



Vlaams
Parlement

ingediend op **270** (2019-2020) – Nr. 1
21 april 2020 (2019-2020)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys en Mercedes Van Volcem

over de impact van de coronacrisis
op het beleidsveld Wonen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Filip Brusselmans, Guy D'haeseleer;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Steven Coenegrachts, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Lorin Parys;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Jean-Jacques De Gucht, Gwenny De Vroe;

Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;

Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Uiteenzetting door de minister	4
1.1. Huurgarantiefonds.....	4
1.2. Andere ondersteunende maatregelen.....	6
1.3. Tijdelijk verbod op uithuiszettingen	7
1.4. Verlenging van huurcontracten	8
1.5. Plaatsbeschrijving	8
1.6. Studentenuur.....	8
1.7. Woningkwaliteit	9
1.8. Financiering van SVK's.....	11
1.9. Financiering van SHM's	12
1.10. Dak- en thuislozen	13
1.11. Huurprijs bij SHM's	13
1.12. Huurprijs bij SVK's.....	14
1.13. Verzekering gewaarborgd wonen	14
1.14. Sociale leningen	14
1.15. Samenhuizen	15
1.16. Impact op de woningmarkt.....	15
1.17. Compensatiepremie voor verhuurders.....	16
1.18. Tolerantieperiode	17
1.19. Impact op lopende dossiers	17
2. Vragen en opmerkingen van de leden	17
2.1. Vragen en opmerkingen van Vera Jans	17
2.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	18
2.3. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout.....	19
2.4. Vragen en opmerkingen van Jos D'Haese	20
2.5. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers	21
2.6. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer	21
2.7. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	22
2.8. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege.....	22
3. Antwoorden van de minister	22
4. Aanvullende vragen en opmerkingen van de leden	25
5. Aanvullende antwoorden van de minister	26
Gebruikte afkortingen	27

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 9 april 2020 een gedachtewisseling over de impact van de coronacrisis op het beleidsveld Wonen, met Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

De vergadering startte met een uiteenzetting door de minister, waarin hij de gebundelde vragen kort formuleerde en beantwoordde en zijn eigen inbreng gaf. De leden stelden dus hun vragen niet zelf tijdens de vergadering. Zij kwamen pas aan het woord na beantwoording van de vragen door de minister, om hun opmerkingen en aanvullende vragen te formuleren.

(Tijdens de commissievergadering waren alleen de commissievoorzitter en de commissiesecretaris fysiek in de commissiezaal aanwezig. De vaste leden, de plaatsvervangende leden en de toegevoegde leden van de commissie kregen de mogelijkheid om online aan de vergadering deel te nemen via het platform Zoom. Andere volksvertegenwoordigers konden alleen na motivering online aan de vergadering deelnemen. Gezien die bijzondere omstandigheden en met het oog op het vlotte verloop van de vergadering, hadden de fracties hun vragen vooraf gebundeld en aan de minister bezorgd.)

1. Uiteenzetting door de minister

Minister *Matthias Diependaele* bedankt iedereen voor de soepelheid om deze gedachtewisseling met vooraf ingediende vragen te organiseren. Er zijn heel wat vragen ingediend, maar veel informatie is terug te vinden op de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen en in nota's die al eerder zijn verspreid. De minister heeft verschillende vragen van verschillende partijen per thema samengevoegd.

1.1. Huurgarantiefonds

Hij begint met het Vlaams Huurgarantiefonds (Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen), meer bepaald met de vragen van de N-VA- en de PVDA-fracties. Momenteel wordt alles in het werk gesteld om het fonds op 1 juni 2020 van start te laten gaan, zoals in 2019 oorspronkelijk was gepland. Voor de huurders die er vanwege een aan de coronamaatregelen toe te schrijven inkomstenverlies niet in slagen hun huur te betalen, is de regeling uitgebreid naar huurachterstallen in de maanden april en mei 2020. Origineel zou het enkel om huurachterstallen vanaf juni 2020 gaan.

De tussenkomst van het OCMW bij de start van de begeleiding wordt opgetrokken van 25 tot 45 procent. Op die manier kunnen huurders met een ondersteuning door het OCMW en het Vlaams Huurgarantiefonds de huurachterstallen afbetalen en hun woning behouden.

Ingevolge de coronamaatregelen zijn de geplande fysieke informatiesessies voor lokale besturen afgelast. Het is wel de bedoeling de inhoud online ter beschikking te stellen. Daarnaast zal ook op een zeer praktische wijze een stappenplan worden toegelicht waaruit blijkt hoe OCMW's de aanvraag bij het fonds kunnen indienen en hoe ze dit best in hun eigen werking inbedden.

De minister vraagt begrip voor de moeilijkheid op dit moment een raming te maken. Er is 13.667.000 euro in het fonds gestort om de toename van de uitgaven ten gevolge van het toegenomen aantal dossiers en de hogere huurachterstallen op te vangen. De minister houdt rekening met een meerkost van 1,5 miljoen euro voor de begroting.

De volgende vraag is door Open Vld-fractie gesteld. Kan in het kader van de coronacrisis vanaf een maand huurachterstal een beroep op het fonds worden

gedaan? Er wordt geen wijziging aangebracht in de termijn van het aantal maanden huurachterstal. Om voor het fonds in aanmerking te komen, moet er een huurachterstand van minimaal twee en maximaal zes maanden zijn. Om uithuiszettingen te voorkomen, is er het systeem van de begeleidingsovereenkomst. Dit systeem is er specifiek op gericht de meest preciaire gevallen het hoofd te bieden. Een achterstal van een maand is nog oplosbaar. Pas vanaf twee maanden moet worden ingegrepen.

De volgende vraag is door de Groenfractie ingediend. Het lijkt Groen belangrijk dit ook open te stellen voor huurschulden die in maart 2020 zijn opgelopen. Ook in die maand was er al een serieuze financiële impact. De minister gaat er evenwel van uit dat de terugval van inkomsten in maart 2020 nog niet zo scherp was. In die maand konden veel mensen nog terugvallen op de combinatie van loon en tijdelijke werkloosheidsvergoeding. Het belangrijkste argument blijft dat dit systeem moet worden ingezet voor de meest preciaire gevallen. De instroom blijft beperkt. Het gaat om minstens twee maanden achterstal, maar nu komen ook de maanden april en mei 2020 erbij.

Vervolgens heeft de sp.a-fractie vragen over de bijdragen van de OCMW's gesteld. Het OCMW is het best geplaatst om de financiële situatie in te schatten en na te gaan of een begeleidingsovereenkomst een oplossing kan bieden. Van het OCMW wordt een inspanning gevraagd, maar het OCMW beslist autonoom over het al dan niet starten van de begeleiding, indien de huurder en de verhuurder hiermee akkoord gaan. Het OCMW betaalt dan binnen vijf dagen na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst 50 procent van de huurachterstal aan de verhuurder. Het fonds stort vervolgens 45 procent van de huurachterstal aan het OCMW. Na de tussenkomst van het fonds heeft het OCMW dus 5 procent van de huurachterstal met eigen middelen betaald, wat betekent dat de prefinanciering door het OCMW beperkt blijft.

Met betrekking tot de vraag of de geplande middelen voor de OCMW's zullen volstaan om deze taak op zich te nemen, antwoordt de minister dat het fonds voorziet in een bijkomende tegemoetkoming voor de OCMW's in de strijd tegen de uithuiszettingen. Om een eventuele instroom ten gevolge van de coronacrisis op te vangen, worden bijkomende maatregelen genomen. Zo wordt rekening gehouden met de huurachterstallen in april en mei 2020 in de tussenkomsten na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst. Al van bij de totstandkoming van de regelgeving in mei 2019 is er ook overleg met de VVSG geweest. Ook met de input van de OCMW's is rekening gehouden.

Een begeleidingsovereenkomst veronderstelt een akkoord tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder. Indien de verhuurder niet akkoord gaat, kan de overeenkomst niet worden gesloten, maar de verhuurder is er enkel bij gebaat hiermee mee te gaan en zo de achterstellen te recupereren. De minister kan zich moeilijk gevallen inbeelden waarin de verhuurder niet akkoord zou gaan.

De volgende vraag van de sp.a is dan wanneer hierover breed zal worden gecommuniceerd, want om conflicten te vermijden, is het van belang dat alle huurders en verhuurders hierover worden geïnformeerd. Een andere vraag is of nog bijkomende beslissingen zijn genomen met betrekking tot de operationalisering van het fonds.

Het fonds is opgevat als een tegemoetkoming die wordt verleend aan de OCMW's. Het is het OCMW dat autonoom beslist of het al dan niet aangewezen is om in een specifiek geval een beroep te doen op het fonds. Wanneer de huurder dus steun aanvraagt bij het OCMW, zal het OCMW de situatie beoordelen en onder meer op basis van een sociaal onderzoek beslissen tot het verlenen van de gepaste steun. Het opmaken van een begeleidingsovereenkomst is een van de mogelijke vormen

van steun die het OCMW kan aanbieden. De huurder heeft dus zelf geen trekkingsrecht op dat fonds, aldus minister Diependaele.

1.2. Andere ondersteunende maatregelen

Wat de ondersteunende maatregelen in de private huur betreft, gaf Groen al aan dat de huurprijzen al voor de coronacrisis veel te hoog zouden liggen. De partij vindt het belangrijk dat we als samenleving kunnen rekenen op de solidariteit van de verhuurders, die over het algemeen veel meer financiële ademruimte zouden hebben. Ook de sp.a en de PVDA vragen welke maatregelen er worden voorzien om de private huurders bij te staan die tijdens deze crisis in moeilijkheden komen.

Deze vraag gaat over een ingreep in het private contractrecht, en de minister geeft aan dat het juridisch niet evident is om in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen te komen. Een veralgemeende tegemoetkoming in de huurprijs voor private huurders, bovenop de belangrijke inspanningen die de verschillende overheden reeds leveren om de terugval in inkomsten te beperken, beschouwt hij als een te brede maatregel. Het lijkt hem belangrijker om een zeker inkomen te waarborgen. Hij is het ook niet helemaal eens met de bewering van Groen dat verhuurders er doorgaans financieel beter voor staan.

De minister gelooft dat het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen veel betere mogelijkheden biedt om via de gerichte inzet van middelen een oplossing te bieden voor de meest precaire gevallen die door het stilvallen van de economische activiteit in betaalmoeilijkheden komen. Op die manier kunnen we niet alleen een gedeelte van de huurschuld overnemen maar kan een spreiding in de afbetaling soelaas bieden voor de huurder. Bovendien wordt zo een mogelijke uithuiszetting vermeden.

De administratie heeft daarnaast een document uitgewerkt waarin veel voorkomende vragen over de impact van de beperkende coronamaatregelen op de private en sociale huurmarkt worden beantwoord. Dat document moet verduidelijking bieden aan zowel huurders als verhuurders, hetgeen de rechtszekerheid ten goede zal komen. Dit document wordt ook aangepast in functie van nieuwe ontwikkelingen en coronamaatregelen.

De PVDA vroeg of de minister een versoepeling van de voorwaarden overweegt waaraan huurders moeten voldoen om aanspraak te kunnen maken op de Vlaamse huurpremie. De minister geeft aan dat men de aanvraag van een huursubsidiëring al wat eenvoudiger heeft gemaakt in het tweede uitvoeringsbesluit (besluit van de Vlaamse Regering van 3 april 2020 houdende maatregelen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus) van het nooddecreet (decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid). Zo kan de aanvraag voortaan per mail gebeuren, en zijn de termijnen verlengd voor het indienen van een aanvraag en het vervullen van de inschrijvingsvereisten bij de domiciliemaatschappij.

De CD&V-fractie merkt op dat de berekening van de reële huurprijs in de sociale huisvesting sneller aanpasbaar wordt wanneer dat inkomen met minstens 20 procent afneemt, en beschouwt dat als een zeer goede maatregel. Ook het bedrag van de huursubsidie wordt sinds 1 mei 2019 op basis van het inkomen berekend. De partij vraagt of hiervoor ook een herberekeningsmogelijkheid voorzien wordt.

Momenteel is het agentschap Wonen-Vlaanderen de eerste jaarlijkse herberekening van de huursubsidie en huurpremie aan het uitvoeren, aldus de minister. Men houdt daarbij rekening met het meest recente belastbaar inkomen. Rekening houden met het reëel inkomen is nog een bijkomende stap die een belangrijke impact

heeft op de processen en de ondersteunende informaticatoepassingen. Dat is iets wat Wonen-Vlaanderen niet kortelings kan invoeren.

1.3. Tijdelijk verbod op uithuiszettingen

De N-VA stelt vast dat de Vlaamse Regering ondertussen heeft beslist om vanaf 27 maart 2020 geen uithuiszettingen meer toe te laten, dit tot 17 juli 2020. Wordt dit opgevolgd? Wat is de reikwijdte van de maatregel, en wat zijn de gevolgen voor de SHM's?

Het tijdelijk verbod op de uitvoering van gerechtelijke uithuiszettingen geldt zowel voor private als voor sociale woninghuurovereenkomsten. De minister bevestigt dat er tot 17 juli 2020 geen uithuiszettingen meer mogen worden uitgevoerd. De precieze draagwijdte van het tijdelijk verbod op de uitvoering van gerechtelijke uithuiszettingen werd reeds verduidelijkt in een omzendbrief van 7 april 2020. Daarin wordt ook geantwoord op een aantal vragen die de afgelopen dagen waren gerezen. Hij benadrukt hierbij dat het gaat om uithuiszettingen in het kader van huurgeschillen. Dat is immers het enige domein waarvoor Vlaanderen bevoegd is. Dit verbod geldt dus niet voor uithuiszettingen ten gevolge van een schending van de openbare orde. Dit valt buiten de Vlaamse bevoegdheden.

De sp.a vraagt of het niet beter is om het verbod op uithuiszettingen te verlengen tot na 17 juli. Zo niet zal een verhuurder misschien geneigd zijn de huurwaarborg van drie maanden te gebruiken om zijn huurachterstal goed te maken in plaats van een afbetalingsplan overeen te komen, aldus de partij.

De minister geeft aan dat het tijdelijk verbod inderdaad tot 17 juli loopt, de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid. De Vlaamse Regering kan die civiele noodsituatie eventueel met een periode van maximaal 120 dagen verlengen, maar alles hangt af van de evoluties van de komende weken en maanden. Als er nog andere maatregelen nodig zouden zijn zal de Vlaamse Regering daar zeker toe bereid zijn, maar dat is nu nog moeilijk te voorspellen, aldus de minister.

De minister is het niet helemaal eens met de bewering dat verhuurders de huurwaarborg van drie maanden zouden gebruiken om de huurachterstal goed te maken in plaats van een afbetalingsplan overeen te komen. Ten eerste kan de verhuurder niet eenzijdig beslissen om de huurwaarborg te gebruiken. Dat gebeurt ofwel na akkoord met de huurder ofwel na een beslissing door de vrederechter. Als de verhuurder bovendien aan de vrederechter de ontbinding van de huurovereenkomst zou vragen vanwege betalingsachterstand die is opgelopen tijdens de coronacrisis, en die betalingsachterstand is te wijten aan het feit dat de huurder inkomensverlies had door de beperkende coronamaatregelen, zal de vrederechter daar in de meeste gevallen wel rekening mee houden. De rechter zal dan eerder een afbetalingsplan opleggen in plaats van de ontbinding van de huurovereenkomst uit te spreken.

De minister wijst erop dat dat door het Hof van Cassatie zeer ruim geïnterpreteerd wordt. Het Hof geeft de rechter de ruimte om niet alleen de ontbinding uit te spreken, maar ook andere mogelijkheden, waarbij de overeenkomst overeind blijft.

Verder geeft de minister aan dat een verhuurder die verhuurde aan een huurder met wie hij geen problemen had en die door de coronacrisis betalingsachterstand heeft opgelopen, normaal gezien wel bereid zal zijn om een afbetalingsplan overeen te komen met zijn huurder. Verhuurders behouden immers het liefst de bestaande huurder, als die in het verleden steeds zijn huurdersverplichtingen nakwam.

De minister heeft geen zicht op het aantal gerechtelijke procedures dat is opgeschort door het verbod op uithuiszettingen. De Vlaamse Regering kan de civiele noodsituatie eenmaal met een periode van maximaal 120 dagen verlengen. Er zal tegen dan dus bekeken moeten worden of een verlenging aangewezen is. De spreker benadrukt ook nog dat een uithuiszetting enkel kan worden uitgevoerd nadat ze door een rechter werd toegestaan. Ofwel is de uithuiszetting toegestaan voor de beperkende coronamaatregelen en werd ze enkel tijdelijk opgeschort, ofwel neemt een verhuurder tijdens of na de coronacrisis het initiatief om de uithuiszetting te vragen aan de rechter. Als de rechter oordeelt dat een uithuiszetting aangewezen is, moet ze ook kunnen doorgaan na het verstrijken van de civiele noodsituatie.

1.4. Verlenging van huurcontracten

Wat betreft de flexibilisering van de procedure om een verlenging van het huurcontract te vragen, stipt de minister aan dat ook de huurovereenkomsten die onder de Woninghuurwet vallen, zijn gevat. De piste van de automatische verlenging met drie maanden is ook onderzocht, maar daarvoor was er geen draagvlak bij de stakeholders. Een automatische verlenging zou bovendien wel een aantal problemen kunnen oplossen, maar zou er ook nieuwe creëren. Er zouden ook problemen ontstaan wat betreft de uitfasering van de maatregel. De minister concludeert dat die maatregel tot een resem scenario's zou leiden waarbij telkens iemand anders – meestal een andere huurder – in de problemen zou komen.

De minister onderstreept het belang van een flexibele en menselijke opstelling bij zowel huurder als verhuurder in deze bijzondere tijden. Niet-noodzakelijke verhuizingen worden door de Nationale Veiligheidsraad afgeraden, maar wanneer door niet te verhuizen een ander gezin in de problemen komt, moet men toch zoveel mogelijk moeite doen om de verhuizing te laten doorgaan, weliswaar altijd met inachtneming van de crisismaatregelen. De minister heeft al mooie voorbeelden gezien van flexibiliteit bij zowel huurder als verhuurder, maar evengoed van het tegendeel. Door het verbod op uithuiszetting is de in principe meest kwetsbare groep, zijnde de huurders, wel altijd beschermd.

1.5. Plaatsbeschrijving

Het opstellen van een plaatsbeschrijving via videocall is in principe toegelaten, maar de minister acht het minder aangewezen. De partij die van op afstand meevolgt, heeft immers geen zekerheid dat alle gebreken aan de woning correct in beeld worden gebracht, wat aanleiding kan geven tot betwistingen achteraf. Daarom is de optie van videocall niet meegenomen in het betreffende document van de administratie. Er zijn voldoende andere alternatieven om een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te stellen, waarbij de huurder ook effectief ter plaatse kan gaan, met inachtneming van de veiligheidsmaatregelen.

1.6. Studentenhuur

Met betrekking tot studentenhuur wijst de minister erop dat, indien studenten een studentenhuurovereenkomst hebben gesloten waarbij de energie- en internetkosten afzonderlijk worden afgerekend na de betaling van voorschotten, er in de periode dat de studenten niet op hun kot zijn, geen energiekosten zullen zijn. Dat zal dan ook blijken bij de eindafrekening.

Indien energie- en internetkosten worden aangerekend op basis van een forfait, zal de student dit forfait in principe wel moeten blijven betalen. De minister rekent erop – dat is de boodschap van minister Ben Weyts – dat het forfait op zijn minst wordt kwijtgescholden, er is immers geen energieverbruik in die periode.

Wat betreft de huurprijs zelf, kan de minister niet tussenkomen in een private huurovereenkomst. De verhuurder hoeft dus juridisch gezien de huurprijs niet te laten vallen, maar ook hier roept de overheid op dat de partijen zich flexibel en menselijk opstellen.

CD&V stelt dat sommige verhuurders, bijvoorbeeld de VUB, hun studenten verbieden om nog aanwezig te zijn op hun koten en daarmee verder gaan dan de keuze die de Nationale Veiligheidsraad hen liet. Dat is een correcte analyse. De minister vraagt zich af of ze dat juridisch gezien wel kunnen doen. Volgens CD&V lijkt het daarom dat zij hun contractuele verplichting – het voorzien van rustig huurgenoet – niet nakomen, waardoor studenten-huurders evenzeer hun verplichting tot betaling niet zouden moeten nakomen. Volgt de minister die redenering?

De regering volgt deze redenering. Dat klopt, al is de VUB een Brusselse bevoegdheid. De regering benadrukt dat het juridisch niet correct is dat een verhuurder, hetzij een onderwijsinstelling hetzij een private verhuurder, eenzijdig beslist om de toegang tot een studentenkot te verbieden. Volgens de beperkende coronamaatregelen is het immers voor kotstudenten toegelaten om op hun kot te blijven. Dat is zo volgens de 'silotheorie'. Als ze gekozen hebben voor een plek, moeten ze daar blijven. Zij mogen niet wisselen tussen een verblijf op hun kot en een verblijf bij de ouders. Bij het begin van de maatregelen moest men die keuze maken. Indien de verhuurder toch in strijd met de huurovereenkomst niet langer het genot van het studentenkot aanbiedt, kan de huurder ook zijn verbintenis tot het betalen van de huurprijs opschorten. De minister denkt dat de VUB ingaat tegen het huurrecht.

