

ingediend op **684** (2020-2021) – Nr. 2
19 oktober 2021 (2021-2022)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Alessia Claes

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

over verbeterde toegang tot tegemoetkomingen
in de huurprijs

Documenten in het dossier:

684 (2020-2021) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving



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, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1.	Uiteenzetting namens het Steunpunt Wonen	4
2.	Uiteenzetting namens CIB Vlaanderen	8
3.	Uiteenzetting namens het Vlaams Huurdersplatform	15
4.	Vragen en opmerkingen van de leden met reacties van de gastsprekers ..	20
4.1.	Vragen en opmerkingen van Vera Jans.....	20
4.2.	Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	21
4.3.	Vragen en opmerkingen van Alessia Claes	22
4.4.	Vragen en opmerkingen van Tom De Meester	23
4.5.	Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	24
4.6.	Vragen en opmerkingen van Katja Verheyen.....	26
4.7.	Vragen en opmerkingen van An Moerenhout.....	26
4.8.	Reactie namens het Steunpunt Wonen	27
4.9.	Reactie namens CIB Vlaanderen.....	30
4.10.	Reactie namens het Vlaams Huurdersplatform	35
4.11.	Slotwoord van Vera Jans	38
	Gebruikte afkortingen	40
	Bijlage: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 27 mei 2021 een hoorzitting over de 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, met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, CIB Vlaanderen en het Vlaams Huurdersplatform.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

De presentaties bij de uiteenzettingen van het Steunpunt Wonen, CIB Vlaanderen en het Vlaams Huurdersplatform zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting namens het Steunpunt Wonen

Sien Winters, onderzoeksleider KU Leuven-HIVA en coördinator Steunpunt Wonen, vindt het niet vanzelfsprekend om te voorspellen wat de potentiële impact is van de aanpassingen die voorgesteld worden in de conceptnota, maar ze wil een poging doen om vanuit het onderzoek daar enig inzicht in te geven.

Zij waardeert de conceptnota omdat die getuigt van een zorg voor kwetsbare mensen voor wie het niet vanzelfsprekend is om hun rechten te realiseren. Ze leest er ook een zeer terechte zorg voor de private huurders in. De cijfers hebben in het verleden voldoende aangetoond dat de private huurders in een moeilijke situatie zitten. Verder leest ze ook de zorg voor de private verhuurder, die zich graag verzekert van de solvabiliteit van zijn huurder. Meer zelfs, de conceptnota getuigt van respect voor de goede verhuurders, door kwaliteitsvolle private huur als evenwaardig alternatief naast de sociale huur te zetten.

Voorafgaand merkt *Sien Winters* op dat er relatief weinig onderzoek is over de non-take-up als het gaat over tegemoetkomingen voor wonen. Zij baseert zich op algemeen onderzoek over huursubsidies en huurpremies en sociale huisvesting. Daarbij maakt zij dankbaar gebruik van onderzoek van collega's die meer bezig zijn met onderbescherming en take-up van tegemoetkomingen in het algemeen.

Een eerste punt is de principiële goedkeuring voor toekenning van een huursubsidie of huurpremie, wat volgens de spreker een stap vooruit zou zijn, alvast op administratief vlak. Dat zal de huurder meer zekerheid geven over wat hij kan uitgeven voor de huur en hij zal het daardoor misschien gemakkelijker aandurven om een goede woning te huren. Ook de verhuurder heeft meer zekerheid over de middelen van de huurder en zal gemakkelijker verhuren aan iemand met een laag inkomen. Later wordt door *Kristof Heylen* de impact hiervan aangetoond aan de hand van simulaties.

Sien Winters is er niet gerust in dat dit zal volstaan, zoals de indieners trouwens zelf schrijven. Er zitten nog een aantal addertjes onder het gras die heel bepalend zijn voor de non-take-up.

Een eerste mogelijke verklaring voor de non-take-up is de vraag of er wel voldoende aanbod is aan huurwoningen onder de maximale huurprijs die van voldoende kwaliteit zijn. Dat is natuurlijk een eerste voorwaarde om de huurder met een huursubsidie of huurpremie een goede woning te geven.

Het principe van de lokale binding maakt dat risico nog wat groter. Als de huurder zijn positie op de wachtlijst voor een sociale woning niet wil verliezen, moet de nieuwe woning bij voorkeur gelegen zijn in dezelfde gemeente. Dat beperkt het beschikbare aanbod nog meer.

De indieners hebben een situatie voor ogen waarbij iemand die vier jaar op de wachtlijst staat, op zoek gaat naar een andere huurwoning. Sien Winters vraagt zich af hoe vaak dit zich voordoet. Na vier jaar heeft men al een redelijk uitzicht op een toewijzing van een sociale woning. Zal de huurder twee keer willen verhuizen, wetende dat een verhuis altijd wat kosten met zich meebrengt?

Het formulier toont aan de verhuurder dat de kandidaat al vier jaar op de wachtlijst staat voor een sociale woning. Dat wijst erop dat de huurder mogelijk niet lang zal blijven. Dat kan een drempel zijn om aan deze kandidaat te verhuren.

Zoals de indieners zelf al aanhalen, blijft de controle van de kwaliteit een zwak punt. Hierover kan men geen uitsluitel geven zolang niet bekend is welke woning gehuurd zal worden. Zal de huurder het risico durven nemen om de woning te huren als de huurpremie hiervan afhangt?

Hetzelfde geldt ook voor de verhuurder. Als de verhuurder via het formulier ziet dat de huurder in aanmerking komt voor een huurpremie, weet hij dat er een controle van de woningkwaliteit aankomt. Ook dat zou hem kunnen aanzetten om te kiezen voor een andere kandidaat.

Sommige van deze problemen kunnen wel worden opgelost op twee manieren. De eerste manier geven de indieners zelf al aan, namelijk de verplichte inschrijving voor een sociale woning loslaten. Een tweede manier is de huursubsidie op hetzelfde niveau brengen als de subsidie in de sociale huisvesting. Men weet uit het onderzoek van Kristof Heylen dat dat vandaag niet zo is. Als men dat op een gelijk niveau brengt, dan neemt men de incentive weg om naar de sociale huisvesting te verhuizen en verdwijnt dat probleem.

Meer algemeen moet men ook aan een aantal andere zaken denken, aldus Sien Winters. De vraag is of een extra formulier wel een oplossing biedt. Zij verwijst naar de literatuur over onderbescherming en toegankelijkheid van diensten en hulpverlening, en ze baseert zich onder andere op een studie van het Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Zij situeren verklaringen voor non-take-up op drie niveaus: organisaties, de cliënt en de relatie tussen hulpvrager en hulpverlener.

Op het niveau van de organisaties valt onder andere te denken aan de bekendheid van de diensten, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid en de mate waarin ze de informatie op een begrijpelijke manier kunnen overbrengen.

Op het niveau van de cliënt is het goed om weten dat het hier vaak gaat over mensen die al jaren in armoede leven en die ervan uitgaan dat ze geen rechten hebben. Ze hebben vaak vooroordelen over organisaties en administraties, gevoelens van schaamte en minderwaardigheid, en verkiezen daarom vaak, zelfs als er goede voorstellen zijn om een oplossing te bieden, om problemen in de eigen omgeving op te lossen. In die zin kan een principiële goedkeuring zelfs een extra drempel betekenen.

Wat betreft de relatie tussen hulpvrager en hulpverlener, blijkt vertrouwen een zeer belangrijke factor te zijn in het aanvragen van tegemoetkomingen. De vraag is of men dat met een formulier kan oplossen. Een gekend probleem hier is de fragmentering van de hulpverlening. De situaties waarin deze cliënten zich bevinden, zijn vaak zeer complex, problematieken situeren zich op zeer verschillende levensdomeinen en de verschillende hulpverleners staan elk in voor een stukje van de oplossing. Dat maakt het er niet eenvoudiger op.

Pas als men weet waar de verklaringen van de non-take-up liggen, kan men goede oplossingen aanreiken. Die oplossingen gaan van het beter informeren van cliënten

en organisaties, tot het versterken van formele en informele netwerken en het winnen van het vertrouwen van de cliënt. Daarnaast zegt de literatuur dat outreachend werken een belangrijk middel is. Dat wil zeggen dat men niet wacht tot de cliënt komt, maar dat men effectief op zoek gaat naar mensen in een kwetsbare positie.

De spreker meent dat de lokale besturen een cruciale rol hebben in het verbeteren van de toegang tot tegemoetkomingen. Het decreet van 9 februari 2018 betreffende het lokaal sociaal beleid schrijft voor dat elk lokaal bestuur een samenwerkingsverband geïntegreerd breed onthaal moet hebben met als voornaamste opdracht om de rechten van burgers te verkennen. Proactief handelen en outreachend werken zijn ook hier de richtinggevende principes. De kernactoren in dit samenwerkingsverband zijn het OCMW, het CAW en de diensten maatschappelijk werk. Zij hebben de taak om vanuit de gezondheidszorg en welzijn samenwerkingen op te zetten op de nulde lijn. Zij vraagt zich af of het niet interessant zou zijn om eens na te denken over hoe men wonen mee aan bod zou kunnen brengen in het geïntegreerd breed onthaal.

Sien Winters komt vervolgens tot het behoud van de huurpremie. Het voorstel om de verplichte inschrijving bij een domiciliemaatschappij te schrappen, volgt zij volledig. Zij verdedigt dit al jaren. Ze heeft al in 2012, op het moment dat de huurpremie werd ingevoerd, in de Vlaamse Woonraad geargumenteerde dat het geen goed idee is om een tussenkomst in de huurprijs te verbinden aan een verplichte kandidatuur voor een sociale woning. Op dat ogenblik was er grote eensgezindheid om een verplichte inschrijving bij een domiciliemaatschappij op te leggen. Zij heeft dat nooit goed begrepen. Volgens haar zijn er twee belangrijke argumenten om die verplichting af te schaffen. Ten eerste is er geen reden om de huurder aan te zetten tot verhuis naar een sociale woning als de betaalbaarheid en woningkwaliteit zijn verzekerd in de private huurwoning, wat dus in dit geval gebeurt via de huurpremie. Wat je op die manier eigenlijk doet is een private huurwoning de facto inzetten als sociaal patrimonium. De sociale woning naar waar zou moeten verhuisd worden, kan dan aan iemand anders worden gegeven. Die kans niet benutten, is volgens haar niet te verdedigen in een samenleving waar er een zo groot tekort is aan sociale huurwoningen.

Een tweede belangrijk argument is volgens de spreker dat men mensen niet moet aanzetten tot verhuizen indien dat niet nodig is. Met aanzetten tot verhuizen, haalt men mensen weg uit hun eigen sociale omgeving en doet men de kinderen van school veranderen. Daardoor kan men informele netwerken beschadigen, terwijl men weet hoe belangrijk de sociale integratie is voor kwetsbare mensen.

De overgang naar een sociale woning lijkt Sien Winters een heel zinvol voorstel, waarop Kristof Heylen later ingaat.

De spreker eindigt met de rol van het wetenschappelijk onderzoek. Een paar weken geleden werd de beheersovereenkomst voor het Steunpunt Wonen 2021-2025 ondertekend. Het meerjarenplan is vorige week meegedeeld aan de Vlaamse Regering en is inmiddels te vinden op de website van het steunpunt. In het meerjarenplan is nog geen studie te vinden over de non-take-up van de huursubsidie omdat tijdens de onderhandeling over de beheersovereenkomst beslist is om de studie in een aparte ad-hocopdracht te zetten. Het projectvoorstel daarvan is de afgelopen weken samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen voorbereid. Daarover verwacht Sien Winters een van de volgende dagen of weken een formeel akkoord zodat men met die studie kan starten. In deze studie zal heel waarschijnlijk ook de informatie worden verwerkt die voortvloeit uit de samenwerking tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en het OCMW van Antwerpen, waarnaar de conceptnota verwijst. Voor meer informatie daarover verwijst de spreker naar de minister die de opdrachtgever is.

Kristof Heylen, onderzoeksexpert KU Leuven-HIVA en onderzoeker Steunpunt Wonen, wijst erop dat er binnen het Steunpunt Wonen nog geen concreet onderzoek is verricht naar het nieuwste stelsel van huurpremie en huursubsidie. Hij zal een aantal simulatieresultaten tonen die kunnen bijdragen aan de discussie omtrent een aantal aspecten van de conceptnota.

Eerst toont de spreker de simulatieresultaten van de impact die de huurpremie kan hebben op de betaalbaarheid en de solvabiliteit vanuit het oogpunt van de verhuurder. De simulaties zijn uitgevoerd op basis van de huurpremieformule, waarbij de online tool van het agentschap Wonen-Vlaanderen werd gebruikt alsook de surveydata van de Woonsurvey 2018, een bevraging bij drieduizend Vlaamse huishoudens. Hij heeft de impact van de huurpremie op de betaalbaarheid berekend voor de wettelijke doelgroep, namelijk alle huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op basis van de bezits- en inkomensvoorwaarden, dus niet louter gezinnen die vier jaar op de wachtlijst staan.

Kristof Heylen verduidelijkt eerst de formule voor de berekening van de huurpremie. Men neemt drie vierde van de maximale huurprijs die door de overheid wordt bepaald. Daar wordt een eigen bijdrage van afgetrokken die neerkomt op 1/55 van het jaarinkomen. Verder is ook de huurpremie begrensd naar boven, namelijk tot 153 euro in 2021. Dat bedrag wordt verhoogd met 25 euro per persoon ten laste.

De simulatie werd gedaan aan de hand van de methode van de typegezinnen, waarbij de impact van de huurpremie is gesimuleerd voor afgelijnde gezinstypes en aantal aannames.

Eerst toont hij het gemiddelde scenario, waarbij mediaanbedragen zijn gebruikt voor huurprijs, inkomen en belastbaar inkomen. De woonquote, of de verhouding tussen de huurprijs en het besteedbare inkomen, is gebruikt als maat voor betaalbaarheid. Dat is ook de meest gangbare indicator voor betaalbaarheid. Hij toont de resultaten in een tabel. Het is niet onverwacht dat de mediaanhuurprijs het laagst is voor alleenstaanden en duidelijk hoger is voor koppels. De maximale huurprijs bedraagt 618 euro ingeval er geen kind ten laste is. Bij een kind ten laste wordt dat met 20 procent verhoogd. Voor een koppel zonder kind komt de mediaanhuurprijs boven de maximale huurprijs uit en kan er dus geen huurpremie genoten worden in dit scenario. De eigen bijdrage ligt lager voor alleenstaanden omdat ze een lager inkomen hebben.

Ook wordt de impact op de woonquote getoond als men de huurpremie meetelt of aftrekt van de huurprijs. Voor een alleenstaande en een eenoudergezin is er een duidelijke daling van de woonquote, met respectievelijk 11 en 8 procentpunt. Er is nagenoeg geen impact bij koppels. Dat de impact groot is bij alleenstaanden en eenoudergezinnen komt door de lagere eigen bijdrage en omdat er een marge is met de maximale huurprijs, waardoor die subsidie kan worden genoten. Belangrijk om vast te stellen is dat in dit scenario geen enkel gezinstype boven de eenderdegrens voor de woonquote uitkomt, wat een solvabiliteitscriterium is dat door vele verhuurders wordt gehanteerd.

Kristof Heylen toont vervolgens de resultaten van de simulatie van de eerste-kwartielbenadering voor huurprijs, inkomen en belastbaar inkomen. Opnieuw is de woonquote als maat voor betaalbaarheid gebruikt. In deze simulatie gaat het eerder om gezinnen met lagere inkomens en lagere huurprijzen dan in het vorige scenario. Ook hier valt voor een koppel zonder kind de huurprijs van het eerste kwartiel boven de maximumhuurprijs en kan er geen huurpremie worden genoten. Voor de andere gezinstypes liggen de huurpremies hoger in deze simulatie. Voor alleenstaanden wordt zelfs het maximum bereikt. Ook hier is er wat betreft de woonquote een duidelijke impact bij alleenstaanden en eenoudergezinnen, die er niet is bij koppels zonder kind en in beperkte mate bij koppels met een kind. Dat

doet de vraag rijzen of de maximale huurprijs voor koppels zonder kind niet aan de lage kant is en er eventueel in een correctie kan worden voorzien.

Kristof Heylen heeft een aantal simulaties gemaakt wat betreft het aspect overgang naar een sociale woning. In de conceptnota wordt gesteld dat er zich mogelijk een probleem kan voordoen voor instromende sociale huurders die een dubbele huur moeten betalen tijdens de opzegperiode van het private huurcontract. Er wordt verwezen naar een mogelijke oplossing die verder verkend moet worden, namelijk een systeem waarbij de huurder geen huurgeld moet betalen zo lang 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 vorige huurprijs, en dit tot de eerste maanden huur volledig zijn betaald. Dit lijkt een heel zinvol systeem dat zeker de moeite is om verder te verkennen. Dat hebben de onderzoekers dan ook gedaan. Ze hebben een simulatie uitgevoerd van de impact op de betaalbaarheid, waarbij men uitging van een opzegvergoeding van twee maanden die terugbetaald wordt over een periode van twee maanden.

Kristof Heylen toont een eerste scenario, namelijk van de alleenstaande instromer, waarbij er wordt uitgegaan van een besteedbaar inkomen van 1295 euro, een huurprijs op de private markt van 570 euro en een huurprijs van 252 euro na de instroom. Deze gegevens zijn afkomstig van de VMSW en de Woonsurvey 2018, vertaald naar prijzen van 2021. In de huidige situatie, wanneer dus een dubbele huur zou moeten worden betaald voor twee maanden, loopt de woonquote op tot meer dan 60 percent, wat aanzienlijk is. In de derde maand wordt de sociale huur betaald en zakt de woonquote naar 20 percent. In het voorgestelde systeem zou de sociale huur de eerste twee maanden niet moeten worden betaald en terugbetaald a rato van de private huur die voorheen werd betaald. Men ziet dat de woonquote duidelijk daalt naar 44 percent. Dan is er nog een tussenperiode in de vierde maand. In de vijfde maand kan dan het sociale tarief worden genoten. Er is dus anderhalve maand tussenperiode om de terugbetaling in orde te brengen, een relatief korte periode. Nog belangrijker is dat in dit systeem de betaalbaarheidslast evenrediger gespreid is over de tijd.

