



Vlaams  
Parlement

vergadering **C127**  
zittingsjaar 2016-2017

Woordelijk Verslag

### **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke  
Kansen

van 2 februari 2017

## INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over uithuiszettingen tijdens de winterperiode – 1027 (2016-2017)	3
VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de problemen op de huurmarkt – 1028 (2016-2017)	9

**VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over uithuiszettingen tijdens de winterperiode – 1027 (2016-2017)**

**Voorzitter: mevrouw An Moerenhout**

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Michèle Hostekint (sp-a):** Minister, het is niet de eerste keer dat de uithuiszettingen hier aan bod komen. Het recht op wonen is een mensenrecht, en we hebben het ook opgenomen in de Grondwet en de Vlaamse Wooncode. Niet alleen volwassenen hebben recht op wonen. Ook kinderen en jongeren hebben dat recht. Een uithuiszetting is eigenlijk een schending van dat recht, waardoor ook andere rechten in het geding komen.

Kinderen bevinden zich in een zeer afhankelijke positie ten aanzien van hun ouders. Ouders zijn natuurlijk verantwoordelijk voor een passende levensstandaard voor hun kind, maar de overheid moet bijspringen wanneer dit niet blijkt te lukken. Uit onderzoeken blijkt dat zowat een derde van de huurders onvoldoende middelen overhoudt om menswaardig te leven na betaling van de huur. Voor huurders met een zeer laag inkomen loopt dat zelfs op tot boven de 80 procent.

We weten niet precies hoeveel uithuiszettingen er zijn. Dat wordt niet systematisch in kaart gebracht, maar uit onderzoek blijkt dat 80 tot 225 huishoudens per week uit huis worden gezet, bijna altijd wegens een huurachterstal. Het aantal gemelde uithuiszettingen schommelt de laatste jaren rond de 13.000. Dat zijn er heel wat. In de helft van de gevallen zijn er kinderen bij betrokken.

De laatste keer dat we dit hier bespraken was naar aanleiding van het onderzoek van het Kinderrechtencommissariaat, waaruit bleek dat een op de drie dak- of thuislozen minderjarig blijkt te zijn en achthonderd kinderen in Vlaanderen op straat leven. De verontwaardiging daarover behoort niet toe aan één iemand; door die cijfers zijn we allemaal geschokt.

Minister, we vinden allemaal dat we de private huurmarkt moeten versterken. Dat was uw insteek in de conceptnota Private Huur. Dat is ook afgesproken in het regeerakkoord. In uw conceptnota hebt u laten verstaan dat u samen met de minister van Welzijn een algemeen plan zult opmaken om dak- en thuisloosheid te vermijden en dat u zult uitzoeken hoe u het Huurgarantiefonds kunt optimaliseren. Die evaluatie moet nu wel stilaan afgerond zijn. We kunnen dat optimaliseren of minstens kijken hoe we dat op een goede manier kunnen laten functioneren.

Ondertussen, terwijl we hier de discussies voeren, worden dagelijks gezinnen op straat gezet, ook tijdens de winterperiode. Ik hoef u waarschijnlijk niet te vertellen hoe traumatisch uithuiszettingen zijn op het menselijke vlak, maar tijdens de winter worden de effecten versterkt, ook al omdat dat een kettingreactie veroorzaakt. Vanuit dat probleem stapelen zich een hele hoop andere problemen op, en vaak is thuisloosheid een gevolg. Dat komt ook doordat de zeer elementaire winteropvang niet geschikt is voor gezinnen met kinderen.

Verschillende organisaties – ik denk aan het Vlaams Netwerk van Verenigingen waar Armen het Woord Nemen, de Vlaamse ombudsman, de Gezinsbond – hebben al gepleit om een soort moratorium, een winterstop in te roepen voor uithuiszettingen tijdens de winterperiode. Ook in Frankrijk bestaat dat. Van 1 november tot 15 maart wordt elke vorm van uithuiszetting van huurders verboden. In Wallonië en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest bestaat zo'n systeem voor de sociale huisvesting. In hoeverre vinden wij het nuttig om dat ook in

Vlaanderen in te voeren, wetende wat de gevolgen van zo'n uithuiszetting zijn of kunnen zijn? In hoeverre verdient dat instrument navolging? Indien er reglementair, wettelijk of decretaal in niets is voorzien, is elke huurder aangewezen op de goodwill van zijn verhuurder en het beoordelingsvermogen van rechters om al dan niet uit huis te worden gezet in de winterperiode.

Minister, bent u bereid, om naar het voorbeeld van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en het Waalse Gewest, een winterstop in te voeren voor uithuiszettingen in de sociale huur en hiervoor in het kaderbesluit Sociale Huur een beperking op te nemen? Bent u voorstander van een algemeen verbod op uithuiszettingen tijdens de winterperiode? Zo ja, zult u daarvoor initiatieven nemen? Zult u initiatieven nemen om binnen een beleidsoverschrijdende aanpak samen met de collega's uit de andere gewesten, te ijveren voor zo'n algemeen wintermoratorium? Als u vindt dat dit niet de geschikte maatregelen zijn, welke maatregelen overweegt u dan wel te nemen om die uithuiszettingen, inzonderheid die van gezinnen met kinderen, tijdens de winterperiode aan te pakken en te voorkomen?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Hostekint, ik ben blij dat u in uw vraag om uitleg zelf hebt aangegeven dat de cijfers die u citeert, enkel gaan over vorderingen tot uithuiszetting. Dat hebt u correct gezegd. Dat is wel belangrijk, want cijfers over effectieve uithuiszettingen zijn niet voorhanden.

Ben ik bereid om het Brusselse en Waalse voorbeeld te volgen? Het is niet de verhuurder die overgaat tot een uithuiszetting. Het is altijd een vrederechter die dat doet. En het is altijd een laatste stap in een heel proces dat eraan voorafgaat. Dat was een beetje verwarrend in uw vraagstelling.

Dat hele proces neemt al behoorlijk wat maanden in beslag. Een uithuiszetting kent geen winnaars, enkel verliezers. Een sociale verhuurder, een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), kan zeer kort op de bal spelen en in veel gevallen een effectieve uithuiszetting vermijden. Navraag bij de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) leert ons dat dat ook zeer effectief gebeurt door alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen.

De sociale verhuurder moet sowieso contact opnemen met het OCMW indien er problemen worden gesignaleerd, en men moet naar de vrederechter. Dat is dan weer een heel proces waarin het OCMW een heel belangrijke rol speelt. Een betere opvolging van de huurachterstallen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen betekent een daling van de uithuiszettingen.

Uithuiszettingen betreffen in de meeste gevallen mensen die, ondanks begeleiding van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het OCMW en zo meer, en ondanks een voorstel tot schuldbemiddeling enzovoort, niet willen betalen. Daar is het signaal van een uithuiszetting het laatste redmiddel, maar dat gebeurt dus helemaal niet zo vaak.

Een winterstop op uithuiszettingen is geen structureel antwoord op de problematiek. We moeten maximaal blijven inzetten op het voorkomen van uithuiszetting, door enerzijds te blijven zorgen voor de betaalbaarheid van het sociaal woonaanbod, maar anderzijds ook door de verhuurders te sensibiliseren en te ondersteunen om kort op de bal te kunnen spelen en tijdig gespecialiseerde hulpverlening in te schakelen als zich problemen voordoen bij een huurder. Ik heb u al gezegd dat dat wel degelijk gebeurt.

U verwijst onder andere naar de situatie in Brussel en Wallonië. Ik wil u meegeven dat er in Brussel geen algemeen verbod is om tijdens de winter tot uithuiszetting over te gaan. Er is wel een ministeriële omzendbrief die met

betrekking tot de sociale huisvesting bepaalt dat enkel in uitzonderlijke gevallen kan worden overgegaan tot uithuiszetting. Maar er is dus geen stop. Het is goed om dat hier even aan te stippen.

Ik ben geen voorstander, mevrouw Hostekint, van een algemeen verbod op uithuiszettingen in de winter, want dat heeft ook perverse gevolgen. U verwees zelf naar het voorbeeld in Frankrijk, waar wel een algemeen verbod geldt. Daar werd gewezen op het feit dat verhuurders door de winterstop net sneller overgaan tot een uithuiszetting, zeker tegen het einde van de zomer en in de herfst, om te verzekeren dat de uithuiszetting is afgerond voor de winterstop. Daarnaast kan een tijdelijke stop tot gevolg hebben dat problemen nog verder escaleren, zoals een oplopende huurschuld, huurschade en overlast voor de burens, met alle gevolgen van dien. Het voorbeeld van Frankrijk laat ons zien dat dit niet zaligmakend is en dat er behoorlijk wat nadelen aan verbonden zijn.

Er is nog een andere reden waarom ik het niet eens ben met de invoering van dit systeem. Er zou namelijk sprake zijn van een ongelijke behandeling tussen enerzijds iemand die in een sociale woning woont en anderzijds iemand die op de private huurmarkt huurt. En dat is natuurlijk niet goed. Uw vraag spitst zich vooral toe op de sociale huisvestingsmarkt. Op de private markt doet die problematiek zich natuurlijk ook voor. Maar ik herhaal wat ik bij het begin heb gezegd: het is niet de verhuurder die effectief overgaat tot de uithuiszetting, het is de vrederechter.

Wat we wel al doen, is prioritair inzetten op het voorkomen van uithuiszetting. Een uithuiszetting kent immers enkel verliezers. Hoe sneller kan worden ingegrepen bij het vaststellen van problemen, hoe beter. Ook in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding (VAPA) verdient de bestrijding van dak- en thuisloosheid de nodige aandacht. Het is mijn collega Vandeurzen, bevoegd voor het welzijn, die het plan voor de bestrijding van dak- en thuisloosheid trekt. Er is een gemengd platform opgericht, bestaande uit een brede waaier van woon- en welzijnsactoren, dat een ontwerp van plan van aanpak van dak- en thuisloosheid heeft uitgewerkt. Dat plan is op 9 december 2016 aan de Vlaamse Regering meegedeeld. Ik veronderstel dat dat ook in jullie bezit is, collega's.

