



Vlaams
Parlement

ingediend op **891** (2015-2016) – Nr. 3
19 december 2016 (2016-2017)

Verslag

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

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
- Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

INHOUD

I.	Toelichting van de conceptnota door de minister	4
1.	Situering van de conceptnota en omgevingsanalyse	4
2.	Zes doelstellingen voor een vernieuwd woninghuurrecht	5
2.1.	Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren	5
2.2.	Woonzekerheid voor de gezinswoning bevorderen	5
2.3.	Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen	5
2.4.	Een minimale woningkwaliteit waarborgen	6
2.5.	De toegang tot de private huurmarkt bevorderen	6
2.6.	Transparantie en de kenbaarheid van de private huurwetgeving bewaken	6
3.	Aanpakken van discriminatie	7
4.	Professionaliseren van de huurmarkt	7
5.	Preventie van uithuiszettingen	7
6.	Ontzorgen bij huren en verhuren	8
7.	Ondersteuning van geconventioneerd (ver)huren	8
8.	Ondersteuning van het aanbod via nieuwbouw door institutionele investeerders	9
9.	Ondersteuning voor wie verhuurt via een SVK	9
II.	Algemene bespreking	10
1.	Standpunt van Jelle Engelbosch	10
2.	Standpunt van Katrien Partyka	11
3.	Standpunt van Michèle Hostekint	12
4.	Standpunt van An Christiaens	13
5.	Standpunt van An Moerenhout	14
6.	Antwoorden van de minister	15
	Gebruikte afkortingen	18

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 6 en 13 oktober, en op 10 november 2016 de conceptnota *Private Huur*, ingediend door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

De conceptnota werd op 6 oktober 2016 toegelicht door de minister. Op 13 oktober 2016 organiseerde de commissie een hoorzitting met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, het Vlaams Huurdersplatform, de Verenigde Eigenaars en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 891/2).

Op 10 november 2016 werd de conceptnota in de commissie besproken.

I. Toelichting van de conceptnota door de minister

1. Situering van de conceptnota en omgevingsanalyse

Minister *Liesbeth Homans* licht toe dat er een brede omgevingsanalyse werd verricht, met aandacht voor het aantal woningen, de huurders en de verhuurders op de private huurmarkt. De evoluties en de knelpunten op de private huurmarkt vormen de basis voor het uitwerken van de beleidsinitiatieven. De omgevingsanalyse is grotendeels gebaseerd op het onderzoeksrapport 'Een nieuwe rol voor de private huur'.

In november 2015 werd een rondetafel georganiseerd in samenwerking met Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Woonraad. Alle belanghebbenden waren daarbij betrokken, namelijk de leden van de Vlaamse Woonraad, Wonen-Vlaanderen, HURpunt, Samenlevingsopbouw, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, de Verenigde Eigenaars, de KU Leuven, het Centrum voor Gelijke Kansen en Racismebestrijding Unia, de Vlaamse Confederatie Bouw, het Vlaams Huurdersplatform en het kabinet. Op die rondetafel werd de omgevingsanalyse toegelicht en werd gebrainstormd. Dat leidde tot een consultatienota met standpunten, stellingen en elementen van een visie. Er is eensgezindheid onder de verschillende partijen dat er nood is aan een langetermijnvisie als richtinggevend kader. Twee elementen zijn daarbij cruciaal. De private huurmarkt moet evolueren tot een volwaardig marktsegment met eigen troeven. Verder moet het kader diverse elementen bevatten die toelaten om het recht op wonen te realiseren.

De ambitie inzake de private huurmarkt wordt vervat in twee documenten, namelijk het Woonbeleidsplan Vlaanderen en de conceptnota *Private Huur*. In het Woonbeleidsplan Vlaanderen zal een langetermijnvisie worden uitgewerkt die de doelstellingen en de pistes uiteenzet om met de blik op 2050 te werken aan een sterke en goed werkende woningmarkt. De conceptnota *Private Huur* moet een aantal prangende problemen aanpakken. Daarom zullen er in deze regeerperiode concrete initiatieven worden genomen om de private huurmarkt gezonder te maken. De focus van deze conceptnota ligt op de versterking van het aanbod, op de betaalbaarheid en op de segmenten waar problemen zich concentreren, namelijk het onderste en het lagere middensegment van de private huurmarkt. De nota wil ook inzetten op een verdere professionalisering van de private huursector. Het overheidsingrijpen moet gedragsturend zijn. De overheidsmiddelen moeten dus gericht worden ingezet. De maatregelen moeten het evenwicht tussen rechten en plichten van huurder en verhuurder bewaken en de gezamenlijke belangen van beide groepen dienen. Een absolute transparantie is een belangrijke voorwaarde voor een goede marktwerking.

2. Zes doelstellingen voor een vernieuwd woninghuurrecht

Sinds 1 juli 2014 is Vlaanderen bevoegd voor de Privatehuurwet. De deelstaten zijn nu bijna exclusief bevoegd voor het wonen. Alleen de fiscaliteit vanaf de tweede woning is nog een federale bevoegdheid. In 1991 werd de Woninghuurwet uitgevaardigd. Tussen 1997 en 2007 zijn er een aantal belangrijke wijzigingen gebeurd, maar de laatste wijzigingen werden nooit grondig geëvalueerd. Het Vlaamse Gewest evalueerde de private huurwetgeving. Een eerste deel ging over duur, opzegging, huurwaarborg en woningkwaliteit. Een tweede deel ging over toegang, selectie, discriminatie, procedure, bemiddeling en huurprijs. De betrokkenheid van belanghebbenden en de voorstellen uit deze evaluatie werden positief geëvalueerd door een expertencommissie. Dat kan bijdragen aan een breed gedragen nieuw woninghuurrecht. De conceptnota formuleert zes doelstellingen voor de private huurmarkt.

2.1. Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren

Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader betekent dat er een evenwicht moet worden gecreëerd tussen de verhuurders en de huurders. De belanghebbenden blijven in de toekomst betrokken bij de verdere uitwerking van wijzigingen aan het woninghuurrecht.

