatie aanleveren. Zij hoopt dat de minister dat ook met een open blik kan bekijken.

De vraag is of men enkele maanden na het doorvoeren van de hervorming door middel van een armoedetoets moet bekijken of de aanpak goed was. Vera Jans meent dat er veel informatie voorhanden is uit de voormelde gedachtewisseling. Het instrument van de armoedetoets werd benut bij de hervorming van de kinderbijslag en dat traject heeft meer dan een jaar geduurd. Indien er deze zittingsperiode of daarna nog grote hervormingen aankomen, is het misschien zinvol om na te gaan hoe ervoor kan worden gezorgd dat de mogelijke impact op de lagere inkomens goed wordt meegenomen. Vera Jans denkt daarbij bijvoorbeeld aan de fusie van de SHM's en SVK's, waarbij er voor het fijnmazige toewijzingssysteem van de SVK's een alternatief moet worden gevonden.

Vera Jans kan niet steunen dat een armoedetoets zou worden losgelaten op een hervorming die, wat haar betreft, echt nodig was en, afgezien van de laattijdige communicatie, met de juiste criteria werd doorgevoerd.

2.4. Reactie van Tom De Meester

Tom De Meester repliceert Sarah Smeyers dat sociaal wonen geen toepassing van een armoedetoets op de private huurmarkt is. Haar bewering is naast de kwestie. Natuurlijk is sociaal wonen een veel beter alternatief voor privaat huren en helpt het veel mensen uit de armoede, maar daarover gaat de vraag van de indieners van het voorstel van resolutie niet.

De vraag is te onderzoeken wat de impact van de verhoogde sociale huurprijzen op de situatie van de sociale huurders is. Dat lijkt hem helemaal geen overbodige kwestie. Hij verwijst naar het analyserapport van Wonen-Vlaanderen, waarin zeer duidelijk staat dat er ook voor de laagste inkomensdecielen een impact van de huurprijsstijging is tot gemiddeld 25 euro per maand. Voor wie maar een laag inkomen heeft, heeft die 25 euro een aanzienlijke impact.

Tom De Meester herinnert er ook aan dat zowel de VVH als het Vlaams Huurdersplatform ook daarvoor hebben gepleit tijdens de voormelde gedachtewisseling. Het is toch opmerkelijk dat zowel huurdersorganisaties als huisvestingsmaatschappijen samen voor een armoedetoets pleiten, maar dat de N-VA-fractie dat overbodig vindt. Voor de spreker lijkt dat wel zeer belangrijk. Vera Jans wil het woord armoedetoets niet in de mond nemen, maar het lijkt Tom De Meester dat de indieners van het voorstel van resolutie inhoudelijk op dezelfde lijn zitten als de CD&V-fractie.

De indieners willen dat de impact van de sociale huurprijs hervorming op de laagste inkomens grondig wordt onderzocht en voor hen kan dat het best via een armoedetoets.

2.5. Repliek van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers werpt tegen dat Tom De Meester niet mag vergeten dat elke euro huur die wordt betaald door de huurder van een sociale woning terugvloeit naar de sociale woningmarkt. Bovenop de gigantische investeringen die de Vlaamse Regering nu al plant en uitvoert voor sociale woningbouw en vernieuwbouw, wordt ook met de minimale extra inspanning van de huurprijsverhoging, gestoeld op

duidelijke, correcte en transparante criteria, het aanbod aan sociale woningen alleen maar vergroot. De oppositie zou daarover alleen maar tevreden moeten zijn.

2.6. Repliek van An Moerenhout

An Moerenhout stelt dat ze een heel andere visie heeft dan Sarah Smeyers, die een armoedetoets volledig overbodig vindt en meent dat sociaal wonen al een correctie op de private huurmarkt zou zijn. Volgens Sarah Smeyers is de nieuwe huurprijsberekening iets dat terugvloeit naar de sociale huursector zelf en nodig is om meer aanbod te creëren. Dat laatste klopt, maar Sarah Smeyers vergeet dat het recht op wonen een grondrecht is. Dat is de reden dat er een minister van Wonen is. Dat is een belangrijke parameter in dit fundamentele debat over de betaalbaarheid van sociale woningen. Het is dus niet alleen maar vanuit een zekere menselijkheid of rechtvaardigheid dat de overheid moet inzetten op het sociaal woonaanbod.

Sarah Smeyers ziet een zekere exclusieve causaliteit tussen de huurprijsberekening en het betaalbaar houden van sociale woningen, maar dat klopt niet volgens *An Moerenhout*. Björn Mallants, directeur van de VVH, en de SHM's hebben dat de voorbije jaren sterk onderzocht. Naarmate de onderhandelingen voor een nieuwe Vlaamse Regering in 2019 naderden, hadden zij ook een memorandum opgesteld met daarin een zevental verschillende methodes om de betaalbaarheid van de sociale huisvesting te vrijwaren. Een nieuwe huurprijsberekening was een van die methodes, maar dus niet de enige. De meerderheidspartijen hadden perfect voor een andere methode kunnen kiezen. Er was bijvoorbeeld de piste om de looptijd van leningen te verlengen, waardoor ook de betaalbaarheid zou worden gered. Doen alsof de nieuwe huurprijsberekening de enige mogelijke methode was, is niet correct. Het was een politieke keuze om de betaalbaarheid deels af te wentelen op de sociale huurders zelf.

De Groenfractie stelt die keuze in vraag, maar daarover gaat het voorstel van resolutie niet. Als de Vlaamse overheid echter toch die piste bewandelt, is een armoedetoets het minimum minimorum om na te gaan of de meest preciaire huurders die de maatregel ondergaan niet nog meer in de ellende komen.

An Moerenhout antwoordt Vera Jans dat het een terecht punt is dat de hervorming er is gekomen op vraag van de SHM's. Daarom moet de oppositie de maatregel ook terdege onderzoeken, want als de sector het zelf vraagt is er een bepaalde argumentatie voor. Dat argument gaat echter ook op voor de armoedetoets, want Björn Mallants staat er volledig achter dat een armoedetoets nodig is.

An Moerenhout vindt het jammer dat er niet meer steun is voor het voorstel van resolutie, maar heeft hoop voor de toekomst. De fusieoperatie van SHM's en SVK's tot nieuwe woonactoren komt eraan. De voorbije weken heeft de commissie geleerd dat minister van Wonen Matthias Diependaele daarbij naar een uniforme sociale huurprijs wil gaan. Dat heeft grote gevolgen voor de financiële situatie van de Vlaamse overheid en de woonactoren. *An Moerenhout* is ervan overtuigd dat een armoedetoets in de loop der jaren zal terugkomen als men ziet welke effecten van bepaalde maatregelen van de minister er aankomen. Een armoedetoets zal nodig zijn om ervoor te zorgen dat alle maatregelen, gaande van de nieuwe huurprijsberekening tot de fusieoperatie enzovoort, geen nodeloze extra financiële kater bezorgen aan de meest preciaire huurders. Hen beschermen, betreft een grondrecht en is niet alleen een kwestie van goodwill.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van An Moerenhout, Tom De Meester en Maxim Veys over de toepassing van een armoedetoets op de nieuwe huurprijsberekening van sociale huurwoningen, wordt verworpen met 5 stemmen voor en 8 stemmen tegen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Allessia CLAES,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

IVT	inkomensvervangende tegemoetkoming
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen