



Brussel

Commissie Wonen 23 maart 2022

Voorstel tot verbetering betaalbaar huren op de private markt is natte droom van Vooruit

Drie socialisten, Maxim Veys, Hannelore Goeman en Conner Rousseau dienden op 19 april een "Voorstel van resolutie" in over de verbetering van de betaalbaarheid van de private huurmarkt. Dat is zonder meer utopisch en een nieuw stukje verkiezingspropaganda van een partij die al lang genoeg aan zet is en had moeten beletten dat het zó ver is kunnen komen. Maxim Veys als voorzitter van een SHM "Wonen" in Kortrijk en duidelijk op zoek om met Vooruit in 2024 te scoren, bewijst samen met Hannelore Goeman en tafelspringpaard Conner Rousseau de echte problemen op de huurmarkt niet te kennen, of erger niet te willen zien: de conformiteit.

Details uit de Commissie Wonen van 23 maart Q&A commissieleden en minister Diependaele

Vervolg van het online bericht op de website

http://www.morsum-magnificat.be/index.php?option=com_content&task=view&id=8709&Itemid=2

We brengen hier een identiek en woordelijk verslag van de tussenkomsten in de Commissie Wonen van 23 maart 2022, woorden zoals ze werden uitgesproken -

Bron audio Vlaams Parlement.

1e Tussenkomst van Vera Jans CD&V:

Er is een maximale huurprijs die werkt als een plafond, als die wordt overschreden vervalt het recht op huurondersteuning.

De maximale huurprijs wordt elk jaar bijgestuurd, dat op basis van het verschil van het indexcijfer, dat verschil was



foto EVER

Vera Jans CD&V die de ogen sluit voor de realiteit

tussen oktober 2020 en 2021 wat een stijging opleverde van 3,5%. Mocht die berekening op 23 maart 2022 worden overgedaan dan zou dat overeenkomen met bijna 8% wat sowieso een impact heeft

op de huurprijs die de mensen moeten betalen, als je daardoor ook nog de huurondersteuning verliest, zorgt dat voor problemen. Wat kan de minister ondernemen om te beletten dat de zittende en mogelijks ook nieuwe huurders, de huurpremie of huursubsidie gaan verliezen ?

Minister Diependaele:



foto EVER

Matthias Diependaele in de lens van Morsum Magnificat

" We zijn er naar aan het kijken", dat is inderdaad een probleem, we hebben daar-

eigen berichtgeving



over contact gehad met het huurpunt, zij hebben ons op 3 maart een signaal gegeven, maar zelfs daarvoor was het inderdaad van zodra dat de inflatie stijgt is dat een risico dan hangt het er natuurlijk vanaf hoe lang die hoog blijft -!!!!- en welk effect dat heeft op de index.

Waar zit hem precies het probleem, dat zit eigenlijk de intertemporaliteit dus het verschil in tijdstip waarbij dat de wettelijk maximum huurprijs waar je niet mag boven gaan, die wordt vastgelegd op 1 januari afgaand op de indexhoogte van oktober daarvoor, en dan alle verschillende huurcontracten hebben een verschillend moment van in te gaan, dat kan in principe 12 maanden ingaan en het verschil daartussen zorgt er voor dat sommige huurcontracten de laagste indexering volgen, niet bovenaan de laatste waardoor je een groter verschil krijgt dan is het nog niet uitgevlakt over het gehele jaar, je zou bijvoorbeeld van 3,5% mocht je vandaag -23/3/22-, dat is de indexatie die er geweest is dat doen op 1 maart 2022 dan wordt er geïndexeerd aan 7,5%, dat is al een heel groot verschil, en dus we zijn aan het kijken hoe we dat gaan oplossen, de

meer op p2 ►

◀ vervolg van p1

opties liggen op tafel en waarschijnlijk zal dat door een extra moment in te lassen, om te zorgen dat dat euh... snel uitgevlakt wordt en dat je dat risico minder loopt, dat is één van de opties, er zijn er nog een paar, maar hoogstwaarschijnlijk zal het "die" richting uit gaan, de meest gebruiksgemakkelijke, we moeten ook wel kijken welke invloed dat budgettair heeft, maar we gaan er uiteindelijk van uit dat dat niet zo zwaar invloed heeft of zelfs nagenoeg geen invloed heeft omdat je met die uitvlakking over een geheel jaar zit, dus euh... we zijn het aan het bekijken, het komt snel uw richting op.

2e Tussenkost van Vera Jans CD&V:



Vera Jans CD&V die in Lanaken in oktober 2017 door Morsum Magnificat over de leegstand werd wakker gemaakt.

Marino Keulen vaardigde als minister op 10 juli 2009 een BVR uit dat lokale besturen verplichtte een leegstand en krotbelasting register aan te leggen, maar in het eigen Lanaken zo'n register niet had! Van huichelaars gesproken. Wat heeft Vera Jans belet toen op te treden?

Ik dank de minister van harte voor zijn bijzonder duidelijk en positief antwoord, ik ben blij te horen, meneer de minister, dat u hier ook zo over denkt en werkt aan een concrete oplossing.

Ik zal een andere vraag willen stellen over die huurpremies en huursubsidies die maken voor heel wat mensen een belangrijk verschil, een vreemd gegeven, dat blijft toch zo vind ik dat van alle rechthebbenden op die huurpremie en huursubsidie er eigenlijk maar ongeveer bij de helft van die rechthebbenden die huurpremie en huursubsidie terecht komt. Mensen vragen dat niet aan, de premies geraken niet tot daar, ik wil vragen; hoever

staat het met de studie die u daarover heeft besteld -steunpunt wonen, red- want ik denk dat dit iets is waar we op korte termijn werk van moeten maken.

NVDR.

Wij zien, in tegenstelling tot Vera Jans, niet op welk item van haar vraag de minister is tegemoet gekomen, dat "dankjewel" is totaal misplaatst en bla, bla.

1e Tussenkost van Adeline Blancquaert -Vlaams Belang-



Adeline Blancquaert sloeg in de Commissie Wonen van 23 maart 2022 de nagel op de kop - foto Vlaams Parlement

Voorzitter, meneer de minister ik sluit graag aan bij de vragen en bezorgdheden van collega Jans en wil nog met bijkomende vraag toch ook volgend gegeven aanhalen: Wat betreft die huurpremie / huursubsidie. *Nu als de uitbetaling van de huurpremie, als tijdens die uitbetaling van die huurpremie blijkt dat die woning niet conform is, wordt de uitbetaling opgeschort en wordt die pas opnieuw opgestart wanneer die woning opnieuw conform blijkt te zijn nu, mijnheer de minister, ik vind het toch redelijk frappant dat een huurder hier eigenlijk gestraft wordt voor zaken waaraan men niets kan aan doen, ik denk dat het duidelijk is, dat de druk op de verhuurder moet worden gezet en niet op de huurder ...* ik begrijp uiteraard dat het stuk uit de wetgeving dat het bedoeld is dat mensen die op de wachtlijst van een sociale woning staan niet in de handen zouden vallen van huisjesmelkers maar andere huurders worden dus ook het slachtoffer van dergelijk beleid. Dus mijn concrete bijkomende vraag is meneer de minister: *op welke manier zal u er voor zorgen dat huurders die recht hebben op een huurpremie deze niet verliezen wanneer zich bepaalde zaken voordoen waar men geen inspraak in heeft,* dank u.

NVDR.

Het Vlaams Belang heeft hier als enige partij de problematiek van niet conforme panden aangehaald. Niet conforme panden zijn de oorzaak van het feit dat er geen huurpremie of huursubsidie kan worden toegekend!

1e Tussenkost van Alessia Claes -N-VA -



Alessia Claes N-VA de partij die duidelijk voor de eigenaars / verhuurders kiest.

Vorige week hebben we het in de commissie gehad over de stijgende huurprijzen en de week daarvoor hebben we ook hoorzittingen gehad over de stijgende woningprijzen, ik ben alvast tevreden te horen dat de minister stappen gaat ondernemen om die omvang van de inflatie te bekijken, ook de mogelijke knelpunten daarvan probeert in kaart te brengen, de impact probeert te onderzoeken en toch vragen wij als fractie -N-VA redt tot enige voorzichtigheid voor ongewenste effecten en ook om geen impulsieve maatregelen te nemen. *we weten ook dat er een risico bestaat dat de particuliere kleinschalige verhuurders zich kunnen terugtrekken uit de huurmarkt omdat ze minder rendement kunnen krijgen.*

In deze context sluit ik ook graag aan bij de bijkomende vraag van Vera Jans, het is belangrijk dat niemand uit de boot valt betreft de bestaande huurpremies, de middelen moeten terecht komen bij de mensen die er recht op hebben, we weten, we moeten ook weten wat er schuilt achter die 50% non take-up, we weten ook dat de resultaten van die studie van Steunpunt Wonen rond het einde van deze maand zou worden opgeleverd, ik kijk dan ook uit naar die resultaten;

NVDR.

Het weze hier duidelijk dat onder de N-VA minister Homans in de nieuwe huurwet, die onder haar bewind is geschreven, aan de verzuchtingen van de eigenaars met de huurwaarborg tot drie maanden

op te trekken werd tegemoet gekomen! Nu is Alessia Claes bang dat verhuurders omdat ze vrezende onvoldoende rendement te bekomen, hun pand niet meer gaan verhuren! Geen probleem dan moet er belasting op de leegstand worden geheven en moeten de voorzitters van het OCMW, zoals dat in artikel 134 bis van de gemeentewet is voorzien, de panden opeisen, zo simpel is dat Alessia Claes.

1e Tussenkost van Maxim Veys -Vooruit-



Maxime Veys in de Commissie Wonen - foto EVER

Nu collega's, dus er was vóór deze crisis, was er al een crisis op de woonmarkt, wooncrisis die zich op de private huurmarkt afspeelt, waar de kwaliteit en de betaalbaarheid een gigantisch probleem is, wij vestigen daar iedere week de aandacht op, maar nu is er een bijkomende crisis, men zit met een energiecrisis en de inflatie swingt ook de pan uit, en wie daarvan de grootste slachtoffers in Vlaanderen, dat zijn de huurders want zij gaan niet graag naar de supermarkt met die prijsstijgingen, maar zij hebben ook heel hoge energiefacturen, zij hebben vooral, maar dat is een zaak van de eigenaar, van de verhuurder geen vat op de renovatie van die woning, zij kunnen zelf niet zorgen dat ze lagere energiefacturen hebben. Het zou dan al te cynisch zijn dat nu in deze moeilijke tijden zij net degenen zijn die uit de boot zouden vallen terwijl het storm op zee is. Wij vragen u dan ook meneer de minister om daar alles, alles aan te doen en dat ook snel te doen, want iedere maand opnieuw zien de huurders, mevrouw Jans sprak van 10, 15, 20 euro maar ik hoor verhalen van 50, 70, 80 euro het is geen uitzondering het is echt waar, doe iets voor die huurders voor een goed huurdersbeleid, en heel specifiek, een

meer op p3 ▶

▶ **vervolg van p3**

huurschatter bepaalt om verhuurders tips te geven, hoeveel ze kunnen vragen voor een woning, waarom koppelt u dat niet, het eigen instrument van de Vlaamse overheid al te bepalen hoe hoog die plafonds kunnen zijn voor de huursubsidies dat lijkt de Vooruit fractie met u, bent u bereid dat te overwegen meener de minister?

1e Tussenkomst Mercedes Van Volcem -Open Vld-

Dank u wel meneer de minis-



Mercedes Van Volcem plaatste hier in deze commissie over het budget aan Diependaele wel een pinnige opmerking. Anderzijds staat Van Volcem als advocaat en Open Vld-er, ook aan de kant van de verhuurders. Toen aan haar advocatenkantoor een pittig dossier over een huurzaak waar de verhuurder flagrant in de fout ging, werd aangereikt paste het advocatenkantoor!

ter, het is alleszins positief dat u die maatregelen wil herbekijken ik denk voor mensen die vandaag in aanmerking komen voor een huurpremie 2154 bruto per maand, dat is netto 1400 euro per maand, maar de huurprijs mag voor een alleenstaande woning maximum ook maar 638 euro zijn ! Ik heb hier in het parlement eens vlug gegooid en op Immoweb die de meest grootste speler is, qua aanbod zie ik de stad Gent dat het amper over vier panden gaat onder de 638 euro en dat meestal over kamers gaat, mijn eigen stad Brugge zie ik er twee en in Leuven vind ik er zelfs geen, en als je de minimum prijs indrukt van 800 euro, kom je op twee. Dus eigenlijk ook daar zou ik vragen meneer de minister die 638 euro, zou u dit bedrag ook eens niet evalueren? Ik denk dat er eigenlijk geen panden meer ter beschikking zijn zodanig dat eigenlijk die huurpremie niet kan worden opgenomen. Meneer de minister, u spreekt over budgettaire dat