2.2. Woonzekerheid voor de gezinswoning bevorderen

Voor het bevorderen van de woonzekerheid voor de gezinswoning moeten de huurovereenkomsten van negen jaar de regel blijven. Die termijn geldt niet voor de huurovereenkomsten voor studenten. Als beide partijen het eens zijn, kunnen er ook kortere contracten worden afgesloten. De opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder met het oog op renovatiewerken is momenteel heel beperkt. Daardoor voeren verhuurders bepaalde noodzakelijke renovatiewerken soms niet uit. Daarom wordt een uitbreiding van die mogelijkheid nu onderzocht. Op het eerste gezicht lijkt dat in het nadeel van de huurder, maar het is ook in zijn belang dat renovatiewerken worden uitgevoerd. Grondige renovatiewerken hebben een gunstig effect op het wooncomfort en de energiefactuur van de huurder.

Een andere problematiek die verband houdt met de woonzekerheid is die van de uithuiszettingen. Het is belangrijk om bij problemen sneller te voorzien in begeleiding zodat een uithuiszetting kan worden vermeden. In het verleden heeft de minister vanuit het Armoedebelief al middelen vrijgemaakt voor begeleiding in de sociale huurmarkt. Dat wordt nu uitgebreid naar de private huurmarkt. Wonen is bevoegd voor het vaststellen van de procedure voor de vrederechter. Het toekennen van opdrachten aan de OCMW's is dan weer een bevoegdheid van Welzijn.

2.3. Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen

Een evenwichtige private huurmarkt vereist enerzijds een goed rendement voor de verhuurder en anderzijds een eerlijke prijs en een goede woning voor de huurder. De huurprijsbepaling is op dat vlak vrij belangrijk.

Bij de aanvang van een huurovereenkomst moet de huurprijsbepaling in principe vrij blijven. Men moet de huurprijs ook vlotter kunnen bijstellen bij de hernieuwing van het huurcontract tussen dezelfde huurder en verhuurder. Daarbij moet de prijs naar boven of naar onder kunnen worden bijgesteld. De woningprijs moet ook in de loop van de huurovereenkomst kunnen worden herzien, bijvoorbeeld na het uitvoeren van duurzame renovatiewerken die de woningkwaliteit verbeteren. Het bestaande basisprincipe voor het aanrekenen

van de kosten en de lasten zou moeten worden ingeschreven in het woninghuurrecht. Dat basisprincipe wordt verder uitgewerkt in de technische werkgroep. Het bestaande verbod voor de verhuurder om kosten zoals de onroerende voorheffing en de bemiddeling door te rekenen aan de huurder, blijft behouden. De procesregels voor betwistingen bij huurovereenkomsten moeten worden geoptimaliseerd. Verhuurders moeten sneller kunnen optreden bij niet-naleving van de huurdersverplichtingen. Zo kan een oplopende financiële schade voorkomen worden.

2.4. Een minimale woningkwaliteit waarborgen

Een minimale woningkwaliteit houdt in dat de overheid wil inzetten op het hoogst noodzakelijke, waarbij de minimale voorwaarden uit de Vlaamse Wooncode gerespecteerd worden.

Bij de aanvang van de huurovereenkomst dient de woning te voldoen aan de kwaliteitsvereisten. Eens de woning verhuurd is, is er een gedeelde verantwoordelijkheid voor het behouden van de kwaliteit van de woning. Bij onenigheid oordeelt de vrederechter wie verantwoordelijk is en welke sanctie er opgelegd kan worden. Het is ook de bedoeling om het instrument van de renovatiehuurovereenkomst te behouden en te versterken. Het principe daarbij is dat de huurder, in het gehuurde goed, werken uitvoert die normalerwijs ten laste zijn van verhuurder. In ruil daarvoor kan hij aanspraak maken op een vermindering van het huurgeld of op een andere tegenprestatie van de verhuurder. Dit instrument biedt voordelen voor huurder en verhuurder. Men moet wel voorzien in voldoende tegenprestaties voor de huurder. Misbruik door huisjesmelkers moet worden voorkomen. De verhuurder staat in voor de herstellingen die verband houden met de eigendom van de woning, terwijl de huurder instaat voor de herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van de woning. Over dit basisprincipe bestond er consensus onder de actoren van de consultatiegroep. Dat principe wordt verder uitgewerkt door de technische werkgroep. Het bestaande basisprincipe rond de plaatsbeschrijving moet worden ingeschreven in de private huurwetgeving. Bij betwistingen komt dat de partij ten goede die de meeste schade heeft geleden. De kwaliteit van de plaatsbeschrijving moet worden verbeterd om betwistingen achteraf te vermijden. Wie uit een woning wordt gezet die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard, kan een huursubsidie krijgen. Een huurder die opzettelijk schade toebrengt aan een woning mag echter niet in aanmerking komen voor deze subsidie.

2.5. De toegang tot de private huurmarkt bevorderen

De huurwaarborg is een belangrijke drempel tot de private huurmarkt. Een OCMW-waarborg heeft vaak nog een stigmatiserend effect. Daarom wordt gedacht aan het invoeren van een huurwaarborglening door de Vlaamse overheid. Daarbij zouden kandidaat-huurders zelf tien percent van de huurwaarborg inbrengen en zouden ze negentig percent ervan kunnen lenen bij de Vlaamse overheid. Die lening moet worden afbetaald. De verhuurder zou de herkomst van het geld niet kennen. Een dergelijk systeem kan tegemoet komen aan de problemen van de huurders en aan de vraag van de verhuurders om het systeem van de huurwaarborg aan te passen.

2.6. Transparantie en de kenbaarheid van de private huurwetgeving bewaken

De doorgevoerde wijzigingen moeten duidelijk en rechtlijnig zijn. Daarbij dient men te beseffen dat de private huurwetgeving een aanvullende werking heeft. Datgene wat niet is geregeld in het woninghuurrecht, wordt geregeld door het algemeen verbintenissenrecht en het gemeen huurrecht.

Het wijzigingstraject wordt technisch uitgewerkt in overleg met alle belanghebbenden, namelijk de Verenigde Eigenaars, CIB Vlaanderen, HUURpunt, VHP en Caritas. Voor specifieke thema's is een ruimere terugkoppeling mogelijk. Het gaat dus om een ruimere groep dan de betrokkenen bij de ronde tafel.

