



Vlaams
Parlement

ingediend op **1363** (2017-2018) – Nr. 3
16 april 2019 (2018-2019)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Moerenhout en Marc Hendrickx

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Partyka, Jelle Engelbosch, Mercedes Van Volcem, Lorin Parys,
Valerie Taeldeman en Björn Anseeuw

**betreffende het onderzoek
naar een systeem van huur- en woonzekerheid
en de introductie van dat systeem**

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeloid 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, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Freya Saeys, Martine Taelman;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 1363** (2017-2018) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
 - Nr. 2: Verslag van de hoorzitting
- 1237** (2016-2017) – Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen besprak op 7 december 2017 en 29 maart 2018 de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Katrien Partyka, Jelle Engelbosch, Mercedes Van Volcem, Lorin Parys, Valerie Taeldeman en Björn Anseeuw betreffende het onderzoek naar een systeem van huur- en woonzekerheid en de introductie van dat systeem.

Na de toelichting op 7 december 2017 besliste de commissie een hoorzitting te organiseren, die plaatsvond op 18 januari 2018.

De hoorzitting heeft geen aanleiding meer gegeven tot een verdere bespreking ten gronde van de conceptnota.

1. Toelichting door Katrien Partyka op 7 december 2017

Katrien Partyka zegt dat de conceptnota gaat over de gelijke behandeling van huurders en eigenaars. In Vlaanderen en België wordt eigenaarschap sinds de Tweede Wereldoorlog gesteund en bevoordeeld. Huren wordt echter belangrijker onder meer om socio-economische redenen, naast voordelen van flexibiliteit of kostprijs: gezinsverdunding, meer alleenstaanden, grotere mobiliteit, meer wisselende gezinssamenstelling. Dat maakt een meer flexibele woningmarkt nodig, waaronder een goed functionerende huurmarkt die op dezelfde ondersteuning kan rekenen als de eigenaarsmarkt.

De Vlaamse overheid heeft een verzekering voor gewaarborgd wonen, maar dan enkel voor eigenaars. De conceptnota stelt voor om dergelijke verzekering ook voor huurders in te voeren. Dat past in de passage van het regeerakkoord dat huurders en verhuurders beter beschermd dienen te worden tegen tegenslagen. Concreet stellen de indieners voor om te onderzoeken of een verzekering van huurders tegen onvrijwillig inkomensverlies mogelijk is, naar analogie van de verzekering voor eigenaars met een hypothecaire lening. Die verzekering biedt afbetalende eigenaars nu woonzekerheid en inkomenszekerheid. Ze is bedoeld om eigendomsverwerving te stimuleren. Tegelijk krijgen de financiële instellingen een inkomstengarantie.

Dezelfde zekerheden kan dergelijke verzekering bieden aan huurders en verhuurders. 95 procent van de verhuurders op de private markt zijn immers particulieren en 65 procent van hen verhuurt maar één woning, zodat zij een relatief groot risico op inkomensverlies lopen indien de huur niet tijdig wordt betaald. Het aspect van de woonzekerheid geldt uiteraard ook voor de huurders. Het Vlaams Centrum voor Schuldenlast heeft becijferd dat ongeveer de helft van de schulden van de gezinnen aanpassingsschulden zijn. Dat zijn schulden ten gevolge van plotse wijzigingen in levensomstandigheden: onverwachte dalingen van de inkomsten of stijgingen van de uitgaven, bijvoorbeeld door ziekte, echtscheiding of werkloosheid. Uit de analyse van de huisvestingssituatie van mensen met schulden blijkt dat het aandeel huurders significant hoger is dan het aandeel eigenaars. Kortom, de twee motieven voor de eigenaarsverzekering, inkomensgarantie en woonzekerheid, gelden in even sterke mate voor huurders.

Daarnaast stijgt het aantal private huurders: in 2005 was dat 18,5 procent in het Vlaamse Gewest, in 2013 was dat al meer dan 20 procent. In grootstedelijk gebied was dat toen zelfs 28 procent. De stijgende trend zet zich door.