Een volgend scenario is dat van het instromende koppel, met een hoger inkomen, een hogere huurprijs en een hogere sociale huur, ook weer met de gegevens van de VMSW en de Woonsurvey. De dubbele huur zou in de huidige situatie worden betaald in de eerste twee maanden, wat leidt tot een hoge woonquote, die vanaf de derde maand aanzienlijk daalt naar het sociale tarief. In het voorgestelde systeem wordt de piek in de eerste twee maanden duidelijk afgevlakt en bedraagt de woonquote nog ongeveer een derde. In dit scenario duurt de terugbetaling wel langer, namelijk drieënhalf maanden. De periode van terugbetaling wordt bepaald door enerzijds de hoogte van de sociale huur die twee maanden niet wordt betaald, en anderzijds het verschil tussen private en sociale huur. In het scenario voor een koppel leek dat nadeliger te zijn, wat niet onlogisch is. Het zijn alleszins twee aspecten die de terugbetalingstermijn bepalen. Ook valt de duur van drieënhalf maanden nogal mee. Kristof Heylen denkt dat men op basis van deze simulatie kan stellen dat dit een systeem is dat verder onderzocht kan worden.

2. Uiteenzetting namens CIB Vlaanderen

Pieter Decelle, beleidsmedewerker wonen CIB Vlaanderen, stelt CIB Vlaanderen voor. Het is de grootste en meest representatieve beroepsvereniging voor de Nederlandstalige vastgoedmakelaars die actief zijn in het Vlaamse en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Onder de leden zijn iets meer dan drieduizend BIV-erkende vastgoedprofessionals, actief in een brede variatie van vastgoedspecialisaties. De meeste leden zijn actief in vastgoedbemiddeling bij verkoop en verhuur. Meer dan negenhonderd leden zijn actief als professioneel syndicus, die samen tienduizenden appartementsgebouwen in portefeuille hebben. Dat is een professionele

groep die in het woonbeleid en andere vormen van beleid heel vaak wordt vergeten. Er zijn ook leden actief in rentmeesterschap, of ontzorging van verhuurders. CIB Vlaanderen is ook de grootste beroepsvereniging voor toeristische verhuurkantoren en van tal van andere specialisaties.

De belangrijkste rol van CIB Vlaanderen is informatie- en adviesverstrekking aan de leden met als voornaamste doel professionalisering van de sector te realiseren, alsook vertegenwoordiging en belangenbehartiging.

De aanleiding voor de conceptnota is de Panoreportage van 17 februari 2021 waar CIB Vlaanderen aan heeft meegewerkt, met daarin het anekdotische verhaal van kandidaat-huurder Rony die in een slechte woning woont en op zoek is naar een andere huurwoning. Hij heeft een brief gekregen van Wonen-Vlaanderen waarin staat dat hij mogelijk recht heeft op een huurpremie. Hij probeert om bij een kandidaatstelling voor een nieuw pand, de brief voor te leggen in de hoop dat de huurpremie kan worden meegenomen in zijn solvabiliteitsberekening.

De reactie van minister Diependaele daarop was tweeledig. Een eerste reactie was om de brieven die automatisch worden toegestuurd vanuit Wonen-Vlaanderen te herbekijken en daarbij vooral te benadrukken ten aanzien van de betrokkenen dat het gaat om een potentieel voordeel dat zij kunnen krijgen. Heel wat mensen uit die doelgroep hebben een bijzonder groot wantrouwen ten opzichte van formele brieven die zij krijgen, ofwel uit vrees dat het om facturen gaat, ofwel vanuit een soort globaal wantrouwen ten opzichte van overheidsdiensten. Het is heel belangrijk dat die brief door hen als een potentieel voordeel wordt gezien en niet terzijde wordt gelegd.

Een tweede reactie van de minister was de vraag om met de immokantoren in overleg te gaan om hen meer kennis te geven over huurpremies en -subsidies. Hierop heeft CIB Vlaanderen gereageerd.

Die reactie van CIB Vlaanderen is tweeledig. In eerste instantie is CIB Vlaanderen altijd bereid om initiatieven te nemen. Dat heeft men in het verleden altijd gedaan rond elk mogelijk instrument van het woonbeleid, maar ook rond andere beleids-takken. Als CIB Vlaanderen daarover extra informatie kan verspreiden aan de leden, hen kan sensibiliseren, opleidingen of webinars organiseren, is men daar altijd toe bereid, aldus Pieter Decelle. Het is immers de maatschappelijke rol van CIB Vlaanderen om de sector te professionaliseren maar ook om een royale partner van de overheid te zijn. De organisatie is immers een erkende verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. Men draagt zeer graag bij tot informatiedoorstroming. Maar daar zit niet de kern van het probleem, volgens CIB Vlaanderen. Als men naar de modaliteiten van de huurpremie en de huursubsidie kijkt, dan zullen zelfs kantoren die zeer goed bekend zijn met de finesses van het systeem, die niet kunnen meenemen in de solvabiliteitsberekening of er geen rekening mee kunnen houden op het ogenblik dat ze effectief een kandidaat over de vloer krijgen die een dergelijke brief van het agentschap Wonen-Vlaanderen inzake de huurpremie meebrengt. De reden daarvoor schuilt in de modaliteiten die zowel aan de huursubsidie als aan de huurpremie zijn verbonden.

Pieter Decelle merkt op dat doorheen zijn presentatie de huursubsidie en de huurpremie wat door elkaar zullen voorkomen omdat heel veel van de modaliteiten eraan verbonden, vrij gelijkend zijn en de problemen die men ervaart, ook bij beide terugkomen. Daarom vindt hij de grootste meerwaarde van de conceptnota dat ze heel specifiek zowel naar de huurpremie als naar de huursubsidie kijkt vanuit de specifieke blik van de selectieprocedure. In welke mate kan een dergelijk systeem ervoor zorgen dat, in een zeer concurrentiële markt waar de vraag nog altijd veel groter is dan het aanbod, wat nog altijd de kern van het probleem is, een kandidaat-huurder die op zoek is naar een kwaliteitsvolle huurwoning meer kansen

krijgt, zijn betaalbaarheid verhoogt en dat ook kan aantonen aan een verhuurder of een vastgoedmakelaar die op zoek gaan naar een solvabele huurder waarmee ze een lange periode een solvabele en stabiele huurrelatie kunnen hebben?

Omdat in de conceptnota een aantal voorstellen en pistes zijn opgenomen waar CIB Vlaanderen al lang voorstander van is, licht de spreker er vooral wat nieuwe zaken uit.

De budgetten van de Vlaamse overheid zijn beperkt. Daarbij is er een frustratie dat de middelen die gegenereerd worden uit de afschaffing van de woonbonus, beperkt terugvloeien naar het woonbeleid. Het feit dat die nu allemaal doorstromen naar een besparingsoefening binnen de algemene budgetten van de Vlaamse overheid, is het scenario waarvoor CIB Vlaanderen vooraf zeer beducht was in de discussie over het lot van de woonbonus. De enige compensatie zit in de verdere verlaging van de verkooprechten, waar CIB Vlaanderen op zich tevreden over is. Maar de budgettaire omvang van die compensatie is wel degelijk beperkt.

Pieter Decelle toont een tabel uit het jaarverslag 2020 van het agentschap Wonen-Vlaanderen met een totale inschatting van de budgetten die op dit moment besteed worden. Het gaat om ongeveer 81 miljoen euro voor de huursubsidie en de huurpremie samen, voor een totaal van 36.910 begunstigden. Als men dat afzet tegen de totale wachtlijsten voor sociale woningen, dan kan men ongeveer inschatten welk percentage van die wettelijke doelgroep op dit moment effectief een huursubsidie geniet. Dat is substantieel maar duidelijk onvoldoende om alle mensen die op de wachtlijst staan en die in principe recht hebben op een huurpremie, te ondersteunen.

Het interesseert de spreker daarbij te weten in welke mate het groeipad dat is vastgelegd bij de laatste hervorming van de huursubsidie en de huurpremie in 2019, wordt gevolgd. Voor alle duidelijkheid: de laatste hervorming van 2019 was gebaseerd op zeer zorgvuldig academisch onderzoek van het Steunpunt Wonen en gesprekken met de stakeholders. Er zaten een aantal belangrijke verbeteringen in het stelsel, maar er werden ook een aantal van de modaliteiten waar men nu de meeste problemen mee ondervindt, niet aangepakt.

Pieter Decelle stipt aan dat de cijfers in het jaarverslag van het agentschap Wonen-Vlaanderen geen onderscheid maken tussen de huursubsidies verstrekt in SVK-context en daarbuiten. SVK-huurders komen sowieso niet in aanmerking voor de huurpremie. Dat onderscheid zou zeer relevant zijn om verschillende redenen. In SVK-context vallen een aantal voorwaarden weg die verbonden zijn aan de huursubsidie en die ook spelen bij de huurpremie. In eerste instantie vervalt de voorwaarde van niet-conformiteit van de verlaten woning. Dat betekent dan dat men niet uit een ongeschikte of onbewoonbare woning moet komen om de huursubsidie te kunnen genieten. Dat is een belangrijke start, maar de cijfers uit het jaarverslag van 2020 tonen aan dat er heel weinig subsidies worden toegekend op basis van de ongeschiktheid van de oude woning. Het grootste percentage van huursubsidies wordt toegekend in SVK-context of omwille van dakloosheid van de huurder. Ook de voorwaarde inzake inschrijving bij een SHM vervalt ingeval men een SVK-woning huurt. Nog een zeer belangrijke reden is dat de SVK's voorzien in een zeer verregaande begeleiding van huurders bij het aanvragen van een huursubsidie. Zij hebben ook een andere selectieprocedure dan die in de reguliere private markt. Zij werken met een puntensysteem. Op basis daarvan hebben zij nagenoeg zekerheid dat alle kandidaten die zij in huur nemen, effectief in aanmerking komen voor die huursubsidie, ook al omdat de andere voorwaarden vervallen. Daardoor gaat een zeer significant deel van het budget voor de huursubsidie naar SVK-huurders.

Vervolgens toont Pieter Decelle de gevolgen in een tabel uit het jaarverslag 2020 van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Voor de huursubsidie ziet men dat 90

procent van de dossiers die de SVK's hebben ingediend, worden goedgekeurd. Er is slechts bij 10 procent een weigering. In de andere gevallen is het aantal weigeringen groter dan het aantal goedkeuringen. De oorzaak is dat bij de SVK's een aantal van de belangrijkste voorwaarden wegvallen, zoals de verhuis van een minder kwaliteitsvolle naar een kwaliteitsvolle woning en de verplichte inschrijving bij een SHM. Daarom is het voor mensen die op de private huurmarkt een huurpremie of huursubsidie aanvragen, zo moeilijk om die effectief binnen te halen. Als het slagingspercentage van een aanvraag voor een huursubsidie lager is dan 50 procent, hebben de verhuurders en de vastgoedmakelaars niet bijzonder veel zekerheid dat als een kandidaat-huurder zegt dat hij meent recht te hebben op een huurpremie of huursubsidie, hij die ook effectief zal krijgen en men die dus kan meerekenen in de selectieprocedure.

Pieter Decelle merkt op dat de modaliteiten, zijnde een verplichte inschrijving in een SHM, woningkwaliteit enzovoort, bewust of onbewust, een doorslaggevende rol spelen in het beperken van het bereik, de take-up en dus de kostprijs van het systeem voor de Vlaamse overheid. Of dit doelbewust is of niet, laat de spreker in het midden, maar er wordt volgens hem zeer zorgvuldig via de modaliteiten geprobeerd om de totale kostprijs van het systeem onder controle te houden.

De spreker staat even stil bij een argument dat heel vaak terugkomt, namelijk dat de uitbreiding van het systeem van huursubsidies, waar alle stakeholders die in het veld van wonen actief zijn een grote voorstander van zijn, een prijskapitaliserend effect zou hebben. De achterliggende redenering daarvan is gekend uit de discussies over woonbonus en verkooprecht, namelijk dat elke tegemoetkoming die de koopkracht verhoogt, zich zal vertalen in hogere prijzen omdat de betrokken personen meer kunnen 'bieden' en de concurrentie verhoogt. Men zit hier in een zeer concurrentieel marktsegment, zeker op het ondersegment van de private huurmarkt, waar de concurrentie al moordend is. Het probleem daar is dat er nu groepen uit de boot vallen die sowieso al onvoldoende middelen hebben om in concurrentie te gaan met andere kandidaten.

Een van de belangrijkste tegenargumenten is dat de concurrentie tijdens selectieprocedures waarbij meerdere kandidaten met elkaar worden vergeleken, niet speelt op het vlak van de hoogte van de huurprijs, maar wel op het inkomen en de betalingszekerheid die de verhuurder zou kunnen krijgen. De huurprijzen moeten worden geafficheerd. Dat is weliswaar geen bindend prijsaanbod. Het is niet zo dat wanneer een kandidaat zegt dat hij de huurprijs biedt die geafficheerd wordt, dat automatisch moet worden aanvaard. Er kan in principe naderhand nog worden onderhandeld, zowel naar boven als naar beneden, maar in de praktijk gebeurt dat eigenlijk nooit en stelt men zich altijd kandidaat voor de huurprijs die geafficheerd wordt. Dat betekent dat de vergelijking tussen de kandidaten die zich hebben aangediend, zich niet focust op de hoogte van de huurprijs, zoals bij de verkoopmarkt het geval is, maar dat men kijkt naar het inkomen en de betalingszekerheid. Daarom ziet de spreker niet goed in waarom een uitgebreid systeem van huursubsidie zich zou gaan kapitaliseren in de prijs, aangezien de prijs de facto op voorhand vastligt. Men zou dan alleen kunnen spreken over een soort macro-economische evolutie waarbij mogelijk enige kapitalisatie kan optreden, maar de spreker heeft daar tot op heden in wetenschappelijk onderzoek bijzonder weinig evidentie voor gezien die hem kan overtuigen. De cruciale drijvende factor achter prijskapitalisatie, is de elasticiteit van het aanbod. In de wetenschappelijke literatuur vindt men daar wel wetenschappelijke evidentie van omdat de huurmarkt een prijsinelastische markt is. Dat betekent dat als er veel vraag is, het aanbod niet noodzakelijk volgt. Dat is bewezen in de afgelopen jaren. Men heeft het aanbod alleen maar naar beneden zien gaan en de prijzen stabiel zien stijgen.

Een andere bedenking die Pieter Decelle daarbij heeft, is ook gecorreleerd aan het SVK-segment. SVK's moeten in principe ook op een concurrentiële markt actief zijn.

Zij moeten panden in huur nemen en eigenaars overtuigen om een zekere sociale correctie te capteren in hun huurprijs, dus om een beperkt lagere huurprijs toe te kennen in ruil voor de zekerheid van een SVK. Waarom zegt men dan nooit dat er mogelijk prijskapitalisatie kan zijn voor die zeer grote stroom van huursubsidie en huurpremie die specifiek naar het SVK-segment gaat? De spreker hoort het argument van de prijskapitalisatie eigenlijk nooit in die sector opgeworpen worden.

Pieter Decelle komt tot de principiële goedkeuring, die CIB Vlaanderen bij het begin van de legislatuur in zijn memorandum heeft opgenomen en waar de organisatie logischerwijze een groot voorstander van is. Zoals het systeem vandaag werkt, kan de vastgoedmakelaar immers geen rekening houden met de brief die Wonen-Vlaanderen aan een kandidaat-huurder heeft toegezonden. De eerste bedenking daarbij wordt terecht aangehaald in de conceptnota, namelijk dat men om een huurpremie effectief te kunnen aanvragen, een huurcontract moet voorleggen. Op basis van die voorwaarde heeft men al een probleem. In tweede instantie zijn er de vragen in dat document. Moet een makelaar of een verhuurder dan uitgaan van een soort verklaring op eer van de kandidaat-huurder dat die effectief aan alle voorwaarden voldoet die zijn opgesomd, terwijl hij een solvabiliteitsonderzoek moet uitvoeren, daarbij ook een algemene zorgvuldigheidsplicht heeft en daarbij mogelijk aansprakelijkheidsrisico's ten opzichte van de verhuurder heeft? Wat als de aangenomen kandidaat uiteindelijk niet solvabel blijkt te zijn? Een vastgoedmakelaar kan in die context niet zomaar uitgaan van een verklaring op eer, maar moet ook kunnen verifiëren dat het inkomen dat de kandidaat declareert, ook effectief zijn inkomen is. Hij is daarin beperkt. Meestal wordt het bewijs van inkomsten van de laatste drie maanden opgevraagd. De vastgoedmakelaar kan niet zomaar het vignet van de personenbelasting opvragen. Nochtans heeft men net het jaarinkomen nodig bij het agentschap Wonen-Vlaanderen en dus heeft ook de vastgoedmakelaar dat nodig om te verifiëren of die kandidaat aan de inkomensvoorwaarden voldoet. De aanbeveling van de Privacycommissie uit 2009, waar CIB Vlaanderen weliswaar heel wat praktische bedenkingen bij heeft, zegt net dat de makelaar niet zomaar het vignet van de personenbelasting kan opvragen. Aan de ene kant mag de makelaar het stuk niet opvragen op basis waarvan hij mogelijk kan verifiëren of de kandidaat aan de inkomensvoorwaarden voldoet. Aan de andere kant heeft hij dat specifieke stuk nodig om zeker te zijn dat die kandidaat überhaupt een kans maakt om die huurpremie te kunnen genieten. Dergelijke zaken verhinderen de makelaar of de verhuurder om zelf de verificatie uit te voeren.

Dit alles is de achtergrond voor CIB Vlaanderen om voorstander te zijn van het systeem van een soort principiële goedkeuring waarbij de overheid bevestigt dat die kandidaat in aanmerking komt voor een huurpremie, buiten de voorwaarden verbonden aan woningkwaliteit en huurprijs waarvan ook CIB Vlaanderen zegt dat de makelaar en de verhuurder in staat moeten zijn om die gewoon zelf te verifiëren.