Voor Open Vld kunnen studentenhuurcontracten uiteraard niet zomaar stopgezet worden, hoewel vele studenten er de voorbije en volgende weken niet verbleven of zullen verblijven. Dit is en blijft een verplichting van de huurder. Heeft de minister reeds zicht – via de contacten met het werkveld – of er veel studenten zijn die de vorige maand bijvoorbeeld hebben geweigerd te betalen? Het Vlaams Huurdersplatform spreekt ook over het invoeren van overmacht bij de vrederechter en de Huurdersbond zal leden hierover bijstaan voor de rechtspraak. De overheid zal toch echt moeten vermijden dat duizenden studenten richting rechter stappen om daar hun gelijk te halen. Is, gezien het risico dat dreigt en de buitengewone omstandigheden, een wettelijke oplossing niet zowel in het belang van huurder als verhuurder? Sp.a en Groen stellen een gelijkaardige vraag.

Welke wettelijke oplossing gaat men dan uitwerken? Ingrijpen op een privaatrechtelijke huurovereenkomst is niet evident. De minister is het op juridisch vlak niet eens met de stelling dat de student in een overmachtssituatie zit om zijn huurprijs te betalen. Het is correct dat de student door de beperkende coronamaatregelen tijdelijk zijn kot niet meer kan gebruiken als hij of zij ervoor gekozen heeft bij de ouders te verblijven, maar juridisch gezien veroorzaakt dat geen overmacht om de huurprijs te betalen. Deze situatie is immers niet te wijten aan de verhuurder. Het lijkt dus weinig zinvol om studenten aan te raden naar de vrederechter te stappen. De minister doet nogmaals een beroep op het gezond verstand en het nodige inlevingsvermogen bij beide partijen.

1.7. Woningkwaliteit

Volgens CD&V zal voor de huursubsidie een vermoeden ingevoerd worden dat de vorige woning onbewoonbaar of ongeschikt was om te voldoen aan de voorwaarde dat men van een slechte woning naar een goede woning moet verhuizen, indien dat niet binnen drie maanden na het einde van de coronacrisis gecontroleerd kan worden. Is dit een weerlegbaar vermoeden of een onweerlegbaar vermoeden?

Het vermoeden is in principe weerlegbaar. Men mag ervan uitgaan dat er twee mogelijkheden zijn: ofwel is de vaststelling binnen de drie maanden mogelijk, wat meestal het geval zal zijn, ofwel is binnen deze termijn geen vaststelling mogelijk en geldt uitzonderlijk het vermoeden. Als men het vermoeden zou willen weerleggen, zou men moeten aantonen dat de verlaten woning de voorgeschreven specifieke gebreken van het Huursubsidiebesluit niet vertoont. Dit lijkt niet evident zonder een technisch verslag zoals dat bij een conformiteitsonderzoek wordt opgesteld.

CD&V vraagt of dit vermoeden van onbewoonbaarheid of ongeschiktheid ook consequenties heeft voor de mogelijkheid van de verhuurder om nog verder te verhuuren of geldt het enkel voor de procedure tot het verkrijgen van een huursubsidie?

Eerst en vooral maakt men het onderscheid tussen onbewoonbaarheid enerzijds en ongeschiktheid en overbewoning anderzijds. Voor onbewoonbaarheid wordt er niet gewerkt met een vermoeden. De onbewoonbaarheid wordt door een woningcontroleur vastgesteld in een omstandig verslag. Voor ongeschiktheid en overbewoning benadrukt de minister dat het de bedoeling is binnen de drie maanden na het einde van de coronacrisis zoveel mogelijk conformiteitsonderzoeken uit te voeren. Op die manier wil men het aantal gevallen waar huursubsidie wordt toegekend op basis van een vermoeden tot het minimum beperken. De controles worden snel op gang getrokken.

Hoe dan ook heeft de verhuurder, onafhankelijk van een eventueel vermoeden in het kader van de huursubsidie, nog steeds dezelfde verplichtingen op het vlak van minimale woningkwaliteit.

Voorlopig wordt er alleen in hoogdringende situaties met veiligheids- en/of gezondheidsrisico's een conformiteitsonderzoek in de woning uitgevoerd. De N-VA vraagt of dit nu helemaal stilvalt.

Wonen-Vlaanderen heeft op 17 maart een lijst gemaakt van alle openstaande onderzoeksvragen en de niet-hoogdringende onderzoeksvragen on hold gezet. Het gaat dan vooral over de onderzoeken in het kader van de tegemoetkoming in de huurprijs. Voor deze dossiers zijn er zoals net besproken specifieke tijdelijke maatregelen genomen zodat de aanvrager geen nadelen ondervindt. Ook de onderzoeken van het agentschap in woningen die te huur worden aangeboden aan sociale verhuurkantoren zijn on hold gezet.

Voor de openstaande onderzoeksvragen van lokale besturen in procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, in totaal een 230-tal, nam het agentschap contact met de betrokken gemeenten om de ernst van het dossier in te schatten en gezamenlijk afspraken te maken over de aanpak ervan. Deze samenwerking verloopt in een erg constructieve sfeer. Het agentschap ontwikkelde ook een vragenlijst om samen met de bewoner te overlopen en houdt maximaal rekening met foto- en videomateriaal. In de zeer dringende gevallen met zeer ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's kan de gemeente artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet toepassen of kan een woningcontroleur van het gewest ter plaatse gaan. Voor de niet dringende en niet ernstige gevallen kan de gemeente na 75 dagen zonder advies van de gewestelijke ambtenaar een beslissing nemen of kan het woningonderzoek uitgevoerd worden na de opheffing van de coronamaatregelen.

In de beroepen in procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt hetzelfde principe gehanteerd: eerst beoordeling op basis van foto's, keuringsattesten, facturen en dergelijke. Als dat onvoldoende is, zal een onderzoek uitgevoerd worden. Afhankelijk van de hoogdringendheid, gaat dit onderzoek door tijdens de periode van de coronamaatregelen of erna.

De zogenaamde ontvoogde gemeenten (vrijgesteld van de verplichting om een advies te vragen aan de gewestelijke ambtenaar) vragen in principe geen advies meer aan Wonen-Vlaanderen in procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, maar het agentschap ondersteunt desgewenst ook hen bij het beoordelen van de ernst van een situatie.

In de komende dagen zullen de lijsten van openstaande dossiers opnieuw worden overlopen en geactualiseerd in overleg met de gemeenten. Er zal dan opnieuw bekeken worden welke gevallen prioritair zijn en waar een woningcontrole op dit moment noodzakelijk is.

In de strafrechtelijke procedure gelden dezelfde maatregelen die ook gelden voor andere controles. Aanvankelijke controles gaan enkel door indien absoluut noodzakelijk. Dit gebeurde voorlopig in één geval, waarbij er geen toegang mogelijk was en de controle niet kon plaatsvinden. Daarenboven was er sprake van ziekteverschijnselen bij één van de aanwezigen. Bij een melding van herstel wordt er zoveel mogelijk gewerkt met foto- en videomateriaal. Als dat niet mogelijk is, wordt de controle uitgesteld naar een latere datum. Eventuele nadelen die betrokkenen zouden ondervinden, worden ofwel regelgevend ofwel pragmatisch aangepakt.

Een eerdere aankondiging van de minister gaf ook aan dat een noodzakelijke uithuiszetting ten gevolge van een onbewoonbaarverklaring wel kon, als er direct een alternatief voorzien werd. De lokale besturen zouden hiervoor eenmalig beroep kunnen doen op de middelen van het Fonds voor de Huisvesting. Daarover is volgens de VVSG nog geen nieuws. De N-VA vraagt of de minister daar meer over kan vertellen.

Het is belangrijk dat herhuisvestingen bij ernstige onbewoonbaarheden doorgaan. Er is dan immers sprake van ernstige risico's voor de veiligheid en/of gezondheid van de bewoners. Lokale besturen die met dergelijke situaties geconfronteerd worden tijdens deze periode van coronamaatregelen, kunnen eenmalig een facultatieve subsidie vragen. De minister werkt daarvoor het kader uit. Dat gebeurt in overleg met de VVSG.

Die gevallen zijn duidelijk. Dat zijn alleen die uiterst dringende gevallen. Als bijvoorbeeld in een gebouw met meerdere woningen een CO-vergiftiging is vastgesteld bij een centraal verwarmingssysteem, dan moet die uithuiszetting wel gebeuren, zelfs als een van de huurders weigert. Dat gaat over de veiligheid van de bewoners zelf.

1.8. Financiering van SVK's

Voor SVK's, die financieel niet zo sterk staan als SHM's, kan dit een serieuze financiële klap betekenen, aldus de sp.a. De fractie vroeg aan de minister of hij kan inschatten hoeveel vragen er al werden gesteld door huurders van SVK's, en of HUURpunt reeds aanklopte bij de regering. De minister antwoordt dat de VMSW periodiek een bevraging zal versturen naar de SVK's om een zicht te krijgen op het aantal huurders die een betalingsuitstel hebben gevraagd, zodat de impact van de coronacrisis kan worden opgevolgd. De VMSW zal zo de evolutie van de liquiditeitspositie per SVK nauwlettend in het oog houden. Om liquiditeitstekorten op te vangen, heeft de minister in eerste instantie gezorgd voor een versnelde uitbetaling van de werkingssubsidies. Dat zal tot gevolg hebben dat SVK's in mei reeds over 90 procent van de subsidie kunnen beschikken. Daardoor zal een SVK een cashbuffer kunnen opbouwen, waarmee het zijn verplichtingen op korte termijn kan nakomen. Indien een structureel probleem dreigt, kan een beroep worden gedaan op het overbruggingskrediet dat de VMSW kan verstrekken. Er zijn dus wel degelijk voldoende oplossingen, mocht daar een probleem rijzen.

Verder werd gevraagd of de minister er rekening mee houdt dat de aangroei van nieuwe panden voor SVK's wellicht ook een krimp zal kennen. Het spreekt voor zich, aldus de minister, dat de coronavirusmaatregelen de aangroei van het aantal woningen die SVK's bijkomend zullen kunnen verhuren, negatief zullen beïnvloeden. Woningbezichtigingen zijn immers momenteel niet toegelaten. Het is moeilijk om daarvan een inschatting te geven. Dat is gelijkaardig aan de vraag welke impact die maatregelen nu zullen hebben op de hele economie. De SVK's groeiden met ongeveer 10 procent per jaar. Men zal moeten zien wat dat dit jaar geeft, maar het effect dat er mogelijk zal zijn, kan op dit moment nog niet worden ingeschat.

