

ingediend op **684** (2020-2021) – Nr. 3
5 april 2024 (2023-2024)

Verslag

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

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

Documenten in het dossier:

- 684** (2020-2021) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
- Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

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, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1.	Toelichting door Vera Jans	4
2.	Verzoek tot het houden van een hoorzitting	5
3.	Bespreking	5
3.1.	Tussenkoms van Katja Verheyen	5
3.2.	Tussenkoms van Kurt De Loor	6
3.3.	Tussenkoms van Gwenny De Vroe	6
3.4.	Reactie van Vera Jans	7

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 1 april 2021 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.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

Op verzoek van Vera Jans besliste de commissie een hoorzitting te houden over de conceptnota, die plaatsvond op 27 mei 2021 met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen en het Vlaams Huurdersplatform. Over die hoorzitting werd verslag uitgebracht in *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 684/2.

1. Toelichting door Vera Jans

Vera Jans stelt dat deze conceptnota tot doel heeft het gemakkelijker te maken voor mensen die in aanmerking komen voor een huurpremie of huursubsidie om die effectief te krijgen, en er dus voor te zorgen dat die middelen terecht komen bij de personen voor wie ze bestemd zijn.

Het probleem is bekend. Er is een zowat semiautomatische toekenning van de huurondersteuning. Desondanks neemt ongeveer de helft van de aangeschreven kandidaat-huurders die ondersteuning niet op. De verklaring is dat een kandidaat-huurder soms niet voldoet aan een aantal aanvullende voorwaarden, bijvoorbeeld de woningkwaliteit of de maximale huurprijs. Toch leeft op het terrein al langer de overtuiging dat er ook een aantal praktische aspecten zijn die ervoor zorgen dat mensen de huurondersteuning niet benutten.

Daarvoor willen de indieners oplossingen vinden. Zij focussen op drie aspecten die volgens hen een invloed hebben op de manier waarop een verhuurder kan beoordelen of een kandidaat-huurder solvabel genoeg is, en die ook een verbetering voor de huurder zelf inhouden.

Ten eerste is er de zekerheid. Als het feit dat een kandidaat-huurder huurondersteuning kan ontvangen niet relevant is voor de verhuurder, dan zal hij dat ook niet meetellen en dan laat de overheid kansen liggen. De indieners willen dat men evolueert naar een systeem waarbij de huurder de markt wordt opgestuurd met niet alleen een aanvraagformulier waaruit blijkt dat hij mogelijk kans maakt op huurondersteuning, maar met een document waarmee hij aan de verhuurder kan aantonen dat hij met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in aanmerking komt en dat de huurondersteuning met zijn inkomen mag worden meegerekend. De indieners willen de mogelijkheid creëren om een principiële goedkeuring te verlenen, voor een stuk analoog aan de huurwaarborglening. De daadwerkelijke toekenning hangt dan alleen nog af van factoren waar de verhuurder zicht op heeft, zoals de huurprijs en de woningkwaliteit, die hij natuurlijk kent. Dat zou de kandidaat-huurders sterker maken op de private huurmarkt. De indieners stellen voor daarbij een simulatie van de hoogte van de huurondersteuning te geven. Zij vragen ook verdere stappen te zetten naar automatisering, samen met het federale niveau dat daarbij ook een aantal bevoegdheden heeft.

Ten tweede is er het behoud van de huurondersteuning tijdens de loop van het huurcontract. De belangrijkste vraag daarbij in de conceptnota is of het nog altijd zinvol of noodzakelijk is de verplichte inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij, de domiciliemaatschappij, te behouden. Stel dat iemand meer tevreden is in een private huurwoning met zijn huurpremie of huursubsidie dan in een sociale huurwoning. Waarom moet die dan verplicht verhuizen? Vandaag is het zo dat wie in een private huurwoning huurondersteuning geniet en vervolgens in aanmerking komt voor een sociale woning, zijn huurondersteuning verliest als hij de sociale woning

weigert. Dat is wrang, ook omdat op dit moment verhuurders daar rekening mee houden. Als zij verhuren aan een persoon met huurondersteuning, weten ze dat die vertrekt zodra er een plaats voor hem vrijkomt in de sociale huisvesting. Op dit moment staan er bijzonder veel mensen op wachtlijsten. Vera Jans vermoedt dat het overgrote deel van de mensen die privaat huren met huurondersteuning naar een sociale woning verhuizen als er voor hen een vrijkomt. De uitzonderingen daarop, vermoedelijk enkelingen, lijken haar niet zoveel door te wegen in de kostprijs. De minister heeft eerder al laten blijken bereid te zijn om dat te laten onderzoeken.

