

1870 (2023-2024) – Nr. 18
ingediend op 30 november 2023 (2023-2024)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Joke Schauvliege, Vera Jans en Maxim Veys

over het ontwerp van programmadecreet

bij de begroting 2024

Hoofdstuk 6. Omgeving,
afdeling 1. Financiering van de harmonisering van de sociale
huurprijsberekening en financiering van betaalbare studentenhuysvesting
Hoofdstuk 9. Inwerkingtreding

Documenten in het dossier:

- 1870** (2023-2024) – Nr. 1: Ontwerp van programmadecreet
- Nr. 2 t.e.m. 7: Amendementen
- Nr. 8 t.e.m. 17: Verslagen

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;

Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Jean-Jacques De Gucht, Bart Somers;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneekhout;

Maxim Veys.

INHOUD

1.	Toelichting door de minister op 16 november 2023	4
1.1.	De harmonisering van de sociale huurprijzen	4
1.2.	Het optrekken van het aantal basiskoten in Vlaanderen	4
2.	Bespreking op 16 november 2023	5
2.1.	Tussenkomst van Maxim Veys	5
2.2.	Tussenkomst van Vera Jans.....	5
2.3.	Tussenkomst van Sarah Smeyers.....	5
2.4.	Repliek van de minister.....	5
3.	Bespreking op 23 november 2023	6
3.1.	Tussenkomst van An Moerenhout.....	6
3.2.	Tussenkomst van Adeline Blancquaert	6
3.3.	Tussenkomst van Maxim Veys	6
3.4.	Repliek van de minister.....	7
3.5.	Aanvullende tussenkomst van Maxim Veys	7
4.	Stemming op 23 november 2023	7
	Gebruikte afkortingen	8

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed behandelde op 16 en 23 november 2023 de aan de commissie toegewezen bepalingen van het ontwerp van programmadecreet bij de begroting 2024 (*Parl.St. VI.Parl. 2023-24, nr. 1870/1*), meer bepaald hoofdstuk 6. Omgeving, afdeling 1. Financiering van de harmonisering van de sociale huurprijsberekening en financiering van betaalbare studentenhuisvesting (artikel 22 tot en met 33) en hoofdstuk 9. Inwerkingtreding (artikel 76).

De commissie besprak het ontwerp van programmadecreet samen met het ontwerp van decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2024 (*Parl.St. VI.Parl. 2023-24, nr. 15/1*), de beleids- en begrotingstoelichting Wonen (*Parl.St. VI.Parl. 2023-24, nr. 13-E/1*) en de beleids- en begrotingstoelichting Onroerend Erfgoed (*Parl.St. VI.Parl. 2023-24, nr. 13-F/1*), waarover afzonderlijk verslag wordt uitgebracht aan de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie (*Parl.St. VI.Parl. 2023-24, nr. 15/6-K*).

1. Toelichting door de minister op 16 november 2023

Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, licht toe dat voor het beleidsveld Wonen door middel van het ontwerp van programmadecreet bij de begroting 2024 een aantal wijzigingen worden doorgevoerd aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 die samenhangen met de volgende twee belangrijke beleidsinitiatieven.

1.1. De harmonisering van de sociale huurprijzen

De hervorming van SVK's en SHM's tot woonmaatschappijen leidt tot verschillende huurprijsberekeningen binnen één organisatie. Om dat aan te pakken heeft de Vlaamse Regering al beslist om de huursubsidies op ingehuurde woningen te verhogen en de sociale korting op eigen patrimonium te verlagen. Zo wordt het sociale voordeel voor beide types inhuringen meer op elkaar afgestemd. Om dit budgetneutraal te laten verlopen, wordt door middel van het ontwerp van programmadecreet binnen de VMSW het Solidariseringsfonds opgericht, waarin de meeruitgaven voor de huursubsidie worden gecompenseerd door meerinkomensten uit de verhuur van eigen patrimonium.

1.2. Het optrekken van het aantal basiskoten in Vlaanderen

De minister heeft drie concrete maatregelen aangekondigd om het aantal basiskoten in Vlaanderen op te trekken. Om die maatregelen mogelijk te maken, wordt via het ontwerp van programmadecreet de taakstelling van de woonmaatschappijen en van de VMSW uitgebreid.

In de eerste plaats worden de woonmaatschappijen ingeschakeld om betaalbare studentenhuisvesting te bouwen. Die basiskoten kunnen ze vervolgens verhuren aan lokale besturen of hogeronderwijsinstellingen.