1.9. Financiering van SHM's

Er werd gevraagd op welke manier ernaar kan worden gestreefd dat de investeringsmiddelen inzake sociale woningen maximaal kunnen worden geïnvesteerd. De minister heeft er alleszins op aangedrongen dat het maximale zou worden gedaan opdat die werken allemaal zouden kunnen blijven plaatsvinden. Daarvoor zijn de nodige middelen vastgelegd in de meerjarenraming. Er wordt naar gestreefd dat die middelen ook echt tot daar geraken. De minister verduidelijkt ook dat alle werken kunnen worden gegund zoals gepland. De procedures zijn aangepast, zodat er in elk geval geen vertragingen ontstaan door de beperkingen inzake fysiek contact vervat in de coronamaatregelen vanuit de administratie of de SHM's. Er wordt in de zomermaanden ook voorzien in een of meerdere bijkomende vergaderingen van de beoordelingscommissie om projecten die door de coronamaatregelen laattijdig over een vergunning beschikken, onmiddellijk te kunnen programmeren in de kortetermijnplanning, zodat men niet moet wachten tot oktober, wanneer het volgende reguliere moment is gepland om projecten in die kortetermijnplanning te kunnen zetten.

In het algemeen vindt de regering het belangrijk dat alle door de Vlaamse overheid geplande investeringsuitgaven zo snel mogelijk kunnen worden gedaan, hoewel vertragingen onvermijdelijk zijn. De bouwsector werkt ondertussen immers al een viertal weken voor minder dan 50 procent. De overheid zal haar best doen om al die investeringsmiddelen zo veel mogelijk buiten te krijgen, zodat dat geld in de economie wordt geïnvesteerd. Die overheidsinvesteringen zijn daarvoor cruciaal, niet het minst die voor de bouw van sociale woningen, want dat gaat over een heel groot bedrag van ongeveer 800 miljoen euro.

De sp.a vroeg verder wie instaat voor het financiële verlies bij de SHM's door de verlaging van de huurprijs. Zijn dat de individuele SHM's? Komt er een specifieke tegemoetkoming vanuit de regering of wordt dit via een ander instrument beoogd? Groen stelde een gelijkaardige vraag. De minister antwoordt dat dat zal worden gecompenseerd als SHM's in aanmerking komen voor de gewestelijke sociale correctie. Voor de GSC-berekening worden immers de reëel aangerekende huurprijzen gebruikt. Daarnaast monitort de VMSW de impact bij de SHM's. De VMSW zal over die impact een structurele bevraging doen bij de sector, zodat het mogelijk wordt om in een latere fase en indien essentieel nog beleidsmatige bijstellingen te kunnen doen.

Open Vld vroeg of de minister rekening houdt met een aangroei van de wachtlijst voor sociale woningen, en of hij, als de uitgaven niet kunnen volgen, een verschuiving van het vrijgekomen budget overweegt. De minister verwijst naar zijn eerdere antwoord, dat hij absoluut probeert om die investeringen te doen. Hij zal alles binnen zijn mogelijkheden doen om een vertraging van de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod te voorkomen of tegen te gaan. Een investeringsbudget via leningen en rentetegemoetkomingen op lange termijn is niet zomaar voor een jaar te herverdelen naar een begrotingsuitgave in even groten getale richting tegemoetkomingen in de huurprijs. Dat is een budgettaire beweging die niet kan

worden gemaakt. Hij blijft streven naar een maximale aanwending van investeringsbudgetten dit jaar.

Groen vroeg de minister of hij ook voorziet in tijdelijke extra ondersteuning voor de SHM's, aangezien de vele herberekeningen die zij moeten doen allicht aanzienlijk zullen wegen op hun werking én de lagere huurgelden hun impact zullen hebben. Wat de impact op de werking betreft, beseft de minister dat er uitzonderlijke inspanningen zullen worden gevraagd van de SHM's om sociale huurders door deze moeilijke tijden te begeleiden. De VMSW heeft een extra helpdesk voor de coronamaatregelen waar alle klanten terecht kunnen. De VMSW bundelt voor de SHM's en SVK's alle info in een nieuwsfeed op Woonnet en het SVK-intranet. Het aantal vragen aan de helpdeks groeit. Extra duiding bij bepaalde aspecten zal de VMSW ook uitwerken en communiceren naar de sector via die nieuwsfeed.

1.10. Dak- en thuislozen

Open Vld had nog een vraag over de doelgroep van de dak- en thuislozen. Er werd gevraagd wat er vandaag reeds gebeurt met het leegstaand patrimonium van de SHM's. Er zijn reeds enkele ad-hocinitiatieven geweest. Zijn daar nog quick wins te realiseren voor daklozen de komende weken? Hoe worden die noden momenteel gemonitord? Groen stelde een gelijkaardige vraag. De VVH meldde de minister dat er vandaag toch wel wat woningen ter beschikking zijn gesteld via CAW's en OCMW's, vaak ook leegstaande woningen die worden ingezet voor de winteropvang. Er is op het terrein al contact geweest met de CAW's, maar momenteel lijken die nog voldoende oplossingen te hebben. De CAW's weten dat de sector het aanspreekpunt is om mee oplossingen te bieden. Dat is aangeboden. Ze weten dat ze daar terecht kunnen voor eventuele bijstand. Alleszins heeft de minister met het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 de mogelijkheid gecreëerd om tijdelijk soepeler om te springen met de verhuringen buiten stelsel. Sociale verhuurders zullen dus tijdelijk rechtstreeks of via een openbaar bestuur of een welzijnsorganisatie buiten het sociale huurstelsel kunnen verhuren aan gezinnen die anders dakloos dreigen te worden, bijvoorbeeld om gezinnen op te vangen die uit hun woning moeten vertrekken, maar nog niet naar een nieuwe woning kunnen.

De N-VA vroeg in welke mate extra wordt gebruikgemaakt van verhuur buiten stelsel voor de opvang van mensen in een noodsituatie. Op dit moment heeft de minister daar nog geen zicht op. De sociale verhuurder die in het kader van de coronacrisis gebruikmaakt van de afwijkende maatregelen van verhuring buiten stelsel, moet dat op voorhand melden aan de toezichthouder. Op die manier zal dat wel worden gemonitord, maar daar is nu dus nog geen zicht op. Voor alle duidelijkheid, de minister heeft dat aangeboden aan de welzijnsorganisaties, uiteraard in overleg met het kabinet van minister Wouter Beke, maar op dit moment is daar nog geen beroep op gedaan.

1.11. Huurprijs bij SHM's

Dan komt de minister tot de vragen over de snellere aanpassing van de huurprijs van sociale woningen. De helpdesk van de VMSW heeft al veel vragen van SHM's gekregen over de toepassing van deze gunstmaatregel. De minister beschikt nog niet over data over het aantal aangevraagde aanpassingen, maar veronderstelt dat dit door getroffen sociale huurders zeker zal gebeuren. De controle op de toepassing van de afwijkende gunstmaatregel voor huurders die tijdelijk werkloos zijn als gevolg van corona zal gebeuren door de toezichthouder, zoals dat ook gebeurt bij andere huurprijsherzieningen. Als er onterecht een huurprijsherziening is gebeurd, zal die moeten worden rechtgezet. Als er frauduleuze of onvolledige informatie verschaft is, kan de SHM de marktwaarde aanrekenen voor die maanden waarin de herziening speelde. Als er flagrante fraude in het spel is, kan de huurovereen-

komst worden opgezegd. Een aantal SHM's heeft het nieuws van deze maatregel opgenomen in hun huurderskrantje en op hun websites.

Op basis van de bestaande regelgeving kan de huurder enkel een vermindering van de huurprijs toegekend worden als zijn inkomen gedurende drie maanden met minstens 20 procent is gedaald. Om een sociale huurder die door de beperkende maatregelen getroffen wordt door tijdelijke werkloosheid sneller een vermindering van de huurprijs toe te kennen, zal al bij een vermindering van 20 procent in de laatste maand een vermindering van de huurprijs toegekend worden. Het volstaat dat de huurder aan de verhuurder een attest van de RVA, uitbetalingsinstelling of werkgever overhandigt, samen met de nodige bewijsstukken waarop de verhuurder het huidige inkomen kan berekenen. Na drie maanden kan de verhuurder aan de huurder vragen het bewijs te leveren dat hij nog steeds 20 procent minder verdient.

1.12. Huurprijs bij SVK's

De minister heeft nog geen weet van betalingsachterstand bij de SVK's. De VMSW zal een bevraging versturen naar de SVK's om een zicht te krijgen op het aantal huurders dat een betalingsuitstel heeft gevraagd. De VMSW zal deze bevraging verschillende keren versturen zodat de komende maanden de impact van de coronacrisis opgevolgd kan worden.

Een sociale huurder bij een SVK kan een betalingsregeling afspreken, zoals uitstel van betaling van de maandelijkse huurprijs of een tijdelijke vermindering van de huurprijs. Na de beëindiging van de coronamaatregelen bekijken de sociale verhuurder en de huurder hoe de eventueel ontstane betalingsachterstand kan worden ingelopen en hoe huurders daarbij begeleid worden. Indien het SVK door de tijdelijke vermindering aan huurinkomsten zelf moeilijkheden ondervindt om de huurprijs te betalen aan de eigenaar-hoofdverhuurder, kan het voor een tijdelijk overbruggingskrediet een beroep doen op een renteloze lening van de VMSW.

1.13. Verzekering gewaarborgd wonen

Het aantal aanvragen tot het bekomen van de verzekering gewaarborgd wonen blijft momenteel stabiel.

1.14. Sociale leningen

In navolging van de reguliere hypotheekleningen komt er ook een optie tot uitstel van betaling voor de bijzondere sociale leningen. De budgettaire impact van deze maatregel wordt geschat op 9 miljoen euro. Op basis van de inkomens van de ontleners werd de inschatting gemaakt dat ongeveer 73 procent van de dossiers in aanmerking kan komen voor het systeem van tijdelijke werkloosheid. Daarna werd ingeschat dat voor 22 procent van die dossiers effectief een betalingsuitstel van maximum zes maanden zal worden gevraagd.

De regeling omtrent het betalingsuitstel staat op de website van het VWF, de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen en er zal ook gebruik worden gemaakt van sociale media. Verder zal de VMSW bij het jaarlijks doorsturen via de post van het fiscaal attest voor de belastingaangifte aan elke ontleners ook een brief bezorgen waarin de mogelijkheid tot betalingsuitstel wordt toegelicht. Het VWF zal via het interactief platform 'Mijnwoningfonds' de mogelijkheid creëren om rechtstreeks via dit kanaal een aanvraag tot betalingsuitstel in te dienen.

De ontleners kan betalingsuitstel krijgen voor een periode van maximaal zes maanden waarbij geen kapitaal of interesten moeten worden afgelost en dit tot ten laatste 31 oktober 2020. De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn

achteraf ook niet verschuldigd. Elke sociale ontleners van de VMSW en het VWF die kan aantonen dat zijn inkomen is gedaald door de maatregelen die werden genomen voor de opvang van de coronacrisis komt in aanmerking voor betalingsuitstel. Een ontleners die al betalingsachterstand heeft opgelopen voor de start van de periode van de coronavirusmaatregelen kan ook in aanmerking komen voor betalingsuitstel. Als bewijs dat zijn inkomsten gedaald zijn als gevolg van de coronavirusmaatregelen, moet de ontleners een attest van de werkgever aanleveren of een bewijs dat hij in tijdelijke werkloosheid is terechtgekomen. Voor zelfstandigen kan het gaan over een verklaring op eer.

