

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 166
van **LUDWIG VANDENHOVE**
datum: 16 december 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Huurmarkt - Kwetsbare ouderen

Onlangs publiceerden wetenschappers van de KU Leuven het boek 'Oud, arm en huurder - Woon- en zorgperspectieven van kwetsbare stedelijke ouderen'. Op basis van diepte-interviews geeft het boek een beeld van de private en sociale huurders met een beperkt budget, hoe deze mensen hun woonsituatie ervaren en hoe ze hun toekomst als arme oudere zien.

De belangrijkste conclusie van de wetenschappers is dat ouderen, zeker zij die van een klein pensioen moeten leven, het steeds moeilijker hebben om de huur te betalen. Dat geldt vooral voor de private huurmarkt. Heel wat gepensioneerden moeten bijklussen om hun huur te kunnen betalen, omdat hun pensioen niet volstaat. Om dan nog niet te spreken over de energiekosten in vaak onaangepaste bewoning. Naast de financiële aspecten komen nog heel wat andere problemen tot uiting, bijvoorbeeld op vlak van toegankelijkheid, voorzieningsniveau, welzijn enzovoort.

1. Is de minister van plan om in zijn beleid rekening te houden met de opgesomde en geanalyseerde problemen?
2. Hoe zal de minister het specifieke financiële probleem voor deze bevolkingsgroep, met name de moeilijkheid om de huur te betalen, aanpakken?
3. Senioren en ouderen hebben specifieke woonbehoeften, zowel wat de toegankelijkheid als de ligging van de huurwoningen betreft.

Is de minister van plan rekening te houden met deze specifieke problemen in het toekomstige woonbeleid en het toekomstige sociaal woonbeleid van Vlaanderen? Welke rol ziet de minister hierin weggelegd voor het agentschap INTER?

4. Wat vindt de minister van het voorstel dat sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) voor deze doelgroep beter een aantal flats in een gewoon flatgebouw zouden huren of kopen?
5. Blijkbaar is er ook een zekere discriminatie van ouderen op de woningmarkt.
Hoe wil de minister deze specifieke vorm van discriminatie aanpakken?
6. Wat vindt de minister van het voorstel om de huurcontracten voor gepensioneerden automatisch van onbepaalde duur te maken?
7. Er wordt gepleit voor een substantiële uitbreiding en een automatische toekenning van het systeem van huursubsidies voor kwetsbare huurders, waaronder de oudere leeftijdscategorieën.

Hoe staat de minister tegenover beide voorstellen?

ANTWOORD

op vraag nr. 166 van 16 december 2020

van **LUDWIG VANDENHOVE**

1-3. Ik zal de aangehaalde onderwerpen punt voor punt overlopen.

Betaalbaarheid

Om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning voor eenieder zoveel mogelijk te realiseren zijn er een aantal instrumenten binnen het woonbeleid die huurders in armoede op de private huurmarkt ondersteunen. Zo is er de huursubsidie, de huurpremie en de huurwaarborglening.

De huursubsidie kan, mits het respecteren van de voorwaarden, in drie gevallen worden aangevraagd: bij het verhuizen naar een woning van een sociaal verhuurkantoor, het verhuizen naar een huurwoning als men voordien dakloos was en het verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste huurwoning op de private huurmarkt. Een onaangepaste woning is een woning die niet is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap. De regeling inzake huursubsidies legt voor ouderen minder strenge voorwaarden op. Zo dient een persoon die minstens 65 jaar oud of ernstig gehandicapt is en verhuist van een onaangepaste woning naar een aangepaste woning zich niet in te schrijven op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij. Bovendien kunnen personen ouder dan 65 jaar en personen met een handicap de huursubsidie voor onbepaalde tijd krijgen.

Daarnaast is er *de huurpremie* die private huurders onder bepaalde voorwaarden kunnen aanvragen als ze al vier jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Ik zal het nieuwe Steunpunt Wonen 2021-2025, dat in april van start gaat, de opdracht geven om een onderzoek te doen naar de impact van recente wijzigingen op het huursubsidie- en huurpremiestelsel en naar de non take-up van deze instrumenten. Op basis van de resultaten zal ik bekijken op welke wijze die non take-up kan gereduceerd worden.

Tot slot verstrekt het Vlaams Woningfonds *huurwaarborgleningen* opdat huurders hun waarborg zouden kunnen betalen bij het huren van een woning of appartement. Dit vrij recent instrument zal ik in 2023 evalueren en desgevallend bijsturen.

Naast deze instrumenten die ingezet kunnen worden op de private huurmarkt, moet zeker ook de sociale huurmarkt als een mogelijke oplossing op het geschetste betaalbaarheidsprobleem voor ouderen, worden vermeld. De Vlaamse gemeenten kunnen immers voorrang verlenen aan een specifieke doelgroep, zoals ouderen, via een lokaal toewijzingsreglement. De Vlaamse overheid faciliteert bovendien de mogelijkheid om via een vereenvoudigde procedure een lokaal toewijzingsreglement op te stellen als de gemeente voorrang wil verlenen aan de kandidaat-huurders die ouder zijn dan 65 jaar (zie omzendbrief OMG/W 2020/04 Opmaak van een lokaal toewijzingsreglement). Momenteel hebben 236 gemeenten een lokaal toewijzingsreglement, waarvan er 108 betrekking hebben op ouderen. Het is mijn intentie om in het nieuwe toewijzingsmodel de mogelijkheid te behouden om ouderen via een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang een sociale woning toe te wijzen.

Tenslotte zal ik het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen, dat op 1 juni 2020 in werking is getreden, in 2022 evalueren en indien nodig bijsturen. Men kan beroep doen op dit Fonds voor huurachterstal ontstaan vanaf 1 april 2020 en het Fonds geeft een vergoeding aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt. Deze begeleiding dient ertoe om de woonzekerheid van de huurder die zich in financiële problemen bevindt te verbeteren door hem te beschermen tegen een gerechtelijke uithuiszetting.

Veiligheid en toegankelijkheid

In bepaalde gevallen kan men een aanpassingspremie aanvragen. Dit is een verbouwingspremie om de woning veiliger en toegankelijker te maken voor de 65-plusser door bijvoorbeeld een traplift te plaatsen. De premie kan worden aangevraagd door de bewoner of de verhuurder van een woning.

Kwaliteitsvol ouder worden

De woonsituatie van ouderen moeten we tenslotte ruimer bekijken. Verschillende beleidsdomeinen hebben immers een impact op het kwaliteitsvol ouder worden. Zo besteedt het doelstellingenkader van het ouderenbeleidsplan 2020-2025 aandacht aan een kwaliteitsvolle woonomgeving voor ouderen. Het uitgangspunt dat hierbij wordt nagestreefd is levensloopbestendig, kwalitatief en betaalbaar wonen in de vertrouwde omgeving, ook wanneer de oudere een zorgnood heeft. Ik ben van mening dat onze eigen doelstelling om in te zetten op de verdere ontwikkeling van nieuwe woonvormen en inclusieve woonperspectieven voor bijzondere doelgroepen, waaronder ouderen, daartoe kan bijdragen.

Rol van het agentschap Inter

Inter fungeert als een expertisecentrum inzake toegankelijkheid en Universal Design. Mijn kabinet heeft afgelopen jaar reeds een overleg gehad met het agentschap met het oog op een aanpassing van de ontwerpleidraad sociale woningbouw. Momenteel wordt de ontwerpleidraad door Inter gescreend.

4. Huren en kopen van appartementen in wijken waar er zich een sterke veroudering voordoet, is een interessant beleidsvoorstel dat verder bekeken kan worden. Tot op heden kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen geen woningen huren.
5. Het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt volg ik verder op. Het actieplan zet in eerste instantie in op zelfregulering en spoort belangenorganisaties aan om huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars te sensibiliseren. Op 22 juli 2019 trad een convenant in werking, dat de engagementen regelt die de koepelorganisaties van verhuurders en vastgoedmakelaars de komende vijf jaar aangaan. Een van deze overeengekomen engagementen is het niet discrimineren op basis van leeftijd. Ik zal dit convenant op het einde evalueren met de ondertekenende partijen en indien nodig bekijk ik welke stappen ondernomen moeten worden.

Daarnaast geeft het actieplan een belangrijke rol aan de lokale besturen. Als lokale besturen subsidies wensen te krijgen voor een intergemeentelijke samenwerking op het vlak van het lokaal woonbeleid, zijn ze verplicht een lokaal meldpunt in te richten waar inwoners discriminatie op de private huurmarkt kunnen melden. Het meldpunt maakt het voor eenieder, en in het bijzonder de ouderen, eenvoudiger om discriminatie te rapporteren. Het lokaal meldpunt is sinds 1 januari 2021 operationeel.

6. Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurovereenkomst in principe eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar, maar enkel als de verhuurder ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging heeft gedaan. Als de verhuurder binnen deze termijn geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd. Zolang de verhuurder of

de huurder de huurovereenkomst niet opzegt, zal deze verdergezet worden. Het is ook mogelijk dat de partijen een huurovereenkomst voor het leven van de huurder sluiten, maar dat moet m.i. beperkt blijven tot die gevallen waarin de verhuurder daarmee akkoord gaat. Huurovereenkomsten van onbepaalde duur gaan verplichten wanneer de huurder een oudere is, zou volgens mij zelfs contraproductief kunnen werken, aangezien verhuurders dan misschien minder snel aan ouderen gaan verhuren.

7. Ouderen worden als doelgroep reeds gevat, aangezien de verhuis van 65-plussers van een onaangepaste naar een aangepaste woning een van de toegangspoorten is tot de huursubsidie. Voor deze doelgroep is volgens mij dan ook geen uitbreiding van het stelsel nodig. Maar, de vraag is wel of de huursubsidie wel voldoende de doelgroep bereikt. Daarom zal het Steunpunt Wonen, zoals ik heb aangehaald in mijn eerste antwoord, een onderzoek doen naar de non-take up de huursubsidie en huurpremie. Op basis van de resultaten zal ik bekijken op welke wijze die non take-up kan gereduceerd worden.