Een belangrijk luik in dat globaal plan is de preventie van uithuiszetting: een aantal acties om te komen tot vroegtijdige inzet van woonbegeleiding op de private huurmarkt, zoals het installeren van een lokaal meldpunt, de evaluatie van de gerechtelijke procedure uithuiszetting, de uitbreiding van de capaciteit woonbegeleiding, aandacht voor de intersectorale samenwerking en dergelijke meer. Daarbij aansluitend zal ik ook nagaan hoe het Huurgarantiefonds een effectiever instrument kan zijn in het kader van de preventie van uithuiszetting. Dat fonds heeft immers alleen maar kans op slagen als het wordt ingezet in een ruimer geheel van maatregelen. Zoals we allemaal weten, is dat instrument momenteel niet echt succesvol.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Michèle Hostekint (sp-a):** Bedankt, minister. We zijn het erover eens dat er vooral op preventie van uithuiszettingen moet worden ingezet. Dat was ook niet de insteek van mijn vraag. Ik ben zeer blij om te horen dat daar binnen de sociale huisvesting meer werk van wordt gemaakt. Ik merk trouwens zelf ook dat er een betere opvolging is van huurachterstallen en dat er inderdaad korter op de bal wordt gespeeld. Ik denk dat dat noodzakelijk is.

U zult mij ook niet horen zeggen dat uithuiszettingen ondoordacht of lichtzinnig zouden gebeuren. Die moeten inderdaad door een vrederechter gebeuren. Er zullen allemaal wel zeer goede redenen voor zijn – mensen hebben een huurachterstal opgebouwd – en men zet niet zomaar mensen op straat. Dat is allemaal waar, maar zoals u zelf zei, heeft een uithuiszetting geen winnaars. Dat heeft een grote maatschappelijke kost. Het heeft ook een grote emotionele impact. Het is

iets dat bijzonder traumatiserend kan zijn, niet het minst voor kinderen. Uithuiszettingen zijn altijd heel erg, maar in de winter is het gewoon onmenselijk.

We weten dat een op drie dak- en thuislozen minderjarig is. We weten dat in een welvarende regio als Vlaanderen achthonderd kinderen op straat leven. We zijn daar allemaal bijzonder door geschokt. We moeten natuurlijk een structureel plan hebben om daaraan tegemoet te komen. We zullen dat niet alleen oplossen met de aanpak van uithuiszettingen. Maar ik denk dat we het er allemaal over eens zijn dat op straat leven en op straat komen te staan, bijzonder erg is en dat kinderen daar op geen enkele manier enige verantwoordelijkheid of schuld aan kunnen hebben. Zij zijn natuurlijk wel degenen die daar vaak in betrokken worden. Ik blijf mijn vraag daarom stellen, minister. Dat spitst zich niet alleen toe op de sociale huurmarkt, maar op de huurmarkt in het algemeen. We moeten alles doen om dat soort situaties te vermijden, zeker in de winter.

**De voorzitter:** Mevrouw Partyka heeft het woord.

**Katrien Partyka (CD&V):** Voorzitter, eigenlijk is deze vraag om uitleg van mevrouw Hostekint de voortzetting van de actuele vragen die onder andere door u, de heer Anseeuw en mezelf werden gesteld in de plenaire vergadering van 12 oktober 2016, naar aanleiding van het rapport van de kinderrechtencommissaris '(n)ergens kind aan huis. Dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief'. In dat rapport gaat het onder andere over het feit dat een op de drie dak- en thuislozen minderjarig is en over de grote impact die dat heeft op het sociaal leven, het schoolleven, de geestelijke gezondheid en de verdere ontwikkeling van de kinderen. Er is toen ook een studiedag geweest.

Het rapport van de kinderrechtencommissaris pleit vooral voor preventieve woonbegeleiding en voor het voorzien in meer nood- en transitwoningen door lokale besturen. Het vraagt vooral dat preventieve woonbegeleiding een structureel speerpunt wordt van het beleid.

Er is toen ook iets aangekaart waarop geen antwoord is gekomen. Het blijft echter een pertinente vraag: we hebben namelijk geen duidelijk zicht op het aantal uithuiszettingen. We hebben het wel over het aantal vorderingen, maar eigenlijk hebben we echt geen zicht op de problematiek. Misschien iets meer wat de sociale huisvesting betreft, maar voor de private markt weten we gewoon niet over hoeveel uithuiszettingen het effectief gaat. En dat zouden we toch echt moeten weten. We zijn volledig verantwoordelijk voor woonbeleid. We zouden dus toch echt moeten weten hoeveel gezinnen er op straat komen te staan.

Wat het aantal uithuiszettingen in de winter betreft, wordt er in het rapport van de kinderrechtencommissaris verwezen naar allerlei Europese en Oost-Europese landen waar er inderdaad een moratorium is op het huiszettingen voor bijvoorbeeld gezinnen met kinderen die nog heel jong zijn. De vraag blijft op welke manier we daarvoor kunnen zorgen. Iedereen die in een lokale overheid actief is, krijgt weleens te maken met dat soort gevallen van mensen die effectief van de ene dag op de andere op straat komen te staan. Uiteraard ligt er altijd een zware problematiek achter. Er zijn natuurlijk ook eigenaars die recht hebben op een correcte betaling en is er een problematiek van een vrederechter die daarover uitspraak doet. Het is dus wel een heel moeilijke en complexe problematiek. Het is inderdaad niet zo eenvoudig om daarop een antwoord te bieden.