Volgens de huidige info vallen de EKM's niet verplicht onder de toepassing van de federale maatregel. Aangezien EKM's geen spaargelden aantrekken, is het voor deze kredietmaatschappijen ook niet mogelijk om na te gaan of een kredietnemer over een tegoed op zicht- en spaarrekeningen beschikt dat lager ligt dan 25.000 euro. De minister heeft geen maatregelen getroffen voor de EKM's omdat ze momenteel zelf aan een regeling werken die financieel haalbaar is.

1.15. Samenhuizen

Wat samenhuizen betreft, had Groen opgemerkt dat preventiemaatregelen zoals social distancing en zelfquarantaine niet altijd gemakkelijk na te leven zijn voor mensen die samenhuizen. In sommige gevallen worden gemeenschappelijke ruimtes daarom afgesloten, maar dat mag volgens Groen niet de bedoeling zijn. In Leuven zijn in dat opzicht goede stappen genomen en de vraag van Groen is dan ook of die maatregelen ook op Vlaams niveau uitgerold kunnen worden.

De minister geeft aan de maatregelen die Leuven heeft genomen, niet te kennen. Navraag bij de Leuvense stadsdiensten leverde ook geen bijkomende informatie op. Sowieso moeten gezinnen die samenhuizen de coronamaatregelen zoveel als mogelijk respecteren. In het geval van cohousing, waarbij verschillende gezinnen samenhuizen in zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes, moeten de leden van verschillende gezinnen onderling contact proberen te vermijden of, als dat niet mogelijk is, de nodige voorzorgsmaatregelen hanteren. In het geval van woningdelen, waarbij verschillende gezinnen samenhuizen in niet-zelfstandige woningen met gemeenschappelijke delen, kunnen alle bewoners als één gezin worden beschouwd. Zij mogen hun onderlinge contacten dus verderzetten, maar moeten bezoek van buitenaf uiteraard wel vermijden. Dat strookt met de koker- of silotheorie waar de veiligheidsmaatregelen op gebaseerd zijn: als je bij de start van de maatregelen met een bepaalde groep – een koker of silo – samenleefde, dan is het de bedoeling dat je binnen die koker blijft. Zo'n koker kan ruimer zijn dan een klassiek gezin.

1.16. Impact op de woningmarkt

Een volgend thema betreft de impact van de coronacrisis op de globale woningmarkt. Daar zijn vragen over binnengekomen van CD&V, Open Vld en N-VA. De minister geeft eerst en vooral mee dat er nog geen officiële cijfers of statistieken bestaan die de impact van de crisis op de globale woningmarkt kunnen vatten; voorlopig zijn er enkel partiële en ongecontroleerde vaststellingen en aanwijzingen vanuit de vastgoedsector zelf. De belangrijkste indicatoren – het aantal verkopen, de woningprijzen, het aantal aanvragen voor een hypotheecair krediet, de betalingsachterstanden en de rentevoeten – werden al opgevolgd en worden nu zeker op de voet gevolgd, maar op basis van de officiële cijfers uit maart 2020, toen de crisis losbrak, kunnen nog geen conclusies worden getrokken over de impact van de crisis op de kortere of langere termijn. Datzelfde geldt trouwens voor Financiën en Begroting: zelfs met de meest actuele informatie is het zeer moeilijk om de impact van de crisis in te schatten.

Uit het verleden is wel gebleken dat de Vlaamse woningmarkt een relatief stabiele markt is, omdat de kredietwetgeving voorzichtiger is, speculatie minder voorkomt en de sociale zekerheid sterker is dan in andere landen. Na dalen of pieken corrigeert de markt zichzelf ook. Tijdens de crisis van 2008 lag de markt bijvoorbeeld gedurende een kwartaal volledig stil en zakten de prijzen met zo'n 10 procent. Na de crisis herpakte de markt zich echter weer en kenden ook de prijzen een gestage groei. Dat is natuurlijk een andere context, maar het biedt wel een blik op een mogelijke toekomst.

Op 8 april 2020 hebben het Federaal Planbureau en de Nationale Bank van België een meer algemeen economisch vooruitzicht gegeven. Beide instellingen gaan uit van een V-herstel, waarbij je weliswaar heel snel in een heel diep dal terechtkomt, maar ook heel snel terug uit dat dal klimt en naar een normale economische groei evolueert. De termijn die zij vooropstellen is negen maanden. Andere economen houden het dan weer op een U-herstel, waarbij je iets trager weer naar een normale situatie evolueert, maar de minister heeft redenen om uit te gaan van het scenario dat ook het Federaal Planbureau en de Nationale Bank naar voren schuiven. Een kanttekening: voorspellingen zijn natuurlijk allemaal wat voorbarig. De huidige crisis is ongezien en maakt het bijgevolg moeilijk om correcte voorspellingen te doen.

Wat de mogelijke risico's van de coronacrisis voor de woningmarkt betreft, geeft de minister aan dat experts al voor de coronacrisis voorspelden dat de groei van de woningprijzen zou vertragen vanwege een evenwicht tussen vraag en aanbod, de afschaffing van de woonbonus en een matige economische groei. Experts weten op dit moment nog niet of er onder invloed van de coronacrisis sprake zal zijn van een tijdelijke aarzeling op de markt of van een fundamentele correctie. Ook dat is een probleem dat voor Financiën en Begroting geldt: het is zeer moeilijk in te schatten waar de afschaffing van de woonbonus en de verlaging van de registratierechten toe geleid hebben, omdat de coronacrisis er opeens tussen is gekomen.

Er was een vraag over de impact van de crisis op de werking van SHM's, de SVK's, de woonwinkels en de VMSW, maar het antwoord op die vraag is tijdens de bespreking van eerdere punten al aan bod gekomen. Kort samengevat probeert de administratie alle problemen zo goed als mogelijk op te vangen door middel van nieuwe technologieën, zodat de impact beperkt blijft.

Wat de budgettaire impact van de crisismaatregelen betreft, kan de minister voorlopig enkel de cijfers geven waar hij zelf over beschikt of die de administratie al heeft kunnen berekenen. Zo valt nog niet in te schatten welke budgettaire impact de aanpassing van de sociale huurprijs naar aanleiding van een maand inkomensverlies zal hebben. Dat wordt gemonitord op basis van de rapportering uit de sector en dat zal dan worden meegenomen in de berekening van de gewestelijke sociale correctie. Bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zijn 1500 extra dossiers binnengekomen, wat overeenkomt met een bijkomende kost van 1,5 miljoen euro in 2020. Op het vlak van renteloze leningen wordt slechts een beperkte impact verwacht, zolang SVK's zelf geen structurele problemen hebben. Door het betalingsuitstel voor en het kwijtschelden van rente op bijzondere sociale leningen wordt wel een minderinkomst van 9 miljoen euro verwacht. Dat is de voorlopige budgettaire impact van de coronamaatregelen.

1.17. Compensatiepremie voor verhuurders

De minister antwoordt vervolgens nog op enkele algemenere vragen, te beginnen met de vraag van CD&V of verhuurders die via een onderneming verhuren en hun inkomsten nu met minstens 60 procent zien afnemen, ook in aanmerking kunnen komen voor de compensatiepremie van 3000 euro. Voor de minister is dat wel het geval: elke onderneming die tussen 15 maart en 30 april 60 procent minder omzet

draait ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor, komt in aanmerking, dus ook verhuurders die een onderneming zijn.

1.18. Tolerantieperiode

Open Vld vraagt of er na de opheffing van de maatregelen een soort van tolerantieperiode zal komen, omdat de omstandigheden voor veel mensen natuurlijk niet onmiddellijk mee zullen veranderen. De minister antwoordt dat de maatregelen met betrekking tot de private en sociale huurmarkt uit het eerste noodbesluit in principe gelden tot en met 17 juli 2020, de laatste dag van de civiele noodsituatie. De Vlaamse Regering kan die civiele noodsituatie eenmaal met een periode van maximaal 120 dagen verlengen. De maatregelen met betrekking tot het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen gelden dan weer tot 1 oktober 2020. De maatregelen met betrekking tot de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid gelden in principe ook tot en met 17 juli 2020, maar de minister kan de buitenwerkingtreding wel naar een latere datum in 2020 verplaatsen. De maatregelen met betrekking tot de overkoepelende renovatiepremie gelden voor aanvragen tot 31 december 2020 en de maatregelen met betrekking tot de uitdovende renovatiepremie gelden voor tweede aanvragen tot 31 januari 2021.

1.19. Impact op lopende dossiers

Wat de impact op lopende dossiers betreft, vraagt sp.a zich af hoe het staat met de evaluatie van de impact van de nieuwe sociale huurprijsberekening en wanneer ze die evaluatie mag verwachten. Volgens de minister is dat heel binnenkort, een kwestie van dagen.

Sp.a en CD&V vroegen naar de impact van deze crisis op de geplande regeringsdossiers. De noodmaatregelen hebben van de administratie beleidsvoorbereidend werk en tijd gevraagd. Er wordt via thuiswerk gewerkt aan de beleidsdossiers en er is meermaals per week overleg tussen het kabinet en de agentschappen. Men probeert de vertraging in de dossiers tot een minimum te herleiden. De minister spreekt zijn dank uit voor de flexibiliteit en de inzet van de administratie. Sommige dingen uit het regeerakkoord of beleidsmaatregelen die nog worden gepland, zitten nu sneller in een studeerfase. Maar als men rechtstreeks in contact staat met een sector, zullen de beleidsmaatregelen eerder wat vertraging hebben.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

2.1. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans zegt dat de maatregelen van de minister de juiste zijn. Er is ingezet op flexibilisering van procedures, termijnen en voorwaarden en op het garanderen van een aantal zaken zoals bijvoorbeeld het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

De SHM's zijn druk bezig onder meer met het sneller herberekenen van de huurprijs maar ook met de intentie om de investeringsdoelen te behalen. Vera Jans vraagt of de minister hierover feedback heeft gekregen van de SHM's en of ze dit haalbaar vinden.

CD&V ziet een groot potentieel in de samenwerking tussen Wonen en Welzijn. Om de woonzekerheid te garanderen voor de meest precaire doelgroepen, is het heel belangrijk om ook nu al in te zetten op een sterke samenwerking tussen Wonen en Welzijn.

Vera Jans heeft met een aantal diensten voor studentenvoorzieningen gesproken. Telenet en Proximus bieden vouchers aan voor gratis internet en de diensten zullen

die aanvragen. Men gaat ervan uit dat studenten die naar huis gaan, over internet kunnen beschikken, maar dit blijkt niet altijd zo te zijn. Vandaar de oproep om werk te maken van de samenwerking tussen Wonen en Welzijn.

CD&V is bekommerd over de studentenhuur en hoopt dat de Vlaamse Regering studenten, onderwijsinstellingen en private verhuurders op één lijn zal krijgen. Studenten financieren hun kot vaak met studentenjobs maar die vallen nu weg. Bij sommige gezinnen slinkt het gezinsinkomen. De private verhuurders zijn een zeer diverse groep maar velen zijn van goede wil. Het zou goed zijn dat er duidelijkheid komt over een compensatiepremie. Een aantal onderwijsinstellingen hebben een mooie geste gedaan maar voor anderen is het niet vanzelfsprekend. CD&V vraagt een meer gecoördineerd advies en of er nog maatregelen komen voor de diensten voor studentenvoorzieningen.

De verhuur van studentenkamers ligt momenteel volledig stil. Hoe zal de minister trachten te voorkomen dat de goede studentenkamers duurder zullen worden, eens men opnieuw naar een studentenkamer op zoek zal kunnen gaan?

2.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys en de sp.a-fractie zijn blij dat er al maatregelen voor de woningmarkt genomen zijn omdat dit een grote uitgavenpost voor de gezinnen is. Voor eigenaars en sociale huurders zijn er relatief snel maatregelen gekomen, zoals het verbod op uithuiszettingen.

Hoewel het een federale materie is, vraagt *Maxim Veys* de minister toch in welke mate de regeling voor hypothecaire kredieten sluitend is gemaakt. Hij heeft immers opgevangen dat dit nog niet volledig op punt staat. Dit heeft misschien iets te maken met het feit dat het merendeel van de domiciliëringen in het begin van de maand gebeurt.

Maxim Veys heeft het gevoel dat de private huurders als groep niet meteen de grote prioriteit vormen. Wat de betaalbaarheid betreft, heeft die groep het nochtans het moeilijkst. Dat was al zo voor de crisis. De verwachtingen van economen en academici zijn dat de coronacrisis het voor hen nog moeilijker zal maken.

Wat de ondersteunende maatregelen voor private huurders betreft, is het natuurlijk een goede zaak dat bestaande instrumenten worden aangewend, want zo kan het sneller gaan. *Maxim Veys* is blij dat huurachterstal opgebouwd vanaf april 2020 in aanmerking zal komen voor het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Veel regeringen spreken tegenwoordig over bazoekamaatregelen en de inzet van grote kapitalen, maar sp.a is van mening dat in dit geval beter een snipergeweer wordt gebruikt.

Het gaat dan om het feit dat de huurachterstand minstens twee maanden moet bedragen. Dat die voorwaarde blijft gelden, is een gemiste kans. De mensen die nu vanwege de crisis een huurachterstand opbouwen, vallen hier niet onder. Het zal nog even duren voor ze aan twee maanden huurachterstand zitten. Kleine preventieve maatregelen in het sociaal beleid kunnen echter veel voorkomen. Het zou beter zijn te werken met tussenkomsten voor mensen die net 100 of 150 euro van hun huur niet kunnen betalen. Hij vraagt de minister dan ook of hij bereid is dit nog aan te passen en te evalueren.

Maxim Veys is niet zeker of de deadline in oktober 2020 kan worden verlengd. Er is immers een risico dat mensen zullen wachten tot ze twee maanden huurachterstal hebben. Door het wat te rekken, zullen ze de deadline misschien missen. Dat valt gemakkelijk bij te sturen.

Maxim Veys heeft begrip voor de ideologische positie van de minister, die veeleer aan het inkomen van de huurders wil werken dan in te grijpen in private verbintenissen. Het privaat verbintenisrecht staat op zichzelf, maar het een hoeft het ander niet uit te sluiten. Het VHP pleit ervoor te doen wat in Luxemburg ook al gebeurt, namelijk een snelle huurtoelage voor mensen die kleine beetjes missen. In Luxemburg geldt dit voor mensen die meer dan 25 procent van hun inkomen aan huur besteden, maar in Vlaanderen gaat het meestal om een derde van het inkomen. Een grondige manier zou erin bestaan om enkel voor de periode van de coronacrisis een bijkomende huurtoelage te geven. De huurder geeft dit aan de verhuurder, zodat ze beiden worden geholpen. Nu hangt veel af van de goodwill van de verhuurder. De minister heeft opgeroepen tot menselijkheid, maar als de verhuurder weigert, zit de situatie vast. Het systeem van de huurtoelage bestaat al. De schaal kan gemakkelijk worden vergroot of er kunnen tijdelijke modaliteiten komen. Er is een kleine wijziging van de inbreng van de Vlaamse overheid ten opzichte van de inbreng van de OCMW's, maar het blijft zo dat slechts voor 50 procent van de huurachterstal een tussenkomst van de overheid volgt. Als verhuurders tot midden juni 2020 moeten wachten om slechts de helft te krijgen, zullen ze misschien minder openstaan voor deze maatregel. Op dit vlak kan nog meer gebeuren.

Maxim Veys heeft niet goed gehoord op hoeveel bijkomende dossiers de administratie rekent wat het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen betreft. Hij vraagt of het om 500 of 5000 dossiers gaat.

Vervolgens gaat Maxim Veys nog in op de studentenhuur. De vraag is dan waar de student verblijft. Indien hij bij het begin van de coronacrisis bij zijn ouders zat, kan hij niet meer terug naar zijn kot. Dat lijkt Maxim Veys voldoende om van overmacht te kunnen spreken. Hij weet echter niet of dit als een geldige reden kan worden aangevoerd.

Wat de sociale huur en de meest kwetsbaren betreft, heeft minister Matthias Diependaele verwezen naar een voorstel aan het kabinet van minister Wouter Beke. Maxim Veys vraagt zich af wat dat voorstel concreet inhoudt, maar ook of dat voorstel al een tijd geleden is verstuurd. Hij vraagt de minister of er nog een antwoord zal komen, want het zou jammer zijn kansen te missen om voor de meest kwetsbaren aan de slag te gaan.

Maxim Veys dankt de minister voor de informatie over de diagnose van de Vlaamse woonmarkt. Na de piek in de gezondheidszorg zal het belangrijk zijn dit op te volgen. Hij vraagt de minister of hij concrete plannen heeft om voor het beleidsdomein Wonen een taskforce op te richten.

Tot slot verwijst Maxim Veys naar het door de minister aangehaalde contact met de stakeholders op de private huurmarkt. Zijn vraag is welke signalen van de huurders- en verhuurdersorganisaties de minister heeft opgevangen, alsook of hiervan een globaal beeld kan worden opgemaakt.

2.3. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout bedankt de minister voor zijn uitvoerig antwoord. Aangezien al veel is gezegd, wil ze haar bezorgdheden in twee punten samenballen. Er is al heel wat gedaan, zoals het stopzetten van de uithuiszettingen of de federale maatregelen voor de leningen van eigenaars. Wat de modaliteiten betreft, zijn er verbeterpunten, maar los daarvan vindt ze dat de minister op twee punten tekortschiet.

Het eerste punt betreft de bescherming van de private huurders. *An Moerenhout* snapt het argument dat de minister niet tussenbeide kan komen in privaatrechtelijke huurcontracten, maar dat hoeft ook niet. Er zijn 150.000 kandidaat-sociale huurders op de private huurmarkt. Voor de coronacrisis startte, hadden die mensen

het al moeilijk om het einde van de maand te halen en een derde onder hen heeft een hoog armoederisico. Die doelgroep kan goed worden afgebakend en zal het de komende maanden nog moeilijker krijgen.

Een van de eerder door Groen voorgestelde pistes, waarvan de minister er geen enkele heeft gevolgd, betreft de huurpremie. Nu moeten mensen vier jaar wachten voor ze die premie kunnen ontvangen. De minister zou die premie echter gedurende een aantal maanden kunnen openstellen voor die 150.000 kandidaat-sociale huurders. Dit zou een belangrijke maatregel zijn om te voorkomen dat de armoede de komende maanden nog sterker zal stijgen. Armoedebestrijding is binnen de Vlaamse Regering een horizontale bevoegdheid, wat betekent dat het altijd wat zoeken is naar wie zich verantwoordelijk voelt, maar de minister van Wonen heeft een hefboom in handen die hij zou moeten gebruiken. An Moerenhout hoopt dat de minister dit binnen de Vlaamse Regering ter sprake zal brengen en zo heel wat financiële crisissen in gezinnen zal vermijden.

An Moerenhout deelt de bezorgdheden van Vera Jans omtrent het verhuren van studentenkamers. Ze heeft weet van verschillende situaties waar studenten of gezinnen het moeilijk krijgen om de huur van hun kot te betalen. Dit leidt tot heel wat frustraties en bezorgdheden, en mensen vragen naar oplossingen. Ze stelt vast dat de minister zich beperkt tot een oproep aan verhuurders om zich menselijk en flexibel op te stellen. Dat is op zich mooi, maar ze vindt dat de overheid meer moet doen dan enkel te rekenen op de goodwill van de verhuurders. Daar moet de komende weken meer rond worden gewerkt; er moeten extra maatregelen komen. Bovendien zien we nu een lappendeken van maatregelen, waarbij elke universiteit een eigen aanpak hanteert, de ene al socialer dan de andere. Het is net de taak van de overheid om een gezamenlijke Vlaamse aanpak vast te leggen, aldus de spreker.

2.4. Vragen en opmerkingen van Jos D'Haese

Jos D'Haese komt terug op de automatische verlenging van huurcontracten met drie maanden. Hij erkent dat de huurder en verhuurder in de meeste gevallen goed tot een overeenkomst kunnen komen, maar er zijn ook heel wat conflictsituaties. Ook in die gevallen zijn de huurders nu beschermd tegen uithuiszetting, maar dat is dan ook een laatste redmiddel. De spreker pleit voor een automatische verlenging van de contracten met drie maanden, maar dan met de mogelijkheid tot een opt-out, wanneer huurder en verhuurder het daar onderling over eens zijn. Dat zou de positie van kwetsbare huurders versterken.

Hij beschouwt het verbod op een uithuiszetting als een zeer goede maatregel. De maatregel houdt wel in dat een uithuiszetting opnieuw mogelijk is zodra de civiele noodsituatie afgelopen is, en hij stelt zich daar vragen bij. Het gaat in tegen de aanbevelingen van Leilani Farha, speciaal VN-rapporteur voor het recht op geschikte huisvesting. Zij raadt aan om uithuiszettingen vanwege betalingsproblemen tijdens de crisisperiode te verbieden, niet alleen tijdens de pandemie zelf maar ook in een redelijke periode daarna. En dat is ook logisch, want de betalingsproblemen van huurders zijn jammer genoeg niet opgelost zodra de civiele noodsituatie opgeheven wordt, aldus Jos D'Haese. Hij pleit er dan ook voor om het verbod uit te breiden tot na de crisis.

Jos D'Haese is vragende partij voor een versoepeling van de voorwaarden voor een huurpremie. De minister gaf al aan dat er een versoepeling van de procedure komt, en dat is positief. Maar de spreker vraagt eerst en vooral naar een versoepeling van de voorwaarden zelf. Vandaag is de belangrijkste voorwaarde voor een huurpremie dat kandidaten al vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning ingeschreven moeten zijn. Maar tijdens deze coronacrisis kampen veel gezinnen vandaag met een inkomstenverlies dat zij vier jaar geleden niet hadden kunnen

voorspellen. Is het niet mogelijk om de termijn waarop men op een wachtlijst moet staan drastisch in te korten, of om die voorwaarde tijdelijk helemaal te laten vallen? Zo zorgen we ervoor dat gezinnen die binnen de inkomensvoorwaarde voor een sociale woning vallen, maar die nu geen aanspraak kunnen maken op een sociale woning, toch een maandelijks huurpremie kunnen krijgen. En dat maakt niet alleen voor de huurders een verschil, het draagt ook bij tot de inkomensstabiliteit van kleine verhuurders. Want ook die groep dreigt vandaag in de problemen te komen.

2.5. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers bedankt de minister voor de lange uiteenzetting. Ze vindt het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen een goed initiatief. Als schepen en OCMW-voorzitter stelt ze vast dat de OCMW's ondertussen al grondig aan de slag zijn gegaan met de aanvragen ter bestrijding van uithuiszetting. Ze stelt voor om dit nieuwe initiatief nog eens duidelijk aan de verschillende OCMW's bekend te maken. De minister gaf al aan dat er ook een lijst met veelgestelde vragen online wordt gepubliceerd, en ook dat zou nog eens aan alle OCMW's moeten worden meegegeeld.

Sarah Smeyers stelt vast dat de OCMW's op verschillende vlakken de spilfiguur worden. Heel veel mensen komen een leefloon aanvragen, hoewel ze eigenlijk in aanmerking zouden kunnen komen voor tijdelijke technische werkloosheid. De werkdruk bij de OCMW's wordt daardoor nog groter. Er is ook een toename van de aanvragen van een referentieadres bij het OCMW, een gevolg van het feit dat mensen niet in hun tweede verblijf of op hun verblijfsadres mogen zijn. De spreker vraagt om dat te monitoren.

Door de COVID-19-maatregelen zal het aantal gevallen van huiselijk geweld wellicht toenemen. Sarah Smeyers ziet dat er al hier en daar vraag is naar noodwoningen. Ze stelt voor om aan de lokale besturen te vragen om iets soepeler te zijn bij de toekenning.

Tot slot vraagt Sarah Smeyers aan minister Matthias Diependaele, die ook minister van Financiën is, dat er niet kriskras door elkaar premies zouden worden toegekend. Elke euro belastinggeld kan maar één keer worden uitgegeven. Het is belangrijk om nu 'first things first' te doen: in een gezondheidscrisis moeten de centen in eerste instantie naar Welzijn gaan, naar het bestrijden van het coronavirus via de ziekenhuizen en woonzorgcentra. Als de storm eenmaal voorbij is, moet de schade opgemeten worden, en dan zal als eerste moeten worden ingezet op Wonen en de arbeidsmarkt. De spreker vraagt aan de minister, en ook zijn collega's binnen de regering, om niet willekeurig premies te verstrekken, maar het hoofd koel te houden en het geld daar in te zetten waar het nodig is. De departementen Wonen en Welzijn, samen met de arbeidsmarkt en de economische relance, zijn daarbij het belangrijkste, nadat de gezondheidscrisis is bezworen.

2.6. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer dankt de regering voor een aantal maatregelen die zijn genomen. Hij heeft wel nog een specifieke vraag over de leningen bij het Vlaams Woningfonds. Onder een aantal modaliteiten krijgen mensen de kans om uitstel van terugbetaling van hun lening te krijgen. Bij 2,5 procent van de ongeveer 33.000 lopende kredieten is er sprake van een betalingsachterstand van meer dan een maand. Kan men van die periode van uitstel geen gebruikmaken om de betalingsachterstand in te lopen?

2.7. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem dankt de minister voor zijn uiteenzetting en benadrukt dat de Vlaamse Regering al heel wat maatregelen neemt. Welzijn en gezondheidszorg gaan nu voor, maar de minister van Wonen moet er wel over waken dat de gezondheids crisis, die ook tot een economische crisis en minder inkomsten leidt, niet ook nog tot een wooncrisis leidt.

Als je gedurende twee maanden minder inkomsten hebt, heb je recht op een eventuele lagere huur. Zullen de SHM's de huurders daar attent op maken? Verder merkt Mercedes Van Volcem op dat van de 600.000 huurders op de totale huurmarkt meer dan de helft theoretisch recht heeft op een sociale woning, maar dat niet aanvraagt. Met de huidige technische werkloosheid van 70 procent, kunnen er in theorie dus ook veel meer mensen op de wachtlijsten komen te staan. Ziet de minister ruimte om de huursubsidies uit te breiden? Is het daar nu niet het ideale moment voor?

Mercedes Van Volcem sluit af met een suggestie. Als een verhuurder een maand huur laat vallen of gedurende twee maanden maar de helft van de huur aanreken, zou de onroerende voorheffing voor de verhuurder kunnen wegvallen. Zo zou er een soort solidariteit zijn tussen overheid, huurder en verhuurder. Dat zou symbolisch veel kunnen betekenen.

2.8. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

Volgens *Joke Schauvliege* hebben de Vlaamse Regering en de minister snel de juiste beslissingen genomen. Men mag nu niet de illusie koesteren dat de overheid alles kan oplossen en regelen via decreten en reglementen. Er zullen nog onverwachte problemen en obstakels opduiken. Zal de minister monitoren waar er nog nieuwe problemen opduiken?

De collega's hebben terecht hun bezorgdheid voor de private huurmarkt uitgedrukt. De spreker volgt de minister dat het niet evident is om zomaar bijkomende maatregelen te nemen. Hoe zal hij eventueel ingrijpen?

Is er ergens een duidelijk snel aanspreekpunt als er problemen opduiken? Als een huurder of kotstudent of iemand in de sociale huur met een specifiek probleem wordt geconfronteerd door de coronacrisis, kan men dan ergens terecht op één aanspreekpunt waar men snel een antwoord en oplossing krijgt? Daar is veel vraag naar.

3. Antwoorden van de minister

Minister *Matthias Diependaele* antwoordt dat er veel vraag is naar subsidies en premies voor huurders, verhuurders of kotstudenten. De minister begrijpt dat, de overheid is niet krenterig geweest, maar dat moet verstandig gebeuren. De leden spreken over facturen en kosten die nog betaald moeten worden. Dat zal af en toe zeker terecht zijn, uiteraard zijn er nog noden. De Vlaamse Regering kan een inkomensmaatregel treffen om het inkomen van de mensen op peil te houden. Maxim Veys zei dat dit vooral ideologisch was, maar dit heeft alles te maken met het gezond verstand.

Daarnaast kan de overheid de verhuurder een premie geven, zodat de huurprijzen kunnen zakken. Ze kan de onroerende voorheffing kwijtschelden of facturen van nutsvoorzieningen betalen, maar dat wordt dubbelop. Dat zou tot een zeer onrechtvaardig systeem leiden. De voordelen zouden bij sommigen tot een hoger inkomen leiden. Dat gebeurt nu al. Aan de andere kant zullen mensen enkel op dat

inkomenshulp kunnen rekenen. Het zou niet verstandig zijn om op die manier met overheidsgeld te staan zwaaien.

De overheid heeft een energiepremie uitgewerkt, die dient niet om de energiekosten te betalen maar om het inkomen op peil te houden. Tijdelijk werklozen vallen op 70 procent van hun inkomen. Dit is een instrument om dat wat te compenseren. Het is een snel instrument, maar het is puur een inkomensmaatregel.

De eerste punctuele vraag kwam van Vera Jans. De overheid heeft absoluut de intentie om dat geld buiten te krijgen. Dat gaat niet alleen over sociale woningen, al zijn die zeer belangrijk, maar de centen die opzij gelegd werden, moeten zo snel mogelijk in de economie terecht komen, zodat de bouwsector terug kan opstarten bijvoorbeeld. Er ligt heel veel stil in de bouw, dat is nog niet volledig gemonitord. Er wordt wel gestudeerd, de architecten zijn aan het werk. Minister Matthias Diependaele heeft minister Zuhair Demir aangesproken, zij is er zich van bewust dat er op tijd vergunningen moeten worden afgeleverd zodat die bouwprojecten kunnen starten. Daar wordt alles aan gedaan.

Er wordt gewezen op de link met Welzijn, naar het overleg en naar de ruimere niet-coronamaatregelen. Loopt dat nog? Wonen heeft een aanbod gedaan. Het kabinet-Beke heeft heel veel aan het hoofd momenteel, ze zullen dit wel opnemen. Het overleg loopt, ze weten van het aanbod, het omstandige antwoord inzake de CAW's en OCMW's. Ze kunnen een beroep doen op Wonen, dat weten ze.

Verschillende leden hadden het over de studentenkoten. Dat is voor de minister ook zeer moeilijk. Zoals reeds gezegd, moet het inkomen van de mensen op peil blijven zodat ze hun huur kunnen blijven betalen. Maar voor studentenkoten ligt dat anders, er moet huur worden betaald voor iets wat niet wordt gebruikt. Dat wringt. Er is geen gemakkelijke oplossing voor. Er werd voorgesteld om een premie te geven aan de verhuurders, die ze dan kunnen doorgeven aan de huurders, maar men moet verstandig omgaan met overheidsgeld. Iedereen hoopt dat de veiligheidsmaatregelen zo beperkt mogelijk blijven. Een kot wordt sowieso maar gehuurd voor tien of maximaal twaalf maanden. De onderwijsinstellingen, de KU Leuven was de eerste, zijn zeer soepel en dat wordt toegejuicht. Andere verhuurders zijn helemaal niet soepel, dat is jammer. Men probeert daar op in te spelen, maar er zeer veel geld tegenaan gooien, wringt bij de minister.

De bazookamaatregelen die Maxim Veys aanhaalde, gaan gepaard met heel hoge bedragen. Dat klinkt heel veel, het gaat over 50 miljard euro op de 750 miljard euro, die zelfs oplopen tot 1250 miljard euro, van Europa. Dat zijn meestal waarborgen en het opkopen van obligaties. Dat is niet onmiddellijk geld dat de overheid moet opnemen in de begroting en uitgeven, wat de Vlaamse hinderpremie wel is. Dat is cash geld dat de overheid geeft, dat staat volledig op de begroting en dat wordt volledig doorgegeven. De Vlaamse overheid geeft ook waarborgen. Die worden op de schuld gegeven, maar moeten niet noodzakelijk worden uitbetaald. Er moeten alleen interesten worden betaald indien de overheid zelf moet lenen in het geval dat ze een waarborg zou moeten uitbetalen.

De minister vindt het verstandig om zich met maatregelen te blijven toespitsen op de meest precaire gevallen, waarbij er echt een probleem rijst vanaf twee maanden huurachterstal. Iedereen weet dat het kan dat men eens een maand huur vergeet of niet kan betalen, maar normaliter is dat nadien opgelost. Hij vindt dat van die twee maanden huurachterstal dus wel degelijk goed.

Dat inkomenssysteem is niet ideologisch, stelt de minister. Er werd verwezen naar Luxemburg, maar Vlaanderen doet ook zoiets met die 200 euro. Dat gaat niet louter over energie. Dat is een inkomensmaatregel. De regering doet dat ook niet alleen voor huurders, in tegenstelling tot wat er in Luxemburg zou zijn, maar voor

alle tijdelijk werklozen. Iedereen die terugvalt op 70 procent van zijn inkomen, kan daarvan gebruikmaken.

Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen heeft 1500 dossiers.

De minister wijst er verder op dat er overmacht is wat het gebruikmaken van de studentenkamer betreft, maar geen overmacht voor het betalen van de huur. Die zaken moeten worden gescheiden. Zowel de huurder als de verhuurder heeft een verplichting. Men kan overmacht invoeren voor het niet kunnen nakomen van de eigen verplichtingen, maar niet omdat men niet kan gebruikmaken van het goed, zoals in dit geval. Dat is alleszins wat juristen hem zeggen.

De minister is zich ervan bewust dat er nog problemen zijn op de private huurmarkt, maar blijft erbij dat dit inkomensgerelateerd moet zijn. Hij wijst erop dat uitkeringen en dergelijke natuurlijk op honderd procent blijven. Mensen die van uitkeringen leven, zitten dikwijls al in een precaire situatie. Zij lijden normaal gezien geen inkomensverlies: voor hen is de situatie nu in principe dezelfde als vóór corona. De tijdelijk werklozen vallen terug op 70 procent, maar de regering geeft een energiepemie om dat wat op te krikken, voor zelfstandigen wordt de hinderpemie gegeven enzovoort.

Aan Jos D'Haese, die was teruggekomen op die verlenging met drie maanden, antwoordt de minister dat oprecht te hebben onderzocht. Hij heeft dat dus niet zomaar naast zich neergelegd. Het initiële, zeer ruwe concept is dat men iedereen drie maanden uitstel zou geven, wat betekent dat elke huurovereenkomst die in deze periode ten einde zou komen, met drie maanden zou worden verlengd. Dat zou eventueel dan nog te verlengen zijn. Hij ziet wat wordt bedoeld met een opt-out, maar dan nog blijft men het probleem doorschuiven naar andere mensen. Je blijft met mensen zitten die absoluut een huurovereenkomst willen afronden, omdat ze naar een koopwoning willen verhuizen, naar een woning die ze hebben gebouwd en waarvoor ze een lening moeten afbetalen. Het kan dan dat de verhuurder geen opt-out toestaat, dat hij wil dat er drie maanden langer wordt betaald, want voor die verhuurder is het ook veel moeilijker om een nieuwe huurder te krijgen. Dan doet men die huurder in de miserie belanden, want hij moet tegelijk zijn woonlening afbetalen en zijn huur betalen. De minister meent dus dat dit in sommige gevallen een oplossing kan geven, als dat niet wordt doorgeschoven, maar in de meerderheid van de hypotheses die werden onderzocht, wordt iemands probleem opgelost, maar het probleem bij iemand anders vergroot. Daarom vindt hij die opt-out geen goede oplossing. Ook in andere systemen maakt men de problemen altijd groter voor andere mensen.

Vanaf 17 juli 2020 kunnen de uithuiszettingsprocedures inderdaad opnieuw worden opgestart. De minister hoopt dat met de maatregelen van de Vlaamse Regering om dat inkomen op peil te houden, uithuiszettingen door het pure feit dat de huur niet kon worden betaald, kunnen worden vermeden, maar natuurlijk is er op dat moment ook nog een hele procedure.

Wat het versoepelen van de voorwaarden voor de huurpemie betreft, stelt hij nogmaals dat de Vlaamse Regering met haar maatregelen probeert in te zetten op het inkomen. Het is natuurlijk zeer verleidelijk om iemand zo te helpen met het betalen van de huur. Hij krijgt ook die mails waarin wordt gesteld dat het niet eerlijk is dat er nu een afrekening komt van het water. Iemand meldde hem dat hij voor zijn autoverzekering nu wel zou willen vallen onder het kilometersysteem, waarvoor hij niet had geopteerd bij het afsluiten van de verzekering, omdat hij minder kilometers moet afleggen. Men kan zoveel situaties vermelden waarbij het politiek interessant zou zijn om te zeggen dat men zal helpen, maar de minister blijft erbij dat het enige verstandige is om zich voornamelijk te richten op het op

peil houden van het inkomen. Anders verliest men zich in een hele reeks maatregelen die eigenlijk tot een heel onrechtvaardig systeem zullen leiden.

Sarah Smeyers had gepleit voor een betere bekendmaking. De minister meent dat men dat ook wel doet. Hij gaat er natuurlijk ook wel van uit dat de OCMW's zich daarover informeren.

Verder meent de minister enkele weken geleden via een schriftelijke vraag al te hebben geantwoord op de vraag van Guy D'haeseleer. De bestaande achterstallige huur blijft natuurlijk bestaan. Als die er is, moet dat worden aangezuiverd.

Op het betoog van Mercedes Van Volcem over de vermindering van de onroerende voorheffing repliceert de minister dat er op een bepaald moment het idee was om dat te doen in de handelshuur, maar dan zit men natuurlijk met het fenomeen dat de onroerende voorheffing dikwijls rechtstreeks wordt doorgeschoven naar de huurders. Hij denkt niet dat dat op dit moment een optie is. Hij blijft erbij dat inkomensmaatregelen de meest verstandige zijn.

Aan Joke Schauvliege antwoordt de minister dat hij de evoluties op die markt in de gaten blijft houden. Niemand kan op dit moment zeggen wat er de komende weken en maanden nog zal gebeuren. Als er bijkomende ingrepen nodig zijn, dan zullen die zeker gebeuren. Op dit moment moet er meer in het algemeen over worden nagedacht hoe men terug een normale economische activiteit kan opbouwen, zodat het inkomen van mensen opnieuw helemaal op peil komt. Zeker voor de zwaksten is dat absoluut belangrijk. Die algemene oefening met het oog op een relance gebeurt ook.

De minister verwijst naar het onderdeel van de VDAB-website voor studentenjobs en mensen die tijdelijk werkloos worden en nog een extra inkomen nodig hebben. Er is heel veel vraag in de tuinbouw, qua seizoensarbeid. Er worden ook bouwvakkers gezocht. Natuurlijk moeten bij dat alles de veiligheidsmaatregelen altijd in acht worden genomen, maar die mogelijkheid van een extra inkomen is er.

Er was de terechte opmerking over het feit dat men vaak ietwat wordt overspoeld met informatie. De minister raadt particulieren aan om naar het 1700-nummer te bellen. Dat werkt zeer goed. Daar krijgen ze alle informatie. Als het veeleer gaat over de SHM's, dan kan men natuurlijk terecht bij de koepels, bij het VHP, bij de Verenigde Eigenaars, de CIB enzovoort, en de VMSW en het agentschap zijn er natuurlijk ook nog. Doorgaans kennen die mensen echter wel hun weg naar de overheid voor dergelijke vragen.

4. Aanvullende vragen en opmerkingen van de leden

Guy D'haeseleer vraagt of het niet mogelijk is om van de periode van uitstel van terugbetaling gebruik te maken om de huidige betalingsachterstanden op sociale woonleningen weg te werken. Als er nu niets gebeurt aan de betalingsachterstand verschuift het probleem enkel.

Maxim Veys blijft problemen hebben met de maatregelen inzake de private huurmarkt. Om een beroep te kunnen doen op het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen moet iemand minimum twee maanden huurachterstand hebben, en kan het dus pas vanaf juni. Het inkomen van veel mensen daalt echter nu gedeeltelijk waardoor ze de huur niet meer kunnen betalen. De huur is ook geen gewone factuur omdat wonen een essentieel recht is. Daarom doet sp.a het voorstel om net zoals in Luxemburg mensen die het moeilijk hebben een toelage te geven tijdens de crisismaatregelen van 100 of 150 euro, afhankelijk van het tekort.

Jos D'Haese vraagt inzake de uitbreiding van de verlenging van de huurcontracten of de optie is onderzocht om de opt-out bij de huurder te leggen. Op die manier krijgt de verhuurder in het slechtste geval nog drie maanden huur, maar heeft de huurder het in de hand of hij al dan niet het contract verlengt.

Bij heel veel voorstellen richt de Vlaamse Regering zich op het inkomen. Bij zelfstandigen en technisch werklozen is dat inkomen niet volledig gewaarborgd, maar bovendien vallen grote groepen daarbuiten, zoals mensen die nu zijn ontslagen en zich in gewone werkloosheid bevinden, mensen met een interimcontract of in ziekteverlof. Hun inkomen wordt niet gewaarborgd en ze komen in de problemen door de uitgaven. Dat zal ook zo blijven na deze crisis. Voor hen zijn er extra maatregelen nodig om hun recht op wonen te waarborgen.

5. Aanvullende antwoorden van de minister

Minister *Matthias Diependaele* antwoordt *Jos D'Haese* dat de groepen waarnaar hij verwijst onder de federale bevoegdheden vallen. Hij volgt de redenering deels, maar blijft erbij dat dit aan de inkomenskant aangepakt moet worden. De genoemde groepen hebben een werkloosheidsuitkering en die blijft in deze tijd wel gelijk. Hij wijst ook op de voorspelling van het Planbureau dat door de goede sociale voorzieningen in dit land de koopkracht maar met 1,5 procent zal dalen ten opzichte van vorig jaar. De minister is zich ervan bewust dat dit een macro-economisch cijfer is en dat er onderliggend andere gevallen zijn.

Hij is het niet eens met *Maxim Veys* dat er niets gebeurt voor de private huurders. Met het verbod op uithuiszetting is het ultieme wapen van de verhuurder uit handen genomen.

Voor de betalingsachterstanden kan altijd een afbetalingsplan uitgewerkt worden waarbij er een meer gespreide afbetaling kan gebeuren van schulden uit het verleden. Het is echter moeilijk om daar een algemene regel voor te maken.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS
Mercedes VAN VOLCEM,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
EKM	erkende kredietmaatschappij
GSC	gewestelijke sociale correctie
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RVA	Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VHP	Vlaams Huurdersplatform
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VN	Verenigde Naties
VUB	Vrije Universiteit Brussel
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds