



Vlaams
Parlement

ingediend op **684** (2020-2021) – Nr. 1
10 maart 2021 (2020-2021)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Vera Jans, Joke Schauvliege, Katrien Partyka, Katrien Schryvers,
Maaïke De Rudder en Orry Van de Wauwer

over verbeterde toegang tot tegemoetkomingen
in de huurprijs

1. Inleiding

Wie al vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, komt in aanmerking om de Vlaamse huurpremie te ontvangen. De uitkering van die premie is semiautomatisch: kandidaat-huurders ontvangen van het Agentschap Wonen-Vlaanderen een aanvraagformulier als ze aan de belangrijkste voorwaarden voldoen. Vervolgens moeten ze dat formulier invullen en samen met een aantal bewijsstukken terugsturen.

De niet-benutting bij de huurpremie ligt hoog: ongeveer 50 procent van de aangeschreven kandidaat-huurders neemt de huurpremie niet op. In een aantal omstandigheden spelen de aanvullende voorwaarden een rol, zoals de woningkwaliteitsvereisten, de maximale huurprijs of het feit dat de verhuurder een familielid tot de tweede graad is. Toch bestaat het vermoeden dat een deel van de rechthebbenden onterecht hun aanspraak op de huurpremie laten schieten, bijvoorbeeld omdat ze administratief niet zo sterk staan. De Vlaamse Woonraad wees in 2018 al op vergelijkbare pijnpunten bij de lage opname van de huursubsidie.¹

Naar aanleiding van de Panoreportage *Te huur/te duur* van 17 februari 2021 reageerde de minister van Wonen Matthias Diependaele onder andere door zich voor te nemen met de verhuurders en makelaars in gesprek te gaan om de mogelijkheden van de huurpremie en -subsidie beter bekend te maken.² De minister maakte uit de reportage op dat een van de personen die gevolgd werden, in principe recht had op een huursubsidie, maar dat de makelaars daar bij het inschatten van zijn solvabiliteit onvoldoende of geen rekening mee houden.

De indieners van deze conceptnota willen ervoor zorgen dat mensen die recht hebben op de huurpremie en -subsidie, dat op een volwaardige manier kunnen laten meetellen in de solvabiliteitsbeoordeling door de verhuurder en makelaar. Ongetwijfeld is niet elke verhuurder of makelaar perfect op de hoogte van die instrumenten, maar ook voor wie die instrumenten wel goed kent, is het niet evident om met die tegemoetkomingen rekening te houden bij een solvabiliteitscheck. Met deze conceptnota proberen de indieners de moeilijkheden die daar kunnen spelen, te identificeren en oplossingen aan te reiken met het oog op een bespreking met de stakeholders.

2. Principiële goedkeuring

De situatie die de indieners voor ogen hebben, is die waarbij kandidaat-huurders een nieuwe woning willen huren en daarbij aanspraak kunnen maken op de huurpremie omdat ze al vier jaar op de wachtlijst staan bij een sociale huisvestingsmaatschappij. De kandidaat-huurders ontvangen op dat moment een formulier van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Ze kunnen dat document nog niet invullen, omdat ze een al gesloten huurcontract moeten kunnen voorleggen. Dat huurcontract is immers nodig om de voorwaarden die verband houden met de woning, te kunnen controleren, meer bepaald de huurprijs, ligging en woningkwaliteit.

¹ Vlaamse Woonraad 30 augustus 2018, Advies 2018-22 huursubsidie en huurpremie, 5: "Mogelijk staan drempels en voorwaarden een effectieve verruiming in de weg, wat volgens de Raad extra aandacht vergt. De Raad acht de verbetering van de efficiëntie en de effectiviteit van bestaand instrumentarium dan ook aangewezen. Zo is het van belang om de huidige onderbenutting van de betoelaging en uitval te verminderen (onder meer door het aantal weigeringen, schorsingen of stopzettingen omwille van administratieve formaliteiten te ondervangen). De Raad dringt dan ook aan op een fundamenteel debat over de huursubsidie en de huurpremie en de daarin gehanteerde uitgangspunten, onder meer de koppeling aan de verhuis naar een conforme woning en de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Ook de gelijke behandeling op basis van woonnood kan voorwerp zijn van een dergelijk debat." - https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr_huursubsidie_huurpremie_2018.09.17_def.pdf.