Verdere versterkingen zoals een vork voor het geraamde bedrag, alsook het onderzoeken van de automatische toekenning zouden de meerwaarde van zo'n procedure alleen maar verder versterken en minstens toelaten dat men er meer rekening mee kan houden tijdens de selectieprocedure van kandidaten.

Pieter Decelle vindt het ook belangrijk om de koppeling te maken aan het wettelijk vermoeden in artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat artikel zegt dat een conformiteitsattest van minder dan drie maanden oud op het moment van de ingang van de huur, het wettelijk vermoeden bevestigt dat de woning conform is waardoor de nietigheidssanctie vervalt. Die bepaling heeft de meerwaarde van een conformiteitsattest voor de verhuurder en de vastgoedmakelaar zeer gevoelig versterkt. Daar komt bij dat in heel wat gemeenten het beschikken over een conformiteitsattest gewoon verplicht wordt. Dat betekent dat er steeds vaker een recent conformiteitsattest zal zijn. Daarbij stelt CIB Vlaanderen de vraag waarom er, als

er een geldig conformiteitsattest is, überhaupt nog een nieuwe woningcontrole nodig zou zijn op het moment dat de huurder zijn huurpremie aanvraagt. Dat zijn dubbele kosten, in het bijzonder voor de overheid. Dat heeft volgens de spreker geen enkel nut meer. Als een verhuurder een conformiteitsattest heeft, zou hij er eigenlijk van moeten uitgaan dat dat ook betekent dat er geen nieuwe woningcontrole moet zijn in geval van huurpremie-aanvraag en kan hij op basis daarvan beslissen dat de huurder die met een principiële goedkeuring komt, ook effectief in aanmerking zou komen.

De vastgoedmakelaar en de verhuurder nemen daarbij nog altijd een zeker risico, zoals ook aangestipt in de conceptnota. Het risico is dat de kandidaat nooit effectief de huurpremie zal aanvragen. CIB Vlaanderen ziet niet echt in hoe dat kan worden opgevangen, behalve als er zou worden overgestapt naar een maximale automatische toekenning. Daar blijft CIB Vlaanderen de piste van de rechtstreekse uitbetaling aan de verhuurder op tafel leggen omdat men vindt dat de argumenten daarvoor in de discussie nog niet volledig uitgeput zijn.

De spreker vindt het opvallend dat er in het laatste jaarverslag van het agentschap Wonen-Vlaanderen geen cijfers worden gegeven inzake uitval uit het systeem van de huurpremie. Men moet zich dus baseren op de cijfers van 2019. Die cijfers zijn zeer treffend. Zo zijn bijvoorbeeld in 2019 1256 mensen uit het systeem van de huurpremie gestapt wegens de toewijzing van een sociale huurwoning. Dat zijn mensen die in de specifieke problematieken terechtkomen die in de conceptnota staan beschreven inzake mutatie naar een sociale woning. Verder zijn er 742 mensen uit het systeem gevallen omdat ze de toewijzing van een sociale huurwoning hebben geweigerd en zijn er 439 mensen geschrapt bij een domiciliemaatschappij. Daarnaast zijn er nog een aantal andere schrappingsgronden. Dat illustreert dat een administratief minder gewapende doelgroep het slachtoffer kan worden in dit systeem. Tussen de 439 mensen die geschrapt zijn bij een domiciliemaatschappij, zitten er best een aantal mensen die wegens administratieve stappen die ze niet hebben begrepen en wegens een gebrek aan begeleiding, het slachtoffer worden van het feit dat ze niet heringeschreven zijn en die plotseling maandelijks zeer substantiële sommen geld verliezen en daardoor huurachterstallen opstapelen, waar zowel zij als de verhuurder het slachtoffer van zijn.

Een aantal pijnpunten zijn in belangrijke mate verbonden aan de verplichte inschrijving op de wachtlijst bij een SHM. Voor de verhuurder is er het probleem van een hoger risico op een verhuisbeweging van de huurder, veelal zelfs op korte termijn. Daardoor is er minder zekerheid op een lange, stabiele verhuring, wat uiteindelijk toch het streefdoel is van de verhuurder, ook al wordt er met een proefperiode van een jaar gewerkt. Het meest interessante voor de verhuurder is dat de huurder voor lange tijd solvabel kan huren. Men verliest hierbij ook vaak uit het oog dat er in het Vlaams Woninghuurdecreet, zoals vroeger ook in de Woninghuurwet, een volgens CIB Vlaanderen terechte bescherming werd ingebouwd voor de verhuurder, waarbij een huurder die verhuist tijdens de eerste drie jaar van het huurcontract een extra som ter vergoeding van de snellere mutatie moet betalen. Dat zijn ook bedragen die erbij komen voor een kwetsbare kandidaat-huurder bij een snelle verhuis naar een sociale huurwoning.

De spreker vindt het belangrijk dat er wordt bekeken of er extra ondersteuning kan komen, in het bijzonder waar het dubbele huur bij verhuizen betreft, wegens de combinatie van de huur die nog verschuldigd is tijdens de opzegperiode en de huur die verschuldigd is bij de opstart van de sociale huur. Daar moet men ruimer kijken dan alleen de problematiek van huurachterstand. Hiermee garandeert men dat het einde van de huurrelatie bijzonder getroebleerd zal zijn en bol zal staan van discussies. Het zal niet alleen gaan over huurachterstallen. Het zal er ook over gaan dat de huurder dan meestal zegt dat men de huurwaarborg dan maar moet gebruiken voor de opgelopen huurachterstallen, waardoor de huurwaarborg geen

garantie meer biedt voor huurschade. Er zijn ook heel vaak disputen over medewerking aan de uittredende plaatsbeschrijving, het binnenlaten van kandidaten voor plaatsbezoeken, waar men de sleutels moet gaan halen om die kandidaten binnen te laten enzovoort. Net wegens de financieel hogere last, breidt de discussie tussen beide partijen zich vaak nog veel breder uit dan het specifieke probleem van de huurachterstallen, terwijl dat in essentie de kern is van de reden waarom het einde van zo'n relatie meestal moeilijker verloopt.

CIB Vlaanderen vindt het een heel sterk pijnpunt dat het systeem zoals het is opgebouwd, de perceptie creëert dat de private huur moet fungeren als een soort wachtkamer voor de sociale huur. Daarom vindt men het keuzerecht, zoals vooropgesteld in de conceptnota, zeker verdedigbaar als piste tot oplossing. Maar dit zal niet alles ondervangen, en daarom moet zeker ook de piste van de schrapping van de voorwaarde van inschrijving van de sociale huur op tafel komen.

Pieter Decelle toont cijfers over de uitval. Vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen en andere instanties wordt wel eens gezegd dat iemand die de huurpremie al heeft toegezegd gekregen in het verleden en die doorstroomt naar een andere private huurwoning, zeker van die huurpremie zal blijven genieten. Maar de facto is dat helemaal niet het geval. Er is uitval ingevolge verhuizing omdat men op dat moment geen geldig huurcontract ter kennis heeft bij de administratie. Ook daar is er een probleem.

De spreker sluit af met een aantal variapunten. CIB-Vlaanderen merkt dat er een steeds nijpender gebrek is aan instrumenten om kandidaturen te versterken. Een grote meerwaarde van de conceptnota is dat ze specifiek kijkt naar hoe de selectie van de kandidaten gebeurt, hoe de kandidaatstellingen gebeuren en dus hoe men kan ingrijpen om de toegang voor kwetsbare groepen te versterken.

Andere instrumenten die ook inzetten op het versterken van de toegang, zijn weggefallen. CIB Vlaanderen denkt daarbij in het bijzonder aan het feit dat volgens de nieuwe bepalingen in het Vlaams Woninghuurdecreet de persoonlijke borgstelling een soort beleefde fictie is geworden, die in de praktijk niet meer kan worden toegepast en die ervoor zorgt dat systemen zoals de Kortrijkse huurgarantie, een systeem dat eigenlijk per definitie geënt is op de doelstelling om zwakkere kandidaten sneller toegang te laten krijgen tot een huurwoning, op dit moment ingaat tegen de wet zoals die is geformuleerd, terwijl het eigenlijk een systeem is dat een voorbeeld zou moeten zijn voor andere steden en gemeenten.

Omdat het gaat over een ontwerp van decreet dat mogelijk naar de commissie Wonen komt, wil de spreker het nog hebben over het verzameldecreet Wonen dat in grote lijnen gaat over de creatie van woonmaatschappijen, maar waar een bepaling inziet waar zowel CIB Vlaanderen als de Verenigde Eigenaars een bezorgdheid over hebben. Die is dat middels dat ontwerp van decreet een soort zwarte lijst sociale huur wordt gecreëerd voor kandidaten die in de voorbije drie jaar uit de sociale huurwoning zijn gezet wegens overlast of schade. CIB Vlaanderen vindt het zeer vreemd dat er een zwarte lijst wordt gecreëerd binnen de sociale huur, waarbij kandidaten worden uitgesloten, die zich dan per definitie moeten wenden tot de private markt. Daarbij zullen de privémarktpartijen, de verhuurders en de vastgoedmakelaars, geen zicht hebben op die zwarte lijst. Zo hebben de private partijen een informatiedeficit en wordt nog maar eens de perceptie bevestigd dat mensen die uit de sociale huur worden gesloten, dan maar op de private huurmarkt een oplossing moeten vinden zonder dat die markt enig zicht heeft op de informatie waar de SHM's wel over beschikken.

CIB Vlaanderen is zelf niet onmiddellijk vragende partij voor zwarte of dynamische lijsten. Het onderzoek van het steunpunt heeft zeer treffend aangetoond waarom dat zowel praktisch als juridisch zeker niet evident is. Het is dan ook vreemd dat

die zwarte lijst nu middels een artikel in de laatste versie van het voorontwerp van decreet wordt ingevoerd in de sociale huur, terwijl de private huur aan haar lot wordt overgelaten op dat vlak. CIB Vlaanderen zou het veel logischer vinden dat er een vorm van toegang voor private verhuurders en vastgoedmakelaars tot die lijsten zou worden voorzien.

Pieter Decelle rondt af met een globale beschouwing over de conceptnota. In de nota zitten een aantal voorstellen van CIB Vlaanderen. Daarom is de organisatie zeer positief over de inhoud ervan. Hij wil nog eens beklemtonen hoe belangrijk het is dat men vanuit het beleid en bij ondersteunende instrumenten zo goed mogelijk nadenkt vanuit de invalshoek van het verbeteren van de toegang en over hoe men kandidaten daarbij kan ondersteunen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de doelgroep, die vaak administratief minder gewapend is. Op basis daarvan hoopt de spreker dat CIB Vlaanderen ook een partner kan zijn van het beleid om daar een aantal wijzigingen in aan te brengen.

3. Uiteenzetting namens het Vlaams Huurdersplatform

Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform, dankt de commissie om deze thematiek te behandelen, een belangrijke thematiek om zowel vanuit het oogpunt van betaalbaarheid als de toegang tot de private huurmarkt een verschil te kunnen maken.

Vanuit diverse invalshoeken bestaat er materiaal over de huurtoelagen, zowel over de deelbenutting en onderbenutting, internationaal en nationaal, bijvoorbeeld onderzoek van het interfederaal Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, maar ook adviezen van de Vlaamse Woonraad en onderzoek van het Steunpunt Wonen over de huursubsidies en de woontoelagen.

Het doel van de conceptnota is dat wie in aanmerking komt voor de huurtoelage, die ook effectief moet kunnen krijgen. Dat is een verhaal van take-up en non-take-up. Er zijn een aantal zaken eigen aan de kwetsbaarheid van mensen die ze moeten aanvragen en er zijn een aantal zaken eigen aan het systeem. Er is een gebrek aan informatie en aan ondersteuning. Voor heel veel mensen is het niet evident om zelf de nodige stappen te zetten om tot een effectieve aanvraag te komen. Daar kan een outreachende benadering een oplossing voor bieden. Verder is er een complexe regelgeving en moedeloosheid bij huurders, die uit eerdere ervaringen het gevoel hebben dat als ze hun rechten willen opnemen, ze daar uiteindelijk toch niet in slagen waardoor het weinig moed geeft om het deze keer opnieuw te proberen, of dat het eindelijk toch niet lukt. Er zijn ook administratieve drempels. Belangrijk is volgens de spreker iets wat de laatste jaren sterk opduikt, namelijk in hoeverre de digitalisering mee een rol speelt in de versterking van de take-up en hoeverre dat ook kan tegenwerken.

Volgens Joy Verstichele heeft de non-take-up de facto te maken met ten eerste het niet hebben van de toegang tot het recht. Door allerlei voorwaarden vermoedt men dat men er wel recht op heeft, maar men heeft er uiteindelijk geen recht op. De non-take-up heeft ten tweede te maken met het niet-gebruik, het feit dat men het niet aanvraagt of dat men er niet in slaagt om het effectief te bekomen wanneer men wel voldoet aan de voorwaarden. Volgens de spreker mag men zich niet enkel focussen op de kwetsbaarheid van mensen, hoewel dat een essentieel aspect is dat bijvoorbeeld door begeleiding kan worden ondervangen. Ook de budgettaire en beleidskeuzes spelen een rol in hoe het systeem opgebouwd is en daar zit ook een groot deel van de uitsluiting.

Daarom wil de spreker het hebben over een aantal van de voorwaarden, zowel bij de aanvraag als bij het behoud van de premie. Voor een huurpremie in afwachting van het bekomen van een sociale huurwoning, is er een maximaal inkomen

bepaald. Dat is sinds de laatste wijziging verhoogd. Hij vindt het een goede zaak om op een eenduidige manier de mensen met een woonbehoefte af te bakenen. Men moet ook gedurende vier jaar onafgebroken ingeschreven zijn in een domiciliemaatschappij. Dat betekent ook dat men aan de verstrengde eigendomsvoorwaarde moet voldoen. Ook het onafgebroken ingeschreven zijn op zich, is voor veel mensen een uitdaging. Bij actualisaties ziet men dat er heel wat uitval is. Verder moet de gehuurde woning conform zijn. Zeker in combinatie met de maximale huurprijzen is dat niet evident. Er zijn zeer weinig woningen die aan de maximale huurprijs voldoen en waarbij de gehuurde woning conform is. Wanneer men dat op lokaal niveau bekijkt, is die maximale huurprijs soms een onhaalbaar gegeven in sommige streken. Een zekere differentiatie die verder gaat dan de huidige afbakening van de gemeenten waar er 10 percent wordt toegevoegd, dringt zich op.

Bij de huursubsidie zijn er een aantal gelijkaardige zaken. Men mag zich niet mis-kijken op het bereik van de huursubsidie. Een groot deel ervan gaat naar mensen die in een SVK-woning terecht komen. Dat gebeurt in een andere context. Een beperkt aantal mensen stromen in vanuit dakloosheid en een beperkt aantal mensen gaan van een slechte of onaangepaste woning naar een goede aangepaste woning. Een aantal voorwaarden zijn dezelfde. Voor het inkomen, moet men zich baseren op dat van twee tot drie jaar terug. Wanneer huurders een recente inkomensdaling meemaken waardoor het moeilijker wordt om op een betaalbare manier te kunnen huren, wordt dat niet mee gevat in het inkomenscriterium. Vaak zijn die cijfers achterhaald op het ogenblik dat de huursubsidie effectief wordt aangevraagd. Ook daar is een motivering te vinden om net zoals in een sociale huur in sommige omstandigheden rekening te houden met het actueel besteedbare inkomen.

Sommige voorwaarden zorgen ervoor dat mensen uitvallen, bijvoorbeeld het feit dat men om een huursubsidie te krijgen, een besluit van onbewoonbaarheid of overbewoondheid of een stevige ongeschiktheid, met meerdere gebreken categorie 2, nodig heeft. Dat betekent dat men al een hele procedure heeft moeten doorlopen voor men tot een besluit van de burgemeester komt. Men verwacht van mensen dat ze in een slechte woning blijven wonen tot op het moment dat er effectief een besluit wordt genomen. Pas wanneer er een besluit is, kan men een nieuw contract tekenen. Dan moet dat besluit ook nog geldig zijn op het moment dat men zijn nieuw huurcontract tekent, anders valt men alsnog buiten de huursubsidie. Mensen die in de periode waarin ze vaststellen dat de woning niet volstaat, maar tijdig een andere woning van een betere kwaliteit vinden, voorafgaand aan het besluit van de burgemeester, hebben geen recht op een huursubsidie. Dat staat toch haaks op de doelstelling die achter de huursubsidie zit.

Joy Verstichele kaart eenzelfde soort voorwaarde aan die aantoont hoe strikt de voorwaarden zijn. Als er sprake is van overbewoning, dat is een ruime overschrijding van de bezettingsnorm, moet men in dezelfde samenstelling verhuizen naar de nieuwe woning. Stel dat in het geval van overbewoning de inwonende zoon apart gaat wonen, en men verhuist op dat moment naar een nieuwe woning, die aangepast is omdat de zoon niet meer inwoont, dan krijgt men alsnog niet de huursubsidie omdat men niet in dezelfde gezinssamenstelling verhuist. Dat zijn allemaal voorwaarden die ervoor zorgen dat het krijgen van een huursubsidie wat moeilijker ligt.

Als men het aantal rechthebbenden afzet tegen de theoretische doelgroep van de huurtoelagen, waarbij men afbakt wie een zekere woonkwetsbaarheid heeft – dat zijn de 248.000 huishoudens waarvan sprake in onderzoek van Kristof Heylen van het Steunpunt Wonen – dan zien we dat er ongeveer 210.000 huishoudens op de private huurmarkt wonen die geen ondersteuning krijgen.

De conceptnota spreekt over de onvoorspelbaarheid. Die zit zowel op het aanvraagmoment als op het moment dat men de premie gekregen heeft maar ook zou moeten behouden. De onvoorspelbaarheid speelt op twee vlakken, ten eerste op het vlak van de betaalbaarheid voor de huurder. De conceptnota maakt de combinatie van enerzijds de betaalbaarheid voor de huurder en anderzijds de solvabiliteitscheck die een stuk mee bijdraagt aan de toegang tot de private huur. Die twee zaken spelen naast elkaar. Dat eerste mag men niet uit het oog verliezen. Ook voor de huurder is het bijzonder belangrijk dat hij op voorhand ervan kan uitgaan dat hij effectief een huursubsidie of huurpremie zal ontvangen om eventueel te kiezen voor een andere en betere woning. Als hij daar niet van kan uitgaan, dan kan hij daar zelf ook geen rekening mee houden, los van het feit dat de verhuurder of de makelaar daar geen rekening mee kan houden. Vandaar het belang van die twee poten.

Men ziet dat het behoud van de toelage zeer sterk is beïnvloed door de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de domiciliemaatschappij. Men mag bijvoorbeeld zelfs niet eenmaal een aanbod van een sociale huurwoning weigeren. Ook als men niet reageert op een brief of wanneer men die niet snel genoeg heeft gezien – men zal maar net op vakantie zijn – en men mist daarom een aanbod, dan mist men definitief de toelage. Men kan worden geschrapt door de domiciliemaatschappij of men kan na verhuis niet opnieuw tijdig ingeschreven zijn bij de domiciliemaatschappij. Er zijn nog een aantal andere voorwaarden waardoor men de toelage kan verliezen. Dat heeft heel veel te maken met de voorwaarden voor inschrijving bij de domiciliemaatschappij.

Joy Verstichele pikt er specifiek het criterium van de woonkwaliteit uit. Het is begrijpelijk dat aan de toekenning van huurtoelagen ook een kwaliteitsvolle woning gekoppeld moet zijn, maar het is niet normaal dat het de huurder is die de huurtoelage misloopt terwijl hij niet verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de woning waar hij intrekt. Hij komt net in die woning. Hij maakt de inschatting dat die woning mogelijk in orde zou zijn of zelfs niet. De verhuurder maakt die inschatting bijvoorbeeld ook. Dan komt er een controleur. Als die woning niet in orde is, dan moet die in orde worden gebracht door de verhuurder. Maar als die niet in orde wordt gebracht, dan is het vandaag de huurder die de huurtoelage misloopt en maar wel nog steeds de volledige huur moeten betalen, of hij moet verdere stappen ondernemen.

Uiteraard kan dat worden ondervangen met een verplicht conformiteitsattest. Mocht elke woning een verplicht conformiteitsattest hebben, dan zijn we zeker dat die woning in orde is. Maar vandaag is dat nog geen beleidsvoornemen. Het zou dan wel zo moeten zijn dat de huursubsidie of huurtoelage nog zes maanden blijft doorlopen, dat de overheid de verhuurder aanspreekt op het in orde stellen van die woning, en indien die woning niet in orde gebracht wordt, de overheid dit zelf kan doen op kosten van de verhuurder. Het allerminste dat we nodig hebben in afwachting van een grotere bijsturing, is dat de huurder actief moet worden geïnformeerd over de dienstverlening van de huurdersbond zodat hij met ondersteuning een herstelling kan afdwingen van de verhuurder en ook dat wanneer de verhuurder dat niet doet, de gemiste huurtoelage effectief kan worden teruggevorderd bij de verhuurder. Zo situeert het nadeel van het wonen in een niet-kwaliteitsvolle woning en het verlies van de huurtoelage, zich niet bij de huurder maar bij de verhuurder.

Joy Verstichele noemt een principiële goedkeuring een goede zaak. Dat is niet echt nodig voor het krijgen van de huurpremie omdat daar geen verhuisbeweging verwacht wordt of niet noodzakelijk is. Daar stelt het zich minder en zou het zelfs een onnodige tussenstap zijn. Als het gaat over de huursubsidie, is het wel een bijzonder handig systeem omdat net de huurder en de verhuurder er op voorhand van

zouden moeten kunnen uitgaan dat als er een verhuisbeweging plaatsvindt, die toelage kan worden verkregen.

De grote vraag is of men via het huidige systeem voldoende zekerheid kan geven om erin te slagen dat die huurtoelage effectief die kant uitkomt. De manier waarop die huursubsidie als een verhuissubsidie is georganiseerd, zowel de onzekerheid rond het al dan niet hebben van de toelage als de grootte van de toelage, maakt dat eigenlijk nagenoeg onmogelijk. We zien dat voorwaarden rond kwaliteit, aangepastheid enzovoort ook een rol spelen in het al dan niet verkrijgen van die woning. Uiteraard speelt het ingeschreven zijn bij de domiciliemaatschappij hier ook een belangrijke rol.

Een principiële goedkeuring is minstens al goed nieuws voor de huurder die daar rekening mee kan houden als hij een woning zoekt. Of het ook aan de verhuurder moet worden overgedragen, is een inschatting die moeilijker te maken is. Als huurders een OCMW-huurwaarborg tonen, wordt dat meteen gelinkt aan een lager inkomen. Uit onder andere het Grote Woononderzoek blijkt dat er dan een reële kans op discriminatie is. De kans dat men een soortgelijk effect krijgt met een principiële goedkeuring, is niet onbestaande. Mogelijk zijn er een aantal individuele verhuurders die dit een extra zekerheid vinden en er daarom specifiek voor zouden kiezen om met deze doelgroep in zee te gaan. Daarnaast zijn er nog een aantal privacy-issues, maar dat zit meer in de manier waarop er een afstemming kan worden gemaakt tussen gegevens die meegegeven worden bij een principiële goedkeuring, eerder dan een grote privacykwestie die onontkoombaar is.

Sommige verhuurders wensen niet dat hun woning wordt gecontroleerd omdat ze weten dat er mogelijk een aantal mankementen naar voren zouden komen. Mogelijk is een principiële goedkeuring ook een signaal voor een verhuurder om niet met een dergelijke kandidaat in zee te gaan omdat hij liever niet heeft dat zijn woning wordt gecontroleerd.

De principiële goedkeuring vindt Joy Verstichele op zich een goed idee. Het staat haaks op de realiteit vandaag, want men kan nu pas een aanvraag indienen voor een huursubsidie als men al in de nieuwe woning woont.

Is het noodzakelijk dat voor huurtoelagen huurders ingeschreven zijn voor een sociale huurwoning? Vandaag moet men ingeschreven zijn en mag men maar één keer weigeren, terwijl er bijzonder veel redenen denkbaar zijn om minstens één keer te weigeren voor een sociale huurwoning. Dat is geen goede graadmeter om te zeggen dat men op de private huurmarkt nu geen probleem meer heeft want men kan een sociale huurwoning weigeren. Zo werkt het natuurlijk niet. Ook verhuurders willen op langere termijn denken. Als ze een goede huurder hebben, willen ze natuurlijk niet dat er een bijna-zekerheid is dat die huurder naar een sociale huurwoning verhuist of dat die huurder zijn huurtoelage zou verliezen als hij toch beslist om te blijven wonen.

Meer fundamenteel is Joy Verstichele, net zoals de voorgaande gastsprekers, van mening dat elke deelmarkt een volwaardige woonoplossing moet kunnen bieden en dat er keuzevrijheid moet zijn. Sociale huur kan volgens hem de beste totaaloplossing bieden. Het kan via zijn intrinsiek voordeel dat verschil maken. Als de sociale huur dat verschil maakt, dan zullen mensen ook zelf die keuze maken, maar ze moeten daar niet voor worden afgestraft. Daarom is de inschrijving bij een domiciliemaatschappij geen nuttige voorwaarde maar wel een zware administratieve voorwaarde, en eigenlijk al helemaal als het gaat over de huursubsidie, waarbij men net verhuist is. Men vraagt aan de mensen om te verhuizen. Daardoor krijgen ze een huursubsidie. Ze wonen dan in een goede woning. Net op dat moment vraagt men hen om in te schrijven om opnieuw te verhuizen. Zodra men een keer weigert, verliest men die woning opnieuw. Dat is zeer moeilijk uit te leggen.

Joy Verstichele komt tot de dubbele huur. Het Vlaams Huurdersplatform is tegenstander van het feit dat mensen zich verder in financiële problemen zouden moeten steken door een schuld op te bouwen. Het gaat niet enkel over twee of drie maanden dubbele huur, het gaat ook over een eventuele opzegvergoeding, op een moment dat men moet verhuizen, een nieuwe woning moet worden ingericht enzovoort. Het kan niet de bedoeling zijn dat men mensen armer maakt door de overstap te maken naar sociaal huren. Men ziet ook bij verhuizingen op de private huurmarkt dat private huurders maximaal afstemming proberen te voorzien om die dubbele huur te vermijden. Bij een sociale huurwoning zouden we dan voor hen beslissen dat ze die afweging niet kunnen maken omdat het zo snel moet gaan. Daardoor zitten de mensen met een dubbele huur en eventueel een hogere opzegvergoeding. Volgens Joy Verstichele zit de oplossing in een tijdig aanbod. SHM's moeten erin kunnen slagen om ruim op voorhand aan te geven wanneer een woning vrijkomt. Vaak zijn er opfrissingswerken nodig waardoor het mogelijk moet zijn om dat vroeger aan te tonen. Indien het toch onmogelijk is, dan zou de kandidaat-huurder die op een aanbod ingaat, recht moeten krijgen op een wachtperiode waarbij hij enerzijds zijn verhuis zelf deftig kan organiseren en anderzijds daardoor niet wordt geconfronteerd met dubbele huur. Die moet dan ook niet in schijven worden afbetaald.

Joy Verstichele komt tot algemene conclusies. Het probleem van de huurtoelagen zit vooral in het feit dat heel veel doelstellingen gecombineerd worden in één instrument, waardoor er bijzonder veel voorwaarden zijn en er daardoor soms een perverse werking van het instrument ontstaat. Om te werken met een principiële goedkeuring, maar ook breder, is het belangrijk om af te stappen van het principe dat een verhuis noodzakelijk is om een huurtoelage te krijgen. Het is niet omdat men niet verhuist, dat men geen betaalbaarheidsproblemen heeft. Een verhuis mag ook niet de enige oplossing zijn voor dat betaalbaarheidsprobleem, en al helemaal niet in een markt waarin de huurprijzen hoog zijn en de kwaliteit laag.

Er zijn veel voorwaarden ingeschreven om budgettaire redenen. Men mag daarbij niet uit het oog verliezen dat daarmee de doelgroep wordt beperkt. Door die voorwaarden wordt er bewust voor gekozen om een aantal mensen de toegang tot die huurtoelagen te ontfemen, terwijl men theoretisch kan zeggen dat die mensen daar wel recht op zouden moeten hebben. De voorwaarden bemoeilijken ook de toegang voor mensen die effectief tot de doelgroep behoren en waarvan we wel willen dat ze die opnemen. In die zin zit de non-take-up bij de doelgroep waarvan we wensen dat die ze opneemt, ook vervat in die extra voorwaarden die net zijn ingeschakeld om beperkend te zijn. Daarenboven bemoeilijkt dat de automatische rechtentoekeuning, wat een extra probleem is bij de non-take-up. Als men het belangrijk genoeg vindt, dan moet men ook de nodige middelen voorzien.

Als men het echt zo ruim zou uitbreiden als noodzakelijk, dan moet men er ook voor zorgen dat de huurprijzen niet stijgen. Er zijn reeds een aantal redenen gegeven waarom men dat niet op korte termijn moet verwachten, maar er zal wel nood zijn aan een huurprijzenomkadering om daar meer vorm aan te geven op het moment dat men de huursubsidie breed uitrolt. Het lijkt de spreker belangrijk om in afwachting eens met de kam door de huurtoelagen te gaan, want er zitten wel wat kafkaïaanse procedures en voorwaarden in, die er behoorlijk snel uit zouden moeten kunnen, zonder grote budgettaire implicaties, maar die wel de toegankeijkheid van de huurtoelagen versterkt.

Joy Verstichele formuleert tot slot conclusies specifiek over de voorgestelde maatregelen. De principiële goedkeuring is de juiste invalshoek maar vergt een grondige herdenking van het huurtoelagesysteem. De idee dat men wenst dat private verhuurders verhuren aan mensen met een kwetsbaar profiel en daarvoor een stukje zekerheid in ruil krijgen, is net hetzelfde concept waarop het geconventioneerd verhuren is gebaseerd. Het geconventioneerd verhuren zat in de vorige legislatuur

in het regeerakkoord maar werd niet uitgevoerd. De Vlaamse Woonraad heeft op eigen initiatief een advies geformuleerd, geënt op een huurtoelagesysteem. Waarom laat men hier geen debat over het geconventioneerd verhuren op aansluiten?

Het Vlaams Huurdersplatform meent dat een inschrijving bij de domiciliemaatschappij en het behoud van die inschrijving overbodig is wegens de reeds aangehaalde redenen. De dubbele huur moet vermeden worden in plaats van afbetaald.

Het Vlaams Huurdersplatform verwelkomt het onderzoek van het Steunpunt Wonen dat specifiek ingaat op de non-take-up van de huurtoelagen. Het vindt het bijzonder interessant om input te krijgen over het Antwerpse proefproject waarbij er effectief naar de mensen zelf wordt gegaan en hun wordt uitgelegd waar ze eventueel recht op kunnen hebben, om te zien welke effecten dat zou kunnen hebben.

4. Vragen en opmerkingen van de leden met reacties van de gastsprekers

4.1. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans waardeert het dat de drie organisaties concrete input hebben gegeven over de drie voorstellen in de conceptnota. De bedoeling van de conceptnota was om met relatief kleine stappen en realistische en haalbare ingrepen ervoor te zorgen dat meer rechthebbenden hun premie opnemen. Men wil niet sleutelen aan de grote systemen maar kijken hoe het mogelijk is dat wanneer men een premie voorziet, slechts de helft van een grote groep rechthebbenden er gebruik van maakt.

Het is van belang dat het Steunpunt Wonen beklemtoonde dat de maatregelen deels uitgaan van de vraag hoe men ook de verhuurder een stuk kan ondersteunen, uit respect voor goede verhuurders. Een principiële goedkeuring zal de wereld niet veranderen, maar het is wel een grote stap vooruit. Hiermee kan de overheid met relatief weinig moeite een groot verschil maken om kwetsbare huurders op de private markt en ook verhuurders die deze mensen een kans willen geven, te versterken.

Vera Jans heeft onthouden dat er meer linken moeten worden gemaakt met het lokaal sociaal beleid. Men heeft het GBO genoemd, een samenwerkingsverband op lokaal vlak, waarin zij gelooft. Het is haar niet duidelijk in hoeverre men daar wonen mee in opneemt. Er zijn ongetwijfeld bijzonder goede voorbeelden, maar er zijn ook nog mogelijkheden om wonen er een plek in te geven. CAW en sociale diensten zitten daar mee aan de tafel. Het is een goede suggestie om daarmee aan de slag te gaan.

Er zijn veel extra argumenten opgenoemd waarom de genoemde maatregelen een einde maken aan het afnemen van de premie en het verplichten om te verhuizen naar een sociale woning. Men verplicht meer dan 1200 mensen per jaar om vanuit een private woning te vertrekken naar een sociale woning. Dat is eigenlijk de verkeerde wereld. Daar is een grote winst te maken.

Men probeert het effect van de non-take-up te onderzoeken wanneer men de principiële goedkeuring heeft. *Vera Jans* vraagt of de gastsprekers mogelijk vergelijkingsmateriaal hebben vanuit de huurwaarborglening, waar men met een soortgelijk systeem als de principiële goedkeuring werkt. Zal het effect gigantisch zijn? Wanneer men na vier jaar toch wil verhuizen en gebruikmaken van het systeem, mogen mensen daar niet voor worden gestraft.

Als men grofweg een schets wil hebben van de impact van de maatregelen, moet men stilaan een zicht krijgen op het aantal mensen van wie na de wijziging van de premie de subsidie niet wordt stopgezet. Die twee categorieën samen zouden ongeveer 2000 weigeringen per jaar zijn. Wordt dat meegenomen in het verdere onderzoek dat het steunpunt hierover zal voeren?

Vera Jans heeft deels de mosterd gehaald bij het memorandum van CIB Vlaanderen. Ze begrijpt dat CIB Vlaanderen er positief naar kijkt omdat het vertrekt vanuit een blik naar een private verhuurder waarvan verwacht wordt dat hij verhuurt aan mensen met een eerder kwetsbaar profiel, die vanaf het moment dat zij de kans krijgen om door te schuiven, moeten doorschuiven, anders verliezen ze hun huurpremie. Dat vindt zij een pervers effect, zeker wanneer men ziet hoe groot de wachtlijsten zijn in de sociale huisvesting. Men ziet dat er een relatief grote groep is die terecht kan op de private markt met huurondersteuning, waar zij ook positieve verhalen van kent, en die verplicht wordt te verhuizen want anders verliest men de huurpremie, terwijl bovendien niemand anders kan inschuiven in een sociale woning. Aan dat effect moet inderdaad wat veranderen.

Door de principiële goedkeuring geeft men de verhuurder de duidelijkheid die hij nodig heeft en maakt men de huurder sterk.

Zij deelt het standpunt van CIB Vlaanderen dat de private huur niet de wachtkamer mag zijn van gesubsidieerde sociale huur.

Aan Joy Verstichele zegt Vera Jans dat het doel van de conceptnota is dat mensen die recht hebben op huurondersteuning, die ook moeten kunnen krijgen. Los van alle andere debatten die men nog kan voeren, is dat een principe dat men moet nastreven. Ze erkent dat het jammer blijft dat wanneer men een keer een aanbod weigert, men geen premie meer kan krijgen.

Zij heeft oren naar wat Joy Verstichele heeft gezegd over het actief informeren van de huurder wanneer het gaat over de woningkwaliteit. Ook de Vlaamse ombudsman heeft verwezen naar dat voorstel toen men hem belast had met een onderzoek naar wonen in de coronaperiode. Daar kan dus zeker nog iets rond gebeuren.

Vera Jans heeft een vraag bij de stelling van het Vlaams Huurdersplatform dat het argument van discriminatie bij de verhuurder kan spelen wanneer een huurder een principiële goedkeuring van een huurpremie heeft. Ze ontkent niet dat dat bestaat, maar dat speelt minstens evenveel als de huurder een brief heeft waarin staat dat hij recht heeft op een huurpremie. Zowel een principiële goedkeuring als een brief bevestigen de sociaaleconomische status van de kandidaat-huurder. Als de verhuurder van kwade wil is, zal hij in beide gevallen discrimineren. Wat denkt Joy Verstichele hierover?

Vera Jans komt tot de dubbele huur. De vorige minister van Wonen, Liesbeth Homans, heeft het voorstel gedaan om geen dubbele huur te laten betalen, maar alleen de private huur. Die private huur wilde men zo lang laten doorlopen tot de achterstand is ingelopen. Aant Joy Verstichele dat een haalbaar voorstel om dit probleem op te lossen?

4.2. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem vindt het een goede zaak dat de sector bepaalde pijnpunten op een wetenschappelijke manier in de commissie naar voren brengt.

Zij vindt de voorwaarden ook te stringent. De huurprijzen kunnen in sommige steden nooit gehaald worden. De voorwaarde wat betreft de woningkwaliteit vindt ze dubbel. Mensen met een klein inkomen die recht hebben op een huurpremie,

kunnen het gemakkelijkste ten prooi vallen aan huisjesmelkers. De inkomensgrenzen vindt ze een normale zaak, zelfs als dat tijdelijk zou zijn. Dat men moet verhuizen, vindt zij raar. Zij is er eerder voorstander van om huurpremies te geven omdat mensen dan niet in een specifieke wijk wonen en er een betere sociale mix is. Veel jonge mensen willen niet in een sociale woonwijk gaan wonen en zetten zich daarom niet op de wachtlijst. Het gaat voor haar over mensen die kwetsbaar zijn, met een laag inkomen, die beperkingen hebben of pech hebben in het leven. De woonproblematiek is altijd een inkomensproblematiek.

Mercedes Van Volcem richt haar vragen aan alle gastsprekers. Zij zou willen dat er geen wachtlijsten zijn, dat de huurpremie kan worden uitgebreid en dat de periode kan worden teruggebracht van vier jaar naar twee jaar. Voor haar is ook de werkloosheidsval en de huisvestingsval een moeilijke zaak. Het gemiddelde loon is vandaag 1700 euro. Dat is niet veel als je daar een huur van moeten betalen van 750 euro, en nog veel andere kosten hebt zoals kinderopvang en vervoer. Men moet worden aangemoedigd om aan de slag te gaan. Vandaag zijn de twee systemen, zowel in de sociale huisvesting als bij de huurpremie, een rem om opnieuw aan de slag te gaan. De huurprijs van een sociale woning wordt grotendeels op het inkomen berekend. Door aan de slag te gaan, betaalt men meer huur en komt men in een hogere belastingschijf. Mensen vinden het dan vaak niet de moeite om te gaan werken omdat ze daardoor bijkomende kosten hebben. Maar werk gaat ook over zelfbeheer, eindejaarspremie, sociaal contact, mensen leren kennen enzovoort. Men moet ook vanuit het solidariteitsprincipe blijven stimuleren dat mensen aan de slag gaan als ze gezond zijn.

Dat is ook zo bij de huurpremie. Als iemand met een huurpremie op een bepaald moment aan de slag gaat, verliest hij die de huurpremie. Als iemand zich vanuit een moeilijke situatie verbetert, vallen de voordelen weg, namelijk een lage huur of een huurpremie. De woonbonus is afgeschaft voor iedereen die een eerste eigendom verwerft. Dat zijn enorme bedragen die niet meer vrijgesteld worden van belasting, op termijn ongeveer 1,5 miljard euro. Mercedes Van Volcem vraagt zich af of men niet met een deel van die middelen een huurbonus kan invoeren. Als men een tijdelijke huurbonus zou invoeren, van bijvoorbeeld negen jaar, dan zou men de mensen triggeren om aan de slag gaan omdat ze dan iets meer voordeel zouden hebben. Het is eigenlijk een omgekeerd systeem dat er is voor iedereen die gezond is en aan de slag kan gaan. Wat is de mening van de gastsprekers daarover?

Mercedes Van Volcem vindt dat men zijn stem zou moeten verheffen over het feit dat men op het federale vlak nog altijd de intresten kan aftrekken van de tweede woning. Als men een woning koopt in het buitenland met een bulletlening, kan men die intresten aftrekken van de onroerende voorheffing. Zij vindt het verkeerd dat iemand die een eigen woning heeft, de intresten niet meer kan aftrekken en iemand die diverse woningen heeft, dat nog wel kan. Kan men dan niet beter de middelen die voor intrestlasten zorgen, aanwenden om meer te doen in het kader van de huurbonus? Dat is een vorm van belastingkrediet voor jonge mensen om een woning te kunnen verwerven. Heel weinig mensen onder de 35 jaar zijn nu in staat om een eigen woning te verwerven. Die huurbonus is zo een toegang tot het verwerven van een huis. Vinden de gastsprekers dat een goed alternatief?

4.3. Vragen en opmerkingen van Alessia Claes

Alessia Claes verwijst naar het onderzoek dat zal worden gevoerd naar de non-take-up. De verschillende visies die vandaag naar voren worden gebracht, kunnen worden meegenomen in de bespreking van die studie. De minister wil het hoge cijfer van de non-take-up aanpakken. De bespreking van de conceptnota komt volgens haar dan ook wat vroeg omdat zij de resultaten van die wetenschappelijke studie wil afwachten.

In de conceptnota staat dat het formulier om duidelijk te maken dat iemand in aanmerking komt voor de huurpremie, bezorgd zou worden aan de verhuurder. Zal een dergelijke brief effectief het probleem van de non-take-up aanpakken? Is het formulier dat de huurder al heeft, niet al voldoende? Gaat men de administratie niet extra belasten om ook te focussen op de verhuurder? Zij denkt dat men zich vooral moet bezighouden met het goed informeren van de vastgoedsector en de verhuurders. Zo kan volgens haar al een pijnpunt worden weggewerkt.

Er zit nog een groot knelpunt bij de databank, die niet helemaal ter beschikking kan worden gesteld wat betreft de huurovereenkomsten die gesloten worden en bij de automatische toekenning die men niet kan doorvertalen naar Vlaanderen. Dat probleem moet door de collega-parlementsleden van het federale niveau worden aangekaart.

Allessia Claes verwijst naar een ander punt in de conceptnota, namelijk de verplichte inschrijving bij de domiciliemaatschappij. Dat is volgens de indieners een voorwaarde die ter discussie kan worden gesteld. Men wil het mogelijk maken dat wie een huurpremie heeft en op de private huurmarkt huurt, en een sociale woning krijgt aangeboden, kan blijven wonen in de private woning zonder verlies van de premie. Zij heeft uit de presentatie begrepen dat het net een overbruggingsmaatregel is, zolang men op de wachtlijst staat, tot men een sociale woning krijgt toegewezen. Moet men de mensen die dan toch in de woning blijven met de premie, schrappen van de lijst? Moet het dan ook een overbruggingspremie blijven? Hoe zien de gastsprekers dat dan wanneer mensen toch van de premie gebruikmaken en niet de keuze maken om naar een sociale woning te gaan?

Bij de huursubsidie is de link met de sociale huisvesting minder sterk, aangezien de aanleiding van een verhuizing meer met de kwaliteit van de woning te maken heeft. Voor wie een huursubsidie krijgt en gaat verhuizen naar een woning van een SVK, is de verplichting tot inschrijving bij een domiciliemaatschappij al geschrapt. Volgens de indieners van de conceptnota moet het evengoed gelden voor de private huurmarkt. Allessia Claes maakt zich daarbij zorgen. Als mensen een aanvraag voor een sociale woning doen, hoort daar ook begeleiding bij. Wanneer zij op de private huurmarkt blijven, hebben zij dan geen nood aan blijvende begeleiding? Betekent het dan dat de huurdersbegeleiding van de SVK's wegvalt? Zij meent dat er een soort van omkadering zal moeten blijven bestaan. Wat is de visie van de gastsprekers over dit voorstel?

De minister heeft gezegd dat hij de makelaars en de verhuurders gaat informeren over de mogelijkheden en dat het onderzoek naar onderbenutting loopt. Vooral de drijfveer van het niet opnemen zal worden bekeken. Men kijkt dus best uit naar gefundeerde onderzoeksaanbevelingen.

Het parlamentslid uit nog een laatste bezorgdheid. Stel dat men een algemene uitbreiding van de huurpremie en de huursubsidie zou invoeren, dreigt dan niet een stijging van de huurprijzen als gevolg hiervan? Hoe zien de gastsprekers de risico's in mocht dit algemeen worden doorgevoerd?

4.4. Vragen en opmerkingen van Tom De Meester

Tom De Meester vindt het belangrijk dat naast de kwestie van de sociale woonmarkt, ook de private huurmarkt wordt besproken en dat wordt gekeken hoe men kwetsbare huurders daar kan versterken, zowel wat betreft hun rechten als concrete financiële tegemoetkomingen. Het debat over hoe men de huurpremie en de huursubsidie bij meer mensen kan krijgen, is daarom zeer relevant. Alleen moet men oppassen dat men dit niet voorstelt als een beter alternatief dan sociale huisvesting. Men kan de private huurmarkt niet beschouwen als een wachtkamer voor sociale huisvesting, maar het is de facto wel zo. De 153.000 mensen op de wacht-

lijst zitten op de private huurmarkt, zitten daar in de problemen en hopen uiteraard dat ze een kwaliteitsvolle sociale huurwoning kunnen vinden in een wijk met een mooie mix. Private huisvesting, ook al is die gesubsidieerd, kan nooit een beter alternatief zijn dan kwaliteitsvolle en duurzame sociale huisvesting, omdat alleen bij de sociale huisvesting het inkomenscriterium doorweegt en de huurprijs van een sociale woning rechtstreeks aan dat inkomen gekoppeld is. Dat kan men nooit realiseren op de private markt, zelfs niet met geconventioneerde verhuring.

Tom De Meester verwijst naar de zwarte lijst die er komt in de sociale huisvesting. Pieter Decelle stelt voor om makelaars en verhuurders er inzage in te geven. Hij wil niet die weg opgaan. Hij begrijpt het probleem van Pieter Decelle en het informatiedeficit aan de kant van de verhuurders op de private markt. Maar volgens het parlementslid riskeert men in een situatie terecht te komen waar kwetsbare huurders overal op een zwarte lijst terechtkomen en bij wijze van spreken alleen nog maar onder de brug kunnen gaan wonen. Volgens hem moet de commissie dat probleem op een ander ogenblik bekijken en de zwarte lijsten in de sociale huisvestingssector zelf in vraag stellen.

De kwestie van de dubbele huur is een prangend probleem. Het voorstel van Joy Verstichele om de bal in het kamp te leggen van de SHM's, die het aanbod veel vroeger bekend moeten maken zodat de overgang vlekkeloos kan verlopen, is volgens hem de beste oplossing hiervoor.

Tom De Meester vraagt zich af of er vandaag informatie bestaat over waarom mensen een sociale woning weigeren. Heeft dat te maken met inhoudelijke bedenkingen, bijvoorbeeld omdat men niet in een bepaalde wijk wil wonen of de woning niet gepast lijkt, of met het probleem van de opzegvergoeding en de dubbele verhuring en de financiële impact daarvan, die voor mensen in een kwetsbare situatie gewoon de druppel te veel kan zijn?

Het parlementslid verwijst naar de opmerking van Joy Verstichele dat de non-take-up deels structureel is en niet alleen te maken heeft met de gebrekkige werking van het systeem maar met het systeem zelf zoals het bedoeld is. Er is een bewuste politieke keuze om de reikwijdte van het systeem in te perken. Daarbij ondersteunt hij ten volle de logica van Joy Verstichele dat men moet uitgaan van een beleid dat gebaseerd is op automatische rechtentoekenning, waar dan ook de nodige middelen tegenover moeten staan, en voor zijn pleidooi om structureel in te zetten op geconventioneerd verhuren op de private huurmarkt.

4.5. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Volgens *Maxim Veys* is de huurmarkt lange tijd het vergeten kind geweest van het Vlaamse woonbeleid. Voor zijn fractie is het essentieel dat men toewerkt naar een beter huurbeleid. Hij volgt de uitspraak van Joy Verstichele dat elke deelmarkt een woonoplossing moet kunnen bieden, met andere woorden dat men het recht op wonen op iedere woonmarkt moet kunnen verwezenlijken. Hij volgt ook de uitspraak van Tom De Meester dat de private huurmarkt vandaag de wachtkamer is, niet alleen voor de sociale huur maar ook voor het eigenaarschap. Het zal in de toekomst voor heel veel mensen moeilijker zijn om een eigen woning te verwerven. Een nog essentiëler probleem is het grote tekort aan sociale huurwoningen. Men zal niet meteen dat gat kunnen toerijden. De komende jaren zal de huurmarkt dus zeer belangrijk blijven. Het zou geen wachtkamer mogen zijn maar op zichzelf voldoende moeten kunnen zorgen voor een woonoplossing.

In de commissie spreekt men al jaren over de wooncrisis op het onderste segment van de private huurmarkt maar daarbij moet men toch iets meer daadkracht aan de dag leggen om die op te lossen, aldus Maxim Veys. Het budgettaire kader is heel vaak bepalend geweest voor het bepalen van de huurpremie en huursubsidie.

Essentieel is wat de doelstellingen zijn. Er zijn veel te veel verschillende doelstellingen. Hij denkt dat het een goede zaak is dat er een nieuw apart onderzoek door het steunpunt komt. Hij begrijpt dat dat nog voorligt bij het kabinet en daar nog niet veel over kan worden gevraagd. Wordt daarin de internationale context verkend? In andere landen heeft men daar in het verleden meer op ingezet. In het regeerakkoord kijkt men ook naar Nederland, de Scandinavische landen en de Angelsaksische landen. Het zou dus interessant zijn om te weten hoe men het daar bekijkt wat betreft doelstellingen.

Maxim Veys vindt het essentieel om budgettair blijvend in te zetten op de snellere bouw van meer sociale woningen. Er is momenteel veel budget voor, maar dat wordt onvoldoende gependeld en het productieritme ligt te laag. Zolang men dat niet omhoog krijgt, kan men het probleem niet fundamenteel oplossen.

Maxim Veys pikt in op de opmerking van het CIB, dat betreurt dat de afschaffing van de woonbonus werd voorgesteld als een goede besparingsoefening. Maar dat wringt met de uitleg in het begin van de legislatuur, dat het gaat om vrijgekomen middelen die elders kunnen worden ingezet. Hij verwijst ook naar het onderzoek van Kristof Heylen, waarin duidelijk wordt dat het budget scheef lag. Hij vindt het een gemiste kans om dat op die manier recht te zetten en een sterk huurdersbeleid te kunnen voeren. Hij hoopt dat de minister en de regering alsnog tot inkeer komen.

De vier interessante gastsprekers hebben een gemeenschappelijk verleden als lid van de Vlaamse Woonraad. Hij vindt de hoorzitting waardevol, maar het zou handiger zijn als de Woonraad nog zou bestaan dan het apart ondervragen van mensen op hoorzittingen. Dat bewijst dat de Vlaamse Woonraad zijn verdiensten had en het een slechte keuze was om die af te schaffen.

In het kader van woonmaatschappijen vindt Maxim Veys het een goede zaak dat de indieners van de conceptnota de inschrijving bij een domiciliemaatschappij ter discussie stellen. Hij vindt het heel belangrijk dat men goed kijkt naar wat de verhuisbewegingen en het gedrag van kandidaat-huurders zijn, veeleer dan te bekijken of wij willen dat lokale besturen enkel lokale inwoners – heel nauw bekeken, bijna op parochiaal niveau – sociaal laten huren. Hoe gaat men dat doen met grotere woonmaatschappijen? Neemt men de lokale binding mee als de voormalige domiciliemaatschappij de nieuwe wordt, of niet? Gaat het over het hele grondgebied? Gaan we tot op deelgemeenteniveau specificeren, zoals sommige lokale besturen doen? Dat zal cruciaal zijn want het gaat echt over de toegang.

Vandaag krijgt men pas na vier jaar een huurpremie. De logica daarachter begrijpt Maxim Veys nog altijd niet. Kandidaat-huurders schrijven heel vaak te laat in op een wachtlijst. Dat is meestal het moment waarop men het meeste steun nodig heeft. Men gaat vaak te laat hulp zoeken. Het gaat dan over detectie en outreachend werken. Waarom is ooit die keuze gemaakt om dat pas na vier jaar te doen? Wat waren de argumenten? Waren die louter budgettair? Dat laatste zou volgens hem een verkeerde manier van redeneren zijn.

Pieter Decelle verwees naar de Kortrijkse huurgarantie. Die is er gekomen met de intentie om een extra referentie te kunnen geven aan de huurders. Dat was deels om de mensen met een laag inkomen die moeilijkheden hebben om een private huurwoning te kunnen krijgen, te versterken. Die middelen zijn steeds meer beperkt. Er is een probleem van wettelijkheid. Maxim Veys vraagt of CIB Vlaanderen ervoor openstaat om te zorgen dat een goede huurder een referentiebrief van een voormalige verhuurder kan krijgen. Dit gebeurt al, maar nog niet systematisch. Is dat een mogelijk extra instrument? Ziet CIB Vlaanderen decretale aanpassingen mogelijk om de huurgaranties vanuit het lokaal bestuur mogelijk te maken?

4.6. Vragen en opmerkingen van Katja Verheyen

Katja Verheyen treedt Tom De Meester bij in de stelling dat de verplichte verhuizing van de private woning naar een sociale woning bijna overkomt als een straf. Volgens haar is iedereen ervan overtuigd dat dat niet zo bedoeld is. De SHM's en de lokale besturen doen echt hun best om mooie projecten te maken om een mix te bereiken. De echte sociale wijken zullen er op de duur wel uitgaan.

Als wonen wordt opgenomen in het GBO, ziet de spreker daarin opportuniteiten voor het hele woonbeleid, maar dan moet dat GBO, in tegenstelling tot nu, geen overlegstructuur blijven. Katja Verheyen zal dat ook binnen Welzijn verder opvolgen.

Wat betreft het behoud van de huurpremie, stelt het parlementslid zich de vraag of dat vaak voorkomt. Mensen wonen in een private woning en staan vier jaar op een wachtlijst voor een sociale woning en ze krijgen dan een huurpremie. Wanneer ze echt de keuze zouden hebben om in de private woning te blijven met de huurpremie of naar een sociale woning te gaan, zou die keuze om in de private woning te blijven dan vaak voorkomen? Heeft men daar een zicht op? Waarom kiezen ze dan voor die private woning? Als men gaat zeggen dat iedereen die in aanmerking komt voor een sociale woning en een woning op de private markt huurt, een huurpremie krijgt vanaf dag één, of vanaf een andere ogenblik, stelt Katja Verheyen zich de vraag of er nog sociale woningen nodig zijn. Zij hoopt dat niemand dat vraagt.

Het parlementslid verwijst naar de uitspraak van Pieter Decelle dat de middelen die vrijkomen door de afschaffing van de woonbonus niet terugvloeien naar het woonbeleid. Volgens haar is het nooit gezegd dat er in deze legislatuur onmiddellijk ruimte zou komen voor het woonbeleid, maar wel op termijn. Het was vooral de bedoeling om een prijstemperend effect op de woningmarkt te krijgen.

Katja Verheyen heeft een vraag over de huurbonus die Mercedes Van Volcem aanhaalde. Men heeft net de woonbonus afgeschaft. Wanneer zij de huurbonus wil invoeren, vreest zij dan niet dat daardoor de huurprijzen naar omhoog zullen gaan?

4.7. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout is tevreden met de conceptnota die voorligt. Het zijn misschien relatief kleine maar wel haalbare ingrepen die de situatie wat beter kunnen maken. Groen pleit al jaren voor een grotere automatisering. Toch wil ze twee grote nuances aanbrengen.

Het parlementslid maakt zich zorgen of de conceptnota wel echt beleid zal worden. Vera Jans lijkt daarvan uit te gaan. Alessia Claes bracht dan weer nuances aan. Er komt ook nog een studie aan. Ze hoopt dat de studie op zijn minst bevestigt wat er in de conceptnota staat en nog breder gaat, en dat men ook echt stappen vooruit zou kunnen zetten na dit debat te hebben gevoerd.

In de conceptnota worden niet alle problemen in verband met de onderbenutting opgelost. Dat is al verschillende keren terecht aangehaald. Men blijft worstelen met het probleem van vraag en aanbod en de gevolgen daarvan. Er moet dus verder op het aanbod worden ingezet vanuit de overheid. Het probleem dat An Moerenhout in haar regio heel veel te horen krijgt, is de combinatie van de modaliteiten. Enerzijds is er een maximum huurprijs en anderzijds het conformiteitsattest. In de regio Leuven zijn met de combinatie van die twee modaliteiten gewoon geen woningen te vinden. Daar maakt zij zich heel veel zorgen over. Het is de bedoeling om mensen te helpen maar door de randmodaliteiten vallen heel veel mensen de facto uit, zeker in bepaalde regio's. Dat is op menselijk vlak erg zwaar.

Een van de voorwaarden voor de toekenning van een huurpremie is dat de huurwoning conform is en voldoet aan alle kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. De woning moet over een conformiteitsattest beschikken. Dat blijft een uitdaging. An Moerenhout vraagt hoe de gastsprekers kijken naar die voorwaarden. Is het van essentieel belang dat deze in de huidige vorm bewaard blijven of kan dit gemakkelijker en aantrekkelijker gemaakt worden voor beide partijen? Zo ja, hoe?

Volgens An Moerenhout heeft Joy Verstichele een interessante aanzet tot oplossing gegeven. Hij vindt het niet normaal dat op een moment dat men niet voldoet aan de modaliteiten, de huurder verantwoordelijk wordt gesteld, en niet de verhuurder. Het beleid zou meer op de verhuurder geënt moeten worden, om hem aan te jagen om de kwaliteit in orde te brengen. Hij gaf het concrete voorbeeld om de premie bijvoorbeeld zes maanden te laten doorlopen. Dat lijkt haar een heel interessante piste om op door te gaan. Hebben de andere gastsprekers misschien ook bepaalde pistes in gedachten?

Een aantal keer werd een oproep gedaan om een grotere link te maken met de lokale besturen. An Moerenhout steunt dat. Zij denkt dat in de strijd tegen de onderbenutting de lokale besturen een grote rol kunnen spelen omdat zij dicht bij de kandidaat-huurders staan, meer outreachend te werk kunnen gaan enzovoort. De ervaring van de voorbije maanden, zeker sinds de Panoreportage, is echter dat er verschillende belemmeringen bestaan voor de lokale besturen om hun rol te kunnen opnemen. De lokale besturen hebben geen exhaustief overzicht van de kandidaat-huurders die in aanmerking komen voor de huurpremie. Dan is het voor hen heel erg moeilijk om proactief te werk te gaan. Om toegang te krijgen tot deze gegevens moet worden tegemoetgekomen aan privacybezorgdheden. Vandaag bestaat daar geen kader voor. De Vlaamse overheid heeft die gegevens maar de lokale besturen kunnen ze niet of heel moeilijk krijgen. Zien de gastsprekers een belangrijke rol voor de lokale besturen om de onderbenutting aan te pakken? Hoe wordt er volgens hen beter en meer prioritair ingezet op gegevensuitwisseling? Hoe kunnen de lokale besturen een meer vitale rol opnemen in de strijd tegen de onderbenutting van de huurpremie?

An Moerenhout vindt het waardevol dat een van de meerderheidspartijen oplossingen tracht te zoeken voor de onderbenutting van de huurpremie.

4.8. Reactie namens het Steunpunt Wonen

Sien Winters begint met de vraag wat men verstaat onder non-take-up. In het debat zijn twee kwesties wat door elkaar aan het lopen. De eerste vraag is op wie de huurpremie of de huursubsidie gericht is. Wat is de doelgroep en onder welke voorwaarden kennen we ze toe? Heel wat parlementsleden argumenteren om die voorwaarden te versoepelen of te veranderen en de doelgroep uit te breiden. Daar is volgens de spreker zeker iets voor te zeggen.

De spreker verduidelijkt dat de non-take-up niet daar zit, maar bij de groep die wettelijk gezien aan de voorwaarden voldoet maar de tegemoetkoming om allerlei redenen niet krijgt. De conceptnota doet hierover een voorstel en niet over de bredere discussie over op wie die huursubsidie en huurpremie moeten gericht zijn. Dat is een belangrijk punt om uit te klaren.

Volgens *Sien Winters* mag men de verwachting over het onderzoek niet te hoog stellen. Dat gaat over de non-take-up en wat men daaraan kan doen. Voor de vraag over op wie een huursubsidie en een huurpremie gericht zijn en wat goede voorwaarden zijn, verwijst zij naar onderzoek dat in het verleden is gebeurd en is opgenomen in de referenties bij haar presentatie. Men heeft onder andere ook in de internationale literatuur gekeken naar wat er bestaat aan systemen in het

buitenland, wat werkt en wat niet en hoe men er een aantal goede principes kan uithalen voor een hervorming van het huursubsidie- en huurpremiestelsel. De hervorming die twee jaar geleden is doorgevoerd, heeft een aantal principes uit dat onderzoek overgenomen en is zeker een verbetering. Een aantal andere elementen, die misschien wel iets kunnen opleveren, zijn niet overgenomen. Daarvoor verwijst zij naar het onderzoek.

Sien Winters heeft diverse tips voor het onderzoek genoteerd die ze zal meenemen in het overleg met de opdrachtgever. Of men iets kan leren uit de ervaring met de huurwaarborglening, weet men op dit ogenblik niet. Zij vindt het een interessante suggestie om te bekijken.

Op de opmerking van Mercedes Van Volcem over de werkloosheidsval antwoordt Sien Winters dat men vanuit de internationale literatuur weinig evidentie heeft dat er bij de stelsels van huurpremies en huursubsidies in het buitenland effectief een werkloosheidsval is. Werk is inderdaad op vele vlakken belangrijk, niet alleen op het vlak van het inkomen. De andere aspecten wegen blijkbaar zwaar door, zo blijkt uit onderzoek uit het buitenland. Het zou interessant zijn om dat ook in Vlaanderen te onderzoeken.

Volgens de literatuur zijn er wel mogelijkheden om iets te doen aan de werkloosheidsval door het aanpassen van de modaliteiten. Wat de werkloosheidsval kan beperken, is het vertraagd doorrekenen van de verhoging van het inkomen in de subsidie. In de sociale huisvesting is dat de facto al het geval doordat maar één keer per jaar de huurprijs wordt aangepast.

De huurbonus is volgens Sien Winters een beleidskwestie. De vraag is wat het doel is van het huursubsidiestelsel. Is dat het recht op wonen verzekeren of de tewerkstelling aanmoedigen? Uiteraard kunnen het beide zijn, maar het werkt in de tegenovergestelde richting. Het beleid moet duidelijk een keuze maken.

Sien Winters komt op de piste om de intrestaftrek voor de tweede woning te heroriënteren naar een soort huurbonus. Daarbij merkt zij op dat men rekening moet houden met waar een fiscaal voordeel terechtkomt. Zij hoort regelmatig pleiten voor het afschaffen van de intrestaftrek voor tweede woningen. Daar is zeker iets voor te zeggen als het gaat over tweede verblijven, maar zij zou voorzichtig zijn als het gaat over woningen die worden verhuurd. Men weet immers dat de belastingincidentie, dus waar het fiscale voordeel terechtkomt, niet noodzakelijk bij de eigenaar van de woning ligt maar dat kan ook bij de gebruiker zijn. Het zou goed kunnen zijn dat de huurder finaal de prijs daarvan betaalt.

Er werd nogal sterk voor gepleit om de private huur als een evenwaardige markt naast de sociale huurmarkt te zetten. Sien Winters vindt de sociale huur nog altijd een beter alternatief dat veel meer doet dan wat de private huur kan doen met een huursubsidie en indien de kwaliteit er is. De sociale huur biedt mensen een bredere omkadering en begeleiding, helpt hen in heel het traject van huren, verhuizen en toeleiden naar andere diensten en zorgt voor een inkadering in de ruimtelijke planning. Dat zijn heel veel argumenten voor sociale huur boven private huur. Zij wil niet het beeld schetsen dat ze de private huur beter vindt, integendeel. Maar op dit ogenblik is de behoefte zo groot dat men alle middelen die er zijn, moet gebruiken. In die zin pleit zij voor de schrapping van de inschrijvingsvoorwaarde.

De spreker komt op de stijging van de huurprijzen bij een uitbreiding van het huursubsidiesysteem. Daarmee zit men opnieuw in de discussie over de bredere condities van het huursubsidiestelsel. Dat heeft men bekeken in de studie.

Zij brengt het misschien wat omstreden standpunt dat een stijging van de huurprijzen niet altijd slecht hoeft te zijn. Een van de redenen waarom er in de private huurmarkt een niet al te beste kwaliteit is, is dat de groep die daar terecht komt, een hoge huurprijs niet kan betalen. Indien de huurprijzen de kans zouden krijgen om te stijgen, geeft men de verhuurders iets meer incentive om de kwaliteit te verhogen, wat vandaag niet het geval is. Er is een zeer sterke link tussen de huurprijs en de kwaliteit. Men moet voorzichtig zijn met bijvoorbeeld de maximale huurprijzen.

Sien Winters volgt Tom De Meester wat betreft de zwarte lijst voor de sociale huur. Ook CIB Vlaanderen geeft dat aan. Er is niet alleen het informatieprobleem, maar als de sociale huur al geen oplossing biedt voor mensen die om allerlei redenen buiten het systeem vallen, moet de private huurmarkt het dan oplossen? Men heeft de sociale huur precies ingevoerd om mensen in een moeilijke situatie het recht op wonen te kunnen geven. Men moet opletten om mensen daar uit te gooien.

De logica achter de invoering van de huurpremie is volgens Sien Winters de politieke verantwoordelijkheid van het bewind op dat ogenblik. Op dat ogenblik was zij wat betrokken in de discussie. Volgens haar waren er twee belangrijke redenen. In de eerste plaats was er nogal wat politiek debat over de wachtlijst van de sociale huisvesting. Toen kwam duidelijk naar voren hoeveel mensen op de wachtlijst stonden en de politiek wilde haar verantwoordelijkheid nemen om daar iets aan te doen. Ze kon niet op korte termijn sociale woningen bouwen, en heeft dit dan in de plaats gesteld. Een tweede reden was van budgettaire aard. Men wilde wel een huursubsidiestelsel maar men wilde dat budgettair binnen de perken houden. De spreker is echter nooit voorstander geweest van deze oplossing.

De kwaliteitsvoorwaarde in een huursubsidiestelsel is volgens Sien Winters vooral een politieke discussie. Zij meent principieel dat een overheid voorzichtig moet zijn met subsidies te geven voor woningen die niet voldoen aan de kwaliteitsvereisten die een overheid zelf oplegt. Ze begrijpt dat daarmee een aantal huurders in de kou blijven staan, maar zij vindt dat men dat probleem dan moet oplossen en niet de kwaliteitsvoorwaarde loslaten.

Kristof Heylen vindt het een goede tip van Vera Jans om de weigeringen mee op te nemen in het onderzoek. Het is niet mogelijk om dergelijke zaken op een verfijnde manier mee te geven in een simulatie. De survey bevat niet de nodige gegevens om mee aan de slag te gaan. De geplande studie over de non-take-up binnen het steunpunt zal aan dit aspect waarschijnlijk de nodige aandacht geven, mogelijk in de geplande focusgroepen met kwetsbare huurders. Dan kan er ook worden gekeken naar de reden waarom een weigering heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld dat bepaalde administratieve zaken niet in orde waren.

Het is een theoretische mogelijkheid dat de werkloosheidsval bestaat maar dat is in Vlaanderen nog niet aangetoond. Het is wel een piste die men in een toekomstig onderzoek kan verkennen.

Het was voor *Kristof Heylen* niet duidelijk wat de door Mercedes Van Volcem aangehaalde huurbonus precies inhoudt en wat de modaliteiten ervan zijn. Hij meende af te leiden dat die huurbonus sowieso ook naar de hogere inkomensgroepen zou gaan en niet gepaard zou gaan met een inkomenstoets. In dat geval zou men kunnen zeggen dat het garanderen van de betaalbaarheid op een minder efficiënte en effectieve manier plaatsvindt bij zulke subsidie in vergelijking met een selectieve huursubsidie. Als het een algemene subsidie is, dan bestaat de kans op een prijsopdrijvend effect, wat in het verleden werd aangetoond door de woonbonus en wat een van de redenen was om de woonbonus af te schaffen. De middelen van de woonbonus zullen stapsgewijs vrijkomen. Het is sowieso een goed idee om deze

middelen te heroriënteren binnen het woonbeleid en ze effectief en efficiënt te proberen inzetten voor de meest kwetsbaren.

Wat betreft de impact van de algemene uitbreiding van de huursubsidie en de huurpremie, is er binnen het Steunpunt Wonen een aantal jaar geleden een rapport verschenen met de impact van mogelijke modaliteiten voor het ontwerpen van de huursubsidie en wat er kan worden gedaan om een prijsstijging tegen te houden. In een formule waarbij enkel het inkomen wordt genomen om de huurpremie te berekenen, bestaat er een grotere kans op overconsumptie en een prijsopdrijvend effect. Als er wordt gewerkt met een referentiehuurprijs, zoals in het Vlaamse systeem het geval is, is er al een zekere rem op het prijsopdrijvend effect. Het is daarom zeer interessant om het rapport er eens bij te nemen.

Als mensen de keuze kunnen maken tussen huurpremie en instroom in de sociale huur, zullen mensen dan op de private huurmarkt blijven met een huurpremie? In de huidige regelgeving is de hoogte van de huurpremie nog niet helemaal afgesteld op de hoogte van de subsidie in de sociale huursector, aldus Kristof Heylen. Er bestaan nog altijd plafonds bij de huurpremie die bij de sociale huur niet van toepassing zijn. Als men rationeel de voor- en nadelen afweegt, is er dus altijd nog een incentive om te kiezen voor de instroom in de sociale huur.

4.9. Reactie namens CIB Vlaanderen

Pieter Decelle start met de opmerking van Vera Jans over het jaarinkomen. Het is sowieso belangrijk om in gedachten te houden dat niet noodzakelijk het meest actuele inkomen in overweging wordt genomen. Zelfs als een makelaar een bewijs van inkomsten van de laatste drie maanden vraagt, heeft hij vaak nog geen band met het referentie-inkomen dat de administratie zal gebruiken om de toekenning van huursubsidie of huurpremie af te wegen.

Vera Jans ging niet akkoord met de vrees voor discriminatie, waar Joy Verstichele het over had. Deze discussie heeft CIB Vlaanderen wel vaker met het Vlaams Huurdersplatform. Het Vlaams Huurdersplatform vreest dat kandidaten die met dat bewijs opdagen, zouden worden uitgesloten omdat de verhuurders daar een groter risico in zouden zien. Pieter Decelle ontkent niet dat dat in een aantal gevallen wel degelijk het geval kan zijn. Maar als men die redenering consequent toepast, dan sluit men eigenlijk bijna elk mechanisme uit waarmee kandidaten hun kandidatuur kunnen versterken, want dan wordt alles wat de kandidatuur kan versterken, onmiddellijk geïnterpreteerd als een zwakte. Men heeft die redenering gezien bij de persoonlijke borgstelling, met als consequentie dat de persoonlijke borgstelling nooit meer kan worden toegepast, ook niet in Kortrijk waar het de facto contra legem is en waar een aanpassing aan het decreet nodig zou zijn om het systeem in stand te houden. Zonder het aandragen van een principieel akkoord, zal een kandidaat zich nooit kunnen beroepen op de extra middelen die hij eventueel kan krijgen via een huursubsidie of huurpremie om mee te nemen in de solvabiliteitsberekening. Als men te zwaar afgaat op de mogelijke vrees voor discriminatie, zal het nooit kunnen of mogen worden meegerekend uit vrees dat in een beperkt aantal gevallen de verhuurder het eerder als een negatief element zal beschouwen. Hij begrijpt de redenering van het Vlaams Huurdersplatform, maar hij is het er gewoon niet mee eens.

Op de opmerking van Mercedes Van Volcem over het te stringente karakter van de voorwaarden, antwoordt Pieter Decelle dat inzake woningkwaliteit bijvoorbeeld het voor de huursubsidie opvallend is dat de voorwaarde inzake ongeschiktheid gelegd wordt op een stevige ongeschiktheid, met twee gebreken in categorie 2, terwijl voor een normale ongeschiktheid binnen het woningkwaliteitsinstrumentarium slechts een gebrek in categorie 2 volstaat. Het is vreemd dat voor het criterium inzake woningkwaliteit een strengere trap wordt gebruikt om de huursubsidie toe

te kennen dan voor alle andere maatregelen binnen de woningkwaliteit. Er zit geen coherentie in waar de grens qua strengheid wordt gelegd als men het bekijkt vanuit de insteek van tegemoetkomingen enerzijds en van het woningkwaliteitsinstrumentarium anderzijds. Men zou tot de conclusie kunnen komen dat het woonbeleid zich om budgettaire redenen opgedeeld heeft in twee kolommen inzake beleid voor woningkwaliteit en tegemoetkoming die niet met elkaar corresponderen. Daar is een gebrek aan coherentie binnen het beleid.

Wat de werkloosheidsval betreft, interesseert het Pieter Decelle vooral wat het wetenschappelijk onderzoek daarover zegt. Hij volgt volledig de redenering van Sien Winters dat men dat niet alleen moet bekijken vanuit economisch-financieel oogpunt. Maar als men de discussie over de werkloosheidsval specifiek vanuit financieel oogpunt wil bekijken, moet men ook concrete doorrekeningen en scenario's hebben over wat mensen mogelijk zouden kunnen verliezen indien ze een bepaalde stap zetten. De eindeloze discussie over de werkloosheidsval is dat men altijd kan kijken naar de band van mensen die nu net onder het maximaal inkomen zitten en er dan zouden boven uitstijgen. Ongeacht waar de grens inzake maximaal inkomen ligt, kan men altijd kijken naar die beperkte band die daar net onder zit, van mensen die dan mogelijk iets zouden verliezen. Als men specifiek daarop focust, zullen er altijd wel bepaalde verliezers zijn, tenzij men dat via andere modaliteiten kan uitsluiten. De vrees voor een werkloosheidsval zal vanuit dat oogpunt altijd bestaan, ongeacht waar de inkomensgrenzen liggen. Als men het te specifiek vanuit financieel perspectief bekijkt, kan men zich daarop blindstaren.

Volgens Pieter Decelle gingen sommige vragen verder dan wat er in de conceptnota staat. De discussie over langetermijnsparen voor onroerend goed en de afschaffing ervan, wordt volgens hem wat scheefgetrokken. Bij een eerste woning kan men als compensatie voor het niet kunnen toepassen van de woonbonus, een beroep doen op lagere registratierechten en op meeneembaarheid. Er is ook nog altijd zoiets als de rechtenvermindering. Specifiek daar zijn er wel compensaties voor het verlies van de woonbonus. Maar anderzijds kijkt men zelden naar het contrast specifiek binnen de fiscale korf van het langetermijnsparen. Zijn tegenvraag hierbij is waarom men dan langetermijnsparen in onroerende vorm zou willen bestraffen of er geen fiscale ondersteuning meer aan geven, terwijl die fiscale ondersteuning voor roerende spaarvormen nooit in vraag wordt gesteld. Men kan aan langetermijnsparen doen in de vorm van een levensverzekering. Dat mag in het kader van pensioenopbouw en andere argumenten. Waarom zou men het voordeel niet krijgen als men investeert in een huurwoning en die aanbiedt op de private huurmarkt? Bij deze laatste keuze is er een investeringsstrategie waar maatschappelijke baten aan verbonden zijn, terwijl investeren in een levensverzekering per definitie een individueel product is. De discussie in het kader van pensioenopbouw is echt wel scheefgetrokken omdat men het zo sterk heeft verbonden aan de afschaffing van de woonbonus, zonder te kijken naar de compensaties, en men geen enkel oog heeft voor een gelijke behandeling tussen roerende of onroerende investeringen en maatschappelijke baten die uit die investeringen kunnen voortvloeien. Als we vanuit de gedachte van geconventioneerd verhuren naar heel die discussie kijken, is het zeer vreemd dat men net die onroerende component er zou uithalen en de roerende component in stand zou houden.

Wat betreft het verschil tussen non-take-up en bereik heeft Sien Winters 100 procent gelijk vanuit wetenschappelijk oogpunt dat het twee totaal verschillende onderzoeksvragen zijn, aldus Pieter Decelle. Hij begrijpt volledig waarom die opmerking vanuit het steunpunt wordt gemaakt. Maar non-take-up en bereik zijn wel inherent met elkaar verbonden als men kijkt naar de initiële doelstellingen bij de invoering van die instrumenten. De motivering bij de initiële invoering staat voor een stuk haaks op een aantal van de modaliteiten die specifiek vanuit budgettair oogpunt het bereik proberen te beperken. Het instrument zoals het vandaag vorm is gegeven, staat haaks op de doelstellingen en op hoe het vaak in de media

in de richting van kandidaat-huurders en ook in deze commissie wordt voorgesteld. Men spreekt heel vaak over de huursubsidie met een breed bereik. Nog los van discussies over budgettaire impact en hoe breed dat bereik moet zijn, zitten er echt in de 'nitty gritty', in de concrete modaliteiten, zeer perverse zaken die het bereik beperken omwille van budgettaire aspecten. Die stevige ongeschiktheid bijvoorbeeld lijkt de spreker heel bizar. Als men dan een onderzoek voert naar de non-take-up, moet men volgens hem de vraag stellen of men de non-take-up onderzoekt ten opzichte van de modaliteiten zoals ze nu zijn, of ten opzichte van de beleidsintenties die achter het instrument schuilgaan. Bij die tweede insteek kan men op het vlak van de non-take-up iets meer zeggen dan alleen welke doelgroepen specifiek uit de boot vallen omwille van bepaalde aspecten.

Over de opmerking van Alessia Claes over de brief naar de verhuurder, denkt Pieter Decelle dat er een misverstand is. Het is niet de bedoeling van CIB Vlaanderen dat er bij een aanvraag voor zo'n principiële goedkeuring een brief rechtstreeks naar de verhuurder zou vertrekken, ook al was het maar omdat de administratie op geen enkele manier een zicht kan hebben op waar een huurder zou gaan kandideren. De bedoeling is dat die kandidaat een principiële goedkeuring krijgt en dan beslist hij zelf bij zijn kandidatuur om die aan te dragen of niet. De bedoeling is vooral om aan de kandidaat de optie te geven om zijn kandidatuur te kunnen versterken als hij dat wenst. Men wil dat niet verplichten, al was het maar omdat men zeer goed op de hoogte is van de problemen met de databank van de geregistreerde huurcontracten enzovoort. De bedoeling is dat de huurder het document krijgt en zelf kiest of hij het inzet of niet. Dat lijkt hem de meest logische manier van werken en niet zo administratief belastend voor de administratie. Bij de uitwerking van de Vlaamse huurwaarborglening zijn er budgettaire inschattingen geweest van wat de impact was op de administratie om zo'n principiële akkoord toe te kennen. Die impact op de begroting moet ook altijd in een nota aan de Vlaamse Regering staan. Men kan perfect teruggrijpen naar het besluit om te kijken wat daar de budgettaire inschatting is geweest op het vlak van personeelsbesteding om op basis daarvan een raming te maken wat het hier zou kunnen zijn. De spreker kan zich niet inbeelden dat daar dertig vte's op jaarbasis voor nodig zouden zijn. In elk geval moeten de administratie en de minister daar minstens een inschatting van kunnen maken. Dan kan men achteraf nog discussiëren hoe realistisch die dan wel is.

Er werd opgemerkt dat het vreemd is dat wordt voorgesteld om de verplichte inschrijving bij de domiciliemaatschappijen af te schaffen voor de huurpremie. Die redenering kan men toepassen, maar dat wordt ook opgeworpen in de concept-nota. Daarin is de verbinding aan het vier jaar wachten op een sociale huurwoning vrij inherent. De vraag is dan of die modaliteit zo zwaar moet doorwegen in het vervolg. Moet dat bijvoorbeeld impliceren dat als iemand zijn inschrijving niet hernieuwt, hij zijn recht op een sociale huurpremie definitief verliest of kan dat gewoon een schorsingsgrond worden? Dan nog zijn er best wat zaken te zeggen over welke problemen voortvloeien uit die koppeling met een verplichte inschrijving. Bij een huursubsidie is het daarenboven een totaal andere, wel zeer relevante discussie.

De verplichte inschrijving inzake huursubsidie bij een SVK is geschrapt, maar de spreker wil dit niet als een te groot voordeel omschrijven omdat daar nog maar eens uit blijkt hoe prioritair men die weg naar SVK en SHM beschouwt ten opzichte van iemand die op een reguliere of betaalbare manier zou kunnen huren op de private huurmarkt. De uitspraak van Tom De Meester om sociale huurders te prefereren, betwist de spreker niet. CIB Vlaanderen zegt niet dat men op 6 procent sociale huur moet blijven en heeft steeds hogere investeringen in sociale huur ondersteund, maar zolang men niet tot een aanbod kan komen dat beschikbaar is voor die 230.000 mensen op de wachtlijsten van sociale huur, moet men aanvaarden dat de private huur daarvoor een oplossing moet bieden. Dan moet het beleid kijken hoe men daar de private huur in kan ondersteunen. De redenering dat de

sociale huur preferabel is en alles maar moet doorschuiven, is net een van de problemen die aan de basis liggen van de conceptnota.

Pieter Decelle heeft de slide over kapitalisering van een breder bereik van huursubsidie en huurprijzen opgenomen omdat hij die opmerking verwachtte. Volgens hem is er een hele reeks argumenten die schragen waarom die bezorgdheid specifiek bij de huursubsidie minstens op korte termijn niet terecht is. Er zijn minstens heel wat tegenargumenten. Volgens hem wordt dit argument soms te gratis overgenomen uit discussies over woonbonus en registratierechten, waar er veel meer evidentie is voor een dergelijk mechanisme, terwijl bij de private huur de concurrentie voornamelijk gaat over solvabiliteit en inkomenshoogte en niet zozeer een biedsysteem over de hoogte van de huurprijs op zich.

Pieter Decelle is het, misschien verrassend, volledig eens met de opmerking van Tom De Meester dat het principe van de zwarte lijst bij de sociale huur in vraag moet worden gesteld. Men vindt het bijzonder vreemd dat er een zwarte lijst wordt ingevoerd in de sociale huur, zeggende dat die personen niet welkom zijn in de sociale huur, die eigenlijk het laatste vangnet zou moeten zijn, en die mensen het dan op de private huurmarkt maar moeten oplossen. Zo wordt de boodschap gegeven dat niet de sociale huur het laatste vangnet is maar de private huur. Het is niet de taak van de stakeholders om fundamentele beleidsbeslissingen in vraag te stellen. Het staat zo in het regeerakkoord. Dan stelt CIB Vlaanderen de logische vraag waarom dan private verhuurders en vastgoedmakelaars geen toegang krijgen tot dezelfde gegevens zoals de SHM's die blijkbaar gaan opbouwen, waardoor het verhuurrisico volledig bij de private verhuurders en deels de vastgoedmakelaars wordt gelegd, terwijl men dat verhuurrisico dan specifiek uit de sociale huur uitsluit. Als men de fundamentele beleidskeuze niet in vraag wil stellen, dan moet men minstens nadenken over de consequenties en de toegang van de private verhuurders en vastgoedmakelaars tot dezelfde database zodat zij dezelfde bescherming kunnen genieten tegen het verhuurrisico. Hij beaamt dat daardoor mensen uit de boot zullen vallen. Dat is een van de redenen waarom de spreker zelf geen voorstander is van die zwarte lijst in de sociale huur. Maar als men een beleidsbeslissing voorstelt, moet men het ook doordenken tot in de concrete consequenties.

Het maakt de sector van vastgoedmakelaars niet uit op welke manier het probleem van de dubbele huur wordt aangepakt, aldus Pieter Decelle. Als men vanuit de sociale huur het aanbod beter kan laten aansluiten, is dat op zich sowieso een verbetering. Het belangrijkste is dat het einde van de huurrelatie bij mutatie naar sociale huur beter wordt aangepakt. Zo werd er vroeger in het stelsel van de huursubsidie een installatiecomponent toegekend bij de eerste toekenning, namelijk driemaal het bedrag van de normale huursubsidie. De logica hierachter was dat mensen een financiële ondersteuning het meest nodig hebben op het moment van een verhuisbeweging. De installatiecomponent is afgeschaft. De spreker begreep dat niet omdat het een belangrijke ondersteuning kon zijn bij het samenstellen van een huurwaarborg. Wat hem vooral interesseert, is het zeer sterke contrast tussen wat toen achterliggend aan de installatiecomponent lag, namelijk dat de kosten het hoogste zijn op het moment van mutatie en dus de ondersteuning ook het hoogste moet zijn, en de redenering die wordt toegepast bij mutatie vanuit de private huur naar sociale huur, waarbij men zegt dat de ondersteuning de laagste is op het moment van mutatie, terwijl de kosten het hoogste zijn. Hoe het probleem wordt aangepakt, is voor hem gelijk, zolang het maar wordt aangepakt.

De afschaffing van de woonbonus is volgens Pieter Decelle een heel andere beleidsdiscussie. De voornaamste bezorgdheid van CIB Vlaanderen in die discussie was net dat het voor de Vlaamse overheid wel heel gemakkelijk werd om er een algemene besparingsoefening van te maken zonder dat er middelen concreet konden worden geheroriënteerd. In wetenschappelijk onderzoek en bij mensen die een andere positie hadden dan CIB Vlaanderen werd er in het debat zeer sterk gepleit

voor heroriëntatie maar dat leek de spreker vrij onrealistisch. Achteraf is gebleken dat de meeste van die middelen wel degelijk naar de algemene begroting vloeien. Dat betreurt hij. Er zijn echter wel manieren om die middelen aan te wenden voor kwetsbare huurders en andere aspecten van het woonbeleid, bijvoorbeeld een bepaald budget voor een aanbodbeleid op de markt. De discussie over de woonbonus is grotendeels beslecht. De vraag is vooral wat men nu met die middelen gaat doen.

Het laatste punt dat Pieter Decelle behandelt, is de correlatie tussen woningkwaliteitsnormering en huursubsidiestelsels. An Moerenhout wierp op hoe men moet kijken naar de minimale normen op het vlak van woningkwaliteit. CIB Vlaanderen beklemtoont hierbij altijd zeer sterk dat er nood is aan solidariteit bij de stakeholders en de mensen die de commissie Wonen opvolgen, om te beklemtonen hoe belangrijk het is dat die normen wel degelijk overeenstemmen met een minimaal kwaliteitsniveau. Hoe ambitieuzer de normen zijn, hoe moeilijker het wordt om het instrumentarium dat verbonden is aan die normen, toe te passen. Bijvoorbeeld de sancties die aan de woningkwaliteitsnormering zijn gekoppeld, zijn heel stringent en zorgen ervoor dat de huurder de woning moet verlaten, en ze kunnen zorgen voor een nietigheid van het huurcontract met restitutie van de huurgelden. Als men die sancties moet toepassen op het moment dat de normen niet langer overeenstemmen met een minimaal niveau, dan worden ze disproportioneel. Het is de grote vrees van de spreker, ook inzake huursubsidies bijvoorbeeld, dat als die normen steeds strenger worden, bijvoorbeeld wat betreft energetische aspecten, men ervoor zorgt dat mensen buiten het toepassingsgebied van de huursubsidie vallen terwijl ze die financiële ondersteuning hard nodig hebben. Hij heeft soms het gevoel dat de beleidsveld Wonen een beetje te weinig tegengas biedt ten opzichte van andere beleidsdomeinen die heel begerig kijken naar het zeer effectieve stelsel van woningkwaliteitsnormering en sancties die daaraan verbonden zijn, en bijvoorbeeld ook naar de doelstellingen op het vlak van renovatie en energiebeleid, terwijl ze daar perfect eigen beleid voor zouden kunnen uitdenken. Op dat vlak zit er ook een BVR rond de invoering van de energienorm in het minimaal woningkwaliteitsinstrumentarium aan te komen. Dat staat voor 2021 op de planning. Ook daar is een voorbereidende studie van het steunpunt over gepubliceerd. In die studie wordt zeer terecht veel aandacht besteed aan het belang van invulling van het woningkwaliteitsinstrumentarium dat proportioneel is aan de sancties en de andere instrumenten die daaraan verbonden zijn.

Wat betreft de verantwoordelijkheid van de verhuurder voor de woningkwaliteit, het voorstel van het Vlaams Huurdersplatform, is CIB Vlaanderen zeker bereid om daar verder het gesprek over te voeren. Pieter Decelle gaat niet sowieso akkoord met deze piste. Er is een verdere bespreking nodig, al was het maar omdat er elementen zijn als de herstellingsplicht in het Vlaams Woninghuurdecreet, de meldingsplicht van de huurder ten opzichte van de verhuurder als er bepaalde gebreken zijn, het onderscheid inzake impact van sancties en verantwoordelijkheden bij woningkwaliteitsproblemen die van bij het begin bij levering van de huurwoning aanwezig zijn en gebreken die in de loop van het huurcontract opduiken. Dat is een zeer genuanceerde discussie die ook te maken heeft met bezettingsvergoedingen, restitutie van huurgelden en hoe daar de verhouding is. Het lijkt hem nuttig om daarover iets meer in detail te gaan. De specifieke vraag van CIB Vlaanderen is dat, als er een conformiteitsattest aanwezig is, het al te belachelijk is dat er nadien in het kader van de aanvraag van een huurpremie nog een woningcontrole zou moeten zijn. Wanneer er een conformiteitsattest is, moeten de verhuurder en de huurder de zekerheid hebben dat de premie-aanvraag kan verdergaan. Dat lijkt hem in het voordeel van alle betrokken partijen en het zorgt voor een zekere responsabilisering van verhuurders. Als ze dan rekening willen houden met een extra solvabiliteitstroef inzake huurpremie en huursubsidie die een huurder kan voorleggen, kunnen ze, zij het door een eigen initiatief, zij het door het aanvragen van

een conformiteitsattest, daar zekerheid over verwerven. Daarin ziet hij dus alleen maar troeven.

Specifiek in het kader van de conceptnota stelt CIB Vlaanderen voor om nog extra troeven te verbinden aan het conformiteitsattest, eerder dan te gaan nadenken over een algemeen verplicht conformiteitsattest, zoals het Vlaams Huurdersplatform heeft voorgesteld. Men heeft in het verleden reeds de feedback gekregen dat de gemeenten daar niet de capaciteit voor hebben, dat er een hoge kostprijs aan de verhuurders zou worden doorgerekend en dat men mogelijk een lange aflevertermijn zou hebben vooraleer het pand te huur kan worden gesteld. Er is een reden waarom in alle gemeenten zeer zorgvuldig wordt nagedacht over hoe ze een verplichting gradueel trapsgewijs kunnen invoeren. Dat heeft te maken met capaciteit, kostprijs, aflevertermijn enzovoort. Het pleidooi voor een algemeen conformiteitsattest gaat een beetje voorbij aan die praktische opmerkingen die in het verleden altijd aan bod zijn gekomen.

4.10. Reactie namens het Vlaams Huurdersplatform

Joy Verstichele gaat in op het discriminatieverhaal. Daar ligt volgens hem de sleutel bij wat de vorige spreker reeds heeft aangehaald. Er is geen enkel probleem mee dat er een principiële goedkeuring is die de kandidaat-huurder in handen krijgt en kan inbrengen in het debat bij de kandidaatstelling. Dat is een andere zaak dan dat de verhuurder dat krijgt. Dat neemt niet weg dat nog altijd het gevaar bestaat dat een aantal verhuurders daarop kunnen reageren door daardoor specifiek deze kandidaat niet te selecteren, wat als discriminatie kan worden aanzien. Het is volgens hem zeker niet zo dat discriminatie in dit geval opweegt tegen het fenomeen van de principiële goedkeuring, maar het kan dit effect wel genereren. Afhankelijk van de manier waarop daarmee wordt omgegaan, is dat niet noodzakelijk een onoverkomelijk probleem.

Joy Verstichele verduidelijkt dat het vandaag nagenoeg nooit het geval is dat een huurder aan zijn toekomstige verhuurder enig bewijs aanlevert dat er een huursubsidie zal zijn. Dat kan ook de facto niet, of hij zou op dat moment voor zijn woning al een huursubsidie moeten ontvangen, wat in de absolute minderheid van de gevallen zo is, want hij kan maar een huursubsidie aanvragen op het moment dat hij er effectief woont. Daar zitten we met een groot verschil: nu is er zelfs geen mogelijkheid van de huurder om hiermee zijn kandidaatstelling te versterken want hij weet het zelf absoluut niet. De spreker vindt een principiële goedkeuring dus een goede zaak is en dat het in handen van de kandidaat-huurder moet liggen of hij het nuttig acht om dat mee in het debat in te brengen bij de kandidaatstelling.

Wat betreft de dubbele huur heeft Joy Verstichele aangegeven dat het niet de bedoeling kan zijn om door een wissel van huisvesting, zeker na sociale huur, opgezaagd te zitten met een huurschuld, ook al wordt er een mechanisme voorzien om het af te betalen. Voorkomen is beter dan genezen, zeker bij mensen in een kwetsbare situatie. Er moet gezocht worden naar een systeem waarbij ofwel dat bedrag deels wordt kwijtgescholden voor een bepaalde periode, ofwel moet er een overgangsmaatregel zijn waarbij de private huurder iets later de sociale huurwoning kan betrekken. Het is een zeer bewuste keuze van het Vlaams Huurdersplatform om het niet te regelen via het Vlaams Woninghuurdecreet omdat de verhuurder niet de dupe mag zijn van het feit dat de huurder verhuist naar een sociale huurwoning. Het is via de overheid of via de SHM dat deze problematiek moet worden aangepakt. Nu zoeken OCMW's of SHM's een manier om daarmee om te gaan. Er wordt niet zomaar gekozen om die dubbele huur blauwblauw te laten. Er wordt naar mechanismes gezocht, vaak in samenwerking met het lokaal sociaal beleid, waardoor de dubbele huur niet onoverkomelijk is. Als men daar een structuur opent, zoals wordt voorgesteld, is de vraag wat de impact daarvan zal zijn op de houding van OCMW's en SHM's, zowel in de ondersteuning waarin vandaag wordt

voorzien als in de periode en het tijdsframe dat wordt voorzien tussen het aanbod en de inwerkingtreding van het huurcontract van de SHM. Dat mag er in elk geval niet toe leiden dat de SHM's minder gemotiveerd zouden zijn om op tijd een aanbod te doen omdat het nu eenmaal toch op een andere manier wordt opgelost.

Wat betreft de vragen van Mercedes Van Volcem rond de werkloosheidsval, komt de discussie over de combinatie van woonbeleid, inkomensbeleid en arbeidsmarktbeleid in elk van de ondersteunende maatregelen terug. Alleen komt ze volgens Joy Verstichele op sommige momenten zeer sterk terug en op andere minder sterk. Bijvoorbeeld op het moment dat de tijdelijke huurcontracten in de sociale huur zijn geïnstalleerd en dus het verhogend inkomen zelfs kan leiden tot het verlies van de woning, wanneer men meer dan 125 percent van de inkomensgrens bereikt, en dat elke drie jaar na de eerste negen jaar, zou men ook kunnen spreken van een werkloosheidsval omdat men dan systematisch de toelage ziet zakken en zelfs de consequentie heeft van het verlies van de woonst en moet uitkijken naar een andere woonst op de private huurmarkt die daarom niet betaalbaarder is. De toets van de werkloosheidsval moet men consequent maken en altijd vanuit een bredere insteek dan enkel het woonbeleid.

Wat betreft de huurbonus keert Joy Verstichele terug naar het onderzoek van Sien Winters en Kristof Heylen over de segmentering van de huurmarkt. Als de huurbonus tot doel heeft om elke huurder een tegemoetkoming te geven, dan is hij er eerder voorstander van om het selectief in te zetten waar er een nood is. Men ziet op de private huurmarkt dat er een aandeel private huurders is dat zich in verhouding weet te redden om een betaalbare huurprijs te hebben. Een belangrijke bedenking is: gaan we onze middelen selectief inzetten op de meest kwetsbaren of gaan we ze breed uitrollen? Het komt weinig aan bod omdat de problematiek aan de onderkant zo groot is, maar op de private huurmarkt is er zeker een segment dat geen nood heeft aan extra ondersteuning op dit moment.

Op de vragen van Alessia Claes antwoordt Joy Verstichele dat de databank van de registratie behoorlijk onvolledige informatie bevat en geen betrouwbare bron is. Zeer veel huurcontracten zijn niet geregistreerd. Als men dat consequent zou doorvoeren en linken leggen, moet men ervan uitgaan dat alle data van elke individuele woning en elk individueel huurcontract erin komen. Dat is vandaag ook niet het geval, ondanks de behoorlijk stevige sanctie die een verhuurder kan hebben, namelijk geen opzegtermijn en geen opzegvergoeding voor zijn huurcontract. Het wordt moeilijk om daar een automatische link te maken. Als men de huurpremie ziet als een overbruggingspremie, hoe kan men dan de huurtoelagen loskoppelen van de inschrijving? Twee elementen bezwaren sterk de huurtoelagen: de inschrijving bij de domiciliemaatschappij en de verhuisvoorwaarden. Als men daarvan zou weggaan en de achterliggende doelstelling zou zijn dat mensen met betaalbaarheidsproblemen een toelage kunnen ontvangen, maakt het niet uit of iemand op een aanbod ingaat of niet. Het is ook de visie van het Vlaams Huurdersplatform dat de sociale huur de meest omvattende oplossing is, zowel wat betreft het recht op wonen, namelijk toegang, woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid, maar ook op belendende domeinen zoals de combinatie wonen-welzijn en wonen-ruimtelijke ordening. Deze zaken kunnen op de privémarkt veel moeilijker mee in rekening worden gebracht.

De begeleiding op de private huurmarkt raakt aan de combinatie wonen-welzijn. Men ziet dat de CAW's inzetten vanuit preventie van uithuiszetting op begeleiding op de private huurmarkt. Dat is zeer fragmentair en die begeleiding is beperkt. De begeleidingscapaciteit is ontoereikend, zowel voor sociale als private huur waar het nodig wordt geacht. Het opdrijven van de begeleidingscapaciteit die samengaat met elementen van het woonbeleid, staat buiten kijf. Tot die tijd wordt het lastig om er sterker op in te zetten. Wonen is een cruciaal onderdeel gelinkt aan alle beleidsdomeinen. Een opname in het geïntegreerd breed onthaal draagt ook de

voorkeur van het Vlaams Huurdersplatform weg, toch zeker om daar specifiekere mee om te gaan.

In het debat rond de huurprijsopdrijvende effecten van een uitrol van de huursubsidies, ondersteunt Joy Verstichele de vorige gastsprekers. Vandaag is het quasi onmogelijk dat daar een effect speelt, wegens de onvoorspelbaarheid, de affichage en het feit dat er een maximale huurprijs wordt vastgelegd. Hij vraagt zich af of er meer mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld te controleren dat er geen prijsopdrijvende effecten zijn door linken te maken tussen een maximale huurprijs en bijvoorbeeld elementen van de Huurschatter, eerder dan een forfaitair huurprijsmaximum. Men gebruikt ondertussen de Huurschatter ook als basis voor marktwaarden van sociale woningen. Het onderzoek daarin is al ver gevorderd, maar niet vanuit deze finaliteit. Misschien is het een goed idee om te kijken of men een koppeling kan maken tussen gegevens uit de Huurschatter om maximale huurprijzen te hanteren. Zolang er maximale huurprijzen benoemd worden voor die toelagen, zal men moeilijk een huurprijsopdrijvend effect krijgen omdat die daar altijd onder zal moeten blijven. Als men het breder uitrolt, zal men op een bepaald moment een debat moeten voeren. Men ziet dat een kleine helft van de private huurmarkt wel een ondersteuning moet kunnen krijgen. Bij dergelijke aantallen denkt de spreker dat enige huurprijsomkadering en -regulering naar voren komt. Dat is geen huurprijsblokkering. Er moet wel een kader komen om te voorkomen dat de huurtoelagen zomaar gekapitaliseerd zouden worden, ook al ziet men dat vandaag nog niet. Het is voorlopig een theoretische discussie. Men zal het debat later moeten voeren. In de weg daarnaartoe, kan men simulaties uitvoeren om te zien wat noodzakelijk is.

Mensen weigeren om diverse redenen een aanbod van een sociale huurwoning, aldus Joy Verstichele. Nog eens verhuizen als men pas verhuisd is, met de nodige kosten daaraan verbonden, kan een impact hebben op de beslissing om niet nog eens te verhuizen. Verhuizen is niet louter een financiële kwestie, het gaat ook om een plek waar men zich op zijn gemak moet kunnen voelen. Als dat haalbaarder wordt geacht op de plek waar men op dat moment woont en als de motivatie er is niet is om opnieuw een volledige verhuis mee te maken, vaak met kosten, kan dat een rol spelen. De beeldvorming van bepaalde sociale woonwijken is ook niet goed en sommige kandidaat-huurders knappen daarop af. Het zo lang moeten wachten op een aanbod, zorgt ervoor dat de kans groot is dat de levensomstandigheden al stevig veranderd zijn tussen het moment van inschrijving en het moment van aanbod. De initiële inschrijving en de motivatie ervan, kan anders zijn dan een paar jaar later wanneer bijvoorbeeld de kinderen het huis uit zijn enzovoort. Ook het inschrijven bij een domiciliemaatschappij is een reden. Als mensen bijvoorbeeld naar een andere buurt willen verhuizen en daar sociaal willen wonen, moeten ze ingeschreven zijn bij de domiciliemaatschappij terwijl ze daar niet op een aanbod wensen in te gaan omdat ze van plan zijn om verder weg te trekken. Men moet volgens de spreker over dit punt eens een grondig onderzoek voeren.

Joy Verstichele stipt nog een laatste reden aan, namelijk dat er bij vele sociale huurders het gevoel leeft dat er op zeer diverse manieren gecontroleerd wordt. Er zijn de verstrengde eigendomsvoorwaarden, de taalvoorwaarden en straks de verplichte inschrijving bij de VDAB, zoals in het regeerakkoord staat. Sociale huurders voelen aan dat er voortdurend naar hen wordt gekeken, alsof deze problematieken ook niet buiten de sociale huur leven. Ook de totale beeldvorming van de sociale huur komt daarmee onder druk. De zwarte lijst van sociale huurders en de inschrijving bij de VDAB vindt de spreker bijzonder slechte zaken. Hij sluit zich aan bij vorige gastsprekers dat het onrealistisch is en totaal onlogisch dat mensen zich drie jaar lang niet meer zouden mogen inschrijven voor sociaal wonen en dat ze nog altijd geen toewijzing hebben. Wanneer men de gemiddelde wachttijd voor sociaal wonen erbij neemt, sluit men mensen de facto een zestal jaar uit. Waar moeten die mensen zich ondertussen behelpen? Hij pleit er niet voor om die

gegevens ook te delen met private actoren maar wel om dit grondig te herdenken en de effecten ervan nog eens tegen het licht te houden. Dan komt men hopelijk tot de conclusie om dat niet te laten doorgaan.

Joy Verstichele merkt bij de vier jaar wachttijd voor een huurpremie op dat sinds deze bepaling steeds meer lokale besturen zelf een beleid ontwikkelen om die periode te ondervangen. Onder andere Gent en Leuven proberen dat met een eigen huurpremie. Dat toont aan dat ook in grootstedelijk gebied de wachttijd te lang is.

Op de vraag van Katja Verheyen of het voorkomt dat mensen een huurpremie weigeren omdat ze privaat willen huren, antwoordt hij dat dat zowel afhankelijk is van het aanbod van een sociale woning dat mensen krijgen als van de plek waar ze op dat moment wonen, en die ondertussen veranderd kan zijn.

Aan An Moerenhout antwoordt Joy Verstichele dat als er bij aanvang een conformiteitsattest is, men meer zekerheid heeft over de woningkwaliteit. Er is minstens een vermoeden dat de woning in orde is afgeleverd. Mocht het uiteindelijk niet zo zijn, dan moet dat met feiten weerlegd worden. Dat is de beste oplossing. Daarnaast denkt hij nog altijd dat als er motivering is of feitelijkheden zijn die buiten de mogelijkheden van de huurder liggen maar waarvan hij wel het slachtoffer is, bijvoorbeeld de inhuurname van een woning die niet volstaat, men moet komen tot structurele manieren om het verlies van huurtoelagen door te rekenen aan de verhuurder die daar verantwoordelijk voor is.

Wat betreft de onderbenutting en de rol van de lokale besturen, meent Joy Verstichele dat outreachende begeleiding een zeer sterk effect zou kunnen hebben om een huurtoelage te krijgen. Daarom kijkt hij heel erg uit naar de resultaten van het Antwerpse proefproject. De vraag is of de vernieuwde woonmaatschappij daar een rol in kan spelen. De vernieuwde woonmaatschappij neemt nu de taken op van zowel de SHM's als de SVK's. Maar één plus één kan misschien net iets meer dan twee zijn. Zolang er een inschrijvingsvoorwaarde is, hebben ze ook een zicht op wie er in aanmerking zou komen. Vanuit die optiek kan ze misschien ook een outreachende rol spelen. De vraag is of het de taak van de woonmaatschappij zal zijn, of van de lokale besturen. Als er actief contact gezocht wordt met mensen die rechten laten liggen, wordt de kans dat ze die opnemen in elk geval een stuk groter.

4.11. Slotwoord van Vera Jans

Vera Jans dankt de leden voor de interessante vragen en de gastsprekers voor hun concrete toelichting en standpunten over de drie maatregelen van de conceptnota. Ze verwachtte vragen over de aanpassing van de modaliteiten, het uitbreiden van de doelgroepen, het verlengen van de periodes en het verhogen van de prijzen. Net daarom heeft ze de systeemwijziging van de huurpremie zelf uit de conceptnota gehouden. Ze is op zoek gegaan naar drie concrete voorstellen die volgens haar realistisch en haalbaar zijn en een verschil kunnen maken. Zij denkt niet dat er veel mensen na vier jaar nog verhuizen. Maar men moet het verschil kunnen maken voor de mensen die men daarmee kan helpen. Het gaat in de conceptnota bewust alleen over de mensen die er vandaag recht op hebben – zonder het debat aan te gaan of dat moet uitgebreid worden – en er geen gebruik van kunnen of willen maken.

Ze is opgetogen dat de gastsprekers de voorstellen goed onthaald hebben en er een aantal argumenten voor hebben gegeven dat men wat betreft de principiële goedkeuring, de schrapping van de inschrijving bij de woonmaatschappij en de dubbele huur absoluut stappen vooruit kan zetten. Het zijn kleine, realistische stappen die het systeem niet oplossen maar het verschil maken voor die tweeduidende mensen per jaar die dan misschien een andere keuze maken en misschien

wat lucht brengen in de wachtlijsten voor de sociale woningbouw. Zij pretendeert niet dat de conceptnota dé oplossing is. Ze vond het fijn dat de drie concrete voorstellen op bijval en goedkeuring van de gastsprekers konden rekenen. Zij wil iedereen danken voor de tijd en de informatie die werd gedeeld onder elkaar.

De *voorzitter* dankt de gastsprekers en de collega's voor de kritische bedenkingen en de inbreng in de conceptnota, die hopelijk een vervolg krijgt in regelgeving.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Allessia CLAES,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BIV	Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
BVR	besluit van de Vlaamse Regering
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
CLB	centrum voor leerlingenbegeleiding
GBO	geïntegreerd breed onthaal
HIVA	Hoger Instituut voor de Arbeid (van de KU Leuven) (nieuwe benaming voluit = Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving)
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
vte	voltijdsequivalent/voltijdequivalent