3. Aanpakken van discriminatie

Het bestrijden van discriminatie op de huurmarkt valt voortaan onder het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet. Het actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' voorziet in een brede sensibiliseringscampagne van de Vlaamse overheid, in samenwerking met de Verenigde Eigenaars, en CIB Vlaanderen, waarmee een convenant wordt afgesloten. Het is de bedoeling om gerichte informatie te verstrekken aan potentiële verhuurders en aan vastgoedmakelaars, in samenwerking met de Verenigde Eigenaars, CIB Vlaanderen en via Unia-meldpunten. Er zullen ook gerichte controles mogelijk zijn. De Vlaamse Regering is zich bewust van het probleem van discriminatie op de private huurmarkt, maar gelooft vooral in een zelfregulering van de sector.

Deze conceptnota heeft nog een hele weg af te leggen vooraleer de principes ervan in een decreet kunnen worden opgenomen. In de begroting 2017 worden reeds middelen vrijgemaakt voor de Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen voor het bestrijden van discriminatie. Op dit ogenblik krijgen de huurdersbonden al een ruime subsidiëring van de Vlaamse overheid, maar krijgen de verhuurdersbonden niets. De ontwikkeling van het proefhuren kan voordelen opleveren voor huurder en verhuurder. De toegang tot de private huurmarkt wordt vereenvoudigd voor de huurder omdat discriminatie wordt uitgesloten. Het risico voor de verhuurder wordt kleiner, wat hem kan overtuigen om te verhuren aan zwakke huurders.

4. Professionaliseren van de huurmarkt

De minister wil ook de professionaliteit van de private verhuurders verhogen. Daarom zal ze met de Verenigde Eigenaars een project opstarten voor de verhuurders die zelf hun woning verhuren. Op dit ogenblik verhuurt immers slechts een beperkt deel van de particuliere verhuurders via een tussenpersoon. Huurders kunnen nu al bij de huurdersbonden informatie vinden over hun rechten.

5. Preventie van uithuiszettingen

Het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen, het zogenaamde huurgarantiefonds, dient een belangrijke rol te spelen in de preventie van uithuiszettingen. Dit fonds kan een tegemoetkoming verlenen aan de verhuurder voor opgebouwde huurachterstallen, met een maximum van drie maanden huur en een plafond van 2700 euro. Dit fonds moet echter worden ingezet binnen een ruimer geheel van maatregelen van preventieve woonbegeleiding. Vaak is een uithuiszetting immers niet alleen een woonprobleem. Een begeleiding door het OCMW, door een CAW of door de samenlevingsopbouw is dan ook aangewezen. In het verleden heeft dit fonds geen enkele uithuiszetting kunnen voorkomen. Vaak had de huurder de woning toch al verlaten en was er sowieso een vertrouwensbreuk tussen huurder en verhuurder.

In Duitsland en Frankrijk werd het concept van de sociale-impactobligaties ingezet om huurachterstallen onder bepaalde omstandigheden geregeld te krijgen op gemeentelijk niveau of door middel van een fonds. De minister laat onderzoeken of het haalbaar is om de verzekering Gewaarborgd Wonen voor eigenaars uit te breiden naar huurders.

6. Ontzorgen bij huren en verhuren

De regels over huren en verhuren zijn versnipperd over diverse terreinen. Huurders en verhuurders weten zelden waar ze met hun problemen terecht kunnen. De expertise is versnipperd over diverse terreinen. De SVK's zijn sterk in het begeleiden van verhuurders. Ze hebben een sterke affiniteit met welzijnsactoren inzake woonbegeleiding en hebben veel ervaring met het invorderen van huurachterstallen en het verhogen van de woningkwaliteit door renovaties. Het gemeentelijk woonloket is de eerstelijns hulp voor het zoeken naar informatie. De woonbegeleiding en de begeleiding van huurders met betalingsproblemen zijn kerntaken van OCMW's en CAW's.

De Vlaamse overheid streeft naar een performante dienstverlening voor de huurders op de private huurmarkt. Daarom wil ze inzetten op een eenduidige frontofficewerking op lokaal niveau, met daarachter een backoffice bestaande uit diverse actoren die op een gestroomlijnde manier interageren met elkaar. Daarom zou er een kader worden ontwikkeld dat proefprojecten inzake performantieverhoging aanmoedigt, ten behoeve van de particuliere verhuurder. Het is de bedoeling om tussentijdse resultaten te verankeren in de regelgeving.

7. Ondersteuning van geconventioneerd (ver)huren

Geconventioneerde huur is een innovatief idee dat impliceert dat een particuliere of institutionele verhuurder of een investeerder bepaalde voordelen verwerft – een premie, een subsidie of een fiscale korting – in ruil voor het verhuren van een woning aan een huurder uit een specifieke doelgroep, en dat voor een bepaalde tijd en onder een bepaalde huurprijs.

Een algemeen kader voor de geconventioneerde huurmarkt moet voorwaarden vastleggen voor huurders en verhuurders. De verhuurders moeten voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten: er moet een maximale huurprijs worden bepaald, aangepast aan het doelpubliek en deze huurprijs moet gelden voor een langere periode. Ook de locatie van de woningen is een belangrijk element. Het geconventioneerd huren moet vooral een rol spelen op plaatsen waar de druk op de woningmarkt groot is waardoor de huurprijzen onder druk staan. Voor de huurders is vooral de maximale hoogte van het inkomen een belangrijke voorwaarde. Er zal echter ook gekeken worden naar het vermogen. De huurder mag bijvoorbeeld geen eigen woning bezitten. Dit systeem is bedoeld voor die mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning, maar die toch veel problemen ondervinden op de private huurmarkt en die nooit in staat zullen zijn om een eigendom te verwerven. Het is de bedoeling een label uit te werken voor de verhuurder en een toegangsticket voor de huurder.

Er is ook nood aan een intermediaire instantie die voorwaarden voor huurder en verhuurder controleert, of aan een engagementsverklaring van de verhuurder. Het is de bedoeling om private verhuurders te stimuleren om in het systeem van geconventioneerde huur te stappen door middel van fiscale maatregelen of een andere vorm van financiële ondersteuning. De minister betreurt in dit kader dat de woonfiscaliteit vanaf een tweede woning nog geen Vlaamse bevoegdheid is. Vlaanderen is ook niet bevoegd voor de vennootschapsbelasting. De bestaande Vlaamse bevoegdheden kunnen echter creatief worden ingezet ter bevordering van een kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting. Daarbij denkt de minister aan successierechten, schenkbelasting, registratierechten en onroerende voorheffing. De bestaande fiscale maatregelen worden geïnventariseerd. Er zijn ook gesprekken aan de gang met de federale overheid om voor het geconventioneerd verhuren een btw-verlaging mogelijk te maken. Daarbij wordt verwezen naar de verlaging van het btw-tarief van 21 naar 12 percent voor de private ontwikke-

laars die nieuwe woningen voor een langere periode ter beschikking stellen van SVK's. Gezien de problemen met de federale begroting is het echter onduidelijk of dit zal worden toegestaan.

8. Ondersteuning van het aanbod via nieuwbouw door institutionele investeerders

Het is de bedoeling om particuliere verhuurders te laten bijdragen tot een substantiële uitbreiding van het kwaliteitsvolle en betaalbare huuraanbod in het onderste en het lagere middensegment van de woningmarkt. Daarom wil de minister de private huurmarkt uitbreiden door het aantrekken van het institutionele aanbod.

De Vlaamse vastgoedmarkt kent slechts een klein aantal institutionele investeerders in residentieel vastgoed. De minister wil het Angelsaksische systeem van de real estate investment trust laten onderzoeken om meer woningen op de private huurmarkt te realiseren. Institutionele beleggers zoeken stabiele returns. Het rendement op andere beleggingen daalt door de dalende rente en het toegenomen risico. Daarom is er nu een opportuniteit om institutionele beleggers aan te trekken voor de financiering van residentiële vastgoedprojecten, gericht op de private huur.

9. Ondersteuning voor wie verhuurt via een SVK

Private investeerders tonen interesse om, in samenwerking met de SVK's, bij te dragen aan het uitbreiden van het woningaanbod op de private huurmarkt, mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, zoals een gegarandeerde afname, een gegarandeerd rendement en een professionele omkadering. Dit huuraanbod kan gekanaliseerd worden via de geconventioneerde huur.

Er moet met beschikbare modellen – zoals de gereguleerde vastgoedvennootschap en de vastgoedcertificaten – worden onderzocht hoe betaalbare woningen voor lagere-inkomensgroepen kunnen worden gebouwd of ter beschikking gesteld. Dit model heeft zijn waarde reeds bewezen voor het verhuren van kwaliteitswoningen in het midden- en hogere segment. Het is logisch dat de investeerders een rendementsgarantie willen. Daarom dient men te onderzoeken of er qua vastgoedfiscaliteit bijkomende rendementsondersteunende maatregelen mogelijk zijn, bijvoorbeeld een vrijstelling van de onroerende voorheffing. Met de federale overheid is er al overleg aan de gang over het verlaagde btw-tarief. In dat geval moet de nieuwbouw wel voor een langere periode in beheer komen van een SVK. Het rendement kan ook ondersteund worden via een verhuring met een minimumperiode van inhuurname en een gegarandeerde huuropbrengst via sociale huisvestingsactoren. Het kan ook helpen als men het beheer na inhuurgave laat verlopen via een vehikel dat instaat voor het innen van de huuropbrengsten en de eigenaarsverplichtingen.

De minister beseft dat de SVK's niet echt deel uitmaken van de private huurmarkt. Ze vormen echter een belangrijk segment. De erkennings- en subsidiebesluiten van de SVK's worden momenteel geëvalueerd. Er wordt ook een kader uitgewerkt voor een samenwerking met private actoren. Het aantal SVK-woningen stijgt. Men moet blijven inzetten op dit instrument, zeker in bepaalde steden. Voor de toewijzing van een woning werken de SVK's met een puntensysteem dat toelaat om sneller in te spelen op bepaalde situaties zoals een acute woningnood. In 2016 werden er extra middelen uitgetrokken voor de SVK's, meer bepaald tien miljoen euro. In 2017 zal er opnieuw twintig miljoen euro extra zijn voor de SVK's, los van de extra machtigingen die bij de begrotingsbespreking aan bod zullen komen. Het is wel nodig om in kaart te brengen aan welke randvoorwaarden de private spelers moeten voldoen. Het zou

goed zijn als bepaalde spelers een groot aantal woningen zou willen onderbrengen bij een SVK. Voor die spelers worden echter geen uitzonderingen gemaakt.

II. Algemene bespreking

1. Standpunt van Jelle Engelbosch

Jelle Engelbosch vat de huurproblematiek samen als een evenwicht vinden tussen huurder- en verhuurderbelangen. De minister is er in geslaagd om dat in de conceptnota te vatten, dankzij het overleg met betrokken stakeholders en middenveldorganisaties. De huurmarkt mag voor de minister geen restmarkt zijn en dat is een gezonde doelstelling.

De negenjarige huurovereenkomst wordt opnieuw de norm. De kortetermijncontracten moeten uitzondering zijn. Ook dat is een positieve evolutie. Kortetermijncontracten worden vaak misbruikt om sneller van een huurder af te raken als die zijn verplichtingen niet nakomt. Woonzekerheid is echter cruciaal. De kortlopende huurovereenkomsten zouden dan beter moeten omlijnd worden, al zit de werkwijze goed: vaste periode, niet-opzegbaar door de partijen, één keer te verlengen voor eenzelfde periode met een maximum van drie jaar. Het lid vreest dat morrelen aan die basis de doelstelling van die kortlopende contracten zal ondergraven. Het kan tevens meer leegstand veroorzaken. Wie een woning verhuurt omdat hij of zij zelf ergens anders en veraf werkt gedurende een zekere tijd, en na die tijd plots nog niet terug blijkt te kunnen, kan met het bestaande systeem zijn woning alsnog voor die periode opnieuw verhuren. Als dat niet langer kan, dan laat men die woning allicht liever leeg staan.

Een bijkomend probleem van kortlopende huurovereenkomsten is de registratie. De huurder heeft er geen zicht op of het huurcontract al dan niet geregistreerd wordt. Hij weet derhalve niet of er enige bescherming geldt mocht de verhuurder zijn pand verkopen. Dit moet worden opgelost, maar dan zonder bijkomende administratieve rompslomp. Mogelijk kan de huurder een volledige bescherming worden geboden onder de titel van het contract vanaf de eerste dag. Hoe ziet de minister dat?

De opzegmogelijkheden in het kader van renovatiewerkzaamheden moeten toelaten om het woningpatrimonium van de huurmarkt te verbeteren. Het kan enkel gaan om bijkomende renovaties, want de minimale woonkwaliteitsnormen moeten bij aanvang van het huurcontract reeds gehaald worden. Een pand of woonst daaraan conformeren kan geen reden tot opzeg zijn, want dan had het in eerste instantie niet verhuurd mogen worden. Welke voorwaarden worden ter zake ingeschreven? Zullen er beperkingen gelden, bijvoorbeeld inzake doel van de renovatie? Of zal de investering in een bepaalde verhouding moeten staan tot de huursom? Een conformiteitsattest na renovatie kan nuttig zijn en misbruik moet worden vermeden.

De huurprijs zou te herzien zijn in de loop van de huurovereenkomst. Dat is positief, maar het moet dan gaan om een win-winsituatie. Dat impliceert dat het enkel gaat om energetische renovaties, waarbij de huurder minder energie zal verbruiken. Als die winst 100 euro bedraagt per maand en de huurprijs gaat 50 euro omhoog, dan wint nog iedereen. Hoe wil de minister dat opvolgen? Via het EPC of via de verbruiksfactuur?

De minister wil onderzoeken of de huurachterstand bij schuldbemiddeling als bevoorrechte schuld kan worden meegenomen. Wonen is een basisrecht, en op die wijze kan dit recht maximaal worden gevrijwaard. Is het mogelijk om de huurpremie of huursubsidie rechtstreeks door te storten naar de verhuurder om

hem meer inkomenszekerheid te geven terwijl het recht op wonen maximaal wordt gevrijwaard? Of kan worden onderzocht of het in het kader van de nieuwe huurregeling mogelijk is om ervoor te zorgen dat een huurder die zijn huur niet betaalt en wel een huursubsidie of -premie krijgt, zijn recht daarop verbeurt? Of ziet men andere sanctiemogelijkheden?

Bij de renovatiehuurovereenkomsten zou men in een uitzondering kunnen voorzien op de minimale kwaliteitseisen waaraan een woning moet voldoen. Als een huurder zich akkoord verklaart om een niet conforme woning zelf te renoveren, dan moet die woning bij aanvang van het huurcontract uitzonderlijk niet voldoen aan de basisnorm. Hoe zit het met die omkadering? Wat als een huurder zich niet aan de vooropstelling van eigen renovatie houdt? Worden er regels of termijnen aan gekoppeld?

De huurwaarborg vormt nog een knelpunt, omdat huurder die de waarborg via een OCMW verkrijgt, vaak al bij voorbaat wordt afgewezen, omdat de verhuurder bang is voor gebrekkige huuraflossingen. De conceptnota voorziet daarom in een anonieme waarborg. De verhuurder zal dus niet langer weten waar de huurwaarborg vandaan komt. Tegelijk rijst een nieuw probleem, met name het beperkte inzicht van de huurder in de huurcapaciteit van de huurder. Die selectiemethode valt weg. Dit kan mogelijk worden opgelost door het opnieuw instellen van een huurwaarborg van drie maanden maar dan uitsluitend, gekoppeld aan het systeem van de huurwaarborglening. Hoe ziet de minister dat?

Om discriminatie op de woninghuurmarkt via een vragenlijst aan te pakken, moet men ernstig afwegen welke vragen er gesteld moeten worden, al is een verplichte vragenlijst niet aangewezen. Er bestaat een vragenlijst die ooit circuleerde, maar nooit in gebruik is genomen. De sector, de Verenigde Eigenaars, CIB en Unia moeten mee om de tafel zitten om uit te maken wat wel en niet kan. Neigt de minister naar een verplichting of een suggestie inzake zo'n vragenlijst?

2. Standpunt van Katrien Partyka

Katrien Partyka is tevreden dat er eindelijk een conceptnota Private Huur voorligt. Er rest nog ongeveer twee jaar om samen met de commissieleden te sleutelen aan de juiste modaliteiten om alles in de nodige regelgeving om te zetten. 2017 wordt in dit opzicht een sleuteljaar.

De huurmarkt kampt met problemen als kwaliteit, aanbod en betaalbaarheid. Slechts vijf percent van de woonsubsidies gaat naar de private huurmarkt. Een gelijkwaardige subsidiëring van eigendom en huur is aangewezen. Dat vergt een shift in het beleid en vormt een grote uitdaging.

De private huurmarkt mag geen restmarkt zijn en dat vraagt om maatregelen inzake fiscaliteit en een verruiming van het aanbod. Om dat laatste te realiseren zijn meer investeringen in die private huurmarkt nodig. Tegelijk is een ontzorging van de verhuurder nodig. Om investeerders over de streep te trekken speelt de btw een sleutelrol. Zijn er indicaties dat de federale overheid hierin wil meestappen?

Een beloftevol nieuw aspect is het geconventioneerd huren. Tegelijkertijd wordt een hervorming in het vooruitzicht gesteld van huurpremies en -subsidies. Dat moet in 2017 in de commissie worden besproken, maar tijdens de hoorzitting van 13 oktober 2016 stonden sommigen weigerachtig tegen alweer het opzetten van een nieuw systeem (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 891/2).

Het bestrijden van discriminatie op de woninghuurmarkt is een zwak punt in de conceptnota. Er zou een actieplan worden uitgewerkt, maar er zijn weinig concrete aspecten naast de aankondiging van een convenant en overleg met de koepelorganisaties. Als er in de convenant geen reële engagementen vervat zitten, is het echter een lege doos. Unia ontwikkelt een test die enig bewijs voor discriminatie kan leveren. Op basis van bewijsmateriaal kan men eventueel ook naar de rechter. Wat deze elementen betreft blijft de conceptnota te vrijblijvend. Zal de convenant wel zelfregulerend werken? Hoe gaat de Vlaamse overheid om met het mogelijk falen van zelfregulering? Zijn er in dit geval sancties voorzien?

Het voorkomen van uithuiszettingen wordt deels geëvacueerd naar het platform voor dak- en thuisloosheid onder de bevoegdheid van minister Vandeurzen. De verschuiving lijkt aan te geven dat men dit niet langer rekent tot het bevoegdheidsdomein Wonen. Hoe moet het platform opgevolgd worden? Welke bevoegdheid heeft de minister van Wonen nog in het kader van gedeelde bevoegdheid met de minister van Welzijn? Afspraken zijn geen probleem, maar inzake uithuiszettingen moet de minister van Wonen toch een vinger in de pap houden.

3. Standpunt van Michèle Hostekint

Michèle Hostekint ziet goede aanzetten, maar zoals in elke conceptnota zijn er weinig concrete punten opgenomen. Er worden zaken overdacht en onderzocht, maar na tweeënhalf jaar in de legislatuur staat men nog maar aan het begin. Echte decreetgeving laat derhalve nog even op zich wachten, terwijl de private huurmarkt erop zit te wachten.

Staan er middelen tegenover de voorstellen? Er is sprake van fiscale incentives, maar juist voor de woonfiscaliteit vanaf de tweede woning is Vlaanderen niet bevoegd. Ook een eventuele btw-verlaging heeft men niet in handen. Het zou beter zijn om in te zetten op de instrumenten binnen de eigen bevoegdheids-sfeer. Dat maakt snelle progressie mogelijk.

De huurwaarborgregeling en een centraal huurwaarborgfonds zijn goede instrumenten, maar de verwijzing naar dit laatste is beperkt. Toch is het positief dat er naar een alternatief wordt gezocht voor de bank- en OCMW-waarborg die niet voldoende functioneel zijn. Het moet de bedoeling zijn dat de huurwaarborg niet langer als een drempel kan gelden, dat de discriminatie wordt weggewerkt en dat er een vlot toepasbaar systeem komt. Stigmatisering moet vermeden worden en dus is de anonimiteit van de huurwaarborg een grote troef. Even belangrijk is de mogelijkheid van een afbetalingsplan voor terugbetaling van de huurwaarborg. Bovendien moet een dergelijk systeem ook vlot toegankelijk zijn en bekendheid krijgen. Praktische modaliteiten als doorlooptijd en wachttijd moeten goed worden overwogen.

De huurwaarborg is vaak een selectiecriteria voor de verhuurder. Een huurwaarborg plus een eerste maand huur vormt een behoorlijke drempel en zegt niets over de solvabiliteit van een huurder en dus de capaciteit om nadien stipt de huur te betalen. Het lijkt vreemd om voor kwetsbare huurders de drempels weg te werken en tegelijkertijd de huurwaarborg op te trekken van twee naar drie maanden. Dat verhoogt de drempel opnieuw.

Het zwakste element in de conceptnota is inderdaad de aanpak van discriminatie. Iedereen erkent de problematiek, maar de aangereikte oplossing volstaat niet. De minister wil vooral inzetten op sensibilisering en zelfregulering via het laten doorstromen van de juiste informatie, omdat private huurders vaak niet goed op de hoogte zijn van wat kan en wat niet. Zelfregulering is goed, maar bij het vaststellen van discriminatie horen sancties die helaas niet terug te vinden zijn in

de conceptnota. Mystery shoppers en mystery clients werken volgens de sector echt ontradend. Praktijktesten lijken een logische evolutie, maar de minister liet al eerder weten daarvan geen voorstander te zijn. Nochtans tonen de praktijktesten in Gent dat er resultaat kan worden geboekt. Indien de minister dat niet wil, wat kan dan de zin zijn van de afspraken die ze met de sector wil maken?

Michèle Hostekint pleit voor meer transparantie in het verhuurproces. De verplichte vermelding van de huurprijs kan relevant zijn, maar controle en sancties ontbreken. Toch is dat juist heel belangrijk in de aanpak van discriminatie. Een verplicht te hanteren standaardfiche zoals in het buitenland, lijkt een betere oplossing. Alle na te leven processen kunnen erin worden opgenomen, inclusief het voorkomen van discriminatie.

De resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 677/3), werd eenparig goedgekeurd omdat iedereen het zinvol vond om op zijn minst uit te zoeken hoe het privaat huren weer geobjectiveerd kan worden. De conceptnota vermeldt enkel dat er een regelgevend kader voor proefhuren zou worden uitgewerkt. Dat blijft te vaag. De resolutie vraagt om bijkomend onderzoek en de minister vond dat ook nodig. Hoe staat het daarmee? Is het al duidelijk voor welke doelgroep het een wezenlijk verschil kan maken? Welke timing is voorzien?

4. Standpunt van An Christiaens

An Christiaens stipt aan dat de conceptnota na veel overleg is tot stand gekomen. Hoe ziet de minister het vervolgtraject?

De huurovereenkomsten van negen jaar blijven de regel en de kortlopende huurovereenkomsten zouden beter omljnd worden. Kortlopende contracten kunnen nadelig zijn voor de huurder vanwege de mindere woonzekerheid, maar soms kiest men ook expliciet voor die korte termijn. Kan in dergelijke contracten niet worden voorzien in een formulering die misverstanden uitsluit, zodat een huurder niet in het ongewisse blijft over de duur van zijn contract?

Er zijn geen opzegtermijnen van toepassing bij kortlopende huurcontracten. Kan overwogen worden om die alsnog op te nemen? Er werd gedacht om in tussentijdse opzegmogelijkheden te voorzien, naar analogie met de negenjarige contracten, maar zonder de schadevergoedingen zoals bepaald voor de globale duur van het huurcontract. Bij een huurcontract van drie jaar, dat na anderhalf jaar wordt opgezegd, zou men voorsnog anderhalf jaar huur moeten betalen als er geen minnelijke schikking is. Cijfers tonen aan dat dergelijke huurovereenkomsten steeds meer voorkomen. Hoe staat de minister daartegenover?

De opzegmogelijkheden bij renovatie worden uitgebreid, en dat is positief. Het mag echter geen alibi zijn om een huurcontract te beëindigen als er geen verbouwwerken gebeuren. Is de minister bereid een regeling op te nemen waarbij de huurder na verbouwing terug kan keren naar de gerenoveerde woning als hij dat wenst?

Renovatiehuurovereenkomsten kunnen een oplossing zijn om energetische renovaties te stimuleren en minder gegoede huurders een kans te bieden om een degelijke woning goedkoop te huren. Hiervoor zijn goede afspraken nodig. Kan de minister toelichten hoe ze dat wil stimuleren?

In hetzelfde kader en met het oog op duurzame werkzaamheden, vermeldt de minister dat er een vlottere aanpassing van de huurprijs mogelijk moet zijn. Dat zou een stimulans zijn voor de verhuurder-eigenaar om naar duurzaamheid te streven. De bedoelde aanpassing van de huurprijs zou wel in verhouding staan

tot de uitgevoerde werken en de potentiële besparing voor de huurder. Hoe wil de minister dat garanderen?

Een procedure bij de vrederechter over de ontbinding van huurovereenkomsten duurt vaak heel lang. Ondertussen loopt de huurachterstand verder op en komt het mogelijk tot een uithuiszetting. Een verkorte procedure voor de vrederechter, is cruciaal voor de huurder en de verhuurder. De hervorming van de procedure ligt in de federale bevoegdheidssfeer. Wil de minister dit aankaarten?

De ontzorging van de verhuurder is een belangrijk element om het aantal beschikbare huurwoningen te verhogen. Zal de rol van de SVK's hierin worden vergroot? Zal ontzorging worden uitgebreid tot renovatiebegeleiding?

5. Standpunt van An Moerenhout

An Moerenhout deelt de mening van een aantal commissieleden dat het huurbeleid en de huurmarkt nog steeds stiefmoederlijk worden behandeld. De meeste financiële steun gaat naar eigendomsverwerving. De conceptnota is een poging om daarvan af te stappen en de middenveldorganisaties hebben zich hierover relatief positief uitgelaten. Het gaat dan om eigenaars en immokantoren, huurders en armoedeorganisaties. Dat is een puike prestatie en Groen geeft de minister daarvoor graag een pluim.

Alles hangt natuurlijk af van de concrete uitwerking van de conceptnota vóór het einde van de legislatuur. Alles moet onderzocht, gedragen en worden uitgezet in legistiek werk, gekoppeld aan een financiële omkadering. Voor de timing mikt de minister voor een Vlaams huurrecht op 2018. Het flankerend beleid vergt echter nog heel wat beleidskeuzes. Engageert de minister zich ertoe om de bedoelde beleidsmaatregelen nog in de lopende legislatuur uit te werken en in te voeren?

In de conceptnota is geen budgettair kader geschetst. Dat heeft ook het Vlaams huurdersplatform opgemerkt. Om de huurmarkt tot volwaardig alternatief op te waarderen, moet het budgettaire plaatje kloppen. Wordt dat in een tweede fase nog vastgelegd? Is er al een concrete timing?

An Moerenhout kan zich helaas niet vinden in de veel te beperkte voorstellen om discriminatie op de huurmarkt te bestrijden. De vooropgestelde maatregel komt erop neer om aan verhuurders geld ter beschikking te stellen om praktijken te bestrijden die zich wettelijk gezien niet eens mogen voordoen. Dat maakt van stropers boswachters en dat werkt niet. De Verenigde Eigenaars lieten al weten dat mystery calls noch controles voor hen een optie zijn. Ook tijdens de hoorzitting hield inzake discriminatie het gros van de actoren krampachtig vast aan hun standpunt. An Moerenhout is daarom voorstander van een streng beleid om discriminatie aan te pakken, inclusief een strafrechtelijk sluitstuk.

CIB stelde in de commissie geen voorstander te zijn van praktijktesten, maar wel van mystery calls, als dat gebeurt in het kader van zelfregulering en in samenspraak met de minister. Dat legt een grote verantwoordelijkheid bij de minister, om alvast bij de immobiliënkantoren de mystery calls in te brengen. Dat zou al een grote stap voorwaarts zijn.

Unia schreef een eigen strategisch plan met aandacht voor discriminatie op de huurmarkt. Ze reiken de minister de hand voor overleg, om bijvoorbeeld de focus te veranderen van de bestaande contactpunten waar meldingen kunnen binnenkomen. Die focus ligt voorlopig nog op bekendmaking en netwerking, maar men wil de doelstellingen van de contactpunten en die van de minister op elkaar afstemmen en versterkend doen werken.

In het kader van het garanderen van woonzekerheid wil de minister de negenjarige huurcontracten als regel behouden. Dat is lovenswaardig, maar de praktijk en de theorie stroken niet. De theorie gaat uit van een gelijkwaardige positie van de huurder en de verhuurder, wat doorgaans niet het geval is. Om theorie en realiteit te verzoenen, stelt het Vlaams huurdersplatform voor om te expliciteren dat het wetgevend voordeel voor kortlopende huurcontracten moet verdwijnen. De contracten van korte duur zouden ook maximum een duurtijd van één jaar mogen hebben, met enkel opzegmogelijkheden voor de huurder. Neemt de minister dat idee mee in het onderzoek?

Eigenaars vragen een waarborgregeling van minstens drie maanden; huurders pleiten voor het behouden van twee maanden. Het argument van de verhuurders is valabel: als een huurder niet betaalt en het komt tot een uithuiszetting, dan lijden verhuurders verlies als de huurwaarborg de kosten niet dekt. Huurders voeren dan weer aan dat een waarborg van drie maanden een enorme drempel is die samen met het betalen van de eerste huurmaand moet worden genomen. An Moerenhout kan zich moeilijk achter het argument van de verhuurders scharen, dat dit een zinvol selectiecriterium is om de solvabiliteit van de potentiële huurder te testen. De duur en hoogte van de huurwaarborg moet samen worden bekeken met de lange en dure juridische procedure bij wanbetalingen.

De conceptnota stelt concreet voor om een renteloze lening af te sluiten voor 90 percent van de waarborg. Die wordt dan op een geblokkeerde rekening gestort. Dit systeem is het overwegen waard. Het centraal huurwaarborgprincipe is goed, rekening houdend met de opmerking van Unia: het kan alleen slagen als het instrument toegankelijk en voldoende bekend is.

Voor de preventie van uithuiszettingen wordt een samenspel met minister Vandeurzen voorgesteld. Het wordt gekaderd in het globale plan tegen dak- en thuisloosheid. De conceptnota blijft er vrij vaag over en spreekt over een resem voorstellen die nog moet worden onderzocht, waaronder het huurgarantiefonds. De enige zekerheid lijkt de oproep die wordt aangekondigd voor 2017, gericht aan de gemeenten, om noodwoningen aan te kopen of te bouwen. Dat is positief, maar niet genoeg. Het bestrijden van dak- en thuisloosheid moet een prioriteit zijn van de hele regering. Heeft minister Vandeurzen reeds een concreet plan en een timing voor de uitvoering?

6. Antwoorden van de minister

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat de toelichting van de conceptnota en de inleidende uiteenzetting van de minister, reeds heel wat antwoorden bevatten op gestelde vragen, bijvoorbeeld wat de timing betreft. De minister zal dus enkel ingaan op relevante vragen.

Het voorliggende initiatief betreft een conceptnota die nog een integraal wetgevend traject moet afleggen. Zo wordt aan een conceptnota bijvoorbeeld nooit een budgettair kader gekoppeld. Dat is een vaste regel. De conceptnota moet uitmonden in een huurdecreet enerzijds, maar ook in andere initiatieven die niet per definitie in de huurwetgeving thuishoren. De diverse modaliteiten van de conceptnota moeten ook nog verder worden uitgewerkt, maar de minister begrijpt de nieuwsgierigheid van de leden. Er loopt evenwel nog permanent overleg met stakeholders, actoren en administratie en dus zijn heel concrete antwoorden onmogelijk. Het zou getuigen van weinig respect om reeds een voorafname te doen op de lopende onderhandelingen.

Negenjarige contracten zouden de norm blijven, maar mits akkoord van beide partijen moet een kortere duur mogelijk zijn. De opzegmodaliteiten kunnen dan een probleem zijn, maar dat vindt de minister een verantwoordelijkheid van de

ondertekenende partijen die moeten weten wat een kortlopend huurcontract betekent inzake opzegperioden. Het akkoord van beide partijen is in elk geval een absolute voorwaarde.

Opzeg voor renovatie is een prima instrument en er zullen voorwaarden aan gekoppeld worden, bevestigt de minister. Dat gaat onder meer over de omvang van de renovatie, de energiedoelstelling en een minimumbedrag. Dat moet voorkomen dat een huurder op grond van renovatie kan worden buitengezet. De voorwaarden worden meegenomen in het decreetgevend traject. De minister is er nog niet uit of al dan niet een conformiteitsattest wordt opgenomen. Daarover is nog overleg nodig.

Niets belet een terugkeer van de huurder na renovatie, maar de minister denkt niet dat het vaak zal gebeuren. Een grondige renovatie vergt immers tijd. De minister wil vooral geen verplichting aan de verhuurder opleggen om aan dezelfde huurder te verhuren, maar niets sluit het uit. Beide partijen moeten dat onderling uitmaken.

De conceptnota en de toelichting stipuleerden duidelijk dat bij huurschade of huurachterstand, elke tegemoetkoming vanuit Vlaanderen wordt ingetrokken. Het kan dus niet dat een huurder een huurpremie of -subsidie krijgt en huurachterstand laat oplopen of huurschade niet vergoedt.

De conceptnota wordt in zijn geheel positief onthaald, en dat verheugt de minister. In het kader van discriminatie is van belang dat het covenant wordt opgesteld in samenspraak met de verhuurders. De minister gelooft absoluut in zelfregulering. Dat kan mystery calls inhouden, maar voor haar geen mystery shopping. De sector bepaalt zelf wat er gebeurt. Men moet bovendien ook opletten voor uitlokking. Niemand ontkent het bestaan van discriminatie op de huurmarkt, maar de bestrijding vergt enige voorzichtigheid en er wordt zeker niet zomaar geld tegenaan gegooid bij eigenaars en verhuurders. Er staat een covenant tegenover met rechten en plichten. Financiële ondersteuning is voorwaardelijk. Een project rond anoniem solliciteren resulteert bijvoorbeeld na vijf jaar in amper één percent verbetering. Bij verhuring betreft het bovendien nog steeds de eigendom van particulieren. De minister hoort graag de insteken over een mogelijke verbetering. Wat als iemand betrapt wordt op discriminatie? Wat kan de sanctie zijn vanwege de overheid? Boetes, inbeslagname van het huis? Het is een moeilijk afwegen van voor en tegen, en de minister verwacht dan ook nog veel discussie.

Wat kan de eigenaar-verhuurder vragen? Unia maakte ooit een lijst op van wat mag en niet mag. Dat wordt alvast meegenomen.

Ingrijpen op de btw behoort niet tot de bevoegdheden op Vlaams niveau. Wat betreft de stand van zaken van een mogelijke btw-verlaging voor sociale woonprojecten, kan de minister melden dat dat in de federale programmawet is ingeschreven. Het is binnen de regering al afgeklopt en zou goedgekeurd worden met die programmawet.

De geconventioneerde huur gaat verder dan alleen kandidaat-huurders. Voor de minister moet dat in eerste instantie gericht zijn op wie net boven de inkomensgrens en -voorwaarden komt van de sociale huur, en nooit in staat zal zijn om een eigendom te verwerven. Het lijkt de minister niet onverantwoord om eigenaars die hun woning onder dat stelsel verhuren, een tegemoetkoming toe te kennen. Een combinatie van geconventioneerde huren met huurpremies en dergelijke is niet aangewezen.

Ter preventie van uithuiszettingen is een platform van alle actoren werkzaam – middenveld, experts, OCMW's – waarbij ook minister Vandeurzen wordt betrokken. Doel is de effectiviteit van het huurgarantiefonds, dat zijn doel compleet voorbijschiet, te beoordelen. De minister heeft echter nog geen zicht op de uitwerking van een concreet plan door minister Vandeurzen. Dat geldt eveneens voor de vraag over de uitvoering ervan en de timing.

Afficheren van de huurprijs is verplicht. Bepaalde gemeenten hanteren GAS-boetes bij het niet naleven van deze verplichting, en het lijkt de minister niet slecht indien meer gemeenten dat zouden doen.

Proefhuren kan nooit vrijblijvend zijn. Het moet worden gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst. Die is onder andere conform het systeem van begeleid wonen.

De minister verklaart zich tot slot bereid om, zodra er concrete teksten zijn, daarop in te gaan in de commissie.

Lorin PARYS,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM
Dirk DE KORT
An CHRISTIAENS
An MOERENHOUT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

btw	belasting over de toegevoegde waarde
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
EPC	energieprestatiecertificaat
GAS	gemeentelijke administratieve sanctie
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SVK	sociaal verhuurkantoor
Unia	Interfederaal Gelijkekansencentrum
VHP	Vlaams Huurdersplatform