



Vlaams  
Parlement

vergadering **C271**  
zittingsjaar 2016-2017

Woordelijk Verslag

### **Commissievergadering**

Commissie voor Wonen, Armoedebestrijding en Gelijke  
Kansen

van 8 juni 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 de uitbetaling van de huursubsidie bij het beëindigen van het huurcontract  
– 2077 (2016-2017) 3
- VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de aanvraag tot erkenning als 'verhurende instelling'  
– 2082 (2016-2017) 4
- VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het advies van de Vlaamse Woonraad over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt  
– 2148 (2016-2017)
- VRAAG OM UITLEG van Jelle Engelbosch aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de krapte op de huurmarkt  
– 2324 (2016-2017)
- VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de wooncrisis op de onderste segmenten van de private huurmarkt  
– 2378 (2016-2017) 7

**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 uitbetaling van de huursubsidie bij het beëindigen van het huurcontract – 2077 (2016-2017)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**Michèle Hostekint (sp-a):** Minister, deze vraag gaat in op een probleem dat mij wordt gesignaleerd van op het veld. Hij gaat over de huursubsidie. Ik hoef u uiteraard niet te vertellen aan welke voorwaarden een huursubsidie is gekoppeld.

Als huurders op eigen kracht op de private huurmarkt een conforme woning huren en aan de voorwaarden voldoen, kunnen ze die huursubsidie zelf aanvragen. Ze krijgen de huursubsidie uitbetaald op hun rekening. Maar als ze via een sociaal verhuurkantoor (SVK) huren, krijgen ze die huursubsidie niet op hun rekening uitbetaald, maar wordt die op de rekening van het SVK betaald en in mindering gebracht van de te betalen huur.

Tot voor kort was het zo dat bij een verhuis de huursubsidie werd doorbetaald tot het einde van het huurcontract. De SVK's signaleren dat het systeem blijkbaar is gewijzigd. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen, dat de huursubsidies uitbetaalt, zou dit sinds kort niet meer doen tot het einde van het huurcontract, maar bij de wijziging van het domicilie in het bevolkingsregister.

Men stelt dat deze nieuwe regeling problemen oplevert voor huurders die verhuizen naar een sociale huurwoning. Als mensen een aanbod krijgen van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), moeten ze daarop ingaan. Als ze dat niet doen, dreigen ze de huursubsidie voor altijd te verliezen. Als mensen een woning toegewezen krijgen, en ze gaan die woning bezichtigen en ze gaan in op het aanbod, zullen de SVK's die huurders wel begeleiden om meteen na ontvangst van de brief van toewijzing de opzeg van drie maanden te doen. Maar tussen het verkrijgen van het aanbod en de effectieve verhuizing naar de woning van een SHM zitten geen drie, maar slechts één of maximaal twee maanden. Zo zit er een periode tussen omdat men natuurlijk eerst zijn adreswijziging doorgeeft in het bevolkingsregister.

Dit heeft nu blijkbaar tot gevolg dat de huursubsidie stopt in de maand dat het adres wijzigt in het bevolkingsregister. Zo creëren veel mensen bij een verhuizing schulden doordat ze al de huur moeten betalen in de nieuwe SHM-woning en ze nog met de opzeg zitten van het oude huurcontract, en daarbovenop komt ook nog eens het wegvallen van de huursubsidie. Zo moeten ze nog een behoorlijke som ophoesten.

Blijkbaar is dit vandaag niet, of nog niet, zo voor de huurpremie. Minister, wat is de reden voor de andere manier van afhandeling van de huursubsidie? De SVK's stellen dat zij niet op de hoogte werden gebracht van deze nieuwe regeling. Wat is daarvoor de reden? Bent u er zich van bewust dat deze nieuwe regeling bij mensen die al een beperkt inkomen hebben voor een behoorlijke financiële druk zorgt? Is het de bedoeling om dit gewijzigde systeem van uitbetalen door te trekken naar het systeem van de huurpremies?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Hostekint, u zegt dat het werkveld u bepaalde problemen heeft gesignaleerd. Dat zal wellicht zo zijn. Maar die signalen

zijn verkeerd. Er is helemaal geen gewijzigde regelgeving. De regelgeving die van kracht is, dateert van 1 mei 2014. Ik moet u niet vertellen wie er toen bevoegd minister was – ik althans niet. Toen zaten we nog samen in de meerderheid, u herinnert zich dat wellicht nog. De algemene werkwijze die door het agentschap Wonen-Vlaanderen (AWV) wordt gevolgd in het kader van de verhuizing van een huurder die recht heeft op een huursubsidie, is al sinds 1 mei 2014 van kracht en ook niet meer gewijzigd. De regeling van de huurpremie gaat zelfs tot nog vroeger terug, tot 2012.

U hebt zelf aangegeven dat de SVK's altijd een zeer belangrijke rol hebben gespeeld in de mogelijke verlening van een huursubsidie. Dat is een goed systeem. Wat is nu de concrete werkwijze? Als het agentschap geen of nog geen melding heeft gekregen van het SVK van de verhuizing van een huurder, maar wel vaststelt dat de huurder verhuisd is, wordt de datum van de adreswijziging in het Rijksregister gebruikt om te bepalen tot wanneer de huurder recht heeft op een huursubsidie. Het AWV brengt het SVK hiervan op de hoogte. Zodra het SVK het AWV op de hoogte brengt van de verdere specificaties van de verhuizing, bijvoorbeeld inclusief de opzegtermijn, hetzij proactief of hetzij naar aanleiding van de melding van het agentschap op basis van het register, wordt het recht op huursubsidie uitgebreid met die opzegtermijn.

Een uitzondering op deze algemene werkwijze doet zich voor als er sprake is van een verhuizing naar een sociale huurwoning die wordt verhuurd door een SHM. De huurder krijgt in dat geval automatisch drie maanden huursubsidie. Dit moet een eventuele en tijdelijke periode van dubbele betaling compenseren.

U vraagt of ik dit zal doortrekken naar de huurpremie. Ik heb u al gezegd dat op de huurpremie hetzelfde systeem bestaat sinds 2012. Ik zie totaal niet in wat er aan de regelgeving moet worden veranderd. Maar ik nodig u wel uit om eventuele problematische dossiers over te maken aan het AWV. Die kunnen dan bekijken of er misschien een afhandeling van de dossiers mogelijk is. Zij kunnen dan zien wie er misschien een fout heeft gemaakt. Maar in elk geval, de regelgeving is niet gewijzigd en zit goed in elkaar, als u het mij vraagt.