Ten derde is er de overstap naar een sociale woning. Men kan ervan uitgaan dat iemand die op de wachtlijst staat, graag wil doorschuiven naar een sociale woning als er een vrijkomt. Die persoon zit dan tijdens de opzegperiode van de private huur en de eerste maanden in de sociale woning met twee of soms drie maanden dubbele huur en dat vormt net een groot probleem. Daarvoor moet volgens Vera Jans echt een oplossing worden gezocht. Voormalig minister van Wonen Liesbeth Homans heeft in de vorige zittingsperiode daarrond al een concreet voorstel gedaan: de huurder moet gedurende die maanden geen huur betalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij maar alleen aan de private verhuurder. Daarna betaalt hij de private huurprijs verder aan de sociale huisvestingsmaatschappij totdat zijn achterstand is ingelopen. De indieners vinden dat een valide voorstel en willen dat in de praktijk brengen.

Dat zijn in een notendop de drie oplossingen die de indieners voorstellen voor het aangekaarte probleem, ofwel ter onderzoek, ofwel op een andere manier.

2. Verzoek tot het houden van een hoorzitting

Vera Jans stelt voor een hoorzitting te houden over de conceptnota, met de meest relevante partners, met name de sector van de sociale huisvesters, CIB Vlaanderen namens de eigenaars, de huurdersbonden en de minister of de administratie, om een aantal feiten en gegevens op een rijtje te zetten.

3. Bespreking

3.1. Tussenkomen van Katja Verheyen

Katja Verheyen stelt dat het in de commissie al vaak over deze problematiek is gegaan. De N-VA-fractie staat achter huurondersteuning en betreurt ook de hoge mate van non-take-up. Dat is net het steuntje in de rug dat huurders met een beperkt inkomen kan helpen. Niemand kan ontkennen dat dit een problematische situatie is, die bekend is bij de minister en zijn administratie. De conceptnota is een voorafname op het onderzoek dat het Steunpunt Wonen in opdracht van de minister uitvoert naar de oorzaken van de beperkte opname van de huurpremie. Het onderzoek zal ook bekijken of de immobiële sector kan worden ingezet in dat kader, om eventueel de kennis van de subsidievoorwaarden te vergroten bij hun leden. Zij zetten zelf al stappen door dat in hun ledenmagazine op te nemen, maar de spreker meent dat ze er ook naar moeten streven om via hun klantencontacten de huurpremie en huursubsidie beter bekend te maken bij private huurders.

Daarnaast is er ook een budgettaire kant aan het verhaal. Als de huursubsidie en huurpremie aanzienlijk worden uitgebreid, zal dat snel een effect hebben op de huurprijzen die zullen worden opgedreven in het onderste segment van de huurmarkt, waardoor dan weer andere groepen uit de markt zullen vallen. De N-VA-fractie wil dat er snel resultaten komen van het onderzoek van het Steunpunt Wonen en dat de minister zijn licht opsteekt op het terrein om de redenen van de beperkte opname op te klaren.

3.2. Tussenkost van Kurt De Loor

Kurt De Loor verklaart dat de Vooruitfractie de voorstellen om de toegang tot de huurpremie en huursubsidie te vergemakkelijken zeker kan goedkeuren. Zijn fractie gaat zeker akkoord met het voorgestelde principe van behoud van de huurpremie bij weigering om te verhuizen naar een sociale woning. Dat heeft dan wel tot gevolg dat mensen na twee weigeringen van de wachtlijst verdwijnen, en dat private huurders die niet meer op de wachtlijst staan een huurpremie krijgen, wat de facto inhoudt dat de voorwaarde om op een wachtlijst voor sociale woningen te staan, wegvalt.

De Vooruitfractie is ook voorstander van het verminderen van de consequenties van het niet naleven van bepaalde administratieve verplichtingen tot een schorsing van het recht op de huurpremie in plaats van het verlies ervan, zoals het vergeten van de inschrijving bij de nieuwe domiciliemaatschappij na verhuizing. In het debat rond de non-take-up wordt vaak gewezen op het beperken van de administratieve last voor de doelgroep.

Vooruit is uiteraard voorstander van meer automatische toekenning van de huurpremie en huursubsidie, door het koppelen van databanken. In de conceptnota staat weliswaar dat de registratie van huurcontracten federaal zit, maar Vooruit is zeker voorstander om op die piste door te gaan.

Het betalen van dubbele huur tijdens de opzegperiode van het private huurcontract en de eerste twee à drie maanden van de bewoning van de sociale huurwoning is al vaak aan bod gekomen. Kurt De Loor herinnert zich dat hij daarover in de zittingsperiode 2004-2009 al een vraag aan de toenmalige minister van Wonen Marino Keulen heeft gesteld. Het is inderdaad een oud zeer en een terechte opmerking, maar dat is niet eenvoudig aan te pakken. In het voorstel van voormalig minister Liesbeth Homans waarnaar werd verwezen, blijft de sociale huurder met de dubbele huurlast zitten, ook al betaalt hij die gespreid via een soort afbetalingsplan op basis van zijn vorige huurprijs op de private markt. Vooruit staat hieromtrent uiteraard open voor andere suggesties.

Wat betreft het bezorgen van een document aan private huurders waaruit blijkt dat zij recht hebben op een huurpremie of huursubsidie, is elk extra wapen om aan verhuurders of makelaars duidelijk te maken dat huurders daar na verhuis recht op hebben, positief voor Vooruit.

Vooruit is uiteraard ook van oordeel dat de non-take-up van zowel de huurpremie als de huursubsidie dringend moet worden aangepakt. Er staan een aantal interessante voorstellen in deze conceptnota en Vooruit sluit zich aan bij het voorstel om hierover een hoorzitting te organiseren.

3.3. Tussenkost van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe vindt het vergemakkelijken van de toegang tot de huurpremie en de huursubsidie absoluut te rechtvaardigen en de Open Vld-fractie staat daar zeker achter. Alleen wordt de private sector zwaar gevisieerd in de conceptnota. Men legt de schuld voor de solvabiliteitsbeoordeling bij de verhuurder en de makelaar, zonder erover na te denken dat het bij de overheid ook beter kan. Bij een eventuele hoorzitting moeten dan ook de private sector en wat de overheid zelf beter kan doen, aan bod komen.

Bij de overheid zijn er zaken die beter kunnen. Men kan bijvoorbeeld de huurpremie niet opnemen vooraleer men een afgesloten huurcontract kan voorleggen. Dat is een groot probleem op de private huurmarkt en Gwenny De Vroe meent dat men dat moet vereenvoudigen en versoepelen. In het kader van de automatische

rechtentoekenning zou de overheid zich de vraag moeten stellen of men niet vanaf het moment dat een huurder die op de wachtlijst staat aan bepaalde criteria voldoet, hem automatisch een huursubsidie of huurpremie kan toekennen en rechtstreeks uitbetalen. Een andere mogelijkheid is de toevoeging van het principiële akkoord van het agentschap Wonen-Vlaanderen over de toekenning van de huurpremie, te vergelijken met de huurwaarborglening, zodat de verhuurder een indicatie heeft dat de huurder daar wel degelijk op kan rekenen bij de ondertekening van het contract.

Gweny De Vroe meent dat de overheid een tandje kan bijsteken. Hetzelfde bij het conformiteitsattest. Woonkwaliteit is heel belangrijk, maar waarom kan een recent conformiteitsattest ook niet volstaan in plaats van koste wat het kost opnieuw een woningcontroleur langs te moeten sturen? Dat kost ook geld. Er speelt ook nog een onzekerheid voor de verhuurders als een huurder die staat ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale woning vroeger vertrekt. Daar moet ook rekening mee worden gehouden. Bij een verhuis verliest de aanvrager zijn huurpremie en moet hij opnieuw een aanvraagprocedure doorlopen. Dat zijn allemaal punten waarover de overheid moet nadenken.

Gweny De Vroe is inwoner van Vlaams-Brabant. Bij de voorwaarde van de huurprijs waaraan men moet voldoen om een huurpremie te krijgen, wringt het schoentje. De huurprijzen op de private markt zijn er te hoog om een huurpremie toegekend te krijgen. Zo kan Gweny De Vroe nog een aantal voorbeelden geven van voorwaarden die men zou moeten herbekijken. De wachttijd om in aanmerking te komen voor een huurpremie of huursubsidie is een ander discussiepunt voor haar fractie, die er al enige tijd voor ijvert om die te verkorten. Dat zou de druk in de onderste regionen van de huurmarkt verminderen.

Gweny De Vroe besluit dat de thematiek heel interessant is en dat er nog wel wat sleutelwerk nodig is om het systeem van huurondersteuning te verbeteren.

3.4. Reactie van Vera Jans

Vera Jans dankt de collega's voor hun steun aan de grote principes van de conceptnota. Gweny De Vroe had het over het verkorten van de wachttijd. De indieners hebben met de conceptnota alleen willen focussen op de huidige regelgeving, dus zonder de wachttijd te verkorten of de doelgroep uit te breiden. De conceptnota wil het mogelijk maken dat mensen die recht hebben op een huurpremie of huursubsidie, die kunnen opnemen.

Een aantal voorstellen, onder meer het versterken van de solvabiliteitsinschatting, komen van CIB Vlaanderen en kwamen ook helder naar voren in de recente 'Pano'-reportage, waarna de minister zei dat men ervoor moet zorgen dat verhuurders een juiste inschatting kunnen maken van de solvabiliteit van de kandidaat-huurder. Het bestaande document bereikt vandaag dat doel niet. De doelstelling is dat de overheid met een aantal ingrepen de administratieve last wat kan verkleinen voor de huurders en verhuurders.

Er is inderdaad een studie die loopt, zoals vaak, en de indieners steunen de vraag naar onderzoek. Maar de specifieke concepten die in de conceptnota worden aangehaald, lijken de indieners bespreekbaar zonder verder onderzoek af te wachten. Het onderzoek kan zeker nog uitwijzen dat er andere hindernissen zijn die een grote rol spelen, maar dat staat volgens Vera Jans niet in de weg dat men vandaag kleine problemen kan oplossen zonder budgettaire impact en met positieve gevolgen voor huurders en verhuurders in het lage segment van de huurmarkt, waarvan men weet dat er een mismatch is en dat er daar iets moet worden gedaan. Dat geldt ook voor de huurwaarborglening, die ook pas wordt geëvalueerd in 2023, wat niet wegneemt dat de indieners dat een goed systeem vinden, dat kan worden

uitgebreid. De principes waarop de huurwaarborglening zijn gestoeld, lijken Vera Jans de goede en die kunnen elders ook worden doorgevoerd. Eventuele veranderingen kunnen bovendien ook interessant zijn voor de onderzoekers omdat ze dan niet alleen hypothetisch kunnen werken maar verschillen kunnen capteren in het algemene onderzoek.

Vera Jans vindt het ook belangrijk dat iemand die een huurpremie ontvangt en niet doorschuift naar een sociale woning, zijn huurpremie kan behouden en iemand anders op de wachtlijst een sociale woning kan innemen, nogmaals zonder de wachttijd te verkorten of de doelgroep uit te breiden. Als er een aantal mensen zouden zijn die op de private markt willen blijven huren en hun huurpremie houden, dan is dat voor haar een win-winsituatie, omdat het niet over grote budgettaire verschillen gaat. Het is een aanvoelen dat dat niet over grote aantallen mensen gaat en dat kan concreet worden onderzocht. Voor de verhuurders is dat ook positief. Op dit moment moet een private huurder op de wachtlijst voor een sociale woning immers doorschuiven zodra er een sociale woning vrijkomt, anders verliest hij zijn huurpremie. Dat vindt Vera Jans een averechts effect. De voorgestelde kleine maatregel zou een groot verschil kunnen maken met nauwelijks budgettaire impact. Het is allesbehalve de bedoeling de budgetten de hoogte in te jagen, maar wel dat de overheid het met kleine ingrepen mogelijk maakt dat verhuurders meer rekening kunnen houden met de huurpremie, zoals voorgesteld door CIB Vlaanderen.

Gwenny De Vroe stelt nog dat zeker de eigenaars en CIB Vlaanderen aan bod zouden moeten komen in de door Vera Jans gevraagde hoorzitting, naast de andere sprekers die zij heeft gesuggereerd.

Vera Jans herhaalt dat het voorstel in de conceptnota uit een publicatie van CIB Vlaanderen komt. Het spreekt vanzelf dat zij zou worden betrokken bij de hoorzitting.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM,
verslaggever