



Vlaams
Parlement

ingediend op **891** (2015-2016) – Nr. 2
27 oktober 2016 (2016-2017)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Mercedes Van Volcem en Dirk de Kort

over de nota van de Vlaamse Regering

ingediend door viceminister-president Liesbeth Homans

Conceptnota Private Huur

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

891 (2015-2016) – Nr. 1: Nota van de Vlaamse Regering

INHOUD

1. Uiteenzetting door Sien Winters, coördinator Steunpunt Wonen	4
1.1. Globale reactie op de conceptnota Private Huur	4
1.2. Financiële ondersteuning en regulering	4
1.3. Een nieuw systeem voor geconventioneerde huur	5
1.4. Besluit	6
2. Uiteenzetting door het Vlaams Huurdersplatform	6
3. Uiteenzetting door de Verenigde Eigenaars	8
4. Uiteenzetting door de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen	9
5. Vragen van de commissieleden	12
6. Antwoorden van de sprekers	15
Gebruikte afkortingen	20
Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen organiseerde op 13 oktober 2016 een hoorzitting over de conceptnota Private Huur.

De hoorzitting werd georganiseerd met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, het Vlaams Huurdersplatform, de Verenigde Eigenaars en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen.

De presentaties van het Steunpunt Wonen en CIB Vlaanderen, en de nota's van CIB Vlaanderen, VHP en van de Verenigde Eigenaars zijn als elektronische bijlage opgenomen op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting door Sien Winters, coördinator Steunpunt Wonen

1.1. Globale reactie op de conceptnota Private Huur

Sien Winters vindt het positief dat er een conceptnota Private Huur werd uitgewerkt, want reeds verschillende jaren wordt gewezen op structurele problemen op de private huurmarkt. De omgevingsanalyse in de conceptnota is sterk gebaseerd op het onderzoek van het steunpunt. Het Steunpunt Wonen kan de omgevingsanalyse dan ook onderschrijven, en gaat ook akkoord met het uitgangspunt van de conceptnota om van de private huurmarkt een volwaardige pijler van het woonbeleid te maken. De ambities van de conceptnota worden eveneens onderschreven. Ten eerste, sturen via de aanbodzijde, in het bijzonder in het onderste huurdersegment, om ook de institutionele beleggers aan boord te krijgen. Ten tweede, de instrumenten aan de vraagzijde evalueren en bijsturen en ten slotte streven naar een transparant en stabiel wettelijk kader.

Het Steunpunt Wonen kan met diverse onderzoeksrapporten bijdragen tot een verdere concretisering van de beleidsvoornemens. Deze rapporten worden opgesomd in de powerpointpresentatie. De volledige tekst van de rapporten is terug te vinden op de website van het Steunpunt Wonen. Diederik Vermeir die samen met Bernard Hubeau, voorzitter van de Vlaamse Woonraad, deze rapporten heeft opgesteld, kan op het einde van de hoorzitting antwoorden op vragen hierover.

Ook over de financiële steun heeft het steunpunt in het verleden een hele reeks onderzoeksrapporten opgesteld. De studie 'Naar een nieuw beleid voor de private huurmarkt' bestaat uit vijf deelrapporten die dit jaar nog zouden worden gepubliceerd. Minister Homans had namelijk gevraagd om beleidsvoorbereidend onderzoek te doen, ter voorbereiding van een aanbodbeleid voor de private huurmarkt. De toelichting van vandaag door het Steunpunt Wonen zal voor een belangrijk deel op die studie gebaseerd zijn.

1.2. Financiële ondersteuning en regulering

Qua financiële ondersteuning was de hervorming van de woonbonus een belangrijke beslissing om de private huurmarkt meer zuurstof te geven. De markt is vandaag al gunstig om te investeren in private huur. Vraag- en aanbods subsidies kunnen equivalent zijn bij de ondersteuning van nieuw aanbod. De subsidie wordt best zo goed mogelijk gericht op de problemen die men wil aanpakken. Sien Winters verkiest een hervorming van de bestaande systemen boven het creëren van nieuwe systemen. Het kwaliteitsbeleid private huur kan misschien nog iets beter uitgewerkt worden in de conceptnota.

Het argument dat de hervorming van de woonbonus de private huurmarkt zuurstof gegeven heeft, is eigenlijk eenvoudig. De woonfiscaliteit was en is veel voordeliger voor eigendomsverwerving dan voor huur. Die scheefftrekking duwde de huurders in de richting van eigendom en dat heeft geleid tot het afstoten van

woningen naar de koopmarkt. Dat is vooral gebeurd bij de eengezinswoningen en bij de grotere woningen met meerdere slaapkamers. De zwakkere huurders blijven echter gevangen op de private huurmarkt. Die effecten kan men afzwakken door het beleid meer eigendomsneutraal te maken. Zo wordt de huurmarkt opnieuw aantrekkelijker. De huurders zullen langer op de huurmarkt blijven en de verhuurders zullen een interessantere belegging hebben. Het aanbod zal die vraag volgen. Het verminderen van de woonbonus was dus niet alleen een eigendomsbeleid, maar ook een huurbeleid.

Frank Vastmans onderzocht als medewerker van het Steunpunt Wonen het rendement op een private verhuring. Dit recente onderzoek, dat een onderscheid maakt tussen de verschillende segmenten van de huurmarkt, bevestigt de resultaten van een vroegere, globale berekening. Er is een totaal nettorendement van meer dan drie percent van de marktwaarde. Dat is heel goed in vergelijking met alternatieve beleggingen. Het rendement blijkt groter te zijn voor de kleinere en slechtere woningen, ondanks de wanbetaling aan de onderkant van de markt. Dat is contra-intuïtief. De investeringen in de private huurmarkt nemen toe, niet alleen in Vlaanderen, maar ook op internationaal niveau. Men spreekt van een 'generation rent', een nieuwe generatie private verhuurders. Het is een uitdaging voor het beleid om in te spelen op deze nieuwe trend.

Als men toch beslist om het aanbod te stimuleren door middel van subsidies, dan dient men zich af te vragen of dit het best gebeurt aan de vraagzijde dan wel aan de aanbodzijde. Theoretisch gezien heeft een gelijke subsidie hetzelfde effect op het aanbod aan private huurwoningen, of het nu een vraagsubsidie is of een aanbodsubsidie. Bij een aanbodsubsidie gaat de marktprijs naar beneden en is er een probleem met de aanbidders die geen subsidie genieten. Zij hebben namelijk eveneens te maken met de lagere marktprijs, waardoor een deel van het aanbod misschien uit de markt zal verdwijnen. Bij een vraagsubsidie zal de huurprijs op de markt stijgen en dan is er een probleem voor de huurders die geen subsidie genieten.

Eventuele bijkomende financiële steun moet zo goed mogelijk gericht worden op de bestaande problemen. Betaalbaarheidsproblemen komen vooral voor bij de onderste helft van de private huurmarkt. Ongeveer de helft van de private huurders geeft meer dan dertig percent van zijn inkomen uit aan huur. De onderste veertig percent van de private huurmarkt heeft na betaling van de woonuitgaven een resterend inkomen dat lager ligt dan de zogenaamde budgetnorm. Dat is ongeveer de groep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. De inkomensgrenzen van de sociale huisvesting zijn dus niet zo slecht. Sien Winters stelt voor om de nieuwe steun te richten op de groep met de betaalbaarheidsproblemen. Vanuit de effectiviteit van het beleid is het niet evident om de inkomensgrens hoger te leggen dan de norm voor sociale huisvesting.