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

**Michèle Hostekint (sp-a):** Het gaat dus eigenlijk tot het moment van wijziging van domicilie. Maar als men zelf te kennen geeft dat daar nog een opzeg aan verbonden is, wordt de opzeg toch nog doorbetaald tijdens de opzegperiode tot het einde van het huurcontract. Ofwel zullen de feitelijke gegevens die mij werden doorgegeven niet kloppen, ofwel zal er een probleem zijn bij de individuele afhandeling. Ik zal dat checken. Bedankt in elk geval voor deze informatie.

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

**VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de aanvraag tot erkenning als 'verhurende instelling' – 2082 (2016-2017)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**An Christiaens (CD&V):** De vraag die ik wil stellen, is me eveneens gesignaleerd door het werkveld zelf. Er zijn investeringen in de sociale huisvestingsmaatschappijen voor nieuwbouw maar ook door renovatiewerken die nodig zijn om aan de kwaliteitsnormen te voldoen. Een van de gevolgen daarvan is een

aanhoudende leegstand in afwachting van die structurele renovaties die zijn gepland en alle negatieve gevolgen van dien. Dat is hier al vaker besproken, we hoeven daar niet verder op in te gaan.

Een besluit van de Vlaamse Regering uit 2007 laat krachtens artikel 55bis toe "dat een huisvestingsmaatschappij een beroep doet op een verhurende instelling tot het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover de woningen voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode."

Camelot Europe, een van de grootste spelers op de Belgische markt qua leegstandsbeheer, heeft een aanvraag gedaan om te worden erkend als een dergelijke verhurende instelling. Het lijkt logisch dat een organisatie die professioneel actief is op het vlak van leegstandsbeheer een rol kan spelen om de bestrijding van leegstand bij sociale huisvestingsmaatschappijen op zich te nemen. Toch lijkt het wettelijk kader op het eerste gezicht niet duidelijk. Ik wil u daar dan ook een aantal vragen over stellen, minister.

Ziet u private leegstandsbeheerders als nuttige partners in het bestrijden van leegstand bij sociale huisvestingsmaatschappijen?

Is het wettelijk kader aangepast aan de werkwijze van deze private spelers?

Indien het wettelijk kader niet aangepast is, bent u dan van plan hierin een initiatief te nemen?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Mevrouw Christiaens, u hebt zelf al verwezen naar het feit dat de problematiek van het leegstandsbeheer in deze commissie al meermaals aan bod is gekomen, bijvoorbeeld ook nog op 30 maart. We hebben het toen zeer uitvoerig gehad over leegstandsbeheer. Zoals u weet, ben ik absoluut niet tegen dergelijke initiatieven. Ik heb dat toen gezegd en herhaal dat ook vandaag.

Wanneer men echter dergelijke initiatieven ondersteunt, dan moeten bepaalde belangrijke randvoorwaarden vervuld zijn. Ik hoop dat we daarin elkaars bondgenoten kunnen zijn. Zo vind ik het niet meer normaal dat zulke woningen moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten, dat lijkt me onontbeerlijk. Het lijkt me dan ook zeer aangewezen dat de woningen beschikken over een geldig conformiteitsattest. Het ene vloeit voort uit het andere.

De wettelijke bepalingen om sociale woningen buiten het stelsel te kunnen verhuren in het kader van leegstand staan in artikel 55bis en 55ter van het kaderbesluit Sociale Huur. Het moet gaan over leegstaande woningen, in afwachting van renovatie, die voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.

Mevrouw Christiaens, het klopt dat Camelot een erkenning heeft aangevraagd als verhurende instelling. Mijn administratie onderzoekt deze aanvraag momenteel. Camelot stelt de woningen ter beschikking van de bewoners via een bezetting ter bede. Daar hebben we het ook al uitgebreid over gehad. Dit valt onder het verbintenisrecht, wat een federale materie is. Dat neemt niet weg dat we deze initiatieven wel kunnen ondersteunen.

De verhouding tussen Camelot en de bewoners kunnen wij niet regelen, die valt onder het federale verbintenisrecht. Wij kunnen daar niet ingrijpen, wat niet wegneemt dat Camelot zich ook moet houden aan een aantal basisregels. Zo mag Camelot bij de screening van kandidaten niet discrimineren en moet er wel degelijk sprake zijn van contractuele vrijheid bij het sluiten van de bezettingsovereenkomst om te komen tot een evenwichtige overeenkomst tussen beide

partijen. Het is de bedoeling om deze basisregels als randvoorwaarden op te nemen bij de erkenning als verhurende instantie. Ik hoop hierover op zeer korte termijn een dossier te kunnen voorleggen aan de Vlaamse Regering.

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

**An Christiaens (CD&V):** Minister, ik begrijp dat het principe kan. Dus een private speler kan op basis van het genoemde artikel als verhurende instelling erkend worden. Of dat in dit geval zo zal zijn, weet u nog niet omdat de administratie dat nog onderzoekt, maar wettelijk zou het kunnen indien aan de voorwaarden van kwaliteit en conformiteitsattest wordt voldaan.

Kwaliteit is inderdaad essentieel, we kunnen geen woningen aanbieden, ook al is het tijdelijk en in het kader van het leegstandsbeheer, die niet aan de kwaliteitseisen voldoen. In andere Europese landen wordt er met een soort van kwaliteitslabel gewerkt. Het verbintenisrecht is van toepassing op basis van die contracten ter bedde. In die landen wordt dat ondervangen door met een kwaliteitslabel te werken. Ik weet niet wat uw mening daarover is.

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

**Björn Anseeuw (N-VA):** Woningen die leegstaan als gevolg van de woningkwaliteit kunnen niet worden verhuurd aan een leegstandsbeheerder. Hoe staat u tegenover de mogelijkheid om wel te verhuren aan een leegstandsbeheerder voor een andere dan woonfunctie, op voorwaarde natuurlijk dat ook daar de gezondheid niet in gevaar is?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Ik begin met de laatste vraag van de heer Anseeuw. Ik zeg niet per definitie neen, maar het lijkt me wel zeer moeilijk te realiseren. We willen dat wel eens bekijken, maar ik denk dat het zeer moeilijk is dergelijke woningen te verhuren aan een persoon of instantie voor wie ze in eerste instantie niet bedoeld zijn.

Mevrouw Christiaens, uw samenvatting was bijna volledig, met dien verstande dat een private speler dat inderdaad kan doen, maar dat er wel een erkenning door de Vlaamse Regering moet zijn. Dat impliceert dat ik met elk individueel dossier naar de Vlaamse Regering moet gaan om een erkenning te krijgen. Voldoen aan kwaliteitsnormen en dergelijke meer maakt het nog niet automatisch in orde. De administratie kan zeggen dat het een zeer goed en bewonderenswaardig initiatief is, maar toch moet ik nog altijd de erkenning van de Vlaamse Regering krijgen.

Ik heb u al gezegd dat een bezetting ter bedde een federale materie is, dat weet u ook, maar de kwaliteitsnormen en -vereisten zijn wel een louter Vlaamse bevoegdheid. Ik zie dus niet echt de problematiek daarvan in. Woonkwaliteit behoort tot onze bevoegdheid en wij mogen opleggen wat wij willen en wat wij in onze regelgeving hebben opgenomen.

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

**VRAAG OM UITLEG van An Christiaens aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het advies van de Vlaamse Woonraad over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt – 2148 (2016-2017)**

**VRAAG OM UITLEG van Jelle Engelbosch aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de krapte op de huurmarkt – 2324 (2016-2017)**

**VRAAG OM UITLEG van An Moerenhout aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de wooncrisis op de onderste segmenten van de private huurmarkt – 2378 (2016-2017)**

**Voorzitter: de heer Lorin Parys**

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

**An Christiaens (CD&V):** Minister, enkele weken geleden werd het advies van de Vlaamse Woonraad gepubliceerd. Die drukte het heel sterk uit: er heest een crisis op de private huurmarkt. Zo heeft de Vlaamse Woonraad het alleszins zelf gecommuniceerd.

Vooraf in de onderste lagen van de private huurmarkt blijft de druk toenemen. De helft van de huurders besteedt meer dan 30 procent van het inkomen aan huur. Het woningaanbod is, volgens het advies, weliswaar toegenomen, maar dat is vooral het effect van nieuwbouw en biedt geen oplossing voor de laagste inkomens. Een inkomenszwak huishouden moet, zelfs met begeleiding, zes tot negen maanden naar een passende woning zoeken. Schaarste in het voor hen bestemde aanbod bemoeilijkt enkel maar de toegang voor hen. Dat is evident. Ook de betaalbaarheidsproblematiek van gezinnen wordt groter en daardoor neemt de betaalonzekerheid voor de verhuurder toe. Beide zijn onlosmakelijk verbonden.

Ook op het vlak van de kwaliteit zijn de uitdagingen bekend. Van 47 procent van de woningen op de private huurmarkt is de kwaliteit ontoereikend en de Woonraad is bezorgd over de mogelijke effecten van de toepassing van de bestaande beleidsinstrumenten. Huishoudens zouden minder geneigd zijn een huursubsidie of een kwaliteitsonderzoek aan te vragen, omdat voor hen het hebben en behouden van een woning primeert op de kwaliteit ervan. Dat blijkt allemaal uit het advies. Het dichtslippen van noodwoningen en crisiswoningen, de huisvesting van erkende vluchtelingen en de instroom van cliënten van hulpverleningsorganisaties zorgen er mee voor dat er meer vraag dan aanbod is. Een gezonde huurmarkt moet sterk genoeg zijn om deze uitdagingen het hoofd te bieden, maar voor de huidige private huurmarkt wordt dit steeds moeilijker.

U hebt het advies ongetwijfeld ook zelf gelezen, minister, en we vonden het evident onze vragen aan u voor te leggen. Wat is uw visie op de nood aan begeleiding op het terrein waar de Woonraad de nadruk op legt? Welke maatregelen zult u nemen om het aanbod, de betaalbaarheid en de woonkwaliteit in het lagere prijssegment te verbeteren? U zult uiteraard verwijzen naar het decreet private huurmarkt. Welke mogelijkheden ziet u om het bestaande instrumentarium van woonkwaliteit en huursubsidies efficiënt te blijven inzetten voor deze uitdagingen?

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

**Jelle Engelbosch (N-VA):** Ik zal uiteraard niet alles herhalen wat collega Christiaens al heeft gezegd, minister. Ik begrijp dat alles eigenlijk al in het Grote Woononderzoek stond en dat de analyse daarvan eigenlijk een beetje wordt herkauwd. In het advies staan dus niet zo heel veel nieuwe elementen.

Dat er sprake is van een 'grijs' wooncircuit interesseert me wel, en daarover gaan mijn vragen dan ook specifiek. Wat moet ik me eigenlijk voorstellen bij een 'grijs' wooncircuit? Ofwel wordt er wettelijk verhuurd en is het gewoon normaal, ofwel hebben we te maken met het zwarte circuit. Ik heb dus vragen bij het 'grijze'.

Hebt u zicht op het aantal gezinnen dat zich tot dat 'grijze' wooncircuit wendt? Kunt u daar een schatting van maken?

Is het opportuun en mogelijk om dat circuit beter in kaart te brengen, zodat we er meer zicht op krijgen, het beleid zich kan aanpassen en het circuit kan verdwijnen?

Verder is het wachten op het nieuwe Huurdecreet. We kijken er allemaal naar uit en het heeft weinig zin daarop nu hier vooruit te lopen.

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

**An Moerenhout (Groen):** Minister, op zich stellen we grosso modo allemaal dezelfde vragen. Opvallend is dat we behoren tot drie meerderheidspartijen en een oppositiepartij. Dat toont het belang en de urgentie van het thema aan.

Aanvullend op de heer Engelbosch wil ik erop wijzen dat in het advies inderdaad dezelfde problemen aan bod komen als in het Grote Woononderzoek. Dat wijst erop dat deze problemen nog steeds bestaan en nog steeds erg groot zijn.

Ook ik zal niet alles herhalen. Mevrouw Christiaens heeft alles heel nauwkeurig geschetst. Het belangrijkste punt lijkt mij te zijn dat de problemen in het onderste segment van de private huurmarkt zo groot en nijpend zijn dat ze absoluut niet kunnen worden opgelost zonder overheidsingrijpen. Dat is natuurlijk de kapstok waarover we al jaren discussiëren en waarrond beleid zal worden gemaakt. Dat is het allerbelangrijkste.

In het advies staan verschillende beleidsaanbevelingen waarover Groen en ik, los van de analyse, vragen hebben.

Op welke manier zult u, minister, ingaan op de vraag van de Vlaamse Woonraad om werk te maken van het garanderen van de effectiviteit van het bestaande instrumentarium, zoals de woonkwaliteitsnormen en de huursubsidie, zodat deze instrumenten de zwakste huishoudens kunnen blijven beschermen?

Wil u extra stappen zetten om de ontoelaatbare misbruiken in het grijze wooncircuit aan te pakken? Wil u extra inzetten op coaching en begeleiding, zoals in het advies wordt aangeraden?

Plant u als coördinerend minister van Armoedebestrijding ook overleg met uw collega's van de andere gewesten om de wooncrisis aan te pakken?

Vindt u dat u voldoende gegevens hebt om de in opmars zijnde grijze woningmarkt meer zichtbaar te maken en te monitoren?

De Vlaamse Woonraad vraagt ook om meer flankerende en ondersteunende maatregelen in het woonkwaliteitsbeleid. Zonder dergelijke maatregelen dreigen bijkomende woonkwaliteitseisen de schaarste verder aan te scherpen, waardoor



de problematiek in de onderste lagen verder kan escaleren. Overheidsingrijpen is dus noodzakelijk. Gebeurt dat niet, dan zal het verder escaleren. Het is dus geen kwestie van stilstand, maar van achteruitgang. Mijn laatste en belangrijkste vraag is dus welke bijkomende maatregelen u wilt nemen.

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

**Minister Liesbeth Homans:** Zoals sommige vraagstellers in hun inleiding ook al hebben aangehaald, zijn de vragen enerzijds gebaseerd op het advies van de Woonraad, waarin uiteraard aanbevelingen staan die niet nieuw zijn en die ook elke keer opnieuw terugkomen en een zeer grote budgettaire impact hebben. Anderzijds is er het rapport van de Huurdersbond, dat in de vraag van mevrouw Van Volcem aan bod komt. Ik zal meteen op haar vraag antwoorden, om te vermijden dat ik er straks opnieuw moet op ingaan.

Het rapport van de Huurdersbond is op zich zeer waardevol en ik wil het niet minimaliseren. Ik wil echter wel aanstippen dat nauwelijks 4 procent van alle huurders op de private huurmarkt lid is van de Huurdersbond.

De Huurdersbond voert zijn enquêtes uit onder zijn leden. Wees dus toch een klein beetje voorzichtig met extrapolaties naar de hele private huurmarkt op basis van een bevraging van nauwelijks 4 procent van de huurderspopulatie op de private huurmarkt.

U weet allemaal – en de heer Engelbosch heeft er ook naar verwezen – dat de problemen op de private huurmarkt niet nieuw zijn. U weet ook dat we er al een hele tijd mee bezig zijn. De uitdagingen zijn gekend. De conceptnota private huur, die nu aan het uitmonden is in het Huurdecreet, is hier al uitvoerig aan bod gekomen, en gaat binnenkort ook naar de regering. Op korte termijn pakken we de problematiek aan via het Vlaams Huurdecreet, maar we hebben ook een langetermijnvisie met het woonbeleidsplan.

De achterliggende visie van zowel het Woondecreet als het woonbeleidsplan is steeds dat de overheid als facilitator optreedt en werkt aan een transparant en stabiel kader zonder betutteling. Dat laatste vind ik zeer belangrijk. We laten de vrije markt spelen en met 'vrije markt' bedoel ik niet dat verhuurders zomaar mogen vragen wat ze willen, maar wel dat we geen zaken opleggen die private verhuring nog moeilijker maken. Het actief overheidsingrijpen richt zich enkel op het segment waar de problemen zitten. Eigenaars en huurders in deze segmenten kunnen op ondersteuning rekenen – dat is de evidentie zelf – maar daar staan ook wel een aantal engagementen tegenover. Dat is het verhaal van enerzijds-anderzijds, van rechten en plichten van de twee groepen.

Ik kom dan bij de verhoging van het aanbod. Het is natuurlijk zeer belangrijk te blijven inzetten op de verruiming van het aanbod aan sociale woningen via de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook via de sociale verhuurkantoren (SVK's). We zetten dus ook in op alle private woningen die in beheer van een SVK worden gegeven, want dat is de beste garantie op kwaliteit én betaalbaarheid. We weten allemaal, en ik heb nooit ontkend, dat in het onderste segment van de private huurmarkt heel veel mensen zich uit de slag moeten trekken die eigenlijk recht hebben op een sociale woning of een SVK-woning.

De modaliteiten voor de samenwerking tussen private investeerders en de sociale verhuurkantoren zijn al zeer uitgebreid besproken en worden momenteel aangescherpt. Dat wil zeggen dat u zeer binnenkort van ons zult horen wat het resultaat van de besprekingen was. In welke mate is de private sector bereid om mee aan de SVK-kar te trekken om zoveel mogelijk private woningen in beheer van sociale verhuurkantoren te geven? Ik denk dat u er blijgezind van zult worden, maar ik kan natuurlijk niet vooruitlopen op uw emoties. Die mag u zelf bepalen.

U weet ook dat ik vorig jaar een belangrijk gedeelte van de bijkomende beleidsruimte die ik voor wonen had, namelijk 8,7 miljoen euro, heb ingezet voor de verbetering van de financiële draagkracht van de SVK's. We wilden het vertrouwen in de SVK's versterken door ervoor te zorgen dat ze minder moesten interen op hun eigen reserves, maar de SVK's bij potentiële verhuurders/eigenaars ook beter bekendmaken als een loyale, betrouwbare partner. Daarin hebben we volop geïnvesteerd en dat zetten we dit jaar gewoon voort.

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de streefcijfers uit het decreet Grond- en Pandenbeleid opgetrokken tot 50.000 extra sociale huurwoningen tegen 2025, boven op wat al was vastgelegd in de sociale doelstellingen en het groeipad. Die 50.000 extra woningen zullen volgens de huidige prognoses ook worden gehaald.

Het werken aan de uitbreiding van het aanbod is het beste instrument om het 'grijze' – of eigenlijk, zoals de heer Engelbosch opmerkte, zwarte – wooncircuit aan te pakken.

Dat heeft een prijsdempend effect en prijst kwaliteitsarme woningen uit de markt. Dat is zeer belangrijk. Ik kan ook verwijzen naar de investeringen in sociale woningbouw van 2,2 miljard in deze legislatuur, maar dat hebt u al verscheidene keren gehoord.

In verband met huursubsidie en huurpremie wil ik eerst iets over het budget zeggen. In vergelijking met 2013 is het budget met 10 miljoen euro gestegen, tot meer dan 40 miljoen. Daar is dus serieus wat moeite voor gedaan. Het klopt dat bepaalde categorieën van potentieel rechthebbenden – en ik benadruk potentieel en kijk daarbij naar mevrouw Moerenhout – niet antwoorden op de brief die ze van het agentschap krijgen. Ik heb de hele problematiek naar aanleiding van eerdere vragen al eens geschetst. Het is niet omdat je een brief krijgt als potentieel rechthebbende, dat je ook werkelijk rechthebbende bent. Er moeten nog allerlei onderzoeken worden gedaan. Ik blijf erbij dat we, om een huurpremie te kunnen toekennen, absoluut toegang tot de woning moeten krijgen om ze aan de kwaliteitsnormen te kunnen toetsen. Daar stap ik niet van af. Het is momenteel echter niet eenduidig uit te maken in hoeverre het niet reageren op de uitnodiging te wijten is aan de voorwaarde dat de woning moet worden gecontroleerd. Misschien zijn sommige mensen die een brief krijgen, inderdaad bevreesd om een controleur over de vloer te laten komen omdat ze weten dat hun woning niet aan de kwaliteitsnormen voldoet. We weten dat niet. We hebben er geen zicht op, maar ik sluit niet uit dat het inderdaad af en toe gebeurt.

In het kader van de evaluatie van de beide stelsels, huurpremie en huursubsidie, bekijken we welke mogelijkheden er zijn om de tegemoetkomingen nog beter op de meest kwetsbare doelgroepen af te stemmen. Het Steunpunt Wonen heeft de onderzoeksopdracht daarover afgerond en we kunnen de resultaten daarvan in de commissie bespreken, als dat gewenst is.

De onderzoekers hebben de nodige aandacht besteed aan de selectiviteit van het instrument. Daarmee bedoel ik dat het prioritair wordt ingezet voor de groep met de grootste woonnod. Dat lijkt me evidentie zelf.

Bij het bepalen van het huursubsidiebedrag blijft de huurprijs een cruciale rol spelen, maar er werd ook rekening gehouden met een eigen bijdrage van de huurder, afhankelijk van diens financiële mogelijkheden. Er zijn scenario's uitgewerkt waarbij de eigen bijdrage wordt bepaald vanuit bijvoorbeeld de woonquote, of vanuit het besteedbaar inkomen min de uitgaven voor andere basisbehoeften dan wonen. Dat was volgens mij een goede methodiek van de onderzoekers. Bij het nemen van een beslissing over de toekomst van de huursubsidie en huurpremie zal ik deze uitgewerkte scenario's zeker mee in overweging nemen.

Ik heb al gezegd dat ik de woonkwaliteitsnormen zeer belangrijk vind en dat ik absoluut niet van plan ben daarop toe te geven. Dat zou niemand ten goede komen, zeker niet de zwakke huurders en zwakkere doelgroepen die jammer genoeg in die woningen moeten wonen.

Inspanningen met de bestaande handhavingsinstrumenten inzake woningkwaliteitsbewaking werpen absoluut hun vruchten af. In de periode 2010-2016 zijn bijna 20.000 woningen en gebouwen geschrapt uit de inventaris van ongeschikte, onbewoonbare en verwaarloosde woningen en gebouwen. Dat betekent dat deze woningen en panden opnieuw in orde werden gebracht, werden gesloopt, in principe gevolgd door nieuwbouw, of een andere bestemming kregen. Het gros van de 20.000 woningen werd in kwaliteit hersteld, zodat ze veel beter aan onze normen voldoen. Ook de strafrechtelijke procedure die de Vlaamse Wooninspectie op de ergste vormen van krotverhuur toepast, heeft effect, met tussen de 550 en 650 herstelde woningen per jaar. Dat is toch niet min.

Zijn er nog bijkomende initiatieven? We moeten de conclusies van het Steunpunt Wonen afwachten. Zowel de kwaliteitsnormen zelf als de handhavingsinstrumenten die eraan gekoppeld zijn, worden momenteel geëvalueerd. De bedoeling is om na te gaan waar we het instrumentarium verder kunnen optimaliseren of doelgerichter kunnen inzetten. Het rapport daarover zal volgend voorjaar afgerond zijn.

Een goede begeleiding kan inderdaad helpen in de zoektocht naar een betaalbare en vooral kwalitatieve woning, op voorwaarde dat het aanbod aanwezig is. Dat lijkt me nogal wiedes. Collega's, jullie weten dat woonbegeleiding een bevoegdheid is van minister Vandeurzen, in het kader van zijn bevoegdheidspakket Welzijn. Maar dat neemt niet weg dat wij zeer regelmatig overleggen over woonbegeleiding.

De uitbreiding van deze begeleiding is ook opgenomen in het globale dak- en thuisloosheidsplan van minister Vandeurzen. De bedoeling daarvan is om de verschillende waardevolle projecten die nu al bestaan te evalueren en uit te breiden en/of op te schalen. Deze doelstelling wordt momenteel uitgewerkt.

Daarnaast ondersteunen we vanuit het Vlaamse Gewest, zoals u weet, ook de zogenaamde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS). Tot op heden werd aan tien IGS-projecten een Vlaamse subsidie toegekend volgens het nieuwe subsidiekader. Twee daarvan hebben bij doelstelling 4, 'ondersteunen van de private huurmarkt', een aanvullende activiteit geformuleerd met betrekking tot de ondersteuning van woningzoekenden. Dat is een goede zaak, lijkt mij.

Wat betreft de begeleiding op het vlak van woningkwaliteit, is er een pakket van begeleidende maatregelen, gaande van structurele informerende en sensibiliserende initiatieven, over gerichte communicatie ten aanzien van welbepaalde doelgroepen, tot ad-hocbegeleiding van bewoners en verhuurders die zich in een bepaalde situatie bevinden, bijvoorbeeld in een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Het AWV biedt ten aanzien van deze doelgroepen basisinformatie aan over de minimale kwaliteitsnormen en de mogelijke handhavingsinstrumenten, en dat via verschillende kanalen: de webstek, brochures, folders, digitale nieuwsbrieven enzovoort. Die informatie wordt wel degelijk verspreid.

Dan zijn er de vragen over het grijze, of zo u wilt het zwarte woonecircuit. Mijnheer Engelbosch, u zegt dat het niet duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld. Het is nu eenmaal zeer moeilijk om zicht te krijgen op een zwart circuit, of dat zich nu voordoet op de huisvestingsmarkt of elders, op een andere markt. Ik kan u wel voorbeelden geven van zaken die vallen onder de noemer van het grijze of zwarte circuit. Zo zijn er permanent bewoonde caravans, gemeubelde kamers –

niet altijd natuurlijk, maar dat kan –, huisjesmelkerij uiteraard, kraakpanden en dak- en thuislozen. Over deze bewoners en woonvormen zijn nauwelijks gegevens beschikbaar. Dat sluit niet uit dat het bestaan van deze marginale woonvormen – en ik bedoel dat niet negatief, maar ik vind geen ander woord – een belangrijk signaal is met betrekking tot de toegankelijkheid en de werking van de woningmarkt. Daarop inspelen is niet evident. Het is zeer moeilijk om dat in kaart te brengen, maar we zullen het niet uitsluiten om dat te doen.

Het grijze of zwarte woonecircuit situeert zich naast en buiten de reguliere private huurmarkt. Dat is nogal evident. Jammer genoeg moeten de meest kwetsbaren vaak noodgedwongen hun toevlucht zoeken tot dit circuit. Ze beschikken over weinig verweer. Ze kunnen weinig zaken inbrengen en zijn heel gemakkelijke slachtoffers van diegenen die het zeer slecht voorhebben met onze private huurmarkt.

Ik kan hier zeggen dat het heel moeilijk is om dat in kaart te brengen, en dan kunt u zeggen dat ik dan misschien een onderzoek kan laten uitvoeren. Ook onderzoekers zeggen dat het zeer moeilijk in beeld te brengen is via de traditionele onderzoeksmethodes. Dat sluit niet uit dat een vernieuwing van de onderzoeksmethodes geen kwaad zou kunnen. Wie weet komt er iemand af met een zeer origineel idee om het toch in kaart te brengen. Elke poging die daartoe wordt ondernomen, vind ik een goede poging.

Het Steunpunt Welzijn heeft in 2014 een nulmeting van de dak- en thuislozenpopulatie in Vlaanderen uitgevoerd. Tijdens de bevragsingsperiode registreerde men 5458 unieke dak- en thuislozen in Vlaanderen. Dat gaat zowel over de winteropvang, de thuislozenzorg van de CAW's als de doorgangswoningen van de OCMW's. Daarnaast werden tijdens de bevragsingsperiode gegevens verzameld over 599 vorderingen tot uithuiszettingen in 179 OCMW's. Het klopt dus wel degelijk dat we momenteel, ondanks een aantal puzzelstukjes, onvoldoende gegevens hebben over het grijze of zwarte woonecircuit. Via het lokale woonbeleid zullen we nu trachten meer informatie te verkrijgen. Vanuit het lokale woonbeleid kunnen we een en ander wel in kaart brengen. De lokale actoren, de gemeenten en stadsbesturen, hebben dikwijls een veel beter zicht op de problematiek omdat ze er van dichtbij mee worden geconfronteerd, soms ook door de politie. Wij gaan dat nu in ieder geval ook doen via het lokale woonbeleid. Voorzitter, het is een voordeel dat ik toevallig ook minister van Binnenlands Bestuur ben: ik kan zo een en ander op elkaar proberen af te stemmen.

Gemeenten die in een door de Vlaamse Regering gesubsidieerd intergemeentelijk project stappen, hebben zich geëngageerd om de lokale private huurmarkt in kaart te brengen. Dat is ook zeer goed. Hoe zij dat aanpakken, daar zijn de gemeenten vrij in. U weet dat ik een groot believer ben van de lokale autonomie. Ik wil geen keizer-kostermentaliteit vanuit Vlaanderen.

Ik geef een aantal voorbeelden van hoe zij dat willen aanpakken. Dat kan bijvoorbeeld door databanken, zoals het kadaster, de registratie van huurcontracten en het bevolkingsregister, aan elkaar te koppelen. Dat is een waardevolle methodiek. Verder is het mogelijk om actoren die actief zijn op de lokale private huurmarkt te bevragen.

Op 22 juni organiseert het AWW een overlegtafel over het thema 'de lokale private huurmarkt in kaart brengen'. Negen coördinatoren van projecten die al volgens het nieuwe Vlaamse subsidiekader werken, komen er hun eerste bevindingen met elkaar delen. De bedoeling is ook hier goede praktijken te detecteren en ze tegelijkertijd ook met elkaar delen. Collega's, het loont misschien de moeite om 22 juni te noteren in jullie agenda, en om naar die overlegtafel te gaan.

Mevrouw Moerenhout, er is geen overleg gepland vanuit mijn coördinerende bevoegdheid Armoedebestrijding met mijn collega-ministers van de andere

gewesten. Ik pleeg veel overleg, maar in dezen zie ik het nut ervan absoluut niet in. Wonen is een uitsluitende gewestmaterie, en er zijn zoveel regionale verschillen alleen al in hoe de woningmarkt eruitziet in Vlaanderen, Brussel en Wallonië. Het is onze eigen soevereine bevoegdheid. Ik zie totaal niet in wat een overleg aan voordelen of positieve zaken kan opleveren – los van het feit dat je twee of drie uur kwijt bent.

Voorzitter, ik denk dat ik heb geantwoord op alle vragen, zelfs op de vragen die niet werden gesteld, door afwezige commissieleden.

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

**An Christiaens (CD&V):** Minister, dank u voor uw heel uitgebreide antwoord. U hebt een volledige schets gegeven van het instrumentarium en de plannen die u nog hebt. Ik heb er wel een bedenking bij. U hebt verwezen naar het advies van de Vlaamse Woonraad en het rapport van de Huurdersbond. Die zijn toch allemaal betrokken geweest in zowel de opmaak van de conceptnota als vervolgens in het ontwerp van decreet. Ook al kwamen de meeste elementen voor in het grote woononderzoek, ik ga ervan uit dat al die elementen in die voortrajecten – de conceptnota en het decreet Private huurmarkt – ruim aan bod zijn gekomen. Zijn er dan toch nog elementen waarvan zij benadrukken: 'Ja, minister, wij hebben nu samen met u dat traject mogen doorlopen, we hebben aanbevelingen, maar er zijn nog missing links waar u momenteel met uw initiatieven absoluut niet aan toekomt?' Dat is een globale vraag.

U zegt dat het rapport van de Huurdersbond is gebaseerd op resultaten bij hun leden. Dat zou dan over 4 procent van alle huurders gaan. In dat rapport staat ook dat in de 20 procent goedkoopste huurprijzen, het laagste segment dus, de huurprijzen met meer dan 8,5 procent gestegen zijn. Is dat dan ook enkel en alleen bij hun leden? (*Minister Homans schudt het hoofd*)

U schudt van neen. Dan vroeg ik mij af of dat een globale becijfering is. Neen dus, het is alleen bij hun leden.

Ik heb nog twee inhoudelijke elementen.

De essentie is dat als het aanbod verhoogt de economische wetmatigheid zal spelen en er hopelijk een positief effect zal zijn op de betaalbaarheid. Dan denk ik dat het heel goed is om weer via de SVK's te werken en er de private sector bij te betrekken. We moeten de SVK's promoten als een loyale en interessante partner voor de private sector en de particuliere verhuurders.

Ik wil ook nog eens de nood aan een renovatiebegeleiding – waarover we al een conceptnota hadden – benadrukken. Het blijkt dat geïnteresseerde, private, particuliere verhuurders finaal afhaken omdat ze kleine of grotere renovatiewerken en herstellingen moeten doen om met de kwaliteitsnormen in orde te zijn. Omdat hun dat wordt opgelegd, haken ze af en verhuren ze niet via het SVK maar verkopen ze eventueel de woning via de gewone private huurmarkt. Zo kom je niet tegemoet aan extra garanties met betrekking tot betaalbaarheid want dan speelt natuurlijk de geplafonneerde huurprijs niet.

U hebt mij wel benieuwd gemaakt door te stellen dat we positieve emoties gaan tonen bij de evaluatie van het SVK-besluit. Ik vraag mij af – als u dat al wilt zeggen – of daar iets voor voorzien is.

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

**Jelle Engelbosch (N-VA):** Minister, ik verwees in mijn inleiding die ik heb doorgestuurd naar het rapport van de Huurdersbond. Maar door het samen te vatten,

heb ik het niet meer herhaald. Ik heb er inderdaad geen concrete vragen over gesteld. Het verwondert me wel. Ik dacht dat de Huurdersbond meer dan 4 procent van de private huurmarkt vertegenwoordigt. Ik wil dat niet minimaliseren, maar het plaatst wel alle rapporten en analyses die zij maken over de huurmarkt in het juiste perspectief: het gaat enkel over hun cliënteel. Ik denk dat de mensen die een beroep doen op de Huurdersbond de mensen zijn die het moeilijker hebben omdat zij net in dat soort woningen zitten en die problemen hebben met de verhuurders. Ik wil absoluut de waarde van de huurdersbonden niet minimaliseren, maar als er analyses komen van hen, moeten wij wel hun statistieken in het juiste perspectief plaatsen.

Minister, ik heb niet veel aanvullende vragen. Het grijs circuit is inderdaad zeer moeilijk in kaart te brengen. Als we daarover een studie zouden bestellen, zal ook die studie de vraag stellen hoe we dat in godsnaam in kaart moeten brengen. Daar ligt wel een verantwoordelijkheid bij de lokale besturen. Zij zijn de eersten die dergelijke zaken opmerken. Wij zien dat bij ons in de gemeente ook. Waar het verloederd is en waar er problemen zijn, is het meestal de wijkagent die het eerst de problemen signaleert. Er ligt dus echt een verantwoordelijkheid bij de lokale besturen en bij de burgemeester, die moet optreden als er zich problemen voordoen.

Minister, u zegt dat we wat betreft de huurpremie moeten vasthouden aan de toegang tot de woning. Dat is inderdaad essentieel. Het zou nogal raar zijn dat wij huisjesmelkers zouden subsidiëren, want dat is eigenlijk wat we anders zouden doen. Die huurpremie dient om de huurgelden te betalen. Het is essentieel dat wij daaraan vasthouden.

Ik zal ook nog een beetje vooruitlopen op wat mevrouw Moerenhout straks gaat zeggen. We zullen moeten uitkijken naar de uitbreiding van de huurpremie en de huursubsidies. *(Opmerkingen)*

Ach, staat het er deze keer niet in? Maar dan ga ik het toch zeggen. We moeten daarmee opletten. Ik heb dat altijd gezegd. Het enige effect van een algemene uitbreiding van die premies zou zijn dat dit enkel de huurprijzen zou verhogen. Ik vraag me af waar we in godsnaam de middelen zouden halen.

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

**An Moerenhout (Groen):** Mijnheer Engelbosch, Groen is inderdaad voorstander van de uitbreiding van de huurpremies maar aangezien het Huurdecreet er bijna aankomt, wil ik de minister de kans geven om mij eerst te overtuigen.

Minister, wat de effectiviteit van het bestaande instrumentarium betreft en uw antwoord daarop, volg ik u enerzijds wanneer u zegt dat inboeten op kwaliteit niet de oplossing is. Anderzijds begrijp ik de huurders die liever opteren voor een slechte woning dan voor geen woning. De enige uitweg lijkt mij het aanbod te verruimen en dan zullen, net zoals mevrouw Christiaens zegt, die wetmatigheden spelen en zal het probleem beetje bij beetje opgelost worden.

Wat die zwarte markt betreft, volg ik de logica dat de lokale besturen het niveau zijn dat het meest aangewezen is omdat zij het dichtst bij de probleem en bij de concrete zaken staan. Toch denk ik dat een coördinatierol van Vlaanderen voor die lokale besturen weggelegd kan zijn, maar aangezien u sprak over uw bevoegdheid Binnenlands Bestuur en Wonen ga ik ervan uit dat u daar ook op doelde.

Het rapport van de huurdersbonden en die 4 procent wil ik toch een beetje nuanceren. Ik begrijp wel dat het gekaderd moet worden, het gaat om een bepaald segment van de huurders en veelal net het onderste segment van de huurmarkt, maar ik zou dat echt niet minimaliseren. Ik vind die rapporten zelf

heel sterk en heel onderbouwd. Zij zijn gebaseerd op 17.000 gesprekken. Dus, kaderen maar niet minimaliseren.

Wat de problematiek van de onderste segmenten van de huurmarkt betreft, gaat het voor mij en mijn partij over een segment waar veel problemen samenkomen. De sociale huurmarkt is te beperkt, de private markt heeft een aantal problemen, er is de armoede, alles is heel erg gelinkt in dat onderste segment van de huurmarkt. Voor mij is het dan ook heel belangrijk te horen dat u ermee bezig bent, dat u er al lang mee bezig bent en dat u wel degelijk zult ingrijpen in de segmenten waar er grote problemen zijn. U zegt dat u op korte termijn tegemoet zult komen aan de problematiek in het Huurdecreet. Het is dus wachten op het Huurdecreet, ik neem dat dat er over enkele weken komt. Ik kijk daar met grote verwachting naar uit.

Ik heb nog een bijkomende vraag. U sprak op langere termijn over een woonbeleidsplan. Is daar een concrete timing voorhanden?

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

**Michèle Hostekint (sp·a):** Er is al veel gezegd en de problematiek is niet nieuw, we weten al langer dat zich grote problemen voordoen op de private huurmarkt. De cijfers die we in het Grote Woononderzoek hebben gezien, spreken voor zich. Nu de Woonraad met dat advies komt over de onderste lagen van die huurmarkt en meteen het woord wooncrisis in de mond neemt, dan duidt dat toch wel op belangrijke problemen waarvan we het bestaan al lang kennen. In het rapport dat vooral gebaseerd is op veldwerk, worden we nog eens geconfronteerd met de harde feiten.

Als het gaat over dat grijze circuit, is het belangrijk na te gaan hoe we een oplossing kunnen bieden. De maatregelen die juist bedoeld zijn voor de meest kwetsbaren op de woonmarkt, dreigen immers hun doel voorbij te schieten. Dan kan men zeggen dat de lokale besturen hun verantwoordelijkheid moeten nemen en zij zullen inderdaad de eersten zijn om die problemen op te merken, maar het is ook niet voor niets dat meer dan 60 procent van die lokale besturen vandaag aangeeft dat de nood aan betaalbare en kwalitatieve huisvesting hun grootste uitdaging is. Het klopt dus wel dat de lokale besturen de regisseur zijn van het woonbeleid, maar de ondersteuning en coördinatie vanuit Vlaanderen moet er komen. Dit allemaal overlaten aan de private huurmarkt zal niet werken. Iedereen heeft recht op een betaalbare en kwalitatieve huisvesting, en er is ontegensprekelijk een grote rol voor de overheid weggelegd om ervoor te zorgen dat dat recht op wonen wordt gegarandeerd.

Dit advies confronteert ons nogmaals met de urgentie van de problematiek. We zijn allemaal in blijde verwachting van dat Huurdecreet. De problematiek is urgent en dus zijn ook de maatregelen urgent. Minister, wanneer mogen we het Huurdecreet verwachten? Welke timing stelt u voorop?

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

**Minister Liesbeth Homans:** Sommigen onder u hebben gerefereerd aan een element dat ik heb toegelicht, maar de verschillende elementen maken wel het volledige verhaal. Ik wil dat nog eens benadrukken.

In het subsidiebesluit is voor de eerste keer verplicht ingeschreven dat een lokaal bestuur zicht moet krijgen op de private huurmarkt. Zowel de heer Engelbosch als mevrouw Moerenhout heeft daarop gewezen. We hebben daar initiatieven rond genomen.

Het Huurdecreet zal veel opheldering brengen. Het is terug van de Inspectie van Financiën, en er wordt nu een begrotingsakkoord aangevraagd. Het is de

bedoeling dat het nog voor het zomerreces door de Vlaamse Regering wordt besproken.

Mevrouw Christiaens, u had het nog over de nood aan renovatiebegeleiding. Wij hebben daar rekening mee gehouden bij de aanpassing van het SVK-besluit, dat is daar expliciet in opgenomen. Dat besluit zal voor de eerste keer principieel ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd.

Mijnheer Engelbosch, wat de rol betreft van de lokale besturen in het kader van het in kaart brengen van het grijze/zwarte circuit, deel ik uw mening dat hier een taak en verantwoordelijkheid is weggelegd voor de lokale besturen.

Mevrouw Moerenhout, u zegt dat het beter is een slechte woning te hebben dan helemaal geen woning, en ik begrijp wat u wilt zeggen. Ik volg u daarin, maar als we van die redenering uitgaan, moeten we ook logisch concluderen dat we vooral aan het aanbod moeten werken. We moeten het aanbod uitbreiden. Dat is ook gebleken bij de problematiek van de studentenkoten die eveneens heel schrijnend was. Door het aanbod te vergroten en door in te zetten op het kwaliteitsvoller maken van dat aanbod, is het zwarte/grijze circuit in de studentenkotewereld nagenoeg verdwenen. Een uitbreiding van het aanbod is dan ook absoluut essentieel.

Ik minimaliseer het rapport van de huurdersbond niet. Ik heb wel het kader geschetst, ik dacht dat het nodig was om dat te doen. Wat ik wel een mankement vind in dat rapport, los van het feit dat het over slechts 4 procent van de private huurders gaat, is dat het enkel en alleen over de huurprijzen op zich gaat. Er wordt totaal geen rekening gehouden met de kwaliteit. Men heeft het over de huurprijzen, maar men zegt er niet bij welke kwaliteit men krijgt wanneer men een welbepaalde huurprijs betaalt, en dat is een groot manco in die studie. Niettemin heeft het rapport zeker zijn verdiensten.

Mevrouw Moerenhout, in het najaar 2017 zal het woonbeleidsplan naar buiten worden gebracht, zoals aangekondigd. We zitten daar op schema. Dat hoeft verder niet te worden goedgekeurd en dergelijke.

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

**Jelle Engelbosch (N-VA):** Mevrouw Moerenhout, de minister minimaliseert de huurdersbonden absoluut niet. We moeten dit wel in het juiste perspectief plaatsen: die huurdersbonden krijgen jaarlijks een subsidie van meer dan anderhalf miljoen euro. Omgerekend in het aantal klanten dat ze hebben, is dat bijna 100 euro per huurder. Het is dus niet zo dat de minister de huurdersbonden niet naar waarde schat of ondersteunt, maar zij plaatst alles wat zij analyseren in perspectief. Toen zij vorige maand zeiden dat 42 procent van de huurders problemen heeft om de huurwaarborg te betalen, bleek het effectief om 42 procent van hun klanten te gaan. Ik was van mening dat 80 procent van de huurders in het algemeen wel zelf de huurwaarborg betaalt. We moeten dit verhaal dan ook in het juiste perspectief plaatsen.

U zegt dat mensen liever een slechte woning hebben dan geen woning. We moeten echter werken aan een verbetering van de kwaliteit van de woningen. Minister, ik heb een suggestie in die zin, namelijk de elektriciteitskeuring. Vandaag is bij het afleveren van een huurcontract een energiestatificatiecertificaat verplicht, een elektriciteitskeuring is dat niet, hoewel die essentieel is. Wanneer in een huurwoning iets ontbreekt of scheelt, gaat het vaak om de lamentabele toestand van de elektriciteit. Ik wil niet zover gaan om een attest voor de volledige woningkwaliteit verplicht te maken maar de elektriciteit is echt wel een basisgegeven. Daar zijn ook keurders voor. Bij de verkoop van een woning is een dergelijk attest verplicht. Ik stel voor dat uit te breiden naar de huurwoningen. Ik



vind dat zelfs belangrijker dan het energieprestatiecertificaat, dat wel verplicht is bij het afsluiten van een huurcontract. Het lijkt me goed om na te gaan of er een mogelijkheid is om de elektriciteitskeuring te verplichten bij het afleveren van een huurwoning.

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

**An Moerenhout (Groen):** Met de uitspraak 'liever een slechte woning dan helemaal geen woning' toon ik enkel begrip waardoor het enige logische gevolg is dat het aanbod absoluut moet worden verruimd. Het gaat dan zowel over de privémarkt als over de sociale markt.

Mijnheer Engelbosch, op wat u zei over de huurdersbonden en de huurwaarborg ga ik niet verder in, dat is een ander debat. Maar ik wil toch kort de verdediging van de huurdersbonden opnemen, aangezien hun conclusies dezelfde waren – vier op tien – als in het Grote Woononderzoek.

Minister, ik wil u tot slot wijzen op de historische kans die u hebt om in te grijpen op het onderste segment. Ik heb daarnet al gezegd dat het een oud zeer is. Deze vraag is door verschillende collega's gesteld, wat wijst op het belang en de historiek van deze problematiek. Dat onderste segment is een plaats waar die vele problemen van armoede, van de sociale huurmarkt en van de private huurmarkt samenkomen. Wat mijn partij betreft, is het ingrijpen op dat onderste segment een van de belangrijke insteken waarmee het Huurdecreet en het huurbeleid van deze regering zullen staan of vallen.

**De voorzitter:** De vragen om uitleg zijn afgehandeld.