Langs de andere kant hebben we zelf wel hefboomen om dat te doen. Zo is er bijvoorbeeld de wet op de humanisering van de uithuiszettingen, die ondertussen een volledig Vlaamse bevoegdheid is. Op federaal niveau waren er regels opgesteld over in welke omstandigheden uithuiszettingen kunnen gebeuren. Daarbij werd onder andere verwezen naar het feit dat dat niet kan als er preciaire omstandigheden of winteromstandigheden zijn. Ondertussen is dat een Vlaamse

bevoegdheid geworden. Ook woonbeleid is een volledig Vlaamse bevoegdheid geworden. Ik vind dus dat we een debat moeten voeren over hoe we omgaan met die uithuiszettingen. Een uithuiszetting is een bijzonder ingrijpende maatregel, die voor het hele gezin, zeker voor de minderjarigen in het gezin, grote gevolgen heeft. Ook voor de eigenaars is dat ingrijpend, daarmee ben ik het volledig eens. We moeten dat debat inderdaad niet eenzijdig voeren, maar we moeten het wel doen.

Minister, u verwijst naar het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding. In een onderdeel van dat plan staat inderdaad dat daarvan werk moet worden gemaakt. Misschien moeten we dat eens opnemen met de commissie Wonen, om onder andere eens te bekijken op welke manier de gerechtelijke procedure kan worden aangepast of op welke manier zowel eigenaars als diegenen die uit huis worden gezet, beter kunnen worden begeleid.

**De voorzitter:** De heer Anseeuw heeft het woord.

**Björn Anseeuw (N-VA):** Ik probeer beknopt te zijn, want anders lopen we het risico dat we er een gedachtewisseling van maken in plaats van een vraag om uitleg.

Een moratorium op de uithuiszettingen in de winter vind ik geen goed idee, zeker niet wanneer het gaat over sociale woningen. We hebben in Vlaanderen immers eigenlijk al een veel logischer systeem – de minister heeft het al aangehaald – waarin er eigenlijk het hele jaar door begeleiding vanuit het OCMW mogelijk en wenselijk is. In het kaderbesluit Sociale Huur is sowieso in die mogelijkheid voorzien. Er wordt gesuggereerd dat, wanneer de huurder zijn verplichtingen niet langer nakomt, de verhuurder die huurder bij voorkeur doorverwijst naar het OCMW, naar budgetbegeleiding.

Wanneer is er dan nog een kans op die uithuiszetting? Wanneer die huurder die begeleiding weigert. Een moratorium zou in dat opzicht, en zeker in de gevallen waarbij begeleiding wordt geweigerd, fundamenteel onrechtvaardig zijn, ook ten aanzien van andere huurders die wél ingaan op dat aanbod. Verder zou het probleem ook alleen maar verschuiven naar de lente en de herfst. Het doet mij wat denken aan een variant op een spreekwoord. 'Als iedereen voor eigen deur veegt, dan ligt de straat vol', zo zeg ik het altijd. Daarmee zijn we ook niet gebaat. U moet daar eens over nadenken, collega's. Het hangt ervan af in welke richting je veegt.

Het systeem dat we in Vlaanderen hebben om uithuiszettingen uit sociale woningen te vermijden, is een stuk logischer dan wat men in Brussel en bijvoorbeeld ook in Frankrijk hanteert. Het komt er inderdaad alleen maar op aan dat sociale verhuurders die daarin een belangrijke rol te spelen hebben, kort op de bal spelen en zo snel als mogelijk met het OCMW en andere instanties die daarin een rol kunnen spelen, gaan samenwerken. We horen en zien op het veld dat er daarvan al heel veel goede voorbeelden zijn. Het voortzetten van wat we vandaag doen om uithuiszettingen uit sociale woningen te vermijden, lijkt me de wenselijke weg die we verder moeten bewandelen.

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**Jelle Engelbosch (N-VA):** De problematiek van de uithuiszettingen is er. We mogen dat inderdaad niet onder stoelen of banken steken. Maar de stoom komt mij bijna de oren uit wanneer ik hier de suggestie hoor om de private verhuurders enkele maanden per jaar te verbieden hun huurder uit de woning te zetten. Ik denk niet dat dat een oplossing is.

Zoals de minister aanhaalt, is het de rechter die beslist. Tegen de tijd dat we in de fase zitten van een echte uithuiszetting, zijn we echt wel minstens een halfjaar aan het fietsen. Dan is er al minstens een half jaar huurachterstal die

waarschijnlijk voor de zomer gestart is. Dan is er waarschijnlijk al een uitstel geweest, een afbetalingsplan dat niet werd nageleefd.

We kunnen en willen toch echt niet de verhuurder zeggen dat het nog eens vijf maanden zal duren voor hij de huurder kan uitzetten. Dan zijn we minstens een jaar verder en het kan echt niet de bedoeling zijn om de private huurmarkt zo'n verregaande regeling op te leggen. Het is niet aan de private verhuurders om de problemen die er vandaag zijn of de problemen die sommige mensen hebben, op zich te nemen, laat staan op te lossen. Er zijn vangnetten – de minister heeft ze opgesomd – en in Vlaanderen zie ik de mensen niet op straat staan. Er zijn vangnetten genoeg in Vlaanderen voor de mensen die dat willen. We mogen echt die weg niet opgaan. Het zou de private huurmarkt verstoren als we zo verregaand zouden overwegen om in de winter niemand uit zijn huis te mogen zetten.

Minister, we hebben al heel wat debatten gevoerd over het Huurgarantiefonds. Er is een evaluatie bezig. Hebt u een zicht op wanneer de resultaten te verwachten zijn?

**An Moerenhout (Groen):** Groen wil een pleidooi houden voor een moratorium voor uithuiszettingen in de winter voor gezinnen met kinderen.

Mijnheer Engelbosch, ik denk niet dat dat betekent dat we de besognes van verhuurders die u terecht aanklaagt, niet moeten meenemen of geen oplossing voor moeten vinden. Maar de cijfers waarop deze vraag zijn gebaseerd, 800 kinderen die op straat leven, mogen we ook niet onder de mat vegen. Volgens het rapport van de kinderrechtencommissaris is de belangrijkste oorzaak daarvan effectief uithuiszettingen en uithuiszettingen ten gevolge van wanbetalingen. Het logische vangnet is natuurlijk een transitwoning, maar de transitwoningen blijken in de meeste gemeenten bomvol te zitten. Dat blijkt uit een antwoord op een schriftelijke vraag van mij. Ik heb toen gevraagd of er eventueel meer geld voor transitwoningen zou zijn, maar dat is er niet. Vlaanderen heeft het niet en ook de lokale besturen niet.

Daarom vind ik deze oplossing een logische brug. Het ene sluit ook het andere niet uit. Vanuit de Vlaamse overheid kan er maximaal worden ingezet op het voorkomen van uithuiszettingen, maar een moratorium voor gezinnen met kinderen lijkt mij de menselijkheid en de logica zelve.

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Collega's, ik heb weinig concrete vragen gehoord. Ik heb heel veel interessante beschouwingen gehoord.

Ik wil wel zeggen dat een uithuiszetting niet per definitie betekent dat men dak- of thuisloos wordt. Dat vind ik toch wel een nuance in dit debat.

Mevrouw Partyka vroeg of er onderzoek is gebeurd naar hoeveel effectieve uithuiszettingen er zijn, want nu hebben we enkel het aantal vorderingen. Het Steunpunt Welzijnswerk heeft in het verleden hierover onderzoek gedaan. Misschien moeten we dat onderzoek eens opvragen. Ze hebben simulaties gemaakt. Ik ken de cijfers niet uit het hoofd, maar het is misschien nuttig om het onderzoek eens vanonder het stof te halen.

Zowel de kabinetten als de administraties van Welzijn en Wonen hebben een overleg gepland met de vrederechters. Het is belangrijk om die problematiek daar aan te kaarten. Daar zal ook de evaluatie van het Huurgarantiefonds worden besproken. Die evaluatie van het Huurgarantiefonds en de resultaten uit de gesprekken zullen we meenemen in de private huurwetgeving die hopelijk tegen de zomer door de regering kan worden goedgekeurd.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.



**Michèle Hostekint (sp-a):** Natuurlijk zijn we er allemaal van overtuigd, ik ook, dat we moeten inzetten op preventie van uithuiszetting. Natuurlijk hebben we nood aan een structureel plan om die dak- en thuisloosheid tegen te gaan. Natuurlijk gebeuren uithuiszettingen niet zomaar en gaat er een hele historiek aan vooraf en gebeurt het niet lichtzinnig en gebeurt het niet zomaar van de ene op de andere dag. Ik ben het er allemaal mee eens. Natuurlijk leiden uithuiszettingen niet per definitie tot op straat leven, maar het feit blijft dat heel wat gezinnen vandaag uit huis worden gezet. Als we die cijfers vandaag niet kennen, moeten we werk maken van monitoring. We moeten ervoor zorgen dat we wel weten over hoeveel gezinnen het effectief gaat. Het blijft een feit dat we vandaag, ook in de winter, mensen en gezinnen met kinderen op straat blijven zetten.

Mijnheer Engelbosch, u kunt zeggen dat er in Vlaanderen vangnetten genoeg zijn en dat u de gezinnen niet ziet die op straat leven. Als er 800 kinderen vandaag op straat leven, als een op drie van de dak- en thuislozen minderjarig zijn, dan zijn er niet genoeg vangnetten, dan gebeurt er vandaag niet genoeg, dan zijn er vandaag niet genoeg maatregelen om daaraan tegemoet te komen, anders zouden we niet met zulke cijfers worden geconfronteerd.

**De voorzitter:** De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Michèle Hostekint aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de problemen op de huurmarkt – 1028 (2016-2017)**

**Voorzitter: mevrouw An Moerenhout**

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Michèle Hostekint (sp-a):** Voorzitter, minister, collega's, 550.000 mensen zijn vandaag aangewezen op de private huurmarkt. Ongeveer 20 procent van de mensen wendt zich tot de private huurmarkt. Op de private huurmarkt kunnen investeerders en verhuurders met een behoorlijk rendement – en we weten allemaal dat dat een stuk beter zou kunnen – een relatief veilige belegging hebben of voor ogen hebben. Zowel huurders als verhuurders en zeker ook de overheid hebben er belang bij en zijn ervan overtuigd dat zo'n huurmarkt best goed functioneert.

Mijn vraag is geïnspireerd op een aantal onderzoeken. Zo was er de enquête van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen van begin december waaruit blijkt dat het huizenaanbod op de private huurmarkt blijft dalen. Amper 25 procent van de huurwoningen is vandaag nog een eengezinswoning. In 2001 was dat nog 44 procent. Er zijn dus steeds minder huizen geschikt voor gezinnen met kinderen. Dat is problematisch als die gezinnen op de huurmarkt aangewezen zijn om een woning te vinden. De vraag blijft groot, zeker voor grotere gezinnen met kinderen.

Daarnaast – dat was vorige week in het nieuws – is er groeiende groep van alleenstaanden en singles. We hebben al diverse keren de discussie gevoerd in hoeverre niet alleen de maatschappij maar in het bijzonder ook de woonmarkt aangepast is aan die groep. Het is een hele opdracht om een kwalitatieve huurwoning te vinden tegen een betaalbare prijs. Uit een recente enquête van de VRT blijkt dat huurders en alleenstaanden relatief het meest betalen voor hun huisvesting. Alleenstaanden betalen gemiddeld 43 procent van hun inkomen aan woonkosten. Ze staan ook zwakker op de huurmarkt. Het is quasi onmogelijk om een eigen woning te verwerven met maar één inkomen en daardoor zijn ze sowieso aangewezen op de huurmarkt. Ook op die huurmarkt is het niet evident

om daar iets te vinden, net door de betalingsproblematiek maar ook omdat verhuurders om allerlei redenen niet zo happig zijn om aan hen te verhuren.

Het gaat dus om heel veel mensen, en het is belangrijk om een goed aanbod te hebben en een goed evenwicht te vinden tussen huurder en verhuurder. We staan voor enkele uitdagingen die u zelf hebt erkend in de conceptnota Private Huur. Die is er natuurlijk ook gekomen omdat we er allemaal van overtuigd zijn dat de private huurmarkt versterkt moet worden. We moeten ervoor zorgen dat het bestaande huurwoningaanbod en de kwaliteit op peil blijven. We hebben nieuwe investeerders nodig, zowel particuliere als institutionele partners om te investeren in de private huurmarkt. Een bijzondere ondersteuning van de meest kwetsbare huurders is essentieel en blijft nodig. We hebben dus allemaal nood aan en baat bij een versterkt aanbod en een goed gereguleerde Vlaamse huurmarkt.

U geeft in uw conceptnota aan dat u zult onderzoeken hoe de betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen en specifieke doelgroepen kunnen worden gebouwd of ter beschikking kunnen worden gesteld. Tevens hebt u aangegeven dat u zowel voor de sociale woningbouw, de versterking van de SVK-sector (sociaal verhuurkantoor) als de private huur een beroep wilt doen op institutionele en privépartners om te investeren in de huurmarkt.

Minister, erkent u dat het vandaag voor bepaalde doelgroepen moeilijk is en in de toekomst nog moeilijker zal worden om een kwalitatieve en betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt? Welke initiatieven zult u nemen teneinde een beleidsomslag en een heroriëntatie vorm te geven naar aanleiding van de wijzigende maatschappelijke vaststellingen? Enerzijds zijn er de gezinnen met kinderen en anderzijds krijgt de gezinsverdunding steeds verder vorm en wonen steeds meer mensen alleen. Welke garanties wilt u geven dat de bestaande premies op zijn minst het laagste segment van de wachtenden op de woninghuurmarkt bereiken? Hoe zult u die verder uitbreiden en versterken? In hoeverre zult u er proberen voor te zorgen dat de private investeerders die mee willen investeren in zowel de SVK-sector, de sociale als private huurmarkt, inspelen op het vereiste aanbod en de noden van die doelgroepen die vandaag en nog meer in de toekomst, dreigen uit de boot te vallen? Er wordt momenteel vooral geïnvesteerd in appartementen. Hoe gaan we ervoor zorgen dat ook gezinnen met kinderen daarin meer aan bod komen?

**De voorzitter:** Minister Homans heeft het woord.

**Minister Liesbeth Homans:** Dames en heren, ik vind dit zeer interessante vragen, ware het niet dat ik in de twee commissiezittingen van midden november al op al deze vragen heb geantwoord. Ik zeg niet dat de vragen onterecht zijn, maar we hebben de bespreking van de conceptnota gedaan tijdens die twee zittingen. Alle vragen zijn toen gesteld en alle antwoorden gegeven. Nu komen dezelfde vragen terug, maar ik zal antwoorden, zij het niet zo heel uitgebreid als toen.

Mevrouw Hostekint, u verwijst naar de studie van de VRT. Het Steunpunt Wonen heeft de gegevens bij de VRT opgevraagd, maar ze niet gekregen. Dat doet vragen stellen bij de kwaliteit van het onderzoek. Ook het Steunpunt Wonen heeft behoorlijk wat kritiek op die studie omdat men weet dat de VRT verschillende indicatoren heeft gehanteerd ten opzichte van onze basis voor de cijfers die we verzamelen, namelijk het Grote Woononderzoek.

Doch dit even terzijde. Ik wilde dit onderzoek van de VRT toch even vermelden.

Erken ik de vaststelling dat het vandaag voor bepaalde doelgroepen moeilijk is? Ja, natuurlijk, dat heb ik in alle vorige debatten nooit ontkend. Natuurlijk erken ik dat. Het aandeel private huurmarkt stijgt ten aanzien van het aandeel eigenaars.

Het aantal huurwoningen is ook fors toegenomen. Een van de redenen daarvoor is dat er veel meer huurappartementen zijn, en dat het aantal eengezinswoningen dan weer is gedaald. Maar de balans is dus positief.

Welke initiatieven zal ik nemen binnen de Vlaamse begroting en binnen het Woonbeleidsplan Vlaanderen om hier vorm aan te geven? Ook hier kan ik verwijzen naar het uitgebreide debat over de conceptnota Private Huur. Zoals uit de bespreking van de conceptnota is gebleken, geven we vorm aan een lange-termijnvisie en kortetermijnacties die verder zullen worden opgenomen in de conceptnota Private Huur, die dan zal uitmonden in de huurwetgeving.

Niet alle initiatieven hebben onmiddellijk een weerslag in de begroting, zoals de opmaak van een Vlaams Huurdecreet zelf. Dat heeft geen impact op de begroting. Om de professionaliteit van de private particuliere verhuurders te verhogen, zetten we in op de verdere uitbouw van de sociale verhuurkantoren. In 2016 is bijna 10 miljoen euro extra geïnvesteerd in de sociale verhuurkantoren (SVK). Ook in 2017 zijn er middelen in de begroting gepland voor een verdere aanbodsuitbreiding en impulsprogramma. Dat is ook tamelijk uitgebreid aan bod gekomen tijdens de bespreking van de begrotingsopmaak 2017.

Welke garanties kan ik geven dat de bestaande premies op zijn minst het laagste segment van de wachtenden bereiken? In haast alle premies/subsidies die vertrekken vanuit Wonen naar de particulier, bijvoorbeeld de huurpremie en – subsidie, zijn er inkomensgrenzen opgenomen in de regelgeving. Dat is al een eerste garantie om ervoor te zorgen dat ze wel degelijk terecht komen bij degenen die ze het hardst nodig hebben.

Uit recent onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat de huursubsidie of de huurpremie – ik zal het verschil niet voor de duizendste keer uitleggen, maar het gaat over de twee stelsels – het meest selectieve instrument is van de woonsubsidies. Enkel huishoudens die behoren tot de laagste 40 procent inkomens komen ervoor in aanmerking. In 2013 behoorde 63 procent van de gerechtigden van een huursubsidie tot de laagste 10 procent inkomens. Het vierde, en hoogste deciel dat gerechtigden van de huursubsidie bevat, bevat nauwelijks 2 procent van de huursubsidieontvangers. Het instrument is dus zeer sterk gericht op de huishoudens met de laagste inkomens en heeft dus een efficiënte werking.

In hoeverre zal ik erover waken dat de private investeerders die mee willen investeren in de SVK-sector, niet uit de boot vallen? Het is mijn bedoeling te blijven voortwerken aan een kader waarbinnen de voorwaarden voor een goede structurele samenwerking tussen institutionele beleggers, vastgoedpromotoren en de sociale verhuurkantoren worden gecreëerd. Op die manier wordt het mogelijk private investeerders mee aan boord te krijgen. De Federale Regering heeft nu een btw-verlaging toegestaan van 21 naar 12 procent. En er is een extra buffer voor huurachterstallen en huurschade bij de SVK's.

Mits bijkomende verhuurgaranties, bijvoorbeeld de bescherming tegen leegstand en wanbetaling, het overnemen van het aantrekken van huurders en het beheer van de huurcontracten, wil ik investeerders en ontwikkelaars ertoe aanzetten het kwaliteitsvol huuraanbod uit te breiden. Uiteraard staan daar engagementen betreffende de woningkwaliteit, huurprijs en doelgroep tegenover. Dat is nogal vanzelfsprekend. Dat heb ik al heel uitgebreid toegelicht tijdens de bespreking van de conceptnota, en daarom wil ik het hierbij houden.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Michèle Hostekint (sp.a):** Minister, we hebben inderdaad gediscussieerd over de conceptnota. Ik heb gezegd dat die een aantal goede aanzetten bevat, maar vandaag blijft het nog wachten op de concrete maatregelen en regelgeving. Ik begrijp

dat dat wat tijd in beslag neemt. Ondertussen blijft het leven hierbuiten voortgaan en blijven de problemen van de huurder op de huurmarkt wel voortduren. Een keer een discussie voeren over de conceptnota ontslaat ons niet van verder nadenken over en zoeken naar oplossingen voor problemen die vandaag bestaan. Als ik hier vandaag een vraag om uitleg stel, ga ik ervan uit dat ik in de toekomst nog vragen zal stellen over de private huurmarkt, niettegenstaande we daar in november 2016 al eens over hebben gediscussieerd. Tot er een effectieve regelgeving is, zal ik nog wel een aantal vragen hebben, indienen en hopelijk ook kunnen stellen.

Minister, u trekt de enquête van de VRT nu in twijfel. Ik wil de discussie over de kwaliteit van die enquête hier niet voeren. Ik weet helemaal niet in hoeverre die wetenschappelijk is gebeurd, maar dat is de essentie van het verhaal niet. De essentie – dat kunnen we toch allemaal zien als we rondom ons kijken, mijnheer Anseeuw – is dat het klassieke gezin zoals we dat vroeger kenden, steeds minder een standaardgezin is zoals we dat vandaag kennen. We kennen de evolutie die vandaag bezig is: er is steeds meer gezinsverdunding, steeds meer ouders wonen met kinderen alleen, meer mensen dan vroeger wonen alleen, er zijn nieuw samengestelde gezinnen, ouders hebben een gezin in een wisselende constellatie, de ene week is anders dan de andere. We weten dat er heel wat beweegt in de maatschappij, en bijgevolg ook op de woonmarkt. De woonmarkt, maar ook andere segmenten, zijn vandaag onvoldoende aangepast aan die nieuwe evolutie en die nieuwe gezinnen. Minister, hoe gaan we ervoor zorgen dat die woonmarkt wel is aangepast?

Als uit een studie van de CIB blijkt dat er steeds minder eengezinswoningen zijn, hoe gaan we er dan voor zorgen dat ook gezinnen met kinderen en nieuw samengestelde gezinnen nog een woning kunnen vinden op de private huurmarkt? Hoe gaan we ervoor zorgen dat ook mensen die alleen wonen en mensen die alleen wonen met kinderen, ondanks het feit dat ze maar één inkomen hebben, toch een betaalbare woning vinden op de private huurmarkt? Dat en alleen dat is de essentie van mijn vraag.

Dat staat los van alle soorten enquêtes of studies. We zien dat zelf ook wel, als we naar de samenleving kijken. Dat moet de essentie van het verhaal zijn, dat moet de essentie van de discussie zijn. En dat moet zijn waar wij als overheid een antwoord op zoeken. Dat moet de vraag zijn die wij als parlement en als beleid proberen te beantwoorden.

**De voorzitter:** De heer Engelbosch heeft het woord.

**Jelle Engelbosch (N-VA):** Ik wil kort mijn ongenoegen uiten over deze vraag, al is dat misschien meer iets voor de regeling van de werkzaamheden. Mevrouw Hostekint, ik heb er geen problemen mee dat u vragen stelt, maar dan liefst concrete vragen. Dit is gewoon een monoloog van twee bladzijden, over iets wat we al tientallen keren in deze commissie en in de plenaire vergadering besproken hebben. De minister werkt aan de conceptnota. U blijft telkens diezelfde meningen verkondigen, waar wij ons in de commissie dan telkens uren mee moeten bezighouden. Met alle respect, maar ik vind dit echt niet concreet genoeg om hier vragen over te stellen. Wat moeten wij hier nu weer op zeggen? Wat u kunt lezen in alle verslagen van tientallen vragen die in het verleden al aan bod gekomen zijn. U had als partij beter in het verleden, in vorige legislaturen, zo volhardend vragen gesteld.

**De voorzitter:** Mevrouw Hostekint heeft het woord.

**Michèle Hostekint (sp.a):** Mijnheer Engelbosch, als u vindt dat wij als parlement ons controlerecht en vragenrecht niet meer moeten uitoefenen, dan moet u dat vooral zeggen. *(Opmerkingen)*

Ik heb als parlementslid het recht om vragen te stellen, en ik zal ze blijven stellen, of u dat nu leuk vindt of niet. Of u vindt dat u ze al genoeg gehoord hebt of

niet, ik zal ze blijven stellen. Ik heb dat recht als parlementslid. *(Opmerkingen van Jelle Engelbosch)*

Die vragen zijn trouwens door de voorzitter ontvankelijk verklaard, dus als u klachten hebt, laat ze hem vooral kennen, als u vindt dat ze niet terecht zijn. Ik zal de vragen blijven stellen, of u dat als meerderheid leuk vindt of niet.

En als u vindt dat een commissievergadering van een uur te veel van uw tijd inpalmt: wij komen met de commissie Wonen voor de eerste keer deze week samen, en we zijn een uur bezig.

**Jelle Engelbosch (N-VA):** Een uur voor een vraag die je in de verslagen van de voorbije maanden kunt lezen, vind ik inderdaad zeer lang.

**Michèle Hostekint (sp.a):** Als u de problematiek van de woonmarkt niet ernstig genoeg vindt om er een uur per week over te discussiëren, dan zegt dat veel over uw bezorgdheid. *(Opmerkingen)*

**Valerie Taeldeman (CD&V):** Ik wil toch oproepen om hier met sereniteit en rust mee om te gaan. Ik denk dat iedereen van ons in het Vlaams Parlement het recht heeft om vragen om uitleg in te dienen. *(Opmerkingen van Piet De Bruyn)*

De minister heeft graag geantwoord op de vraag. Ze heeft gezegd dat ze ermee bezig is. Ze heeft op een correcte manier geantwoord en heeft geen enkele keer haar ergernis getoond over het feit dat daarover een vraag gesteld werd.

**De voorzitter:** Collega's, is het goed dat we dit naar de regeling van de werkzaamheden brengen? Want dit is geen promotie voor de politiek.

De vraag om uitleg is afgehandeld.