² VRT 18 februari 2021, 'Huurpremies en -subsidies onderbenut' minister Diependaele: "Ook overleg met verhuurders om hen meer kennis te geven", <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/02/18/minister-diependaele-wil-overleg-met-verhuurders-over-huurpremie>.

In het formulier worden onder meer de volgende vragen gesteld:

- 1° Hebt u een huurcontract voor de woning?
- 2° Huurt u de woning van vader, moeder, grootvader, grootmoeder, broer, zus, zoon of dochter?
- 3° Zo ja, woont de persoon van wie u de woning huurt op hetzelfde adres?
- 4° Is de woning die u huurt een zelfstandige woning?
- 5° Uit hoeveel personen bestaat uw gezin, uzelf inbegrepen?
- 6° Zijn er personen in uw gezin, uzelf inbegrepen, die een ernstige handicap van minstens 66% of gelijkwaardig hebben?
- 7° Ontvangt u kinderbijslag voor meerderjarige kinderen in uw gezin?
- 8° Heeft u of heeft een inwonend gezinslid een van belasting vrijgesteld beroepsinkomen uit het buitenland of bij Europese of internationale instelling verworven tijdens één van de drie jaren voorafgaand aan deze aanvraag?
- 9° Geeft u toestemming aan het agentschap om een woningkwaliteitscontrole uit te voeren?

Voor het gros van de aanvragers die een nieuwe woning zoeken, valt te verwachten dat ze vraag 2, 3, 5, 6, 7, 8 en 9 gemakkelijk kunnen beantwoorden. Het antwoord op die vragen kan zowel belangrijk zijn om te bepalen of de kandidaat-huurder überhaupt in aanmerking komt voor een huurpremie, als voor het bepalen van het bedrag van die huurpremie. De verhuurders of makelaars kunnen aan de hand van het formulier dus nog niet zelf inschatten of de kandidaat die voor hen staat, effectief in aanmerking komt voor de huurpremie.

Het zou de doelstelling moeten zijn dat aan de kandidaat-huurders een document wordt bezorgd waarmee het voor de verhuurders of makelaars duidelijk is dat ze in aanmerking komen voor de huurpremie als de verhuurde woning aan de vereisten voldoet op het vlak van woningkwaliteit en huurprijs: dat zijn immers eigenschappen die de verhuurders of makelaars zelf kunnen inschatten. Inspiratie kan gehaald worden bij de methode van de principiële goedkeuring die mogelijk is bij het aanvragen van de huurwaarborglening. Ook daar is het mogelijk om vooraf een principiële goedkeuring van alle voorwaarden te laten controleren, waarna snel geschakeld kan worden zodra het huurcontract gesloten is.

Idealiter wordt ook een indicatietabel opgenomen waarin duidelijk wordt gemaakt welk bedrag de kandidaat-huurder aan huurpremie zal ontvangen op basis van de huurprijs. Om te bepalen hoe hoog de huurpremie is, heeft Wonen-Vlaanderen de volgende rekentool online geplaatst:³

startdatum huurcontract (dd/mm/jjjj)		
ondertekeningsdatum huurcontract (dd/mm/jjjj)		
huurprijs huurcontract		€
recentst gekende jaarinkomen		€
inkomstenjaar		
gezinssituatie		
aantal personen ten laste		
postcode nieuwe huurwoning		
is de woning een kamer?		
optioneel: gaat het om een energiezuinige SVK-woning?		

³ Agentschap Wonen-Vlaanderen, Voor wie is de Vlaamse huurpremie?, <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/voor-wie-de-vlaamse-huurpremie>.

Op de start- en ondertekeningsdatum na, gaat het ook hier om informatie die ofwel de administratie via een principiële aanvraag kan verschaffen, ofwel de verhuurder of makelaar zelf kent. Met kennis van de recentst bekende gegevens over jaarinkomen, inkomstenjaar, gezinssituatie en aantal personen ten laste, kan met andere woorden een tabel ter beschikking worden gesteld aan de hand waarvan per huurprijs (bijvoorbeeld in schijven van 50 euro) tot en met de maximale huurprijs, duidelijk wordt gemaakt hoeveel huurpremie de kandidaat-huurder zal ontvangen. Die tabel zal gedifferentieerd moeten worden op basis van de ligging (in een van de gemeenten waar een verhoging geldt of niet) en de aard van de woning (kamer of niet). Alleen het effect van de startdatum zal niet bekend zijn, maar omdat die datum altijd in de toekomst ligt in de voorgeschreven situatie en een van de voorwaarden van de principiële aanvraag noodzakelijkerwijze een geldigheidstermijn bevat, zou hier geen al te sterke variatie mogen optreden.

De goedkeuring van de huurpremie zal dan nog steeds afhankelijk zijn van een controle van de woningkwaliteitsvereisten én van de huurder, die de nodige stappen moet zetten om de definitieve goedkeuring aan te vragen. De indieners vragen echter of ook daarvoor geen verdere automatisering mogelijk is. Als de verhuurder het huurcontract registreert, zijn de ligging en huurprijs van de woning in principe opgenomen in een overheidsdatabank. De overheid kent in principe ook het resultaat van de woningkwaliteitscontrole. Het lijkt de indieners dan ook niet onmogelijk om in bepaalde gevallen de principiële goedkeuring automatisch om te zetten in een definitieve goedkeuring als de ontsluiting van die databanken op een goede manier georganiseerd wordt. De minister gaf tijdens de bespreking van de beleids- en begrotingstoelichting in de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed van 26 november 2020 aan dat "zolang er door de federale overheid geen omvattende authentieke databron ter beschikking wordt gesteld die inzage biedt in de geregistreerde huurovereenkomsten, is een automatische rechtstreekse rechtentoekenning onmogelijk."⁴ Het lijkt de indieners wenselijk dat probleem in overleg met de federale overheid aan te pakken.

Een vergelijkbare oefening zou voor de huursubsidie kunnen gemaakt worden, als iemand een aanvraag doet voor een woningkwaliteitscontrole in zijn huidige woning en er bijvoorbeeld een ongeschiktheid wordt vastgesteld. Behalve de kwaliteitsvereiste van de 'te verlaten' woning zijn de voorwaarden zeer vergelijkbaar en dus zou dezelfde redenering als hierboven gevolgd kunnen worden.

3. Behoud van de huurpremie

Er zijn tal van redenen waarom iemand de huurpremie kan verliezen: het inkomen stijgt boven de maximumgrens, de huurder krijgt een sociale woning toegekend of wordt van de wachtlijst geschrapt bij de domiciliemaatschappij, bijvoorbeeld omdat een toewijzing wordt geweigerd. Er zit een zekere spanning op het zoeken naar een nieuwe huurwoning als een kandidaat-huurder ingeschreven staat bij een sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor, omdat de verhuurder kan vermoeden dat die kandidaat-huurder zal vertrekken zodra er een woning wordt toegewezen – bovendien met het risico dat de opzeggingstermijn niet gerespecteerd zal worden.

⁴ Verslag namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed over het ontwerp van decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021 van 26 november 2020, *Parl. St. VI.Parl. 2020-21*, nr. 15/5-K, p. 40, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1630579>.

Die spanning bestaat natuurlijk niet alleen bij kandidaat-huurders die op een wachtlijst staan: van jonge starters met een hoog inkomen kan worden verwacht dat ze ook op korte termijn een woning zullen kopen, koppels kunnen uit elkaar gaan zonder dat een van beide de huurprijs op zichzelf kan blijven betalen, arbeidsinkomens kunnen wegvallen enzovoort. Maar dat neemt niet weg dat door de huidige regels kandidaat-huurders die op een wachtlijst staan, mogelijk onnodig in het nadeel geplaatst worden ten opzichte van anderen.

De verplichte inschrijving bij de domiciliemaatschappij is volgens de indieners van deze conceptnota voor nieuwe regelgeving een voorwaarde die ter discussie gesteld kan worden. Bij de huurpremie is de aanleiding van de tegemoetkoming in de huurprijs het feit dat kandidaat-huurders al vier jaar op de wachtlijst staan. De link met de inschrijving is dus vrij logisch, maar de vraag rijst of dat zo moet blijven nadat ze de huurpremie beginnen te ontvangen. De link is volgens de indieners te verdedigen als de sociale woningbouw er binnen een redelijke termijn in zou slagen om een voldoende groot aanbod te creëren zodat kandidaat-huurders niet te lang op een woning moeten wachten. Dan zou een huurpremie er theoretisch gezien voor kunnen zorgen dat sociale woningen leegstaan terwijl er op de private huurmarkt subsidies worden verleend, wat geen efficiënte besteding zou zijn.

Zelfs met de huidige inspanningen op het vlak van nieuwbouw en renovatie, waarbij recordbudgetten ter beschikking worden gesteld van de sociale huisvestingsmaatschappijen, is het niet realistisch dat op korte termijn de wachtlijst wordt weggewerkt, aangezien daarvoor ongeveer een verdubbeling van het aanbod nodig is. Als iemand die de huurpremie ontvangt op de private markt, weigert om te verhuizen naar een sociale woning die aan die persoon toegewezen werd, betekent dat in de praktijk dus alleen dat iemand anders op de wachtlijst sneller die woning zal verkrijgen. Geen enkele burger verliest daarbij: de kandidaat-huurder heeft immers zelf de keuze gehad om op het voorstel in te gaan, maar verkiest de private huurwoning met huurpremie. Bovendien krijgt de andere kandidaat-huurder sneller een sociale woning toegewezen. Het valt te verwachten dat de meerderheid van de huurders ervoor zal blijven kiezen om naar de sociale woning te verhuizen, maar het is de indieners niet duidelijk waarom de keuze voor de private woning zou moeten worden afgestraft met het verlies van de huurpremie. De andere voorwaarden over de maximale huurprijs, het inkomen en de kwaliteit blijven uiteraard gelden. De indieners verwachten niet dat hier budgettaire zware implicaties aan verbonden zijn, al loont het te moeite om enkele gekwantificeerde scenario's uit te werken.

Daarnaast is bij de huursubsidie de link met sociale huisvesting nog minder sterk, aangezien de aanleiding een verhuizing wegens woningkwaliteitsproblemen is. Voor begunstigden die een huursubsidie ontvangen om naar een woning te verhuizen die verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor, is de verplichting om bij de domiciliemaatschappij in te schrijven al geschrapt. Volgens de indieners moet dat evengoed voor de private huurmarkt kunnen gelden. In tegenstelling tot wat in het advies van de Vlaamse Woonraad van 2018 wordt voorgesteld, zijn de indieners niet van mening dat de kwaliteitsvereisten losgelaten moeten worden.⁵ Hoewel het klopt dat de huursubsidie als betaalbaarheidsinstrument niet noodzakelijk geschikt is om woningkwaliteitsverbeteringen door te voeren, is het volgens de indieners vanuit de gerichte inzet van de schaarse middelen te verantwoorden dat alleen (verhuisbewegingen naar) kwaliteitsvolle woningen worden gesubsidieerd.

⁵ Advies 2018-22 van de Vlaamse Woonraad van 30 augustus 2018, Advies huursubsidie en huurpremie, p. 8, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr_huursubsidie_huurpremie_2018.09.17_def.pdf. Zie ook eerder: advies 2017-03 van de Vlaamse Woonraad van 6 maart 2017, Advies knelpunten huursubsidie en huurpremie, p. 7, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr_advies_huursub-knelpunt_aangepast-def.pdf.

In ondergeschikte orde valt te overwegen om bij de huurpremie de consequenties van bepaalde administratieve verplichtingen te verminderen tot een schorsing van het recht op de huurpremie in plaats van het verlies van dat recht, zoals de inschrijving bij de nieuwe domiciliemaatschappij na verhuizing, die moet plaatsvinden voor iemand zich bij de vorige domiciliemaatschappij laat schrappen.⁶

4. Overgang naar sociale woning

Zoals hierboven is gesteld, blijft de verwachting dat het gros van de kandidaat-huurders nog steeds zal verhuizen als ze een sociale woning toegewezen krijgen. Een probleem dat al enkele keren werd aangekaart, is dat van de dubbele huur tijdens de opzegperiode van het private huurcontract en de eerste twee à drie maanden van de bewoning in de sociale huurwoning. In haar antwoord op een schriftelijke vraag van An Christiaens in 2016 antwoordde toenmalig minister van Wonen Liesbeth Homans al dat ze zou zoeken naar een oplossing: "Samen met de sociale verhuurders zal ik bekijken of er andere oplossingen mogelijk zijn. Zo kan bijvoorbeeld bekeken worden of een systeem denkbaar is waarbij een SHM (sociale huisvestingsmaatschappij) toestaat dat de huurder bij haar geen huurgeld moet betalen zolang hij nog aan zijn private verhuurder moet betalen, maar zodra die periode is afgerond, aan de SHM een huurprijs blijft betalen die gelijk is aan de huurprijs die hij betaalde voor zijn private woning en dit totdat die eerste maanden huur volledig zijn betaald. Op die manier zouden de belangen van de huurder maximaal verzoend worden met de belangen van de SHM."⁷ Dat is in elk geval een piste die verder verkend moet worden. Kandidaat-huurders staan immers op de wachtlijst omdat de huurprijzen op de private huurmarkt voor hen te hoog liggen, laat staan dat ze verschillende maanden dubbele huur kunnen betalen. Het zou ook aan verhuurders het signaal geven dat het risico op wanbetaling in de opzegperiode vermeden of minstens kleiner wordt.

5. Rol van de lokale besturen en wetenschappelijk onderzoek

Ten slotte willen de indieners van deze conceptnota de aandacht vestigen op de rol die lokale besturen kunnen spelen bij het tegengaan van de niet-benutting van de huurpremie en -subsidie. Bij de bespreking van de beleids- en begrotingstoelichting in de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed van 26 november 2020 stelde de minister dat de laatste hand werd gelegd aan een protocol tussen het Agentschap Wonen-Vlaanderen en het OCMW Antwerpen over de uitwisseling van gegevens met het oog op het terugdringen van die niet-benutting. Een uitbreiding naar andere gemeenten zou een optie zijn via de VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten).⁸ Daarnaast zal de minister een studie bestellen bij het Steunpunt Wonen die de individuele drijfveren van mensen die hun recht niet opnemen, in kaart brengt. Dat zal worden opgenomen bij de onderhandelingen voor de meerjarenplanning van het nieuwe te erkennen Steunpunt Wonen. De indieners bepleiten daarom de snelle uitrol van die initiatieven zodat de inzichten zowel vanuit de lokale besturen als vanuit de academische wereld samengebracht kunnen worden om de beleidsinstrumenten ter versterking van de betaalbaarheid op de private huurmarkt te verbeteren.

⁶ Deze problematiek werd onder meer aangekaart in advies 2017-03 van de Vlaamse Woonraad van 6 maart 2017, Advies knelpunten huursubsidie en huurpremie, p. 10, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwvg/vwr_advies_huursub-knelpunt_aangepast-def.pdf.

⁷ *Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2015-16, nr. 626 van 17 juni 2016 omtrent de toewijzing van sociale huur – dubbele huur, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1198373>.

⁸ Verslag namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed over het ontwerp van decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021 van 26 november 2020, *Parl. St. VI.Parl 2020-21 nr. 15/5-K*, p. 40, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1630579>.

6. Conclusie

De indieners van deze conceptnota willen de toegang tot de huurpremie en, in mindere mate, tot de huursubsidie voor de bestaande doelgroep vergemakkelijken. Er wordt eerst een voorstel gedaan waardoor kandidaat-huurders het feit dat ze een huurpremie of subsidie zullen ontvangen, ten volle kunnen laten meespelen in de afweging van de verhuurder of makelaar over hun solvabiliteit. Ten tweede worden de voorwaarden voor de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij ter discussie gesteld. Vervolgens stellen de indieners voor om zich opnieuw te buigen over de problematiek van de dubbele huur bij toewijzing. Naast de eigen voorstellen bepleiten de indieners ten slotte de uitrol van de initiatieven vanwege de Vlaamse Regering.

Vera JANS
Joke SCHAUVLIEGE
Katrien PARTYKA
Katrien SCHRYVERS
Maaïke DE RUDDER
Orry VAN DE WAUWER