Er is vooral een tekort aan eengezinswoningen en grotere woningen. Het totale aanbod aan private huurwoningen is tussen 2001 en 2013 met ruim 70.000 gestegen. Dat is het netto-effect van een toename van het aantal appartementen met bijna 150.000 en een afname van het aantal eengezinswoningen met bijna 70.000. Op basis daarvan kan men argumenteren dat de overheid haar eventuele investeringen best richt op de eengezinswoningen en de grotere woningen.

1.3. Een nieuw systeem voor geconventioneerde huur

Omwille van de mogelijke hoge kostprijs heeft Sien Winters twijfels bij het uitwerken van een nieuw systeem van geconventioneerde huur. Het aanbod is niet elastisch. Daarom is er een hoge subsidie nodig om een klein effect te bereiken. Een onnodige subsidiëring moet voorkomen worden. In Frankrijk heeft

een systeem van geconventioneerde huur wel effect gehad, maar dat heeft via de fiscale voordelen ook veel geld gekost. Men moet ook oppassen voor crowding out. De overheidsinvesteringen mogen de private investeringen die sowieso zouden gebeuren, niet verdrijven. Het opzetten van een nieuw systeem leidt altijd tot een administratieve kost voor nieuwe wetgeving en nieuwe controles. Ongelijke behandeling van burgers in eenzelfde situatie moet eveneens voorkomen worden. Als men bijvoorbeeld dezelfde inkomensgrenzen zou hanteren als voor de sociale huur, dan zullen huurders via de geconventioneerde verhuring, via het fiscaal voordeel aan de verhuurder, misschien een kleiner nettovoordeel genieten dan huurders binnen andere systemen. Bij de SVK's en SHM's bestaan er nu al dergelijke verschillen. Het is een risico om daar nog een derde systeem aan toe te voegen. Men mag het aanbod aan tegemoetkomingen ook niet ingewikkelder maken dan het nu al is. Als men toch kiest voor een nieuw systeem, dan kan men dat best richten op de onderste helft van de huurmarkt. Eventueel kan men prioriteit geven aan eengezinswoningen en grotere woningen. Het is beter om na te denken over een hervorming van de sociale huur dan om een nieuw bijkomend systeem te creëren omdat men het bestaande systeem te duur vindt.

1.4. Besluit

Het is in elk geval positief dat er een beleid voor de private huur wordt voorbereid. Dat beleid moet op veel fronten tegelijk werken. Het moet de ongelijkheden tussen huur en eigendom verder wegwerken, het aanbod van de private huur uitbreiden en de kwaliteit ervan verbeteren, de bestaande subsidiestelsels optimaliseren, een stabiel wetgevend kader creëren en zorgen voor eenvoud en transparantie voor de gebruiker. Men moet voorzichtig zijn met het opzetten van een nieuw systeem. Misschien weegt de hoge kostprijs daarvan niet op tegen het te verwachten resultaat. De middelen kunnen misschien op een meer doeltreffende manier worden ingezet. Het recht op wonen blijft de ultieme toetssteen.

2. Uiteenzetting door het Vlaams Huurdersplatform

Paul Pataer deelt als voorzitter van de raad van bestuur mee dat VHP de conceptnota vrij positief beoordeelt. De nota is bedachtzaam geformuleerd en er worden lijnen opengetrokken. Het is positief dat het Vlaamse beleid opteert voor een volwaardig huurbeleid voor de private huurmarkt. Een geconventioneerde huursysteem is een stap in de goede richting, namelijk in de richting van meer regulering, zeker voor de onderste segmenten van de huurderspopulatie. Het platform vindt het positief dat het recht op wonen en woonzekerheid als centrale doelstellingen worden vooropgesteld. De belanghebbende organisaties worden betrokken. VHP hecht veel belang aan het voorstel tot versterking van het rechtskader en van de positie van de betrokken partijen in het verdedigen van hun belangen, en is dan ook graag bereid om mee te werken aan toekomstige consultaties.

VHP heeft echter ook kritiek. Er is nog geen budgettair kader geschetst voor deze voorstellen, al is dat begrijpelijk in een eerste fase. Het discriminatiebeleid wordt aangeraakt, maar er worden geen haalbare voorstellen geformuleerd. De nodige rechtswaARBorgen bij soepelere huurprijsherzieningen zijn onvoldoende uitgewerkt. VHP staat ook kritisch tegenover de suggesties om terug te keren naar het vroegere systeem van een huurwaarborg van drie maanden. Dat kwam niet expliciet aan bod in de conceptnota, maar er zijn in andere documenten aanduidingen dat men in die richting evolueert.

Het is positief dat het huurcontract voor negen jaar als standaard wordt behouden. VHP is niet tegen een schrapping van de korte huurcontracten uit het

wetgevend arsenaal, zodat er alleen nog huurcontracten van negen jaar zouden zijn. Voor huurders kan het om uiteenlopende redenen soms interessant zijn om een contract te sluiten voor een kortere duur. Voorzichtigheid is echter geboden. In theorie is de relatie tussen huurder en verhuurder er een tussen gelijke partners, maar in de meeste situaties staan de huurders zwakker. Als de verhuurder zegt dat alleen een contract voor een jaar mogelijk is, dan is er niet altijd veel ruimte voor onderhandeling. Als een huurder het negenjarige contract opzegt binnen het eerste jaar, dan zal hij normalerwijs een soort van dervingsvergoeding moeten betalen. Bij het beëindigen van een contract van een jaar, zal dat niet het geval zijn. De omkadering zal aandachtig bekeken moeten worden. Het is begrijpelijk dat verhuurders belang hechten aan het rendement. Ze verhuren immers een woning om een bijkomend inkomen te verwerven. Het recht van de huurders is echter gelinkt aan het recht op wonen, een fundamenteel grondwettelijk recht. Dat geldt niet voor het recht om een bijkomend inkomen te verwerven. Daarom staat VHP kritisch tegenover het voorstel om een herziening van de huurprijs in de loop van de overeenkomst mogelijk te maken, bijvoorbeeld na renovatiewerkzaamheden. Men mag de huurprijs niet verhogen na werkzaamheden die noodzakelijk zijn opdat de woning zou voldoen aan de minimumnormen voor verhuring. De huurwoning moet immers voldoen aan de normen.

Soms moeten er gerechtelijke procedures worden gevoerd om de bepalingen van een huurcontract te doen respecteren. In dat verband pleit de nota voor de procedure van het kortgeding. VHP is daar geen voorstander van. Het is trouwens nu al mogelijk om procedures met korte debatten te hanteren. In die zin pleit VHP voor het herwaarderen van minnelijke schikkingen bij de vrederechters. Dat was vroeger een wettelijk verplichte voorafgaande fase bij het behandelen van conflicten. Het leidde vaak tot goede resultaten, in een sfeer van toenadering onder impuls van de vrederechter. VHP suggereert ook een soort van regionaal georganiseerd paritair huuroverleg. In de wereld van de arbeid worden er in het paritair overleg akkoorden gesloten tussen werkgevers en werknemers. In de verhouding tussen huurders en verhuurders zijn er op dat vlak al experimenten gebeurd, maar niet altijd met veel succes.

De conceptnota stelt voor om het concept van huurherstellingen beter te omschrijven in de decreten. VHP heeft daar geen probleem mee, maar vindt dat geen eenvoudige opdracht. De invulling van dat begrip is namelijk vooral gebeurd via de rechtspraak. In de realiteit heeft dat tot een vrij behoorlijk resultaat geleid. Het zou goed zijn om die piste verder te bewandelen. Het platform kan wel akkoord gaan met het opnemen van een verplichte uittredende plaatsbeschrijving in de decreetgeving. Voorwaarde is wel dat de in- en uittredende plaatsbeschrijving wordt opgesteld door een neutrale deskundige. Een persoon die wordt aangesteld door een immobiliënkantoor is immers niet noodzakelijk objectief en neutraal.

VHP staat negatief tegenover het optrekken van de waarborg naar drie maanden, en pleit al lang voor een centraal huurwaarborgfonds dat de huurder die niet meteen over de nodige middelen beschikt om de huurwaarborg te betalen, de mogelijkheid biedt om die in schijven te regelen met het fonds. Bovendien is het belangrijk dat de basiswetgeving inzake de huur in heel het land gelijklopend blijft. Zeker in de Rand rond Brussel zou het niet goed zijn als er bij wijze van spreken in dezelfde straat twee verschillende regelingen zouden gelden.

VHP is een grote voorstander van de huurbemiddeling door SVK's. De overheid zou echter over meer middelen moeten beschikken om de werking ervan te controleren. Het drama bij het failliete SVK in Gent was het gevolg van een gebrek aan controle van bovenuit. De professionalisering mag zeker worden versterkt. VHP probeert de huurders op een professionele manier te ondersteu-

nen. De verschillende regionale overheden kunnen een collectief lidmaatschap aangaan bij de huurdersbond zodat hulpbehoevende huurders daar goedkoop advies krijgen. VHP heeft er geen probleem mee als ook de eigenaarsverenigingen steun zouden kunnen krijgen van de overheid, op voorwaarde dat het op een doelmatige manier gebeurt.

3. Uiteenzetting door de Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers, directeur van de Verenigde Eigenaars, is enthousiast over de conceptnota. De minister blijkt de knelpunten op de private huurmarkt goed te kennen.

De Verenigde Eigenaars staan positief tegenover een aantal doelstellingen in de conceptnota, maar hebben ook een aantal randbemerkingen. De Verenigde Eigenaars kunnen akkoord gaan met het creëren van een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader, maar ze zijn geen vragende partij voor grote veranderingen. Een andere doelstelling betreft de woonzekerheid voor de gezinswoning. Het huurcontract voor negen jaar is de standaard en het is positief dat het mogelijk blijft om ook kortlopende huurcontracten af te sluiten. Bij beide partijen is er immers vraag naar kortlopende contracten.

Het is positief dat men de verhuurder een behoorlijk rendement wil garanderen. Dat is belangrijk als men wil dat er geïnvesteerd wordt in de private huurmarkt. De Verenigde Eigenaars zijn vragende partij voor een soepeler en snellere afhandeling van geschillen waarbij de huurder zijn contractuele verplichtingen niet nakomt. Inzake het waarborgen van de woonkwaliteit zou een regime van sanctionering worden uitgewerkt voor de niet-conforme woningen. De kwaliteit bij de aanvang van de huurovereenkomst is uiteraard een uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuurder. De verhuurder heeft namelijk een leveringsplicht. In de loop van de huurovereenkomst gaat het echter om een gedeelde verantwoordelijkheid. Soms wordt de slechte staat van de woning immers veroorzaakt door de huurder zelf, waarbij het belangrijk is om de intredende plaatsbeschrijving maximaal te gebruiken. Daarom moet de plaatsbeschrijving geregistreerd worden en tegenstelbaar zijn aan derde partijen zoals de Wooninspectie. Als de huurder in de fout gegaan is, dan mag hij geen tegemoetkoming krijgen vanuit het woonbeleid.

De Verenigde Eigenaars zijn voorstander van een verhoging van de huurwaarborg naar drie maand. Het betalen van drie maanden huurwaarborg en de huur van de eerste maand vormt inderdaad een drempel. Voor de verhuurder is dat een selectie criterium om te beoordelen of de huurder zijn contractuele verplichtingen kan nakomen. Twee maanden zijn echt onvoldoende gelet op het risico van wanbetaling en huurschade. De Verenigde Eigenaars zijn geen voorstander van een lening en al zeker niet van een centraal huurwaarborgfonds. Ze verkiezen een selectief boven een veralgemeend huurwaarborgfonds en pleiten voor het behoud van het bestaande systeem.

De Verenigde Eigenaars hebben geen probleem met geconventioneerde huur, maar enkel als vrijwillig systeem. De fiscale stimuli zouden nog geconcretiseerd moeten worden. Het bestaande woonpatrimonium is oud. Energiebesparende investeringen en grondige innovatie dringen zich op. Dat vergt zware investeringen van de verhuurders. Als een verhoging van de huurprijs niet mogelijk is, dan zouden de verhuurders op een tegemoetkoming moeten kunnen rekenen. Daarom staan de Verenigde Eigenaars positief tegenover het initiatief van minister Tommelein die bij renovatiewerken een vermindering van de onroerende voorheffing in het vooruitzicht stelt. De Verenigde Eigenaars hopen dat deze maatregel niet alleen zou gelden voor eigenaars die zelf in het pand wonen, maar ook voor verhuurders.

Het is positief dat de minister voor de vooropgestelde sensibiliseringscampagne tegen discriminatie een convenant wil afsluiten met CIB Vlaanderen en met de Verenigde Eigenaars. Daarbij zou er aan kandidaat-huurders gerichte informatie worden verstrekt via het meldpunt van Unia. De Verenigde Eigenaars zijn dan ook blij dat de minister geen voorstander is van praktijktests. De relatie tussen huurder en verhuurder moet namelijk gesteund zijn op vertrouwen. Over het algemeen is de relatie tussen huurder en verhuurder goed. Een verhuurder moet echter nog altijd zijn contractuele partner kunnen kiezen, weliswaar binnen de grenzen van de antidiscriminatiewetgeving.

Het huurpremie- en huursubsidiebesluit zou geëvalueerd worden. Men wil blijkbaar een veralgemeende huursubsidieregeling opzetten op basis van inkomen en huurprijs. Daarbij zouden niet alleen de doelgroepen rechtstreeks ondersteund worden. Potentiële verhuurders zouden ertoe aangezet worden om hun woning te verhuren aan een bepaalde categorie van huurders. De Verenigde Eigenaars pleiten al jaren voor inkomensondersteunende maatregelen. Een solvabele huurder maakt meer kans op de huurmarkt. De realisatie van het grondrecht op een behoorlijke woonst valt echter ten laste van de overheid en niet van de private huursector.

4. Uiteenzetting door de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen

Peggy Verzele, directeur van de studiedienst van CIB Vlaanderen, deelt mee dat CIB een privaatrechtelijke beroepsorganisatie is waarbij 1500 kantoren zijn aangesloten, waaronder vastgoedmakelaars-bemiddelaars, actief op het terrein van verkoop en verhuur, vastgoedmakelaars-beheerders, zijnde syndici en rentmeesters die het volledige beheer waarnemen voor de eigenaars-verhuurders, vastgoedpromotoren en vastgoedexperten-taxateurs die onder meer verantwoordelijk zijn voor het opstellen van de plaatsbeschrijvingen. De Vlaamse vastgoedmakelaardij is van heel nabij betrokken bij het beleid van de private huurmarkt. Uit het grote woononderzoek blijkt dat 26,5 percent van de verhuringen gebeurt via een vastgoedmakelaar. De databank van energieprestatiecertificaten spreekt echter van 39,4 percent van de verhuringen. De cijfers van het grote woononderzoek hebben betrekking op de volledige huurmarkt. Als men dat extrapoleert naar de private huurmarkt, komt men uit op 37,5 percent.

Inzake de regionalisering van het woninghuurrecht bouwen de beleidskeuzes uit de conceptnota voort op het voorbereidende traject binnen het Steunpunt Wonen. Dat is een goede basis voor een decretaal initiatief. De conceptnota stelt dat de overheid moet zorgen voor een stabiel rechtskader, maar verwacht toch ook een meer actieve houding van de overheid. De Woninghuurwet wordt gezien als een instrument om de doelstellingen van het gewestelijk woonbeleid te realiseren. CIB Vlaanderen vindt dat de Woninghuurwet beter niet wordt aangewend als een sturend beleidsinstrument. Het gaat namelijk om een private contractuele rechtsverhouding tussen partijen. De conceptnota spreekt ook over het toepassingsgebied. CIB Vlaanderen is geen vragende partij voor het uitwerken van andere huurregimes dan alleen voor de woninghuurwetgeving. Dat zou immers leiden tot nog meer complexiteit. Het gemeen huurrecht is een goede terugvalbasis voor de meeste verhuringen.

Voor de inkanteling maakten het groenboek Vlaamse Staatshervorming en het Vlaamse regeerakkoord gewag van het uitwerken van een Vlaams Huurdecreet. Het potpourridecreet Wonen sprak echter van een integratie in de Vlaamse Wooncode. Het ontwerp van decreet Experimentele Woonvormen liet de keuze voor coördinatiemachtiging opnieuw vrij en de conceptnota Private Huur spreekt opnieuw van een integratie in de Vlaamse Wooncode. CIB Vlaanderen is voorstander van een Vlaams Huurdecreet. Zo kunnen de dwarsverbanden met

het algemeen huurrecht en met het algemeen verbintenisrecht beter worden gegarandeerd. De Vlaamse Wooncode wordt ook geregeld gewijzigd. Een apart Vlaams Huurdecreet biedt meer garanties op een stabiel woninghuurrecht. Een vermenging van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rechtsregels is niet aangewezen.

CIB Vlaanderen kan uiteraard akkoord gaan met de doelstelling om een stabiel, duurzaam en evenwichtig kader te creëren. Het zou goed zijn om alle wijzigingen in eenzelfde beweging door te voeren waarna de regelgeving voor langere tijd ongewijzigd kan blijven. De perceptie van de verhuurders is dat alle wetswijzigingen in hun nadeel zijn geweest. Het is belangrijk om daarmee rekening te houden bij de beleidsvorming. Een stabiel regelgevend kader en rechtszekerheid zijn niet alleen belangrijk voor huurders en verhuurders, maar ook voor de investeringszekerheid en voor de investeringsbereidheid.

Op het niveau van de woonzekerheid is het uitgangspunt een standaard huurtermijn van negen jaar. CIB Vlaanderen plaatst wel kanttekeningen bij de prevalentie van contracten van korte duur in de conceptnota. Volgens VHP zou het gaan over 53 percent van de markt. Die cijfers gaan echter over de leden van de huurdersbonden. Uit het Grote Woononderzoek blijkt dat het gaat over 32,4 percent van de contracten. De gemiddelde woontijd is gestegen van zes naar zeven jaar. Dat betekent ook dat er een frequente herkwalificatie is van contracten van korte duur naar negenjarige contracten. CIB Vlaanderen is voorstander van het behouden van de contracten van korte duur, zonder een verstrenging van de modaliteiten. Een dergelijk contract wordt vaak afgesloten op vraag van de huurder omdat het tegemoetkomt aan zijn situatie, in het kader van de arbeidsflexibiliteit of van een nakende opstap naar een eigendomsverwerving. Bij contracten van korte duur is er ook geen opzegvergoeding als men weggaat in de eerste drie jaar. CIB Vlaanderen pleit voor het aantrekkelijker maken van de contracten van negen jaar en denkt bijvoorbeeld aan de opheffing van de temporele beperkingen voor de opzegmogelijkheid voor verbouwwerkzaamheden. Vandaag moet men bij verbouwwerken namelijk wachten tot zes maanden voor het verstrijken van een driejarige periode. Dat vormt een rem op mogelijke renovaties. Daardoor schieten sommige fiscale gunstmaatregelen hun doel voorbij. CIB Vlaanderen is ook blij dat de toelaatbaarheid van de contractuele opzegmogelijkheid voor contracten van korte duur verduidelijkt zal worden.

CIB Vlaanderen is blij dat het principe van de vrije huurprijsbepaling bij het aangaan van het contract behouden blijft. Huurprijsregulering is sowieso een huurprijsverlaging. Dat heeft een impact op het rendement en de investeringsbereidheid. CIB Vlaanderen is ook al langer vragende partij voor een versoepeling van de herzieningsmogelijkheid van de huurprijs na renovatie, uiteraard in onderling akkoord tussen huurder en verhuurder. Daar pleit CIB Vlaanderen voor een opheffing van de temporele beperkingen. Deze opmerking geldt natuurlijk niet voor het realiseren van de minimale kwaliteitsnormen.

Inzake de minimale kwaliteitsnormen kiest de conceptnota voor de weg van de Vlaamse Wooncode. Een evenwichtig en proportioneel sanctiemechanisme is echter onontbeerlijk. CIB Vlaanderen staat positief tegenover het principe van de gedeelde verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder na het aangaan van het contract. CIB Vlaanderen pleit ook voor de introductie van een moreel element. Als de verhuurder niet schuldig is aan de gebreken, kan dat niet gekwalificeerd worden als een misdrijf en kan dat niet leiden tot een nietigheid van rechtswege. Als de verhuurder schuldig is aan de gebreken, zou er alleen een nietigverklaring kunnen zijn vanaf een bepaald aantal straffpunten of als er een inbreuk is op veiligheids- of gezondheidsnormeringen. Voor de rest kunnen de

bestaande burgerrechtelijke gevolgen van toepassing blijven. Dat is ook het standpunt van de huurdersbonden.

CIB Vlaanderen is al langer vragende partij voor het inschrijven van het basisprincipe van de huurherstellingen in de wetgeving. CIB Vlaanderen vindt het ook positief dat de lijsten van de herstellingen die ten laste zijn van de huurder of de verhuurder, zullen worden geactualiseerd door een technische werkgroep.

CIB Vlaanderen kan het voorstel in de conceptnota rond de uittredende plaatsbeschrijving ten volle onderschrijven. Deze plaatsbeschrijving zou verplicht zijn wanneer een van de partijen daarom verzoekt. Dat is zelfs beter dan het initiële voorstel van CIB Vlaanderen om steeds een uittredende plaatsbeschrijving op te maken. Als er geen problemen zijn, hoeft men de mensen niet nodeloos op kosten te jagen. CIB Vlaanderen is vragende partij dat haar leden in de toekomst plaatsbeschrijvingen kunnen blijven opstellen. Het is ook positief dat er uitdrukkelijk bepaald is dat er geen recht is op tegemoetkomingen bij opzettelijke huurschade.

CIB Vlaanderen kan het concept van de huurwaarborglening onderschrijven. Iedereen is het erover eens dat bank- en OCMW-waarborg vandaag weinig doeltreffend zijn. Dit concept vermijdt ook de discussie over een collectivisering van de waarborgen. Anonimiteit is wel een voorwaarde om een dergelijk stelsel van collectivisering van huurwaarborgen te laten slagen. Voor CIB Vlaanderen is het aanvaardbaar dat de verhuurder de oorsprong van de huur of de huurwaarborg niet kent, op voorwaarde dat de zekerheidsstelling voldoende hoog is. Een huurwaarborg van drie maanden is in elk geval minimaal om voldoende garanties te bieden bij huurschade en huurachterstallen. Het concept van de huurwaarborgleningen biedt de opportuniteit om beide doelstellingen met elkaar te verzoenen.

De conceptnota gaat ook in op het overheidsoptreden. Ze spreekt over het opstellen van een actieplan inzake antidiscriminatiebeleid private huurmarkt. CIB Vlaanderen ondersteunt die aanpak. Het doel moet zijn om vooroordelen weg te nemen en te focussen op legitieme selectie. Er zou nog overleg plaatsvinden over het afsluiten van een convenant en over de concrete invulling ervan. CIB Vlaanderen staat positief tegenover het concept van het proefhuren. Dit verhoogt de toegang tot de private huurmarkt. Het Fonds ter preventie van de uithuiszettingen kadert binnen het ruimere geheel van preventieve woonbegeleiding. De administratieve eenvoud van een dergelijk stelsel is essentieel. CIB Vlaanderen pleit ook voor het onderzoeken van een gelijkaardig systeem als de verzekering gewaarborgd wonen voor huren. CIB Vlaanderen staat ook positief tegenover de geconventioneerde verhuring. Dit systeem zou gebaseerd zijn op vrijwilligheid en uitgaan van een positieve insteek. Wie een woning verhuurt aan een bepaalde doelgroep zou een aantal voordelen krijgen. Het fiscale voordeel zal wel voldoende groot moeten zijn om de opgelegde voorwaarden te compenseren.

De fiscale stimuli focussen op het onderste segment van de private huurmarkt. In een moeilijke budgettaire context is dat begrijpelijk. Het aanbod aan huurhuizen in het middensegment en aan huurhuizen met drie of vier slaapkamers is sterk aan het dalen. De energiedoelstellingen 2020-2050 zullen tot zware kosten leiden voor de verhuurders. Door het creëren van bijkomende appartementen blijft het aanbod op vandaag echter nog de vraag volgen. Op de middellange termijn is er een generieker aanbodbeleid nodig.

Het is positief dat de mogelijkheden van een samenwerking met private investeerders onderzocht zal worden, in het kader van een structurele aanbodverruiming van de SVK's. Het probleem is echter dat het bij de

samenwerking met SVK's doorgaans niet gaat over een verruiming van het aanbod, maar om een socialisering van het bestaande aanbod.

CIB Vlaanderen pleit ook voor een beleidsmatige erkenning van de rentmeesters, een beroepsgroep die niet vermeld wordt in de conceptnota. Zij kunnen nochtans een rol spelen bij de ontzorging op de private huurmarkt. Niet iedereen is immers gewonnen voor het systeem van de SVK's en niet alle woningen situeren zich in een prijscategorie die geschikt is voor SVK-verhuur.

5. Vragen van de commissieleden

Dirk de Kort stelt vast dat de dwingende eisen inzake de energieprestatie een hele reeks ingrepen vergen. In dat verband verneemt hij graag waarom VHP zo twijfelachtig staat tegenover de mogelijkheid van renovatiehuurovereenkomsten. De Verenigde Eigenaars staan positief tegenover de voorziene fiscale stimuli. Hij denkt echter dat dit niet voldoende zal zijn als de eigenaars niet goed inzien hoe ze de noodzakelijke renovaties moeten aanpakken. Daarom stelt hij voor dat de Confederatie Bouw en de Orde van Architecten hierover zitdagen organiseren bij de lokale besturen.

Sien Winters merkte op dat het kwaliteitsbeleid vaak voorziet in sancties, maar minder in stimuli. Hoe kan men dat beleid in de toekomst verder versterken? Sien Winters suggereerde ook dat het nieuwe systeem van geconventioneerde huur best geïntegreerd kan worden in het huidige stelsel van huursubsidies. Moeten SHM's en SVK's dan ook evolueren naar woonmaatschappijen, die samen met private initiatiefnemers investeren in het lagere huursegment?

Katrien Partyka stelt vast dat Sien Winters enig voorbehoud formuleerde bij het systeem van geconventioneerde huur. Ze veronderstelt dat het beter zou zijn om het bestaande systeem van de sociale huur te hervormen. Misschien kan dat een aanzet zijn voor een geïntegreerd systeem waarin de krachten van SVK's en SHM's meer gebundeld worden.

Sien Winters leidde uit de berekeningen af dat een behoorlijk rendement mogelijk is. Waar wringt het schoentje dan? Kan de ontzorging van de verhuurders ook een mogelijke piste zijn?

Privé-investeringen zijn belangrijk voor de verhoging van het aanbod. Momenteel gebeurt het integreren van privé-investeringen vooral via de SVK's. Dat kost echter veel geld. Misschien moet men een duidelijk kader opstellen voor het aantrekken van privé-investeringen in de sociale huisvesting.

VHP suggereert om de mogelijkheden van een regionaal paritair overleg te onderzoeken, maar is er niet reeds voldoende overleg?. Er is bijvoorbeeld intensief overlegd binnen de Vlaamse Woonraad. Is het de bedoeling om dat te institutionaliseren?

De Verenigde Eigenaars verkiezen een afzonderlijk Vlaams Huurdecreet boven een integratie in de Vlaamse Wooncode. Dat moet verder worden onderzocht. Hoe zien de Verenigde Eigenaars de inhoud van het convenant om discriminatie te bestrijden? Wat denken de Verenigde Eigenaars over de versnelde procedure bij de vrederechter in het kader van uithuiszettingen? De Vlaamse overheid heeft een verzekering gewaarborgd wonen. De conceptnota suggereert een analoog systeem in te voeren voor huurders die in specifieke gevallen de huur niet meer kunnen betalen. Vinden de Verenigde Eigenaars dat een goed idee?

Michèle Hostekint merkt op dat VHP niets meer heeft gezegd over de aanpak van discriminatie. De Verenigde Eigenaars toonden zich geen voorstander van

zelfregulering en zeker niet van mystery calls. CIB Vlaanderen stond daar wat positiever tegenover. Wat vinden de andere sprekers? Discriminatie is namelijk een belangrijk probleem op de private huurmarkt. Is de zelfregulering een adequate manier om dat probleem op te lossen?

De studie van de Kinderrechtencommissaris over uithuiszettingen van kinderen legt een belangrijk probleem bloot. In de vorige regeerperiode werd het Huurgarantiefonds opgericht om dat probleem aan te pakken, maar het levert onvoldoende resultaat op. Wat is er nodig om het te doen functioneren? Heeft het Steunpunt Wonen betere voorstellen?

Het Steunpunt Wonen is geen voorstander van geconventioneerd huren. Kan een koppeling tussen de huurprijzen en de kwaliteit van woningen een alternatief zijn? Hoe kunnen de kwaliteit, de huurprijzen en de woonzekerheid het best op elkaar worden afgestemd?

Mercedes Van Volcem veronderstelt dat de meeste verhuurders een huurwaarborg van drie maand verkiezen boven twee maand. Sinds de wijziging van de huurwetgeving gaan er eigenlijk vijf maanden van wanbetaling voorbij vooraleer men een huurder uit een woning kan zetten. Dat heeft te maken met de lange gerechtelijke procedure. Als de noodzakelijke periode voor de uitdrijving verkort zou kunnen worden, dan zouden de verhuurders wellicht geen probleem hebben met een huurwaarborg van twee maand.