De voorwaarden voor de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars staan beschreven in artikel 80 van de Vlaamse Wooncode. Daarin staat dat de Vlaamse Regering, binnen de perken van de kredieten en binnen bepaalde voorwaarden, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de intresten van de hypothecaire leningen geheel of gedeeltelijk ten laste kan leggen van het Vlaamse Gewest als de leners niet in staat zijn hun contractuele verplichtingen na

te komen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, onvrijwillige werkloosheid of overlijden. Het Vlaamse Gewest sluit daartoe een overeenkomst met de verzekeraar om de verzekeringspremies voor zijn rekening te nemen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2008 bepaalt dat kopers van een woning die een hypothecaire lening afsluiten en die ook de gratis verzekering gewaarborgd wonen afsluiten, voor een bepaalde periode een tegemoetkoming krijgen als ze getroffen worden door een verzekerd risico, met name als kopers om redenen buiten hun wil om getroffen worden door werkloosheid of arbeidsongeschiktheid en ten gevolge daarvan hun contractuele verplichtingen niet kunnen nakomen. De voorwaarden zijn: minstens twaalf opeenvolgende maanden aan het werk zijn en volledig arbeidsongeschikt zijn. Inkomensgrenzen zijn er niet. Alleen als de hypothecaire lening gesloten wordt voor een nieuwbouwwoning die niet de E70-energienorm haalt, gelden maxima voor het inkomen. De waarde van de woning mag niet hoger liggen dan 320.000 euro. De tegemoetkoming bedraagt 70 procent van de maandelijkse afbetalingen gedurende de eerste twaalf maanden van onvrijwillige werkloosheid, 56 procent gedurende de tweede periode van twaalf maanden en 42 procent voor de derde periode van twaalf maanden.

Voor de verzekering gewaarborgd wonen ging het in 2014 over 14.427 goedgekeurde cases, in 2015 over 12.956, in 2016 over 11.324. Dat aantal gaat dus in dalende lijn. Het gemiddelde bedrag van terugbetaling was 413 euro. In 2016 was dat goed voor een totaalbedrag van 259.000 euro. In 2016 werd er in totaal 8.686.963 euro aan premies betaald voor de verzekeraar die het risico dekt.

Ook voor de huursector moet de budgettaire impact worden bekeken. Uiteraard hangt dat af van de voorwaarden van de verzekering. Jaarlijks zijn er om en bij de 30.000 nieuwe geregistreerde huurcontracten. Op een totaal contingent van huurcontracten van 550.000 in Vlaanderen zijn er 17.177 met een huurachterstand van meer dan een maand, dus 3,12 procent van alle huurcontracten. Dat percentage toegepast op het aantal nieuwe geregistreerde huurcontracten per jaar levert 936 contracten op met een huurachterstand van meer dan een maand. Uiteraard is de huurachterstand niet altijd te wijten aan oorzaken die niet te voorzien waren of buiten de wil van de huurder liggen. Volgens het Vlaams Centrum van Schuldenlast gaat het in 49,89 percent van de gevallen over aanpassingsschulden, waaruit kan geconcludeerd worden dat ongeveer de helft van de mensen met huurachterstand in aanmerking komt, dus de helft van 936.

Dat is echter maar één mogelijkheid; behalve de nieuwe huurcontracten zouden ook inkomensgrenzen of de maximale huurprijs het uitgangspunt kunnen zijn. Uiteraard hangt de kostprijs voor de overheid af van de verzekerde risico's. Uit overleg met de verzekeringssector zal moeten blijken hoe zij de risico's inschatten. Afhankelijk van de parameters en modaliteiten die worden bepaald, zullen er meer goede of slechte risico's worden gedekt. Als we alleen met lage inkomens of lage huurprijzen zouden werken, gaat het om slechte risico's; als we ook hogere inkomens of hogere huurprijzen in aanmerking zouden nemen, gaat het ook om goede risico's. Die keuze is bepalend voor de prijs die de overheid zal moeten betalen om de risico's te dekken.