dat iets kan kosten maar ik denk als minister van Wonen, u heeft vorig jaar een record aan opbrengsten uit registraties 3 miljard geïncasseerd 750 miljoen euro meer dan u verwachtte, ik denk dat u vandaag ook als minister van Wonen een tandje bij kan steken.

1e Tussenkomst Jeremi Vaneekhout -Groen-



Jeremi Vaneekhout -foto Wikipedia- weinig actief in de Commissie Wonen.

Mevrouw de voorzitter -Nadia Sminate, redja meneer de minister, het is inderdaad zoals de collega's schetsen, de combinatie van die stijgende energieprijzen, die zeker op de huurmarkt een gigantische impact hebben op de ondermaatse kwaliteit gecombineerd met een indexering van die huurprijzen die maken dat er drama's aan het gebeuren zijn en drama's zullen gebeuren, ik ben zeer blij dat u aankondigt dat u in de piste alvast dat wil overwegen en ik zal u vragen dat snel te doen. Twee, we hebben een voorstel gelanceerd om naar een plafonnering van de indexatie van 2% te gaan van de huurprijzen, u heeft dat al van tafel geschoven, maar ik zou toch willen vragen om dat te heroverwegen *gezien de urgentie op de woningmarkt en de impact op de meest kwetsbare groep in onze samenleving als het gaat over wonen*. Drie, we kunnen alles heel kort proberen een aantal antwoorden te geven op de crisis op korte termijn, maar de collega's hebben er al op gewezen, der is een crisis, is al lang bezig, toch nog maar een keer de vraag wat zal uw versnelling zijn als het gaat over structurele antwoorden wat betreft de haalbaarheid, betaalbaar-

heid en ook de kwaliteit op onze private huurmarkt, dank u wel.

NVDR.

Politici gebruiken om de haverklap "de meest kwetsbare groep in onze samenleving", nog nooit hebben ze dat nader omschreven wie daarmee exact wordt bedoeld. Groen coryfee An Moerenhout ziet het verplichte conformiteitsattest niet zitten omdat er dan volgens de groene madam, nog meer mensen op de straat zouden terecht komen. Een zeer vreemde redenering, geen conformiteitsattest betekent, geen huurpremie of huursubsidie en het is uitgerekend zo'n huursubsidie die een enorm verschil kan maken. Wie bijvoorbeeld 100 euro huursubsidie ontvangt kan een pand huren dat 300 meer mag kosten.

Repliek van minister Diependaele -N-VA-



Matthias Diependaele hier tijdens de Commissie Wonen van 14 oktober 2019.

Het is bijzonder moeilijk en vermoeiend om het verhaal van deze minister te vatten. Het is doorgaans zoals we dat van politici gewend zijn, nietszeggend bladvuullend gewauwel, bovendien heeft Diependaele ook geen aangename stem, veeleer een kikker in de keel.

Het probleem zelf pakken we aan, er komt een oplossing voor, dat was de directe vraagstelling daar heb ik op geantwoord, de studie "non take-up", dat wordt inderdaad afgerond en denk dat daar tussentijdse resultaten zijn, maar daar zijn we mee bezig en dat is in alle eerlijkheid iets wat mij ook altijd verwonderd heeft, we hebben heel veel moeite gedaan om aan te geven, van kijk dat is geen factuur, dit is een brief die u kan helpen, tegen subsidie en ondersteuning, toch is er de helft

van de rechthebbenden, waar ligt dat aan, we gaan zien wat daar uitkomt.

Het punt tot betrekking van de woningkwaliteit vind ik veel moeilijker, maar moet je natuurlijk, u uit dezelfde redenering, ik begrijp ze, maar kan je ook omkeren, we gaan ook mensen geen premie geven, die dan doorvloeit naar een eigenaar die geen zorg draagt voor zijn woning en dan steken we die mensen, daar gaan we eigenlijk de subsidie gaan geven, om mensen in een slechte woning te steken, dat is de andere kant, dat is het grote probleem, dat wil ik niet doen, die woning moet inderdaad voldoen aan de minimum kwaliteitsnormen en nogmaals die minimum kwaliteitsnormen, zijn ook minimum kwaliteitsnormen, dat is een heel zware inspanning die men moet leveren dat te bereiken, het is een opdracht die we, niet alleen trouwens vanuit sociale betrokkenheid van mensen die aan de onderkant van die private woonmarkt zitten, maar evengoed met betrekking tot klimaat, moeten opbrengen, dus daar wil ik niet aan afdoen.

... het punt tot betrekking van de woningkwaliteit vind ik veel moeilijker ...

De andere vragen, der is natuurlijk wel een spanning met het aanbod, aanbod op die huizenmarkt, we willen ook zorgen dat er voldoende woningen blijven aangeboden worden want die huismarkt meneer Veys, u zei van ik hoor cijfers van 50, 60, 70 euro, ja dat kan twee zaken betekenen, ofwel heeft u vrienden die heel hoge huur betalen, want als je dat hebt met een indexatie van 3,5%, dan, dan, dan of zelfs 7% zelfs dan met deze bedragen zijn dan heel hoge huren, maar ik denk dat het eerder gaat en dat is wel juist en dat is een tweede mogelijkheid, dat zijn nieuwe contracten waarbij den eigenaar, ik zeg maar iets, of er loopt een contract af en er komt een nieuwe huurder en er direct 100 euro bij doet, dat kan hij want het is een nieuw contract, euh en dat is natuurlijk wat een even groot probleem is, ik kom daarmee op meneer Vaneekhout, dat

▶ **meer op p4**

▶ vervolg van p3

is waar het huurdersplatform schrik van heeft, dat is wat zij vrezen dat die huurder, die kwetsbare huurder de woningmarkt nog moeilijker gaat maken en dat is dat, als wij zeggen we gaan niet meer indexereren, dan gaan er heel wat eigenaars zeggen "ja dan zorg ik dat mijn huidige zittende huurder vertrekt" en dan krijg ik de kans om een nieuw huurcontract af te sluiten, met

..... daarenboven mevrouw Van Volcem met uw punt om die maximum prijs te gaan omhoog trekken

nog een veel grotere lap erbij dan de indexatie en dan is er natuurlijk het probleem en kom ik op die spanning tussen die prijs en dat aanbod, euh .. iedereen wil gaan drukken op die prijs en alle begrip daarvoor, maar we moeten ook zorgen dat zeker vandaag voldoende woonverblijven aangeboden worden om die woningmarkt euh ...

Daarenboven mevrouw Van Volcem met uw punt om die maximum prijs te gaan omhoog trekken, ja het probleem is; na verloop van tijd gaat iedereen zich daar dan ook gaan op richten, en dan gaan we zelf, dat zijn allemaal oplossingen die inderdaad, ik begrijp dan ook wel de logica daarachter en op korte tijd ziet dat er heel goed uit, maar op lange termijn organiseren we onze eigen miserie want dan gaan we eigenlijk zelf nog een extra druk op die woningprijzen zetten maar natuurlijk dat blijft maar doorgroeien dat is een moeilijk evenwicht, vroeger had je op de speelpleinen een wip die langs twee kanten gaat, nu heb je ook van die wippen met 4 en 5 D en dat moet ge ondertussen allemaal proberen in evenwicht te houden, er zijn meerdere zaken meerdere resources dat ge rekening moet houden in het speelveld, dank u wel.

3e Tussenkomenst van Vera Jans CD&V:

Dank u wel voorzitter, dank u wel aan de collega's voor de steun van de vraag, voor CD&V kan het niet zijn dat mensen die het nu reeds moeilijk hebben en meer huur

moeten gaan betalen en dan ook nog eens een broodnodige steun zouden moeten verliezen, geen enkel gezin mag de hulp waar het recht op heeft kwijtraken, ik ben bijzonder blij te horen meneer de minister dat u hier ook zo over denkt en werk wil maken op korte termijn van een oplossing en dan hoop ik van ganser harte samen met u en de collega's dat geen enkel gezin of kwetsbare huurder de hulp die ze nodig hebben zullen verliezen.

NVDR.