Blijkbaar is er een forse daling van het aantal huurwoningen binnen het middensegment. Er is veel vraag naar huizen met meerdere slaapkamers. De voorkeur voor een huis boven een appartement is typisch Vlaams. In Nederland probeert men het aanbod van de middenhuur te vergroten door dit in te schrijven in de bouwdoelstellingen. Is er daar een garantie op aangepaste huurprijzen? Vroeger diende een bouwproject in Vlaanderen te streven naar een sociale mix. De kosten voor de sociale woningen kwamen dan echter terecht bij de andere bewoners.

Autoleasing is een wijdverspreid fenomeen, maar onroerende leasing komt zelden voor. Kan dat geen oplossing zijn voor starters die in een eerste fase een woning huren, en later kopen, gedeeltelijk rekening houdend met de betaalde huur?

Uit de onderzoeken van het Steunpunt Wonen is gebleken dat de helft van de mensen op de private huurmarkt op basis van hun inkomen eigenlijk recht zou hebben op een sociale woning. Men kan echter geen 300.000 sociale woningen bouwen. Slechts 23 percent van deze groep staat ingeschreven op de wachtlijst. Dat betekent dat veel private huurders eigenlijk zelfs niet weten dat ze recht hebben op een sociale woning. Wie vier jaar op de wachtlijst staat, heeft recht op een huurpremie. Eigenlijk zou men dus iedereen die aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning voldoet, moeten aanmoedigen om zich in te schrijven op de wachtlijst. Dan zou de wachtlijst echter aangroeien van 120.000 naar 200.000 wachtenden. De ondersteuning van de huurder door de overheid mag echter niet afhankelijk zijn van een plaats op de wachtlijst. De mensen met een sociale woning en de wachtenden moeten gelijk behandeld worden. Huursubsidies zijn in die zin veel rechtlijner. Een belangrijk tegenargument is dat huursubsidies de huurprijzen zullen opdrijven. Conform de huurwetgeving moet de huurprijs echter geafficheerd worden. Een verhuurder bepaalt zijn huurprijs dus vooraf. Hij weet niet vooraf of de kandidaat-huurder recht heeft op een huursubsidie.

Het voorstel van geconventioneerde huur lijkt positief. Op dit ogenblik moet een private verhuurder via een SVK werken als hij geconventioneerd wil verhuren. De mogelijkheden van de SVK's zijn echter beperkt. Daarom moet geconventioneerde

huren ook mogelijk zijn via de private vastgoedmakelaar. De huursubsidie zou rechtstreeks aan de huurder toekomen. Op die manier kan er een groeipad gerealiseerd worden. De private verhuurders zijn momenteel immers de grootste sociale woningmaatschappij van Vlaanderen, want ze verhuren aan mensen die recht hebben op een sociale woning, maar geen subsidie ontvangen. De verhuurders die zich richten op die doelgroep zouden eigenlijk fiscale stimuli moeten krijgen en ook de huurders zouden een tegemoetkoming moeten kunnen krijgen.

An Moerenhout noteert dat zowel de Verenigde Eigenaars als CIB Vlaanderen positief staan tegenover proef- of glijhuren in het kader van het antidiscriminatiebeleid. Wat vindt VHP?

Er is een verschil tussen praktijktesten en mystery calls. Voor de Verenigde Eigenaars is geen van beide een optie. CIB Vlaanderen heeft zich al uitgesproken tegen praktijktesten. Tijdens de hoorzitting over discriminaties op de huurmarkt van 14 januari 2016 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 629/1) vond Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen van CIB Vlaanderen, de mystery calls wel het onderzoeken waard. Heeft CIB Vlaanderen daarover ondertussen al een standpunt geformuleerd?

Gweny De Vroe noteert de reacties op de conceptnota van vrij positief tot enthousiast. Steunpunt Wonen vindt dat er op de private huurmarkt een goed rendement dient te zijn. De verhuurders vinden een beperkt rendement voldoende, zeker voor eengezinswoningen. Het aantal huurwoningen, zonder de appartementen, daalt. Daaruit mag men concluderen dat het rendement bij de eengezinswoningen lager ligt dan bij de appartementen. Op termijn zou het aantal eengezinswoningen op de huurmarkt opnieuw moeten stijgen. Gezien het verouderde Vlaamse woningenpatrimonium zullen de eigenaars echter grote inspanningen moeten doen om de energiezuinigheid en de duurzaamheid van de woningen te verbeteren. Er zullen dus specifieke stimuli nodig zijn om deze markt niet verder te laten krimpen. Welke suggesties hebben de sprekers op dat vlak?

Het is een terechte zorg van de SVK's dat het aanbod aan huurwoningen moet stijgen en dat een socialisering van het bestaande aanbod onvoldoende is. Een sterkere samenwerking met de private eigenaars is daarvoor noodzakelijk. Er is echter ook een link met de vastgoedsector. Een doorgedreven samenwerking tussen SVK's en makelaars kan een pluspunt zijn, ook voor de potentiële huurders. Wat is het standpunt van de sprekers?

De cijfers over het aantal uithuiszettingen, ook van kinderen, zijn alarmerend. Het Vlaams Huurdersplatform is blijkbaar geen vragende partij voor kortere gerechtelijke procedures. Mensen met financiële problemen moeten voor hen zo snel mogelijk geholpen worden. VHP suggereert een meldpunt waar de verhuurders kunnen aangeven dat bepaalde mensen met betaalachterstanden kampen, zodat ze sneller begeleid kunnen worden en uithuiszettingen worden vermeden. In de huidige praktijk moet er eerst een achterstand van drie maanden zijn vooraleer men naar de vrederechter kan stappen. Op het ogenblik van de uitspraak zijn de schulden van de huurders dan al te hoog opgelopen om een uithuiszetting te voorkomen.

CIB Vlaanderen wees ten slotte terecht op het belang van de rentmeesters die het praktische werk van het verhuren overnemen, en net als SVK's een rol spelen in de ontzorging van de verhuurder.

Jelle Engelbosch concludeert uit het positieve onthaal van de conceptnota dat er grondig voorafgaand overleg geweest is met het middenveld en met de sector.

Dat overleg wordt trouwens nog voortgezet zodat een mooi eindresultaat mag worden verwacht.

VHP vreest dat de renovatiehuurovereenkomst een beloning kan zijn voor de verhuurder wiens woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen, en dat in dit geval een verhoging van de huurprijs moet worden uitgesloten. Maar hoe staat VHP tegenover een huurprijsverhoging na energierenovaties die de huurder een belangrijke energiebesparing kunnen opleveren?

Kunnen kortlopende contracten geen oplossing zijn voor een huurder die bijvoorbeeld omwille van zijn werk tijdelijk naar een andere regio verhuist? Kan men dan niet beter werken binnen het bestaande systeem van verhuring op korte termijn? Uit de tussenkomst van het Steunpunt Wonen bleek trouwens dat kortetermijncontracten soms automatisch worden omgezet in negenjarige huurovereenkomsten. Wat vinden de andere sprekers?

De huurwaarborg is soms een moeilijk te nemen drempel voor de huurder. Voor de verhuurder is de financiële toestand van de huurder echter een selectie criterium. Kiezen de sprekers voor een huurwaarborg van twee maanden en een kortere gerechtelijke procedure, of voor een anonieme huurwaarborg van drie maanden, waardoor er voor de verhuurder een selectie criterium wegvalt?

6. Antwoorden van de sprekers

Sien Winters noteerde de vraag hoe een geconventioneerde huur ingeschakeld kan worden in de huidige stelsels van sociale huur en huursubsidies. Daarbij is het vooral belangrijk dat men private investeerders de kans biedt om woningen te bouwen of bestaande woningen te renoveren en die aan te bieden aan een groep waarvan het inkomen onder een bepaalde grens valt. Dat mag de inkomensgrens zijn van de sociale huisvesting. Die private investeerders kan men dan het normale rendement bieden dat berekend is op 3,2 percent, wat ze zelf voldoende vinden.

De belangrijkste hinderpalen zijn de vrees voor wanbetaling en de administratieve lasten van de verhuring. Via een intermediaire instantie kan men een ontzorging realiseren, zoals nu al de SVK's doen. Binnen het bestaande SVK-model gaat het echter vooral om kleinere woningen van lage kwaliteit. Dat heeft onder andere te maken met de beperking van de huurprijs voor de huursubsidie. Dat systeem zou men ook kunnen openstellen voor de SHM's, en het gebruiken om nieuwe investeringen uit de private sector te stimuleren en in te schakelen in de sociale huur. Maar dat vereist meer samenwerking of een fusie tussen de SHM's en de SVK's. Een fusie van SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen is overigens geen slecht idee, maar een fusie is niet voldoende. Ook de subsidiesystemen moeten dichter bijeen gebracht worden. Het huidige systeem van sociale huisvesting biedt een hoge kwaliteit, maar vergt ook hoge subsidies. Daardoor kan slechts een kleine groep mensen bediend worden. Binnen de SVK's liggen de subsidies lager, terwijl de doelgroep eigenlijk zwakker is. Beide systemen van SHM en SVK zouden op dezelfde lijn moeten worden gebracht. Als men wenst dat private investeerders investeren in deze sector, dan is het vooral belangrijk dat ze kunnen verhuren via een professionele sociale woonorganisatie. De huurder zou ook een tegemoetkoming moeten krijgen zodat een gelijke behandeling mogelijk wordt.

Verder ligt de kwaliteit in de sociale huisvesting vandaag heel hoog, hoger dan bij de SVK's. Een afstemming van de technische normen is dus ook noodzakelijk.

Voor de eengezinswoningen en de grotere woningen ligt het rendement inderdaad lager dan voor de appartementen. Via de geconventioneerde huur,

zoals reeds werd voorgesteld, kan men het aanbod echter sturen naar dat deel van de markt waar het tekort zit.

Diederik Vermeir gaat namens het Steunpunt Wonen in op de vragen over de huurwaarborg en het huurgarantiefonds. CIB Vlaanderen heeft gewezen op de administratieve complexiteit van het huurgarantiefonds. Een ander probleem is dat het huurgarantiefonds nu ingrijpt op het ogenblik dat er al een huurachterstal van drie maanden is. De vrederechter heeft dan nog weinig mogelijkheden om te bemiddelen. De huurrelatie is dan vaak al verzuurd en het OCMW wordt pas ingelicht op het ogenblik dat er al een vordering tot uithuiszetting is bij de vrederechter. Het huurgarantiefonds slaagt er dus niet in om iets te doen aan het probleem van de huurachterstallen en om de huurrelatie voort te zetten. Daarom moet men zeker de nodige aandacht besteden aan initiatieven om sneller aan de slag te gaan met eventuele huurachterstallen.

Het zou ook nuttig zijn om verder in te zetten op de minnelijke schikking die meer kansen biedt op een voortzetting van de huurrelatie. De hoogte van de huurwaarborg wordt vaak in verband gebracht met de duur van de procedures voor de vrederechter. Het ontbinden van een huurovereenkomst door een van beide partijen vergt echter altijd een appreciatie van de vrederechter. Het verkorten van de procedure voor de vrederechter is echter geen realistische optie. De geschillen gaan immers vaak niet alleen over de huurachterstand, maar ook over de staat van de woning en over de huurschade. Het bepalen van de verantwoordelijkheden vergt een tegensprekelijk debat. Men dient te zoeken naar mechanismen om de betaalbaarheid en het rendement te verzoenen. Een mogelijke optie is die van de huurwaarborgleningen, maar daar zal, net als bij een tussenkomst van het OCMW, een zekere administratieve wachttijd zijn. Voor de verhuurder zal dat een teken zijn dat er problemen zijn met het samenstellen van de huurwaarborg. Ook in dat geval zal er dus een vorm van selectie optreden.

Waarom zou men een nieuwe instantie creëren als de OCMW's nu al huurwaarborgleningen verstrekken? Men zou gewoon kunnen blijven werken met de OCMW's waar men good practices kan aanmoedigen om de huurder op een anonieme manier het nodige geld te bezorgen voor een huurwaarborg. De huurder kan dat bedrag op zijn beurt op een geïndividualiseerde rekening plaatsen.

Peggy Verzele gaat eerst in op de renovatie van woningen en op het kwaliteitsbeleid. CIB Vlaanderen vindt de fiscaliteit essentieel in het kader van een flankerend beleid. De premies zijn onvoldoende om de noodzakelijke investeringen te compenseren. Een interessante, reeds bestaande maatregel op het niveau van de fiscaliteit is het renovatieabattement. Dat impliceert een korting op de heffingsgrondslag van de registratierechten. De voorwaarden zijn echter heel stringent. Deze maatregel is beperkt tot woningen die maximaal vier jaar op een leegstandslijst staan. Dergelijke maatregelen zou men kunnen opentrekken, bijvoorbeeld in functie van de ouderdom van het patrimonium.

Ontzorging is heel belangrijk. Er zijn de SVK's, maar er is ook het rentmeesterschap. De eerste reden voor de uitval op het middensegment is echter het afstoten van panden omdat de kosten te zwaar worden in verhouding tot het rendement.

Er werden ook vragen gesteld over de zelfregulering inzake antidiscriminatie. CIB Vlaanderen erkent dat er problemen van discriminatie zijn. In overleg met het kabinet moet men onderzoeken wat de sector kan doen. Er zou een convenant worden afgesloten met de Verenigde Eigenaars en met CIB Vlaanderen. Binnen de organisatie werd er hierover zeker al gereflecteerd, maar men wil geen

voorafname doen op concrete maatregelen. Er zijn ook gesprekken geweest binnen de werkgroep discriminatie van het Steunpunt Wonen. CIB Vlaanderen blijft radicaal gekant tegen praktijktesten. Dat is immers een vorm van uitlokking. De mystery calls zijn alleen aanvaardbaar binnen een systeem van zelfregulering van de sector. Het kan niet de bedoeling zijn om een heksenjacht te openen op ondernemers.

Het voorstel van de onroerende leasing bestaat eigenlijk al in de vorm van huurkoop, waarbij de betaalde huursommen beschouwd worden als een voorschot op de aankoop van de woning. CIB Vlaanderen stelt modeldocumenten ter beschikking en de laatste tijd is er veel vraag naar een modeldocument voor huurkoop.

CIB Vlaanderen verkiest het concept van een anonieme huurwaarborg van drie maanden. Dat is een beter systeem om beide standpunten te verzoenen dan het reduceren van de huurwaarborg in ruil voor een kortere juridische procedure. Door de anonimisering valt er inderdaad een selectie criterium weg. CIB Vlaanderen maakt daar geen probleem van als de waarborg voldoende hoog is. Het gaat immers niet alleen om de huurgelden, maar ook om de huurschade.

Er bestaat al samenwerking tussen SVK's en makelaars, want voor panden in het lagere segment, waar veel renovaties nodig zijn, verwijzen makelaars door naar SVK's. Die verwijzen op hun beurt door naar de makelaarskantoren wanneer de huurprijs te hoog ligt.

CIB Vlaanderen vindt een generiek aanbodbeleid noodzakelijk. Het berekende cijfer van drie percent rendement houdt namelijk geen rekening met tussentijdse leegstand of huurachterstallen. Gezien de geplande verstrenging van de normen valt bovendien een daling van het rendement te verwachten.

Katelijne D'Hauwers benadrukt namens de Verenigde Eigenaars dat de vermindering van het aantal eengezinswoningen samenhangt met de reeds geschetste problematiek van de renovatie. Veel mensen schrikken terug voor de kosten om een woning te laten voldoen aan de huidige energie- en comfortnormen. In dat verband is het organiseren van een informatiepunt voor de verhuurders zeker een goed idee. Die begeleiding is even belangrijk als financiële tegemoetkomingen. De huidige lokale woonwinkels worden nog te veel gezien als informatiepunten voor de huurders.

Vooraleer een eigenaar begint met grondige werken, zou er een audit moeten gebeuren. Op basis daarvan kan de eigenaar dan beslissen welke werken hij eerst aanpakt. Eind november 2016 wordt er, in samenwerking met de Confederatie Bouw, een studiedag georganiseerd over de mogelijkheid om leningen te faciliteren om een renovatie grondig aan te pakken in het geval van mede-eigendom. De Verenigde Eigenaars vinden dat dit ook mogelijk zou moeten zijn voor individuele woningen.

De Verenigde Eigenaars stellen voor om een regeling uit te werken waarbij de huurprijs zou kunnen worden opgetrokken na energiebesparende investeringen. Daarbij is het de bedoeling dat de woonkosten voor de huurder dezelfde zouden blijven. Inzake de ontzorging is er vooral nood aan meer informatie en professionalisering. De Verenigde Eigenaars tellen 12.000 aangesloten leden, maar dat is slechts een fractie van het totale aantal verhuurders. Er is dus zeker nog nood aan professionalisering. De woonwinkel kan daarbij een belangrijk aanspreekpunt zijn. De Verenigde Eigenaars zien niet veel andere mogelijkheden voor de professionalisering en ontzorging dan de SVK's en het rentmeesterschap. Het rentmeesterschap heeft als nadeel dat de eigenaar de greep op zijn onroerend goed verliest.

De Vlaamse Woonraad is eigenlijk al een vorm van paritair overleg. Alle hier vertegenwoordigde organisaties maken deel uit van de Vlaamse Woonraad. De Verenigde Eigenaars zijn geen voorstander van een systeem van paritaire huurcommissies. De proefprojecten van enkele jaren gelden, in Charleroi, Brussel en Gent, zijn een mislukking geworden. Het merendeel van de conflicten tussen eigenaar en verhuurder die voor de rechtbank komen, betreffen huurachterstal of vervroegde ontbinding, waarbij een huurder verdwijnt met de noorderzon. Er zijn andere mogelijkheden om partijen dichter tot elkaar te brengen.

De Verenigde Eigenaars zijn zeker vragende partij voor overleg rond de aanpak van de discriminatie op de woninghuurmarkt. Het zal echter niet volstaan om de leden enkel te informeren. Dan zou men namelijk een groot deel van de verhuurders niet bereiken. De oprichting van een meldpunt voor discriminatie is een goed idee. Een organisatie zoals Unia zou vervolgens de verhuurder kunnen contacteren om te vragen waarom een bepaalde huurder geweigerd wordt. Dat zou veel efficiënter zijn dan een bestraffende aanpak of dan het installeren van wantrouwen op de huurmarkt.

De Verenigde Eigenaars verkiezen een huurwaarborg van twee maand boven een anonieme huurverzekering. Het feit dat een huurder in staat is om de huurwaarborg te betalen is namelijk een selectiecriteria voor de verhuurder.

Uithuiszettingen zijn altijd een sociaal drama waar niemand beter van wordt. Een snellere juridische procedure voor de uithuiszetting kan aantrekkelijk lijken voor de verhuurders, maar is niet realiseerbaar. De enige mogelijkheid is dus een tussenkomst van de overheid die zich garant stelt voor de huur. De Verenigde Eigenaars waren initiatiefnemer voor de oprichting van een Fonds ter preventie van de uithuiszetting. De bijdrage van 75 euro vormt geen probleem. De administratieve procedure is echter heel zwaar. Een soepele procedure is altijd belangrijk, welk systeem men ook kiest. Cruciaal is daarbij de rol van de vrederechter die de partijen probeert te verzoenen en die om een tussenkomst van het fonds kan verzoeken. Over het algemeen weet een vrederechter ook of een verhuurder te goeder trouw is of niet. Bij twijfel kan hij beslissen tot een afstapping ter plaatse.

Paul Pataer erkent namens VHP dat het tegengaan van discriminatie stoelt op zelfregulering en sensibilisering. Zelfregulering is echter niet altijd voldoende en discrimineren is strafbaar binnen onze wetgeving. Daarom is er, behalve sensibilisering, ook handhaving nodig. De eigenaarsverenigingen doen hun werk. Ze slagen er echter niet altijd in om hun leden voldoende te overtuigen. In Gent werd een soort van convenant gesloten tussen alle betrokken actoren. Dat zou relatief goed werken.

De Verenigde Eigenaars zijn blijkbaar geen voorstander van een paritair overleg. In Gent is dat experiment niet goed verlopen, maar dat had veel te maken met het gebrek aan investeringen door de stad Gent. Meer overleg zou moeten zorgen voor bemiddeling bij conflicten. Het zou een goede zaak zijn als dat de tussenkomst van de rechter kan voorkomen. Niet alles kan op die manier opgelost worden, maar het is het proberen waard.

Woonwinkels zijn nuttig, maar ze zijn niet de beste plek om conflicten te beslechten. Een woonwinkel mag geen partij kiezen. Niet alle tegenstellingen kunnen worden overbrugd door goed overleg of door het verstrekken van informatie.

De juridische procedure kan ook verder worden geprofessionaliseerd. Het zou decretaal moeten verankerd worden, of vrederechters zouden moeten aanvaarden dat ook vertegenwoordigers van huurdersbonden de huurders

kunnen bijstaan, zoals de vakbonden dat kunnen doen voor de arbeidsrechtbank. Dat zou meer evenwichtige resultaten mogelijk maken.

De immobiliënkantoren treden op als bemiddelaars bij het tot stand komen van overeenkomsten. De rentmeesters kunnen als beheerders in de plaats treden van de verhuurders. Dergelijke functies moeten beter afgelijnd worden.

VHP is niet tegen een renovatiehuurovereenkomst op zich. Deze overeenkomst mag echter niet ten koste gaan van de woonzekerheid van de huurders. De uitgevoerde werken moeten het voorwerp zijn van goed overleg tussen huurder en verhuurder, op voet van gelijkheid.

De opmerking van het Steunpunt Wonen dat het al mogelijk is om bij het OCMW een lening aan te gaan voor de huurwaarborg, is correct. Misschien moet men dat op een anonieme wijze laten verlopen.

In Gent bestaat reeds een stedelijk verhuurkantoor dat zich richt op een iets hoger segment van de huurmarkt. Dat kantoor ondersteunt de verhuurders om op een gemakkelijke manier met hun producten op de woonmarkt te komen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM
Dirk DE KORT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VHP	Vlaams Huurdersplatform