Concreet vragen de indieners dat de verzekering voor gewaarborgd wonen uitgebreid wordt naar de private huursector. Daarbij moeten enkele vragen beantwoord worden. Aan welke voorwaarden moeten de aanvragers voldoen? Zijn er voorwaarden verbonden aan de beroepsactiviteit die aanvragers uitoefenen, bijvoorbeeld werknemer met contract van onbepaalde duur, werknemer met een tijdelijk contract, zelfstandige in hoofdberoep enzovoort? Geldt er een inkomensgrens? Aan welke voorwaarden moeten de woningen

voldoen, maximum huurprijs, bepaalde energie- en/of kwaliteitsnormen? Op welke manier wordt de tegemoetkoming georganiseerd? Geldt er een duurtijd voor de tegemoetkoming, een modulering per jaar, een maximumbedrag? Welke risico's worden gedekt, alleen inkomensverlies wegens onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid?

Maximale gelijkschakeling tussen huurders en eigenaars is het uitgangspunt, maar met respect voor de verschillen tussen beide markten en met aandacht voor het vermijden van misbruik. Om de basis te creëren voor de invoering van een dergelijk systeem, stellen de indieners van deze conceptnota voor om artikel 80 van de Vlaamse Wooncode in die mate te wijzigen dat, naast een decretale basis voor de bestaande verzekering gewaarborgd wonen voor mensen die een hypothecaire lening afbetalen, ook een decretale basis gecreëerd wordt voor een vergelijkbare verzekering in de huursector. Woonzekerheid en inkomenszekerheid zijn immers belangrijke principes waarover de Vlaamse overheid moet waken.

2. Organisatie van een hoorzitting

De commissie besliste in de regeling van de werkzaamheden op 14 december 2017 een hoorzitting te organiseren met vertegenwoordigers van de Vlaamse Woonraad, het Steunpunt Wonen, de Vlaamse Confederatie Bouw en de verzekeringsmaatschappijen Ethias en BNP Paribas Cardif.

Over de hoorzitting, die plaatsvond op 18 januari 2018, werd een apart verslag uitgebracht (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1237/2).

3. Bespreking op 29 maart 2018

Katrien Partyka stelt dat uit de hoorzitting is gebleken dat het een zeer technische aangelegenheid betreft. Er moeten gegevens worden verzameld uit verschillende databanken, ter verduidelijking van de randvoorwaarden waarover de twee firma's die werden gehoord verschillende meningen hebben, maar ze waren het er allebei wel over eens dat het mogelijk moet zijn een systeem van woonzekerheid uit te rollen. De politieke opportuniteit is een afweging die zij uiteraard niet hebben gemaakt, maar die kadert in de gelijkschakeling van eigenaars en huurders, wat in de toekomst steeds belangrijker zal worden. Zij meent dat de hoorzitting onvoldoende verduidelijking heeft gebracht en dat er meer informatie nodig is. Hoe die moet worden verzameld en hoe daarmee aan de slag wordt gegaan, moet nog worden bekeken. Dat kan eventueel via een voorstel van resolutie van de meerderheidspartijen om de randvoorwaarden te verduidelijken en een duidelijk zicht te krijgen op de manier waarop we de woonzekerheid voor huurders en tegelijk misschien ook de inkomensgarantie voor verhuurders kunnen bepalen. Met het oog daarop zal zij overleg plegen met de collega's van de meerderheidsfracties.

Mercedes Van Volcem staat achter de conceptnota omdat die de huurder een garantie tegen onvrijwillig inkomensverlies geeft en ook past in het regeerakkoord dat verhuurders en huurders beter wil beschermen tegen tegenslagen. De conceptnota heeft de bedoeling de problematiek open te trekken, maar uit de leerrijke hoorzitting bleek dat er een aantal moeilijkheden zijn op het veld. Er moeten nog een aantal vragen worden beantwoord om het idee te concretiseren, namelijk: aan welke voorwaarden moeten de aanvragers voldoen, over welke woningen gaat het, wat zijn de kwaliteitsnormen en de maximale huurprijs, hoe zal de tegemoetkoming worden georganiseerd en welke risico's worden gedekt: inkomensverlies door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid? De meerderheid zal hieraan voortwerken.

Voorts waren er geen vragen of opmerkingen meer en daarmee was de conceptnota in de praktijk afgehandeld.

Lorin PARYS,
voorzitter

An MOERENHOUT
Marc HENDRICKX,
verslaggevers