Deze redactie heeft uit deze vertoning niets geleerd, integendeel, nog meer geërgerd.

Erik Verbeeck

Huursubsidie en Huurpremie Wie komt in aanmerking ...

Huursubsidie

- Verhuizen van ongeschikte naar geschikte huurwoning
- Verhuis naar een woning aangepast aan leeftijd
- Verhuis naar een woning van een sociaal verhuurkantoor
- Dakloos en verhuizen naar een geschikte woning
- Geen woning of perceel bouwgrond in bezit hebben
- Inkomensvoorwaarden
- Maximale huurprijs begrensd

Huurpremie

- Huren van een woning wanneer meerdere jaren op een wachtlijst voor een sociale woning.
- Voorwaarden:
- Contract volgens Woninghuurwet
 - Conforme woning
 - Domicilieadres adres van de huurwoning
 - Minstens 4 jaar ononderbroken ingeschreven voor een sociale huurwoning in de gemeente waar aanvrager woont
 - Inkomensvoorwaarden
 - Maximale huurprijs begrensd

....Simpel toch ???

Het voorstel van resolutie : De beste stuurlui staan aan wal



foto EVEP

Maxim Veys, universitaire opleiding, voorzitter SHM, politiek ambitieus, onervaren in wonen.

Op 19 april dienden Veys, Goeman en Rousseau in het Vlaams Parlement een "Voorstel van resolutie" in, de bedoeling is de betaalbaarheid van de huurmarkt te verbeteren, maar over één zeer belangrijke parameter wordt als vermoord gezweven! Het voorstel van resolutie is op de website gepubliceerd

Méér dan dertig procent ...

We verwijzen hier eenvoudig naar de eerste vijftien lijnen van dat tien bladzijden tellend document -zie website-. Kandidaat huurders moeten aantonen dat zij niet meer dan dertig procent van hun inkomen aan hun huur besteden, wie daar niet aan voldoet, kan gewoon niet huren, verhuurders hebben zat kandidaten. De socialistische indieners schrijven zonder schroom dat 35% van het inkomen naar huur gaat! en dat méér dan de helft van de private huurders méér dan 30% aan huur moet uitgeven, studies van Steunpunt Wonen die met Vlaams Belastinggeld worden uitgevoerd bevestigen dat ook. Op regel 14 van het voorstel schrijven de verzoekers dat er enorme betaalbaarheids-



foto EVER

Hannelore Goeman, universitaire opleiding maar weinig ervaring met woonproblematiek.

problemen in de private huur heersen, een statement van socialisten dat kan tellen!

De kop in het zand.

Eén zeer belangrijke parameter in het betalen van de huur, is het bekomen van een huurpremie of nog beter een huursubsidie. Wie bijvoorbeeld op de lange wachtlijst voor een sociale woning prijkt, heeft recht op een huursubsidie, dat kan 150 euro per maand opleveren, máár dan moet dat pand aan de minimum vereisten van veiligheid en gezondheid voldoen, dat staat in de Vlaamse Codex Wonen 2021, zelfs in artikel 2 van de huurwet van 19 februari 1991 was het al verplicht dat een pand aan de vereiste veiligheid en gezondheid moet voldoen. In de Vlaamse Wooncode van 15 september 1997 werden even-



foto EVER

Conner Rousseau, universitaire opleiding, van jong af in de politiek geduwd, te licht voor wonen.

eens de voorwaarden waaraan een pand moet voldoen voorgeschreven. Ook in art 12 § 1 van de Nieuwe Huurwet van 7 december 2018 is de conformiteit van het pand een must. Voor het feit dat volgens de studie van Steunpunt Wonen 1,3 miljoen panden niet voldoen aan de minimum voorwaarden, steken de politici de kop in het zand! Dat van dat genoemd cijfer 60% van deze woningen door eigenaars wordt bewoond, doet geen afbreuk aan het gegeven dat ruim 500.000 huurders die recht hebben op een huurpremie of huursubsidie deze tegemoetkoming missen omdat de verhuurders een pand onwettig verhuren.

Besluit.

De politiek is via de lokale besturen 100% verantwoordelijk voor al de panden die verhuurd worden en niet voldoen aan de wet, erger de huurders in gevaar brengen. Politiek stop met de spelletjes van "eigen belang eerst".

Erik Verbeeck