In de tweede plaats wordt het mogelijk gemaakt dat de VMSW een aankoopprogramma van gronden opstart, die ze later in erfpacht kan geven aan hogeronderwijsinstellingen.

Tot slot zal de VMSW renteloze leningen aan de hogeronderwijsinstellingen kunnen verstrekken voor de bouw van betaalbare studentenkotens.

2. Bespreking op 16 november 2023

2.1. Tussenkost van Maxim Veys

Maxim Veys haalt aan dat in januari 2024 de aanpassing van de sociale huurprijsberekening in werking treedt, een zogenaamde harmonisering, waardoor lage inkomens meer moeten betalen. Voor huurders van een eigen woning van een woonmaatschappij gaat het over ongeveer 2 procent extra, voor huurders van een ingehuurde woning 14 procent. De positie en de chronologie bij het inschuiven op de wachtlijst bepalen of iemand die al jaren op de wachtlijst staat, in een SHM-dan wel in een SVK-woning terecht komt. Maxim Veys vraagt of de minister dat correct vindt en of dat volgens hem juridisch zal standhouden.

2.2. Tussenkost van Vera Jans

Voor *Vera Jans* zijn de aangekondigde maatregelen voor meer betaalbaarheid en kwaliteit in de studentenhuisvesting goed en ook noodzakelijk voor de sociale studentenkamers.

Er komt ook een kotlabel. De goede praktijken van dat label zijn al bekend in Leuven en Antwerpen. Kunnen zij hun systeem behouden? Of zal de minister het Vlaamse label verplichten? In het ontwerp van programmadecreet wordt in de meldingsplicht voor studentenhuisvesting voorzien. Botst dat niet met de privacy? Volgens *Vera Jans* bestaan er juridische twijfels rond het begrip studentenhuisvesting of -huur. Vanaf 2024 kan de eigenaar verhuren aan niet-studenten. Is de woning dan gelabeld of eerder de verhuurder? Heeft de minister daar rekening mee gehouden bij de uitwerking van het kotlabel, nog los van het feit dat een fysieke controle bijzonder arbeidsintensief is? Cd&v blijft wel achter het principe van het kotlabel staan.

Verder krijgen de beurs- of bijna-beursstudenten voorrang voor een basiskot in het ontwerp van programmadecreet. De uitbreiding van de taken van de woonmaatschappijen staat erin uitgelegd. Zo iets vraagt om heel gerichte regelgeving.

2.3. Tussenkost van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers haalt aan dat er vanaf 1 januari 2024, nog binnen deze zittingsperiode, een aantal belangrijke maatregelen ingang zullen vinden. Ze kijkt daarbij, wat het ontwerp van programmadecreet betreft, vooral uit naar de nieuwe huurprijsberekening, waarbij er sprake zal zijn van een meer gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel, ongeacht het statuut van de woning.

2.4. Repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* antwoordt Maxim Veys dat het klopt dat er geen volledige uitvlakking is van de sociale huurprijzen tussen SHM- en SVK-huurders, maar dat die, in het perspectief van de sociale huurders, nagenoeg volledig worden uitgevlakt. Dat was de belangrijkste doelstelling.

De minister gaat dan in op de vraag van Vera Jans over het kotlabel, en bevestigt dat het mogelijk blijft voor de lokale besturen om hun beleidslaag daaraan toe te voegen. Het kadersysteem voor het kotlabel is over heel Vlaanderen uitgerold, maar er zijn een paar studentensteden die daar nog de studentvriendelijkheid van de verhuurder aan willen toevoegen. Dat kan nog altijd, men blijft ruimte hebben voor een eigen systeem.

Minister Matthias Diependaele ziet niet in hoe de meldingsplicht een inbreuk zou kunnen vormen op de privacy. Het lijkt hem logisch dat er een regelgeving is over

studentenhuisvesting, en dat er gevraagd wordt aan verhuurders om zich kenbaar te maken. De minister denkt dat het proportioneel te verdedigen is dat men die meldingsplicht heeft, ook als er wat wijzigt. Als men zou vallen onder een ander onderdeel van het Vlaams Woninghuurdecreet en men voldoet daaraan, dan is er geen enkel probleem. Men kan die melding dan weer intrekken. Dat label is ook helemaal niet zo arbeidsintensief. Er wordt de nodige digitale ondersteuning geboden met VLOK. Dat is een heel eenvoudig systeem dat nu al veel wordt gebruikt.

3. Bespreking op 23 november 2023

3.1. Tussenkost van An Moerenhout

An Moerenhout valt een enorme onderbenutting binnen de FS3-budgetten voor sociaal wonen op, waarop voor Groen geen structureel antwoord komt. Een deel van die middelen is in 2022 naar geconventioneerde huur doorgeschoven en nu wordt voorgesteld om een deel door te schuiven naar betaalbare studentenkoten. Hoewel het ook doelgroepen zijn die ondersteuning verdienen, is Groen het er niet mee eens dat die middelen van de meest kwetsbare doelgroep, de sociale huurders, moeten komen.

Een van de grote wijzigingen die in het ontwerp van programmadecreet staan, is de harmonisering van de sociale huurprijzen. Het is positief dat het grote verschil in sociale huurprijs tussen de vroegere SHM's en SVK's wordt verkleind, maar An Moerenhout deelt de bezorgdheid die ook tijdens de bespreking op 16 november 2023 werd geuit, namelijk dat het verschil in huurprijs blijft bestaan. Het is weliswaar klein, maar het is er toch.

Groen vraagt zich af of dat de toets van het gelijkheidsbeginsel zal doorstaan. Verder blijft Groen het ook vreemd vinden dat die harmonisering ten koste van de meest kwetsbaren gaat en voor veel huurders in een verhoging van de sociale huurprijs zal resulteren. Groen is van mening dat het beter zou zijn geweest als dit niet gesubsidieerd werd door de mensen met de minste middelen.

3.2. Tussenkost van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert gaat ook in op de financiering van de harmonisering van de sociale huurprijsberekening. Daarbij wordt voorzien in modaliteiten inzake het Solidariseringsfonds, dat voortvloeit uit de hervorming van de sociale huisvestingssector, waarbij lokaal nog één woonactor actief is, namelijk de woonmaatschappij. Voor de berekening van de huurprijs zijn er twee regelingen, afhankelijk van het statuut van de woning. Het is de bedoeling om dit te harmoniseren via een verhoging van de huursubsidie voor de door de woonmaatschappij gehuurde woningen, en anderzijds via een verlaging van de sociale korting op de eigen woningen van de woonmaatschappij. Daardoor zouden de huurprijzen meer harmoniëren, en zou de kostprijs van het ene gecompenseerd worden door de opbrengst van het andere. Kan de minister de cijfermatige onderbouwing bezorgen, waaruit duidelijk blijkt dat de oefening budgetneutraal is?

3.3. Tussenkost van Maxim Veys

Maxim Veys haalt aan dat de minister verwees naar het Solidariseringsfonds met betrekking tot de harmonisering van de sociale huurprijzen. Er waren vragen van andere parlementsleden naar de budgetneutraliteit daarvan. Maxim Veys vraagt nogmaals hoe het zit met het gelijkheidsbeginsel: wat met huurders die op dezelfde wachtlijst staan, maar op basis van het statuut van de woning die ze huren, meer of minder huur moeten betalen? Is de minister er helemaal gerust in dat dat de toets zal doorstaan? Volgens de Vooruitfractie is dat toch een risico.

3.4. Repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* noemt de vraag van An Moerenhout over het verschil in sociale huurprijzen tussen SVK's en SHM's terecht. Idealiter zouden beide volledig op elkaar zijn afgestemd. Er zijn echter praktische redenen waarom dat nu nog niet mogelijk is. Er is voor gekozen om toch al een gedeeltelijke ingreep te doen in plaats van alles uit te stellen. De minister verdedigt die beslissing, omdat de meest kwetsbaren daardoor maandelijks gemiddeld al 50 euro minder hoeven te betalen, wat een ferme ondersteuning is. Dit kost de andere sociale huurders gemiddeld 6 euro per maand. Hij vindt dat perfect uitlegbaar.

Aangaande de harmonisering van de sociale huurprijzen herhaalt de minister voor Maxim Veys wat hij tegen An Moerenhout zei. Hij merkt op dat er bovendien lang een ongelijkheid heeft bestaan voor een veel groter bedrag. Als de huidige harmonisering juridisch een probleem vormt, dan moet men ze maar aanvechten. Hij vindt de hulp die nu geboden wordt aan de meest kwetsbaren in elk geval prioritair.

3.5. Aanvullende tussenkomst van Maxim Veys

Maxim Veys meent begrepen te hebben dat de minister er gerust in is dat de harmonisering van de sociale huurprijzen de juridische toets van het gelijkheidsbeginsel zou doorstaan.

4. Stemming op 23 november 2023

De aan de commissie toegewezen artikelen van het ontwerp van programmadecreet bij de begroting 2024 worden aangenomen met 7 stemmen tegen 5.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Joke SCHAUVLIEGE
Vera JANS
Maxim VEYS,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

FS3	financieringssysteem 3
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen