



[VHP- Memorandum voor de Vlaamse regering \(p.2\)](#)

[VHP-Memorandum voor de Federale regering \(p.37\)](#)

*Het **Vlaams Huurdersplatform (VHP)** is door de Vlaamse Gemeenschap erkend als de ondersteuningsstructuur voor initiatieven ter bevordering van de positie van huurders en kandidaat-huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting. Concreet ondersteunt het VHP de werking van de Vlaamse **huurdersbonden** en de werking van **VIVAS** – de Vereniging van Inwoners Van Sociale woningen. Bij de uitvoering van zijn opdrachten treedt het VHP op als belangenbehartiger van (kandidaat-)huurders op de private en sociale huurmarkt, met bijzondere aandacht voor de meeste kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.*

*Het uitgangspunt van het VHP en zijn leden is steeds het **recht op wonen**: het recht op een aangepaste woning van goede kwaliteit, die betaalbaar is, met woonzekerheid en gelegen in een goede woonomgeving.*

Het Vlaams Huurdersplatform hanteert een inclusieve aanpak van wonen die meerdere beleidsdomeinen aanbelangt. Daarom organiseert het VHP voor zijn inhoudelijke aansturing een breed overleg met - naast huurdersbonden en sociale huurders - o.m. ook vertegenwoordigers van de welzijnsector, samenlevingsopbouw, de verenigingen waar armen het woord nemen, woonwinkels/wijzers en het Minderhedenforum.

Naar aanleiding van de federale en de Vlaamse verkiezingen die plaatsvinden in 2014, formuleerde het Vlaams Huurdersplatform 2 gestoffeerde memoranda met onze expliciete aandachtspunten en verzuchtingen voor respectievelijk de nieuwe Vlaamse regering en de nieuwe Belgische regering. Ons uitgangspunt is een pleidooi voor een voldoende ruime private huurmarkt, waarbij er naast aandacht voor eigendomsverwerving ook oog is voor een volwaardig huurbeleid.

Zonder de wezenlijke tussenkomst van zowel de federale regering (voornamelijk en zeker na de geplande regionalisering via een aangepaste fiscaliteit) als de gewestregeringen, kunnen de problemen op de private huurmarkt niet doeltreffend worden opgelost. Alle overheden samen dienen werk te maken van een duurzaam, ecologisch en energetisch alsook 'sociaal' huurbeleid in functie van de progressieve realisatie van het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedereen. Ongeacht de geplande regionalisering zullen samenwerkingsakkoorden tussen de diverse overheden noodzakelijk blijven en moet er naar een optimaal 'samenwerkingsfederalisme' worden toegewerkt. Bovendien dreigt er nog een bevoegdheidsversnippering, indien het gemeen huurrecht niet expliciet wordt gevat door de regionalisering.

Bovendien vindt de problematiek van de betaalbaarheid op de private woninghuurmarkt in belangrijke mate een oorzaak in te lage inkomens, en kan daarom niet los gezien worden van de hoogte van de vervangingsinkomens en leeflonen. Een benadering van de wooncrisis vanuit een breder algemeen sociaal beleidsperspectief is dus aangewezen.

Vanuit deze optiek bundelden we beide memoranda in dit dossier.



VHP-Memorandum voor de Vlaamse regering

Onze aandachtspunten voor een daadkrachtige aanpak voor de realisatie van het recht op wonen

1. Neem de regionalisering van de huurwet te baat om de woonbonus te heroriënteren zodat er **budgettaire ruimte is om nieuwe antwoorden op urgente beleidsuitdagingen te formuleren.**
2. **Zet daadkrachtige initiatieven in de steigers t.a.v. de private huurmarkt**, met inbegrip van een verruimde huursubsidie, een verstandige huurprijsomkadering, de hervorming van het huurwaarborgsysteem, regelgevende correcties m.b.t. zowel de 9-jarige als kortlopende huurovereenkomsten maar ook de renovatiehuurcontracten.
3. Maak een duidelijke **keuze voor een sociaal huisvestingsmodel met een sociaal doel** en de daaraan verbonden engagementen (budgettair, beoogde doelgroep, toewijzingen) en beleidskeuzes:
 - o een voldoende divers aanbod voor eenieder die in aanmerking komt en afstemming van vraag & aanbod
 - o een zorgvuldige toewijspolitiek geënt op woonnood
 - o gegarandeerde woonzekerheid als essentieel kenmerk van de sociale huur
 - o een betaalbare sociale huur: 1/3^{de} is de max!
 - o aandacht en middelen voor renovatie i.f.v. een degelijke woningkwaliteit
 - o aangename woonomgeving en leefbaarheid: geen loze kreten
 - o sociaal beheer en klantvriendelijkheid: visitaties als kapstok voor een cultuuromslag
 - o vereenvoudigde en evenwichtige regelgeving
 - o prioritair inzetten op de uitbreiding van het sociaal huurwoningpatrimonium
4. Formuleer een **toekomstgerichte visie op bewonersparticipatie** in de sociale maar ook de private huur en veranker deze samen met de nodige lokale en Vlaamse ondersteuning.
5. **Neem de bestrijding van discriminatie en uitsluiting op de huurmarkt serieus.** De verplichte affichering van huurprijzen en EPC-scores afdwingbaar maken is een eerste stap.
6. Werk een Vlaamse strategie uit ter **bestrijding van dak- en thuisloosheid** en **werk progressief toe naar een afdwingbaar recht op wonen.**
7. **Wees ambitieus in uw beleid inzake energieduurzaamheid** en woningkwaliteit in Vlaanderen, met oog voor een aangepast stimuleringsbeleid voor wie in of op de rand van armoede staat.
8. **Geef huurdersbonden meer slagkracht** om een gebiedsdekkende werking te realiseren waarbij de middelen meegroeien met de behaalde resultaten.

1. Uitgangspunten

Met de invoering van de woninghuurwet in 1991 en later de uitwerking van een reglementering van de woonkwaliteit, hebben onze wetgevers een pure 'laissez faire, laissez passer'-benadering van de private huurmarkt achter zich gelaten. Bij beide reglementeringen heeft men de idee verlaten dat de markt zich zelf zal reguleren en dus een overheidsingrijpen niet nodig is. Dat de wetgever best actief tussenkomt om de essentiële bestanddelen van het recht op wonen te bewaken (betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, toegankelijkheid en rechtszekerheid) wordt ondertussen door alle betrokken actoren onderschreven.

Het federaal beleidskader ten aanzien van de private huurmarkt, beperkte zich grotendeels tot een regulering van de contractuele verhoudingen tussen verhuurders en huurders. De federale overheid heeft echter voor de private huurmarkt nooit een volwaardig beleidskader uitgewerkt. Mede omdat ze volop de kaart van de eigendomsverwerving trok.

Sommige (ook Vlaamse) beleidsvoerders dachten en/of hoopten zelfs dat de private huurmarkt ooit zou verdampen en tenslotte verdwijnen.

Zij zijn er in elk geval aan voor de moeite. Bovendien zijn de uitdagingen er groot, is de situatie dramatisch en de crisis structureel en niet (louter) conjunctureel. Zowel aan de aanbodzijde als aan de vraagzijde spelen meer en meer processen van residualisering en marginalisering. En de druk op de huurmarkten, zowel de sociale als de private, zal hoogst vermoedelijk in de toekomst groter worden.

De toename van het eigenaarschap is immers het resultaat van diverse gunstige factoren zoals de economische groei en gunstige vooruitzichten na de tweede wereldoorlog, de demografische groei (de babyboomgeneratie), de laatste tien jaar een zeer lage interestvoet. Ook psychologisch heeft de fiscale aanmoediging van eigendomsverwerving (hypotheaire interestaftrek en de meeneembaarheid van registratierechten, de belastingvrijstelling van de fictieve huurwaarde voor eigenaarsbewoners) ongetwijfeld het aandeel eigenaars de hoogte ingeduwd. Wel moeten ernstige vraagtekens gezet te worden bij het effect van de woonbonus op de ratio eigendomsverwerving omdat in een inelastische markt zoals de Belgische c.q. Vlaamse vastgoedmarkt deze fiscale voordelen zich vertalen in kapitalisatie-effecten (hogere vastgoedprijzen).¹

Het is maar zeer de vraag of al deze gunstige factoren voor eigendomsverwerving zich de komende 25 jaar zullen doorzetten. Zo signaleren de twee grootste commerciële groepen van vastgoedmakelaars (Era en Century) dat de banken steeds terughoudender zijn om hypotheaire kredieten te verstrekken en eisen dat een steeds groter aandeel gefinancierd wordt met eigen kapitaal van de kandidaat-koper.

Het verzadigingspunt van de stijgingscurve van de eigendomsverwerving lijkt dus stilaan bereikt. Het huidige aandeel eigenaars nog hoger tillen, lijkt niet realistisch. Integendeel zelfs: niet alleen kansengroepen maar ook een deel van de middenklassen (waaronder meer starters) zal op de huurmarkt terechtkomen. Daarvoor is geen (aangepast) aanbod en dit dreigt in verdringingseffecten te resulteren.

De regionalisering naar het Vlaams niveau biedt een uitgelezen kans om, vertrekkend vanuit het recht op wonen zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode, een volwaardig beleidskader uit te werken voor de private huurmarkt, zowel aan de aanbod- als aan de vraagzijde. Dat is nodig omdat dit woonmarktsegment ruimschoots de grootste problemen stelt en de grootste druk zal te verwerken krijgen, zowel demografisch als financieel.

¹ Smolders, C & Hoebeeck, A., 'Impact van de woonfiscaliteit op eigendomsverwerving in Vlaanderen', Hogeschool Gent, Gent, 2013, blz. 52.

De woonbonus speelt hierin een sleutelrol.

De woonbonus is een fiscale aftrek voor wie met tussenkomst van een hypothecaire lening een eigen woning verwerft. Het gaat over een pak overheidsgeld: de Vlaamse Woonraad berekende dat de woonbonus in 2010 alleen voor Vlaanderen een budget van een kleine 700 miljoen euro vertegenwoordigt. Een budget dat bij ongewijzigd beleid pijlsnel de hoogte ingaat tot zo'n 2,9 miljard euro op kruissnelheid. Dat is enorm veel geld als je bedenkt dat de huidige begroting voor het Vlaams woonbeleid goed is voor 'amper' 650 miljoen euro. Samen met de bevoegdheidsoverheveling, zal er echter maar een slordige 1,5 miljard euro mee naar Vlaanderen vloeien. Vanuit die wetenschap formuleerde de Vlaamse Woonraad een unaniem advies om over een periode van tien of vijftien jaar de woonbonus gradueel af te bouwen, behalve voor de laagste inkomens.

Met het vrijgekomen geld kan men dan stapsgewijs werk maken van de financiering van een rechtvaardiger én efficiënter woonbeleid. Van de woonbonus kan immers net het omgekeerde worden gezegd. De woonbonus is een inefficiënte en zelfs onrechtvaardige vorm van overheidstussenkomst omdat ze zorgt voor een fors prijsopdrijvend effect. Het is dus meer een fiscale stimulans voor wie een woning verkoopt dan voor wie een woning koopt. Bovendien gaan deze fiscale stimuli vooral naar de hogere inkomensgroepen.² Tegelijk worden huurders drie keer benadeeld. Ten eerste komen zij niet in aanmerking voor deze fiscale tegemoetkoming terwijl ze doorgaans slechter en minder betaalbaar wonen dan eigenaars. Ten tweede resulteert het prijsverhogend effect op de koopprijzen van woningen ook in stijgende huurprijzen. En ten derde stimuleert het stelsel de 'uitverkoop' van de private huurwoningmarkt. Kortom: het Matteüseffect op zijn best.

Als de Vlaamse overheid de hypothecaire aftrek voor alle woonleningen afgesloten tot 2014-2015 volledig wil garanderen, dan zal er pas binnen tien à vijftien jaar een klein beetje geld beschikbaar worden om een ander beleid te voeren.

Nieuwe en andere beleidsuitdagingen dienen urgent geformuleerd te worden. Hoe stoppen we de verdere inkrimping en verschraving van de private huurmarkt? Hoe verzoenen we enerzijds de nodige rentabiliteit en anderzijds de nood aan kwaliteit en betaalbaarheid op de private huurmarkt? Hoe versterken we de beheerscapaciteit van het verouderend verhuurderspubliek? In welk mate kan de private huur of een deel hiervan ingeschakeld worden voor een sociaal georiënteerd huurbeleid, nu zelfs met een broodnodig en doorgedreven uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand dit noch op korte, noch op middellange termijn volstaat. En welke overheidsstimuli zijn hiervoor nodig?

In tegenstelling tot wat men misschien in politieke middens denkt, liggen hiervoor reeds diverse blauwdrukken klaar.

Denken we aan de beleidsvoorstellen uitgewerkt in het hoofdstuk 'Over wortelen, stokken en preken. Naar een woonbeleid voorbij de historische opties' in 'Wonen aan de onderkant' (2005)³, 'Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector' (VOB-rapport 2005)⁴, 'Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt' (2007)⁵, 'Naar een beleid ter ondersteuning van

² Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen (Heylen & Winters, 2012) blijkt dat de fiscale voordelen ten gevolge van de woonbonus vooral ten goede komen aan huishoudens behorend tot het vierde en vijfde inkomenskwintiel. De recente hervorming van de woonbonus vanaf 2012 door de federale regering (vaste aftrek van 45% i.p.v. marginale aanslagvoet) komt grotendeels

tegemoet aan deze laatste kritiek.

³ De Decker, P., Goossens, L. & Pannecoucke I., 'Over wortelen, stokken en preken. Naar een woonbeleid voorbij de historische opties' in *Wonen aan de onderkant*, (red.) De Decker, P., Goossens, L. & Pannecoucke I., Garant, Antwerpen, 2005, blz. 473- 507.

⁴ Maes, T. Vandewiele, D., 'Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector', Vlaams Overleg Bewonersbelangen, Berchem, 2005, blz. 21.

⁵ Buyst, E., Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J., Winters, S. en Vandenbroucke, P., 'Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt', Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, Departement RWO Woonbeleid, Brussel, 2007, blz. 146.

de private huurwoningmarkt' (advies Vlaamse Woonraad, 2010)⁶, 'Synthese. Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen?' in 'Is wonen in Vlaanderen betaalbaar'(2011)⁷.

Het Vlaams Huurdersplatform pleit voor een privaat huurrecht en huurbeleid dat invulling geeft aan het recht op wonen en de huurders een afdoende bescherming biedt om dit recht in de praktijk te kunnen omzetten. Daarnaast is het belangrijk dat het huurrecht eenvoudig blijft en niet overgereguleerd wordt zoals in het sociaal huurrecht. Het privaat huurrecht moet een houvast bieden inzake rechten en plichten voor zowel huurders als verhuurders zonder dat zij zich verplicht zien een beroep te doen op specialisten.

Betaalbaarheid en woonzekerheid zijn cruciale fundamenten van huren als een duurzaam concept, zowel privaat als sociaal, vanuit ecologisch, financieel en sociaal-maatschappelijk oogpunt.

2. Private huur (regionalisering woninghuurwet)

Een veralgemeende huursubsidie

De vaststelling is en blijft dat het beschikbare aanbod en de geplande uitbreiding van het sociaal huurwoningaanbod (+43.000 tegen 2023) noch op korte, noch op middellange termijn aan de bestaande en toekomstige nood van lage inkomensgroepen aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen kunnen voldoen.

Los daarvan verdient de private huurmarkt meer erkenning en ondersteuning vanuit z'n eigenheid als een volwaardige pijler, naast sociale woningbouw. We pleiten voor een toekomstig Vlaams woonbeleid als een 'en/en' – verhaal.

Een belangrijk instrument om een noodzakelijke inhaalbeweging op de private huurmarkt te realiseren, is een veralgemeende huursubsidie die betaalbaar en kwaliteitsvol wonen mogelijk maakt voor huurders met een laag inkomen. Door de huursubsidie beschikt de huurder over meer middelen om aan woonkosten te besteden, wat zowel de toegang tot als de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle huurwoning zou moeten verbeteren voor de betrokkene. Anderzijds beschikt de verhuurder ook over meer zekerheid over de huurinkomsten.

De algemene principes die we voorstaan:

- Gericht naar de lage inkomensgroepen
- Realiseren van het recht op betaalbaar wonen
- Realiseren van het recht op kwaliteitsvol wonen
- Het stelsel is kostenefficiënt
- Het prijsopdrijvend effect op de prijzen op de woningmarkt is zo beperkt mogelijk
- Het stelsel is eenvoudig, transparant en toegankelijk voor de doelgroep.

Concrete en onderbouwde aanbevelingen werden al in maart 2009 geformuleerd door een gemengde werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de vastgoedsector, vertegenwoordigers van de huurders en bijzondere doelgroepen, het Steunpunt Ruimte en Wonen en medewerkers van de Vlaamse overheid, Departement RWO. De aanbevelingen vormden onder meer een onderdeel van de "Bijdrage van de administratie aan het regeerakkoord 2009".⁸ De werkgroep berekende dat opdat alle private huurders volgens de budgetmethode (wat men overhoudt na de betaling van huur) betaalbaar zouden kunnen wonen, aan 224.000 private huurders een huursubsidie zou moeten toegekend worden. Deze cijfers verdienen een actualisering op basis van de huidige huurprijzen. De werkgroep stelde een groeipad voor op korte en middellange termijn.

⁶ Advies van de Vlaamse Woonraad, 'Naar een beleid ter ondersteuning van de private huurwoningmarkt', Brussel, 2010, blz. 21.

⁷ Winters, S., 'Synthese. Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen?' in *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar*, (red.) Winters, S., Garant, Antwerpen, 2010, blz. 175 -190.

⁸ Gemengde werkgroep Huursubsidie, 'Aanbevelingen voor een volwaardig huursubsidiestelsel als bijdrage tot het Regeerakkoord 2009', Departement RWO, 2009; Brussel, blz. 30

Een verstandige huurprijsregulering

Het VHP pleit voor een verstandige huurprijsregulering. België vormt een Europese uitzondering met haar volledig vrije huurprijsbepaling bij de sluiting van een woninghuurcontract. Voor een goed begrip: we zijn geen voorstander van huurprijsblokkering als structurele maatregel. Integendeel, dit is enkel een verantwoorde maatregel ter voorbereiding van ingrijpende huurprijsregulering, als tijdelijke afkoeling van prijshausses op de woning- en/of huurmarkt, of in het kader van een algemene inkomensmatiging, en mits deze blokkering beperkt is in de tijd.

Een regulering van de huurprijzen is nodig om twee redenen, die trouwens met elkaar vervlochten zijn:

1) De verhouding huurprijs – kwaliteit is in het lagere segment van de huurmarkt niet in balans. Voor sommige huurwoningen van slechte kwaliteit wordt een in verhouding al te hoge huurprijs gevraagd. Dat komt onder meer doordat de private verhuurders van dit lagere marktsegment over een vraagarantie beschikken en de betrokken huurders voor hen nadelige prijsvoorwaarden accepteren, omdat ze vrezen anders geen huurwoning te zullen vinden. Dit is uiteraard sociaal onwenselijk, aangezien wonen voor iedereen een basisbehoefte is. Maar ook vanuit economisch en zelfs vanuit een beleid gericht op duurzaamheid is dit niet wenselijk. Aangezien het markmechanisme in de lagere segmenten van de private huurmarkt niet naar behoren werkt, en sommige private verhuurders erin slagen om in verhouding tot de ondermaatse kwaliteit hoge huurprijzen te incasseren, ontbreekt de prijsprikkel om te investeren in duurzame en kwaliteitsvolle huurwoningen. Volgens de sociale welvaartstheorie kan een overheidsinmenging omwille van economische efficiëntieredenen aangewezen zijn als blijkt dat de markt niet perfect werkt. Voor de private huurmarkt zijn er diverse factoren aan te wijzen waarom deze markt niet perfect werkt.⁹

2) Zelfs in een perfect werkende markt kan ingrijpen van de overheid gerechtvaardigd zijn. Dit is het geval als het evenwicht dat tot stand komt in de markt niet aan alle huishoudens een consumptieniveau verzekert dat overeen stemt met hun behoeften. Het staat bekend als het 'rechtvaardigheidsargument' (equity). We onderscheiden verticale en horizontale rechtvaardigheid. Wat baat het dat de markt efficiënt werkt, wanneer bepaalde groepen omwille van een te laag inkomen geen toegang hebben tot de markt? Dit is wat men verstaat onder *verticale rechtvaardigheid*.¹⁰ De vrije woningmarkt heeft immers nergens ter wereld het recht op wonen voor iedereen, en in het bijzonder voor de financieel minst draagkrachtige groepen, kunnen realiseren.¹¹ Dit is geen verwijt maar wel een vaststelling. In onze markteconomie is het niet mogelijk voor huurders met lage inkomens kwaliteitsvolle huurwoningen tegen voor deze huurders betaalbare huurprijzen te verhuren met een afdoende rendement voor de private verhuurder. Om de gap tussen enerzijds de betaalbaarheid en kwaliteit voor de huurder en anderzijds de rentabiliteit voor de verhuurder te dichten is een overheidstussenkomst nodig. Die kan zowel vraagversterkend zijn (bv. middels een huursubsidie) als aanbodversterkend (premies, fiscale tegemoetkomingen e.a.). Indien echter de overheid met financiële steun over de brug komt, dan dringt zich een regulering van de huurprijzen op, zo niet dreigen de financiële tussenkomsten te resulteren in stijgende huurprijzen of dreigen de verhuurders deze steun aan te wenden om zich te verrijken (bv. optrekken van huurprijzen dankzij overheidssteun voor energierenovatie van de woningen). Het is niet meer dan logisch dat de overheid via huurprijsregulering tussenkomt om ervoor te zorgen dat de

⁹ Winters, S, ' Deel I. Literatuurstudie over righthuurprijzen' in *Huurprijzen en righthuurprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 2011, blz. 4-6.

¹⁰ Winters, S, ' Deel I. Literatuurstudie over righthuurprijzen' in *Huurprijzen en righthuurprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 2011, blz. 6-7.

¹¹ Dambre, M., "Woninghuur in Vlaamse handen: nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?" in HUBEAU, B. en VANDROMME, T. (Eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, Die keure, 2013, p. 276 met verwijzing naar Galbraith, K. *The culture of contentment*, Boston, Houghton Mifflin, 1993, 44: "Thus, in the United States, as in other industrial lands, the poorest people must rely on the government for publicly subsidized shelter. In no economically advanced country – a sadly neglected matter – does the market system build houses the poor can afford". 3 ev.

overheidssteun niet afgewend wordt van het beoogde beleidsdoel. De *'horizontale rechtvaardigheid'* houdt dan weer in dat alle groepen gelijke toegang hebben tot de markt, maar het kan ook verwijzen naar gelijkheid van kosten tussen alle groepen en gelijkheid van subsidies (Barr, 1998). Gelijke kosten houdt in dat wie op een of andere wijze wordt benadeeld, daarvoor moet worden gecompenseerd. Hierin kan men een argument vinden voor huurprijsregulering, meer bepaald wanneer eigendomsverwerving sterk gesubsidieerd wordt. Vermits de woningmarkt een inelastische markt is, leiden fiscale voordelen voor een eigen woning tot prijsopdrijving in de eigendomsmarkt. Aangezien koop- en huurwoningen tot op zekere hoogte substitueerbaar zijn, leidt dit ook tot prijsverhoging in de huursector. Huurprijsregulering kan deze prijsverhoging in toom houden en zo de nadelige gevolgen die huurders ondervinden als gevolg van de bestaande fiscale behandeling van de eigen woning beperken.¹²

Overigens is het zowel vanuit efficiëntiemotieven als rechtvaardigheidsoverwegingen moeilijk te begrijpen dat de overheid aanzienlijk meer overheidsmiddelen inzet op eigendom, terwijl zowel inzake kwaliteit, energiezuinigheid als betaalbaarheid de eigenaars-bewoners (zelf met hypothecaire leninglast) aanmerkelijk gunstiger scoren dan de huurders, die over een lager inkomen beschikken, veel grotere problemen hebben inzake betaalbaarheid en woonkwaliteit.¹³

Een wenselijk huurbeleid verzoent de eisen inzake afdoende woonkwaliteit in ruime zin en betaalbaarheid voor de huurders enerzijds, en afdoende rentabiliteit en betaalbaarheid van huurinkomsten voor de verhuurders anderzijds.. Een huurprijsregulering moet deze beleidsdoelstellingen dichterbij brengen. Een huurprijsregulering kan dus niet eenzijdig gericht zijn op een gemiddelde huurprijsverlaging. Een vorm van huurprijsregulering zal dan ook moeten steunen op een afdoende maatschappelijk draagvlak en zal ook steun moeten vinden in kringen van verhuurders. Zo niet, dreigt het aanbod inzake private huurwoningen verder in te krimpen, met als gevolg stijgende huurprijzen en slechte woningen die in de markt blijven. Er moet dus ingezet worden op een win(huurder)-win(verhuurder)-win(samenleving&overheid)- situatie.

De buitenlandse voorbeelden tonen aan dat een gedegen uitwerking van regulering van huurprijzen een omvattende, ingewikkelde operatie is die zelfs blijvend aan verfijning toe is. Dit vergt als absolute voorwaarde dus een gedegen beleidsvoorbereiding met ook inzet van extra budgettaire middelen.

Daarom is het wellicht eerder te verkiezen om richthuurprijzen (met nog steeds een marge voor subjectieve appreciatie door de partijen) te koppelen aan overheidstussensommen voor verhuurders en hen door een aantrekkelijk systeem van premies of belastingstegemoetkomingen te stimuleren om in te stappen in vrijwillige systemen van 'geconventioneerde huur'. Waar de overheid subsidiesteun verleent, dient dit gekoppeld te worden aan redelijke huurprijzen zoals uitgewerkt in het objectief huurprijsstelsel met gegarandeerd niveau van woonzekerheid en huurprijsstabiliteit. Anderzijds kan de overheid maatregelen en instrumenten exclusief en gericht inzetten om de rentabiliteit voor de toetredende verhuurders te ondersteunen of hier bijkomende fiscale tegemoetkomingen aan koppelen.

Zie ook het advies van de Vlaamse Woonraad 'Naar een beleid ter ondersteuning van de private huurmarkt' (<http://www.vlaamsewoonraad.be/> en aanklikken adviezen).

¹² Winters, S., 'Deel I. Literatuurstudie over richthuurprijzen' in *Huurprijzen en richthuurprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 2011, blz. 7

¹³ Heylen, K. & Winters, S., 'Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen?', in *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar*, (red.) Winters, S., Garant, Antwerpen, 2010, blz. 75.; Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B & Winters, S., 'Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Woningschouwring 2005', Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid, Brussel, 2007.

Hervorming van de kadastrale perequatie

Het kadastraal inkomen – dat dateert van 1963 en is ingevoerd in 1975 – beantwoordt al lang niet meer aan de reële marktwaarden. Bovendien is het verschil tussen het geïndexeerd kadastraal inkomen en de reële huurinkomst belastingvrij, wat eigenlijk een fiscale aanmoediging inhoudt om hogere huurprijzen te hanteren. We pleiten dan ook voor een doorvoering van de algemene kadastrale perequatie die aanvankelijk om de tien jaar was gepland. Dit moet een stap vormen naar een rechtvaardiger fiscaliteit in functie van de werkelijke huurprijzen als basis voor de onroerende voorheffing. De Gewesten zijn overigens volledig bevoegd om de belastbare basis voor de onroerende voorheffing vast te stellen. Idealiter komt men hierover tot een afsprakenkader met de federale overheid.

Naar een centraal huurwaarborgfonds

Het VHP dringt samen met de interfederale werkgroep huurwaarborg, geïnstalleerd in de schoot van het interfederaal Steunpunt tot gelijkheid van kansen en armoedebestrijding, aan op een hervorming van het huidige huurwaarborgsysteem in twee stappen. Bij een eerste stap op korte termijn moet artikel 10 van de woninghuurwet worden aangepast om de huidige achterpoortjes te sluiten. De huidige regeling maakt het immers mogelijk om andere huurwaarborgvormen te stellen waarvoor de begrenzing tot twee maanden huur niet geldt. In een tweede stap dient werk gemaakt te worden van de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds. Het systeem van de bankwaarborg werkt in de praktijk niet, terwijl ook de bankwaarborg via standaardovereenkomst met het OCMW nauwelijks toepassing krijgt, aangezien OCMW's zich vaak liever rechtstreeks borg stellen ten aanzien van de verhuurder. Hierdoor echter wordt de kandidaat-huurder gelabeld als een OCMW-cliënt waardoor zijn kansen op de private huurmarkt afnemen. Billijke alternatieven waarbij de lat gelijk wordt gelegd voor alle huurders m.b.t. het voldoen aan de huurwaarborgverplichting, kunnen al een stap vooruit betekenen. We vinden het belangrijk dat deze maatregel verdere discriminatie van woningzoekenden vermijdt.

Hierbij vragen we dat er ruime aandacht wordt besteed aan de bedenkingen en voorstellen van de interfederale werkgroep huurwaarborg die ter zake reeds een aantal basisuitgangspunten en concrete modaliteiten adviseerde. Deze aanbevelingen werden opgenomen in het Verslag Armoedebestrijding 2008-2009 van het interfederaal Steunpunt tot gelijkheid van kansen en armoedebestrijding¹⁴.

Dwingende regeling kosten & lasten

Het VHP opteert voor een dwingende regeling inzake kosten en lasten die ten laste van de huurder kunnen worden gelegd. Nu kunnen in huurcontracten allerlei kosten die verband houden met het beheer afgewenteld worden op de huurder. Voorbeelden hiervan zijn het afwentelen van de syndicuskosten, de kosten verbonden aan de algemene vergadering van de mede-eigendom, tot zelfs administratieve en gerechtskosten. Voor het Vlaams Huurdersplatform mogen enkel de kosten en lasten die gerelateerd zijn aan het gebruik van de woning nog ten laste van de huurder worden gelegd en in geen geval beheerskosten die voor rekening van de eigenaar-verhuurder moeten zijn. In de sociale huur is dit principe reeds ingeschreven in de Vlaamse Wooncode (artikel 97, 3^{de} en 4^{de} lid). Dit vergt een aanvulling van artikel 1728 ter Burgerlijk Wetboek dat van dwingend recht moet worden.

Kortlopende huurcontracten

Uit de gegevensregistratie van de huurdersbonden blijkt dat de kortlopende huurcontracten het grootste aandeel vormen, hoewel de wetgever deze mogelijkheid had voorzien als een

¹⁴ Zie website [http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel 1](http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel%201) Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie

uitzonderingsregime.¹⁵ De woonzekerheid bevorderen door de invoering van de negenjarige huurovereenkomsten, vormde namelijk de hoeksteen van de hervorming van de huurwet in 1991. We wensen dan ook dat bijkomende initiatieven worden genomen om het bijna systematisch aanbieden van kortlopende huurcontracten verder te ontraden. Minstens pleiten we voor een beperking van de korte duur tot 1 jaar (i.p.v. het huidige maximum van 3 jaar) als een soort 'proefcontract' vooraleer een langduriger verbintenis aan te gaan.

Ook in een kortlopend huurcontract zou op straffe van nietigheid de eindduur van bij aanvang moeten bepaald zijn. Hoewel het Hof van Cassatie (in een arrest van 25 oktober 2012) meent dat de eindduur van het kortlopend huurcontract geen vormvereiste is, was de toenmalige minister van Justitie bij de bespreking van het wetsontwerp dat zou leiden tot de wetswijziging van 13 april 1997 duidelijk: omwille van de rechtszekerheid is het van belang dat de huurder van bij de aanvang de eindduur van het kortlopend huurcontract kent.

Voor de kortlopende huurcontracten geldt geen sanctie indien het contract – in tegenstelling tot de 9-jarige huurcontracten – tijdig wordt geregistreerd. Ook dit kan bijdragen tot het nog te veralgemeend gebruik van kortlopende huurcontracten. Daarom pleiten we ervoor de mogelijkheid tot opzegging zonder opzegtermijn en zonder schadevergoeding uit te breiden tot de kortlopende huurcontracten voor zover deze niet geregistreerd werden.

In de huidige regeling geldt dat een verhuurder, indien hij een huurder na afloop van een kortlopend huurcontract zelf opzegt, aan een volgende huurder geen andere (hogere) huurprijs mag vragen indien hij wederom een kortlopend huurcontract aanbiedt. In de praktijk is deze regel geheel niet afdwingbaar. We pleiten er dan ook voor dat een huurder deze informatie kan opvragen bij het bevoegde registratiekantoor én dat de voorwaarde dat de opzeg van het vorig kortlopend huurcontract door de verhuurder moet gegeven zijn, wordt geschrapt.

9-jarige huurcontracten

Met het oog op woonzekerheid voor de huurder, pleiten we evenzeer voor maatregelen die ook binnen het kader van een 9-jarige huurovereenkomst de opzegmogelijkheden bijsturen. Zo kan er voor gepleit worden om in het eerste jaar van een 9-jarig huurcontract een opzegging door de verhuurder uit te sluiten.

Ook na afloop van het 9-jarig huurcontract, gelden op dit moment verlengingen met telkens 3 jaar. De huurdersbonden en het VHP pleiten – naar analogie met de handelshuur - voor een verlenging na afloop van het initiële contract met opnieuw een periode van 9 jaar (waarbij de opzegvergoeding van 3 maanden in geval van ongemotiveerde opzeg door de huurder en opzegtermijn van 6 maanden aangehouden blijven). Dit is evenzeer in het belang van jongeren of mensen die regelmatig verhuizen alsook van oudere mensen die telkens met een stuk woonzekerheid – want kortere tijdelijkheid – in hun huurcontract zitten.

Tevens pleiten we ervoor dat in geval de verhuurder het huurcontract met zes maanden ongemotiveerd opzegt tegen het verstrijken van het negende jaar of een driejaarlijkse verlenging, de huurder dan eveneens kan tegenopzeggen met een maand en deze regeling ook van toepassing te verklaren bij een opzeg door de verhuurder van een kortlopend huurcontract tegen de einddatum. Op die manier wordt de woonzekerheid versterkt, loopt de huurder minder kans dat bij een verhuis hij met een dubbele huishuur wordt geconfronteerd en wordt het aantal woningen dat te huur wordt aangeboden en in aanmerking komt voor de huurder sterk verruimd. Deze maatregel komt ook de verhuurders gedeeltelijk tegemoet omdat hierdoor de kans stijgt dat de huurder tijdig de woning ontruimt.

¹⁵ MvT, Parl. St. Kamer, stuk 1357/1, 1990-91, blz. 16; Verslag Mayeur en Hermans, Parl. St. Kamer, stuk 1357/10, blz. 66-69; Merchiers, Y., 'Duur- opzegging – beëindiging- verlenging' in *Woninghuur na de Wet van 13 april, 1997*, (red.) Herbots, j. & Merchiers, Y., Die Keure, Brugge, 1997, blz. 73-74.

Zoals ook een verhuurder in het 2^{de} jaar van het huurcontract kan opzeggen omwille van eigen bewoning, zijn er analoge gevallen waarin een huurder ‘uitzonderlijke omstandigheden’ of ‘persoonlijke overmacht’ zou kunnen invoeren. Bvb in geval men naar een rusthuis gaat, men een gedwongen overplaatsing binnen de professionele context krijgt etc. In elk geval is hiertoe steeds een appreciatie door een deskundige derde (bodemrechter) vereist.

Het renovatiehuurcontract

Volgens het huidige artikel 8 van de woninghuurwet kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder werken uitvoert die normaal ten laste van de verhuurder vallen. Voorwaarde is wel dat dit een geschreven huurcontract is en dat de verhuurder een tegenprestatie levert. Deze kan bestaan in een huurprijsvermindering of uitsluiting van indexering of het uitsluiten of beperken van tussentijdse opzeggingen. Huurder en verhuurder kunnen ook overeenkomen dat de huurder werken uitvoert zodat de woning opnieuw beantwoordt aan de elementaire vereisten van artikel 2 woninghuurwet. In dit geval wordt de mogelijke tegenprestatie aangescherpt, aangezien de verhuurder voor de duur die nodig is om deze werken uit te voeren geen huurprijs mag vragen.

In de huidige stand van de wetgeving stelt zich een dubbel probleem.

Vooreerst is deze federale rechtsregel over het renovatiehuurcontract waarmee de huurder werken op zich neemt zodat de woning opnieuw aan de elementaire kwaliteitsnormen voldoet, strijdig met de Vlaamse Wooncode. Deze sanctioneert immers strafrechtelijk iedere verhuring en zelfs te huur stelling als de woning niet aan de kwaliteitsnormen van de VWC voldoet. Het Vlaams Huurdersplatform wil het enerzijds niet onmogelijk maken dat handige huurders een dergelijk renovatiehuurcontract aangaan. Anderzijds zijn we wel beducht voor mogelijke misbruiken waarbij de verhuurder al te gemakkelijk verplichtingen doorschuift naar naïeve huurders of huurders die niet over de technische capaciteiten beschikken om dit naar behoren te doen. Daarom zou in dergelijk geval enkel voor beperkte tijd kunnen afgeweken worden van de conformiteit met de Vlaamse kwaliteitsnormen op voorwaarde dat de verhuurder over een verslag van conformiteitsonderzoek beschikt waarop de gebreken zijn aangeduid, ze niet slaan op stabiliteits- of vochtgebreken en de kandidaat-huurder voorafgaand aan het renovatiehuurcontract kennis heeft gekregen van dit technisch onderzoeksverslag, dat tevens verplicht als bijlage bij het huurcontract moet zijn gevoegd.

Verder stellen we vast dat artikel 8 van de woninghuurwet nergens voorschrijft dat de duur van een renovatiehuurcontract minstens negen jaar moet bedragen. Dit lijkt ons nochtans een zeer billijke minimale tegenprestatie. Door het renovatiehuurcontract stijgt doorgaans de markthuurwaarde van deze woning. Daardoor kunnen verhuurders van kortlopende renovatiehuurcontracten de huurder ongemotiveerd en zonder enige schadevergoeding al na korte tijd opzeggen en een nieuw huurcontract kunnen aangaan met een andere huurder tegen een hogere huurprijs. Er is weinig verbeelding voor nodig om te begrijpen dat huurders zich in dergelijke geval terecht misleid voelen.

Opzeg(vergoeding)

In de veronderstelling dat een verhuurder bij aanvang van een nieuwe verhuring de woning volledig opknapt en deze investering afschrijft, moet een huurder die op eigen initiatief het huurcontract opzegt gedurende de eerste 3 jaar van het 9-jarig huurcontract respectievelijk 3, 2 of 1 maand huur als schadevergoeding aan de verhuurder betalen. In de praktijk stellen we vast dat de veronderstelling waarop deze regeling is gebaseerd, niet steeds geldt (vaak frist de huurder met toestemming van de verhuurder de woning zelf op) en/of dat de gemaakte opknapkosten niet in verhouding staan tot de opzegvergoeding die de huurder moet betalen.

Daarom pleiten we voor een forfaitaire opzegvergoeding indien de huurder zelf opzegt gedurende de 1^{ste} 3 jaar van het 9-jarig huurcontract. In beginsel bedraagt deze forfait het equivalent van 1 maand huur en kan maximaal 3 maanden huur bedragen op voorwaarde dat uit de (voldoende omstandige) intredende plaatsbeschrijving blijkt dat de woning bij aanvang werd opgefrist, behangen of geleverd.

Woningkwaliteit

We wensen een ambitieus woonvernieuwingbeleid dat werk maakt van het terugdringen van de verhuring van woningen met slechte kwaliteit en laag energierendement. De jaarlijkse rapporten van de Vlaams Wooninspectie tonen aan dat dit mogelijk is. Door enerzijds subsidies en een aangepast fiscaal statuut (belastingsaftrek over meerder jaren) mits de woning wordt gerenoveerd en voor een voldoende lange periode (9 jaar) wordt verhuurd tegen redelijke huurprijzen met woonzekerheid. Anderzijds door doortastender op te treden wanneer verhuurders weigeren te investeren in hun woning en dan bij verkoop de meerwaarde van de grond opstrijken.

Dit kan aangepakt worden door werk te maken van een ambitieus programma van sociaal beheersrecht door stadsontwikkelingsbedrijven gekoppeld aan verhuring door sociale verhuurkantoren en stedelijke huurkantoren. Indien een woning bij een onderzoek ter beoordeling van de ongeschikt- of onbewoonbaarheid een krot blijkt te zijn (vanaf een bepaald aantal strafpunten) moet door de verkoper een verhoogde extra 'verkrottingstaks' betaald worden bij verkoop.

We hadden ook graag een meer doorgedreven bestrijding van de leegstand gezien. Een woning moet immers al vier jaar leeg staan vooraleer een gewestelijke leegstandsheffing geheven wordt. Die periode is veel te lang en leegstaande woningen en gebouwen worden zo onvoldoende geactiveerd.

Onder het luik duurzaam & rationeel energieverbruik (zie supra) pleiten we tevens voor een reglementair kader waardoor huurders via een energiecorrectie op de huurprijs, de meerkost ten gevolge van het energievervlindende karakter van de woning, kunnen verhalen op de verhuurder en dit zowel op de private als de sociale huurmarkt.

3. Sociale huur

Welk concept van sociale huisvesting?

In de literatuur over de diverse concepten van sociale huisvesting onderscheidt men diverse sociale huisvestingsmodellen. Gaande van een zeer ruime omschrijving van doelgroepen en bijhorend woonaanbod (het massamodel) tot een zeer nauw omschreven doelgroep en bijhorend woonaanbod (het residueel model). Men onderscheidt grosso modo vier sociale huisvestingsmodellen:

- 1) het volkshuisvestingsmodel,
- 2) volkshuisvesting met beperkte zelfstandigheid van de verhuurders,
- 3) huisvesting met een sociaal doel,
- 4) sociale huisvesting als een sociaal vangnet.¹⁶

Bij elk concept of scenario horen passende maatregelen inzake doelgroepomschrijving, toewijsregels, financiering en reglementering (gaande van zwak tot zeer strikt).

Wanneer men kiest voor een bepaald sociaal huisvestingsmodel moet men daaruit dus consequent de daarbij horende doelgroepomschrijving, toewijsregels, financiering en regelgeving ontwikkelen. Zo niet dreigen de instrumentele kenmerken te passen als een tang op een varken en dreigen ze zelfs de strategische doelstelling onderuit te halen of te vertroebelen.

Bovendien is de keuze voor een bepaald sociaal huisvestingsmodel een lange termijn strategie waarvoor best een breed maatschappelijk en politiek draagvlak wordt ontwikkeld. Het is niet wenselijk dat dergelijke strategische keuzes elke legislatuur opnieuw ten gronde in vraag worden gesteld of grondig bijgestuurd.

Uiteraard kan de keuze voor een bepaald sociaal huisvestingmodel niet los staan van de analyse van de werking van de private huurmarkt en ook niet los staan van het huidige voorradig sociaal

¹⁶ Winters, S. e.a., 'Op weg naar een nieuw sociaal huurstelsel', samenvatting, Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, 2007, Brussel, blz. 44-50.

huurwoningaanbod. Dit is nu eenmaal de reële vertrekbasis zoals ze is: een aandeel van amper 6% sociale huurwoningen en naar schatting 176.331 gezinnen op de private huurmarkt die behoren tot het eerste of het tweede inkomensquintiel en meer dan 30% van hun inkomen te besteden aan het huren van een woning tegen een mediaanhuurprijs of die een volgens de Vlaamse Wooncode ongeschikte woning betrekken. Dit resulteert dus in een bijkomende behoefte van circa 180.000 sociale huurwoningen bovenop het bestaand sociaal huurwoningbestand (cijfers 2005).¹⁷

We zijn geen voorstander van een sociale huur als armenhuisvesting of enkel als sociaal vangnet.

Op basis van het huidige kleine sociale huurwoningbestand is volgens het Vlaams Huurdersplatform, de Vlaamse huurdersbonden en VIVAS een sociale huisvesting met sociaal doel het meest aangewezen sociaal huisvestingsmodel.

Dit betekent maximale woonzekerheid voor de zittende huurders aangezien sociaal wonen een volwaardig duurzaam alternatief (dus: met woonzekerheid) moet zijn voor wie dit op eigen kracht niet op de private huurmarkt kan realiseren. Anderzijds moet ze voldoende sociaal selectief zijn naar de instroom om zo mensonwaardige woontoestanden terug te dringen (ETHOS-principe). Zowel de regelgeving als de financiering moeten zodanig uitgewerkt worden dat ze adequaat bij dit concept passen.

De keuze voor dit model vergt wel extra budgettaire inspanningen, zowel om het sociaal huurwoningbestand uit te breiden als om het betaalbaar te maken of te houden voor de laagste inkomensgroepen. Zo niet dreigt het huisvesten van deze verruimde doelgroep ten koste te gaan van het betaalbaar huisvesten van de zwakste doelgroep.¹⁸

De sociale huur moet zich dus enerzijds richten op de huishoudens met een zwak sociaal-economisch profiel die op het moment van het toetreden tot de huurmarkt niet op eigen kracht een goede en aangepaste woning kunnen huren die betaalbaar is en met afdoende woonzekerheid. Anderzijds zijn er ook huurders die ten gevolge van welbepaalde categoriale kenmerken eveneens problemen ondervinden om op eigen kracht hun woonbehoeften naar wens te kunnen vervullen. Ofwel omdat ze voorwerp zijn van uitsluitingsmechanismen (zoals bvb nieuwkomers en mensen met een migratieachtergrond) ofwel omdat hun woonbehoeften extra investeringen vergen (zoals gehandicapten, grote gezinnen, bejaarden in functie van levenslang aanpasbaar wonen enz.), ofwel omdat ze extra begeleiding nodig hebben om hun vaardigheden te ontwikkelen i.f.v. volwaardig zelfstandig te kunnen wonen, zoals sommige deeldoelgroepen van het welzijnsbeleid. Nu het zorg- en welzijnsbeleid meer en meer afstapt van residentiële voorzieningen en integendeel kiest voor ambulante extramurale zorg, betekent dit dat ook deze groepen terecht moeten kunnen op de (sociale) huurmarkt. Deze paradigmawijziging van het welzijns- en zorgbeleid zou logischerwijze ook gepaard moeten gaan met een transfer van budgettaire middelen naar het beleidsveld wonen.

Gezien de nood aan een forse uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand op middellange en lange termijn (+180.000, zie supra), dient ook een deel van de private huurwoningmarkt ingeschakeld te worden in het sociaal huurbeleid. Het is immers niet realistisch te hopen dat het sociaal huurwoningbestand op korte of zelfs middellange termijn toeneemt met 180.000 huurwoningen.

De bovenstaande invulling van de nood of behoefte aan sociale huur is dus in de eerste plaats doelgroepgericht in functie van de woonnood waarin zij verkeren, en waarvoor een volledige marktconforme werking geen soelaas kan brengen.

¹⁷ Winters, S. e.a., 'Op weg naar een nieuw sociaal huurstelsel', samenvatting, Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, 2007, Brussel, blz.20.

¹⁸ Winters, S. e.a., 'Op weg naar een nieuw sociaal huurstelsel', samenvatting, Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, 2007, Brussel, blz. 49.

Sociale huisvesting en dus zeker sociale huur biedt echter ook ruimere kansen en moet aan meerdere uitdagingen voldoen dan enkel kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting te bieden aan arme en maatschappelijk kwetsbare bewonersgroepen. Sociaal wonen dient aangenaam en leefbaar wonen te zijn met voldoende participatiekansen in de samenleving en uitzicht op emancipatie. Alleen al om die reden mag de sociale huur geen loutere vergaarbak zijn van mensen in achtergestelde situaties. Vele sociale huurders wonen immers in gemeenschappelijke wooncomplexen waarbij de bewoners veelvuldig en noodgedwongen contacten hebben, waardoor de aandacht voor de omgevingsfactoren en de kwaliteit van deze nabuurrelaties bijzondere aandacht vereisen.

Daarom dient een doordacht concept van sociale huisvesting ook aandacht te besteden aan kwaliteitsvol bouwen en wonen rekening houdend met de woonkost, moet het aanbod voldoende divers zijn zodat zich stabiele en aangename buurt- en wijkrelaties informeel en van onderuit organisch kunnen groeien en dient zowel in de ruimtelijke als architectonische vormgeving als ook in het beheer er aandacht te zijn voor de leefbaarheid en sociale mix via aanbodsturing. Dit kan trouwens ook gerealiseerd worden door gemengde projecten te realiseren. Ook het levenslang en aanpasbaar wonen voor ouderen moet gezien de vergrijzing een extra aandachtspunt zijn.

Deze collectieve dimensie van het sociaal wonen als een vorm van en ondersteuning tot een bredere maatschappelijke integratie is al te zeer uit de historische missie van de sociale huisvesting verdwenen. Gelukkig zijn er tekenen dat deze uitdaging opnieuw ernstig wordt genomen. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten meer zijn dan beheerders van bakstenen. Steeds meer ook wint het inzicht (denk maar aan de prestatievelden van de SHM bij hun doorlichting door de visitatiecommissies) dat de bewonerstevredenheid, de kwaliteit van het sociaal beleid en de gerichtheid op de bewoners minstens even cruciaal zijn. Of om het met een boutade te stellen: een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan de bewoners malcontent zijn over hun woonsituatie, werkt niet naar behoren. Daarom is ook de participatie en betrokkenheid van sociale huurders en bewoners zo cruciaal. De huurders zijn immers diegenen die er dag in dag uit wonen en vanuit hun ervaringsdeskundigheid soms beter kunnen aangeven wat goed en wat slecht of minder goed loopt. Bovendien zijn bewoners doorgaans meer tevreden wanneer ze nauwer betrokken worden bij de projecten die gerealiseerd worden.

Sociale huisvesting kan tevens ook een zeer waardevol instrument zijn als onderdeel van sociale stadsvernieuwing waarbij enerzijds nieuwe zuurstof gepompt wordt in achtergestelde buurten en anderzijds door inplanting van sociale huurwoningen mogelijke verdringingsprocessen kunnen gestopt worden. Sociale huisvesting zou trouwens meer dan dit tot op heden het geval is beter moeten aansluiten op de ruimtelijke planning in Vlaanderen gericht op verdichting weze het met afdoende gemeenschapsgronden en verstedelijking.

Het VHP is in beginsel dus voorstander van een afdoende ruime sociale huurmarkt geconcipeerd volgens het model van sociale huisvesting met een sociaal doel.

Dit impliceert volgende beleidskeuzes:

(1) Een voldoende divers aanbod voor eenieder die in aanmerking komt en afstemming van het aanbod op de vraag

Voor het Vlaams Huurdersplatform is het keuzerecht van de huurder een centraal gegeven al was het maar vanuit een emancipatorisch respect voor de keuze van huurders, zolang die redelijk is en anderen niet schaadt. De ervaring leert dat huurders die subjectief en positief kiezen voor welbepaalde woningen, zich gemakkelijker identificeren met hun woning en zich er doorgaans ook verantwoordelijker naar opstellen. Samen met de Vlaamse Woonraad menen we dat het uitoefenen van het recht op wonen inherent een voldoende individueel keuzerecht moet blijven inhouden. Voor

het beleid is het dan zaak om te zoeken naar een evenwicht tussen het invullen van de keuzevrijheid in het recht op wonen enerzijds, en een zinvolle inschrijving die effectief kan leiden tot een toewijzing anderzijds.

De uitdaging voor de (financiering van de) sociale huisvestingsmaatschappijen is op dit vlak groot. De wachtlijsten zijn lang, en de actueel geplande uitbreiding van het aanbod inzake sociale huurwoningen (43.000 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2023) is enkel voldoende om het aandeel sociale huurwoningen binnen het totaal toekomstig woningbestand op peil te houden, rekening houdend met de noodzakelijke uitbreiding van ons woningbestand ten gevolge van gezinsverdunding en immigratie. De uitbreiding moet er naar streven dat wie wettelijk in aanmerking komt ook kan rekenen op een toewijzing van een sociale huurwoning.

Wanneer door een optrekking van de inkomensgrenzen de theoretische doelgroep wordt verruimd dient dit gepaard te gaan met een evenwaardige uitbreiding van het sociaal huuraanbod.¹⁹

Volgens Winters en De Decker (2009) is er bovenop het bestaand sociaal huurwoningbestand behoefte aan 180.000 bijkomende sociale huurwoningen om alle private huurders te huisvesten uit het eerste en tweede inkomensdecel met een huurquote hoger dan 30% en een score 'matig' op de index fysieke staat van de woning.²⁰

De vaststelling dat het aanbod ontoereikend is in functie van de sociale woonbehoeften bevestigt de behoefte aan betere monitoring van (de diversiteit van) het woonaanbod in functie van de vraag.

We pleiten voor het creëren van een voldoende aanbod voor onder meer grote gezinnen en mensen met een (fysieke) beperking en een voldoende divers woningaanbod met dwingende richtlijnen bij nieuwbouw en renovatie.

Er kan in dat opzicht overwogen worden om de SHM's een bijkomende rol te geven voor het aankopen van bestaande huurwoningen die uit private huurmarkt dreigen te verdwijnen. Dit vergt uiteraard ook een afstelling van de financieringsstromen.

(2) Een zorgvuldige toewijspolitiek geënt op woonnood

Een heikel probleem bij het aanbod van toewijzing van een sociale huurwoning door een SHM is dat er veelal een zeer korte periode ligt tussen het aanbod tot toewijzing en de aanvang van de huurovereenkomst. Gemiddeld is dit zelfs minder dan een maand. Dit in tegenstelling tot het aanbod van toewijzing door SVK's die zich hier wel op organiseren. Het gevolg voor deze kandidaat-huurders is dat ze zich hierdoor zich geconfronteerd weten met een dubbele huur gedurende twee of drie maanden of zelfs meer bij opzegging gedurende de drie eerste jaren. Voor huurders met een laag inkomen betekent dit dat ze zich eerst in de huurschulden moeten steken om een betaalbare sociale woning te kunnen huren. Dit is zowel Kafkaïens als asociaal. Sommige kandidaat-huurders weigeren zelfs het aanbod tot toewijzing om die reden. Het VHP eist daarom dat er minstens een periode van drie maanden is tussen het aanbod van toewijzing en de aanvang van het huurcontract of dat bij kortere termijn de huurder in aanmerking komt voor een huursubsidie die de dubbele huur opvangt. Het VHP houdt hier nadrukkelijk geen pleidooi om de woninghuurwet aan te passen en de meerkost af te wentelen op de private verhuurders. Een dergelijke beschermingsmaatregel in de woninghuurwet voor kandidaat- sociale huurders dreigt er immers toe te leiden dat deze kandidaat-huurders nog moeilijker een privaat woninghuurcontract zouden kunnen bekomen.

De Vlaams woonwinkels wijzen erop²¹ dat de vertaalslag naar praktische procedures van de regelgeving inzake inschrijving van kandidaat sociale huurders en de toewijzing van sociale

¹⁹ Vlaamse Woonraad, 'Advies over de wijziging van het kaderbesluit sociale huur', 7 juni 2013, nr. 8, blz. 4-6.

²⁰ In 2009 bedroeg het aantal sociale huurwoningen 147.991, waarvan 4.913 werden verhuurd door een erkend SVK. Ondertussen (2012) is het aantal sociale huurwoningen opgelopen tot 147.196 sociale huurwoningen waarvan 6.401 door een erkend SVK. Het aandeel sociale huurwoningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds is slechts zeer beperkt geëvolueerd: van 740 in 2009 naar 745 in 2012.

²¹ Standpuntennota inschrijvingsdrempels SHM, mei 2013, www.woonwinkel-woonwijzer bij standpunten.

huurwoningen aan de sociale woonorganisaties zelf wordt overgelaten. De woonwinkels stellen vast dat dit leidt tot zeer uiteenlopende inschrijvingsformulieren en –procedures, ook bij sociale woonorganisaties in eenzelfde regio. Dat blijkt ondermeer de herhuisvesting van gezinnen (wiens woning bvb ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard), maar ook meer in het algemeen de toegang tot sociale huisvesting te bemoeilijken. Tegelijk worden de ondersteunende diensten zoals OCMW's, woonwinkels en de sociale woonorganisaties zelf hierdoor geconfronteerd met een onnodig grote werklast. Het VHP pleit samen met het Vlaams woonwinkeloverleg pleit dan ook voor een vereenvoudiging en verdere afstemming van de inschrijvingsformulieren en –procedures binnen de sociale huisvestingssector. Een centraal inschrijvingsregister zou eveneens helpen.

Lokale toewijzingsreglementen

Het Kaderbesluit sociale huur laat toe dat de gemeente een lokaal toewijzingsreglement opmaakt voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan. Bij de totstandkoming van dergelijk toewijzingsreglement moet de gemeente de relevante lokale actoren betrekken. We blijven kritische bedenkingen plaatsen bij (de versterking van) de lokale autonomie en zeker wat betreft het toewijzingsbeleid. Hoewel intussen geëvolueerd, blijkt nog steeds dat vele lokale besturen hun rol in het uittekenen van het woonbeleid niet naar behoren (kunnen) opnemen. Dat heeft deels te maken met de ontbrekende bestuurlijke capaciteit, maar deels is hier ook politieke onwil niet helemaal vreemd aan om voor woonbehoeftige en dus inkomenszwakke bewonersgroepen de nodige sociale huurwoningen te realiseren en voor te behouden of om hen adequaat te ondersteunen.

Samen met Van Pottelberge stellen we vast dat, alhoewel de lokale toewijzingsreglementen (momenteel zo'n 69 in 91 gemeenten) bedoeld zijn opdat de lokale besturen een woonbeleid op lokale maat (en dus gericht op specifieke lokale woonsituaties) zouden kunnen voeren, de meeste gemeenten dit instrument niet gebruiken om lokale problemen aan te pakken, maar integendeel voorrangregels uitwerken ten behoeve van doelgroepen die over het ganse gewest met een zelfde problematiek worden geconfronteerd (denk aan de doelgroep van bejaarden).²²

Het is zeer de vraag of de lokale besturen het meest geschikte beleidsniveau zijn om de toewijzing van sociale huurwoningen te richten op de meest woonbehoeftige huishoudens. Men kan immers niet naast de vaststelling kijken dat sommige lokale besturen mee een bron kunnen zijn voor sociale verdringingsprocessen, waardoor ook andere lokale besturen geneigd zijn om bijkomende drempels op te werpen voor de instroom van woonbehoeftige huishoudens. Het probleem stelt zich nog dwingend wanneer men lokale besturen ook de bevoegdheid geeft om de toewijzing van woningen te verbinden aan criteria die meer te maken hebben met een 'vestigingsbeleid' dan wel met een sociaal huisvestingsbeleid. Deze lokale bindingscriteria kunnen in sommige gemeenten, waar het aantal jaarlijks toe te wijzen woningen erg klein is, leiden tot de facto uitsluiting voor sommige kandidaat-huurders wonend in andere gemeenten met weinig sociale huurwoningen.²³

Het criterium lokale binding mag noch met zich meebrengen dat de woonnood op het tweede plan staat, noch mag het meebrengen dat mensen met een gelijke woonnood anders worden behandeld naargelang hun lokale inbedding. We vragen dan ook een fundamenteel debat over het territoriaal geïnspireerd toewijzingsbeleid dat mede rekening houdt met de sterkere maatschappelijke mobiliteitsbehoefte vanuit familiaal/sociaal of arbeidsgerelateerd oogpunt.

Naast het aanbod van sociale huurwoningen wordt ook via de toewijzingspolitiek getracht de 'sociale mix' (bij) te sturen. Het risico bestaat dat het (lokale) beleid zich vooral richt op het spreiden van

²² Van Pottelberge, J, 'Lokaal woonbeleid' in *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode Sisypthus (on-)gelukkig?*, (eds) Hubeau, B. & Van Dromme, T., Die Keure, Brugge, 2013, blz. 341-342.

²³ Van Pottelberge, J, 'Lokaal woonbeleid' in *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode Sisypthus (on-)gelukkig?*, (eds) Hubeau, B. & Van Dromme, T., Die Keure, Brugge, 2013, blz. 336-339.

leefbaarheidsproblemen in plaats van ze op een gepaste manier aan te pakken. De complexe leefbaarheidsproblematiek waarbij tal van factoren een rol spelen, dreigt bij een enge beleidsinvulling gereduceerd te worden tot de discussie over 'de juiste bevolkingsmix'. Alhoewel slechts een zeer beperkt aantal gemeenten (3) lokale toewijsreglementen hebben opgemaakt met specifieke afwijkende toewijzingsregels, betreft het VHP de verregaande rek in het begrip leefbaarheid, nu ook een mogelijke bedreiging van de leefbaarheid ook een reglementaire motiveringsgrond biedt voor afwijkende toewijsregels.

Een goede monitoring van het (niet-)bereik van bepaalde doelgroepen door de lokale toewijzingsreglementen is dan ook aangewezen, alsook de verhouding tussen het aandeel toewijzingen dat volgens chronologie en volgens voorrangsregels gebeurt.

Finaal pleiten we voor het terugdringen van lokale toewijsreglementen waardoor voor sommigen het recht op sociaal wonen wordt uitgehold, terwijl nauwelijks op lokale maat wordt gewerkt in functie van de lokale woonbehoeften. In lijn met het advies van de Vlaamse Woonraad pleiten we dan ook voor het invoeren van een groter schaalniveau (woonregio's) als toepassingsgebied voor *aanvullende* sublokale toewijsreglementen.

Herhuisvesting

Een specifieke problematiek betreft de herhuisvestingsplicht door een burgemeester wanneer een woning onbewoonbaar is verklaard en de huurder een woonverbod krijgt, maar het OCMW of de gemeente niet beschikken over de nodige woningen om deze herhuisvesting te realiseren. In dat geval – of toch beperkt tot die huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning – doet de burgemeester volgens de Vlaamse Wooncode een beroep op de medewerking van de sociale woonorganisatie op het betrokken grondgebied.

Behalve wanneer een lokaal doelgroepenplan werd opgemaakt, valt echter niet in te zien hoe de burgemeester deze sociale woonorganisatie dan zou kunnen inschakelen. Het Kaderbesluit sociale huur bepaalt immers zeer restrictief onder welke reglementaire voorwaarden een dergelijke huurder voorrang krijgt. Slechts een zeer minimaal aandeel van de betrokken huurders die wel noodgedwongen door een bevel van de burgemeester de woning moeten verlaten is in een situatie waar aan deze voorwaarden voldaan is. Gelukkig is dit aspect enigszins geremedieerd door de recente wijziging van het KBSH waardoor de voorwaarden voor een reglementaire voorrang in geval van onbewoonbaar- of ongeschikt bevonden woning toch enigszins zijn versoepeld. Bovendien moet de kandidaat-huurder dan de woning sinds ten minste zes maanden hebben bewoond, moet deze woning zich bevinden in de gemeente waar een sociale huurwoning voor toewijzing vrij komt en moet de kandidaat-huurder zich uiterlijk binnen de twee maanden na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring hebben ingeschreven in het register van kandidaat-huurders.²⁴ De pertinentie van het criterium van zes maanden bewoning kan in het licht van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting zeer betwistbaar worden genoemd. De verhuring van een woning die niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van de Vlaamse Wooncode, als ook de te huur stelling of zelfs ter beschikking stelling met het oog op bewoning, is immers in toepassing van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode strafbaar en wordt dus als een misdrijf omschreven.

Dit betekent met andere woorden dat de wetgever van de huurder verlangt dat hij gedurende 6 maanden meewerkt aan een misdrijf vooraleer in aanmerking te komen voor een reglementaire voorrang als sociale kandidaat-huurder. Hier kunnen wel degelijk grote vraagtekens bij geplaatst worden.

²⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 19, 1^{ste} lid 6° en 3^{de} lid zoals deels gewijzigd door het BVR van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het woonbeleid

We vermelden nog dat de burgemeester wel degelijk ook nog over andere middelen beschikt om een herhuisvestingsbeleid te voeren, zoals de toeleiding naar huursubsidies indien de huurder aan de voorwaarden voldoet, de uitoefening van het sociaal beheersrecht (artikel 90 Vlaamse Wooncode), of de opeising van leegstaande woningen op grond van artikel 134*bis* van de Nieuwe Gemeentewet. We betreuren dat deze twee laatstgenoemde maatregelen nauwelijks toepassing krijgen en verwijzen naar onze voorstellen tot opvoering van de strijd tegen leegstand (zie supra).

Begeleidingsovereenkomsten

De huidige regelgeving voorziet nu naast de algemene mogelijkheid tot versneld toewijzen ('bijzondere omstandigheden van sociale aard'), dat OCMW's voor daklozen een versnelde toewijzing kunnen vragen alsook voor andere maatschappelijk kwetsbare personen. Positief aan de recente wijziging van het KBSH is dat SHM's niet langer kunnen eisen dat het OCMW geheel borg staat voor deze huurders. Diverse welzijns- of gezondheidsvoorzieningen (initiatieven beschut wonen, projecten psychiatrische zorg in de thuissituatie en ambulante intensieve behandelteams vanuit de zorgcircuits en zorgnetwerken in de geestelijke gezondheidszorg; centra voor algemeen welzijnswerk; erkende diensten voor begeleid zelfstandig wonen en OCMW's) zullen een versnelde toewijzing kunnen vragen, op voorwaarde dat zij een begeleidingsovereenkomst sluiten met hun cliënt wanneer de sociale verhuurder dat vraagt. Ze moeten de begeleiding garanderen gedurende de hele periode dat dit nodig is. Daarbij wordt gewerkt met een contingentering: de sociale verhuurder kan een versnelde toewijzing weigeren als hij in verhouding tot het aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 5% toewijzingen deed op basis van deze mogelijkheid tot afwijking.

Hoewel, zoals gesteld in de algemene uitgangspunten over een wenselijk concept van sociale huisvesting, het Vlaams Huurdersplatform een versterkte toegang tot de sociale huisvesting steunt voor bepaalde maatschappelijk kwetsbare doelgroepen, wijst deze ingreep eens te meer op de nood aan een algemeen debat over en evaluatie van het toewijzingsbeleid.

Een risico van een contingentering voor zwakke doelgroepen en beperking tot 5% van de jaarlijkse toewijzingen is immers dat hiermee de toegang van deze zwakke groepen niet zozeer verbetert, maar eerder beperkt wordt²⁵ en dat onderlinge concurrentie wordt georganiseerd. Er is dan ook nood aan een kader met duidelijke doelstellingen en een visie voor een gezamenlijk beleid vanuit de beleidsdomeinen wonen en welzijn.

We pleiten dan ook voor een zorgvuldige monitoring en evaluatie van de begeleidingsovereenkomsten met de welzijnsorganisaties, al was het maar om de mogelijke capaciteitsproblemen die dit met zich meebrengt tijdig te kunnen ondervangen.

Samen met de welzijnsorganisaties en zelforganisaties van de betrokken welzijnscliënten (zoals gehandicaptenverenigingen) waarschuwen we voor een te sterk doorgeschoten afbouw van residentiële woonzorgvoorzieningen gekoppeld aan persoonsgebonden assistentiebudgetten. Omdat dit de draagkracht van de betrokkenen en hun mantelzorgverstrekkers kan overstijgen en sommige welzijnscliënten en instellingen nog niet klaar zijn om zich hierop te organiseren. Bovendien dient een afbouw van residentiële zorgvoorzieningen ook gepaard te gaan met een overheveling van budgetten van welzijn naar wonen.

Eerbiediging bescherming van de gezinswoning

Op 31 mei 2013 keurde de Vlaamse Regering het Decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen goed. Eén van de wijzigingen die middels dit decreet worden doorgevoerd, is de herdefiniëring van het begrip 'huurder van een sociale huurwoning' (hoofdstuk 3,

²⁵ Vlaamse Woonraad, 'Advies over de wijziging van het kaderbesluit sociale huur', 7 juni 2013, nr. 8, blz.6-8.

artikel 3, 6° dat artikel 2, §1, 1ste lid, 34° VWC wijzigt). Concreet worden voortaan nog slechts 3 categorieën van sociale huurders gehanteerd.

Hieraan gekoppeld wordt ook artikel 98, §1 VWC gewijzigd (artikel 49, 2° en 3° wijzigingsdecreet) en artikel 95, §1 VWC gewijzigd (artikel 47, 1° en 3°) waardoor een toetredende huurder niet aan de inkomensvoorwaarde moet voldoen, maar wel aan de andere voorwaarden waaronder de taal & inburgeringsvoorwaarde. Dit geldt ook voor de gehuwde of de wettelijk samenwonende partner die later toetreedt tot de huurovereenkomst.

Hieruit vloeit dus voort dat het voor een toetredende gehuwde of wettig samenwonende partner niet langer volstaat de verhuurder hiervan op de hoogte te brengen, maar dat hem of haar de verplichting wordt opgelegd het huurcontract mee te ondertekenen.

Het Vlaams Huurdersplatform beschouwt deze wijzigingen samen met de Gezinsbond en het Vlaams Minderhedenforum als bijzonder problematisch. De gezinswoning hoort immers toe aan beide echtgenoten of wettelijke samenwoners, zelfs als het huwelijk of de wettelijke samenwoning dateert van na de aanvang van het huurcontract en niettegenstaande een hiermee strijdig beding. Om in overeenstemming te zijn met de bescherming van de gezinswoning kan de Vlaamse regering de verplichtingen inzake inburgering en taalbereidheid, als die van toepassing zijn, opleggen als een huurdersverplichting, maar niet als een toetredingsvoorwaarde (wegens schending van de eerbiediging van het gezinsleven) of als een grond om de huurovereenkomst te beëindigen. De Vlaamse regering kan dan deze verplichting afdwingen via het heffen van een administratieve geldboete zonder dat hiervoor een opzegging van de huurovereenkomst nodig is. Hiervoor is in de reglementering een procedure voorzien die in de praktijk als zodanig toegepast wordt.

(3) Woonzekerheid als essentieel kenmerk van sociale huur

Zowel voor het VHP als VIVAS als de huurdersbonden vormt de gegarandeerde woonzekerheid die decretaal verankerd is (huurovereenkomst van onbepaalde duur die slechts op basis van limitatief omschreven gronden kan beëindigd worden door de sociale verhuurder) een essentieel kenmerk van de sociale huur. Hierdoor wordt immers gekozen voor een volwaardig sociaal woonalternatief voor wie daar op eigen kracht op de private woonmarkt niet toe in staat is. Mede dankzij dit volwaardig sociaal beschermd woonstatuut hebben diverse sociale huurders zich ook sociaal-economisch en zelfs professioneel kunnen opwerken. Het zou onverantwoord zijn de emancipatorisch meerwaarde van de sociale huur nu onderuit te halen door deze huurders uit hun woning te zetten, precies omdat ze zich mede dank zij de beschikking over een goede en betaalbare woning hebben kunnen opwerken. Deze sociale huurders hebben zich ondertussen dankzij de woonzekerheid ook geïdentificeerd met hun sociale huurwoning en met het model van de sociale huur en hebben van daaruit hun contacten ook opgebouwd. Niet zelden schragen ze ook mee het bewonersdraagvlak en zijn ze een aanspreekpunt voor medebewoners.

Bovendien vormt de woonzekerheid een cruciaal element van het recht op wonen zoals verwoord in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode. Ook het Grondwettelijk Hof oordeelt trouwens in eenklank met het Hof voor de Rechten van de Mens dat “de decreetgever geen afbreuk mag doen aan de woonzekerheid in de sector van de sociale huisvesting die een fundamenteel element is van het realiseren van het recht op een behoorlijke huisvesting dat wordt gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet en dat is toevertrouwd aan de verschillende wetgevers.”²⁶ En vervolgt het Hof: ‘Weliswaar dient het Hof op het vlak van huisvestingsbeleid het oordeel van de gewestwetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, maar die beoordelingsvrijheid is minder ruim wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, hetgeen immers als een van de meest verregaande inmengingen in het recht op de eerbiediging van de woning wordt beschouwd (EHRM 13 mei 2008, *Mc Cann* t. Verenigd Koninkrijk, § 50). De schaarste inzake sociale huisvesting lost men niet duurzaam op door de

²⁶ Arrest Grondwettelijk Hof van 10 juli 2008, nr.101-2008, overweging B 23.2, blz. 35.

woonzekerheid van een categorie van sociale huurders te offeren op het altaar van dit schaarstemodel. Maar wel door het segment van de sociale huur als een volwaardige deelmarkt uit te bouwen. Het is onbegrijpelijk dat men zich zou blind staren op de beperkte groep zogenaamd 'bemiddelde' sociale huurders die zich opgewerkt hebben en die trouwens in lijn met het solidariteitsprincipe van de sociale huur hiervoor dus een marktconforme huurprijs betalen. Terwijl men tegelijkertijd stekeblind is voor het budgettaire veelvoud dat wordt besteed aan eigenaars-bewoners (voor het overgrote deel uit het 4^{de} en 5^{de} inkomensdecil!) met een lopende hypothecaire lening (woonbonus) die nog veel minder steun nodig hebben om volwaardig te kunnen wonen en met als bijkomend pervers effect een inflatoire druk op de woningprijzen. En dat alles terwijl in de wetenschappelijke literatuur de sociale huur als een van de sociaal meest doelmatige instrumenten van het Vlaams woonbeleid wordt beschouwd²⁷ met ruim 3/4^{de} van de sociale huurders die tot de twee laagste inkomensquintielen behoren (cijfers 2005).

Terecht heeft de Vlaamse regering de afgelopen legislatuur haar inspanningen opgevoerd tot preventie van uithuiszettingen en dakloosheid in de private woninghuursector. Het probleem van de opzeggingen en gedwongen uithuiszettingen stelt zich echter ook in de sociale huur. Momenteel bestaat er een rechtsregel in de sociale huur die stelt dat wanneer sociale huurders met een actueel referentie-inkomen tot 18.312 €²⁸ wegens een ernstige of blijvende tekortkoming in hun huurdersverplichtingen worden opgezegd door een verhuurder, het OCMW hiervan in kennis moet worden gesteld. De bedoeling hiervan is dat het OCMW een aangepaste dienstverlening zou organiseren om te voorkomen dat een opzegging of ontbinding nodig is.²⁹ Andere vrederechters stellen ons inziens ten onrechte dat een voorafgaande uitnodiging tot kennisgeving met aanvraag tot ondersteuning door het OCMW geen vormvereiste op straffe van nietigheid van de opzegging of ontbinding is. Daarom zou aan de tekst best toegevoegd worden dat de gevraagde tussenkomst van het OCMW op straffe van nietigheid moet voorafgaan aan een mogelijke opzegging wegens tekortkomingen van de sociale huurders.

(4) Betaalbaarheid: 1/3^{de} is de max!

Evaluatie betaalbaarheid sociale huur

Met de hervorming van het kaderbesluit sociale huur in 2007, werd zowel in de algemene als de bijzondere doelstellingen aandacht besteed aan de betaalbaarheid voor de huurders in de sociale huisvesting. Voordien bleek nog een substantieel aandeel sociale huurders een armoederisico te lopen of een te zware woonquote te moeten dragen.

Nu de het kaderbesluit reeds enkele jaren in werking is – en al diverse keren werd bijgesleuteld – is het hoog tijd voor een evaluatie van de betaalbaarheid van de sociale huurprijzen evenals van de kosten & lasten. Een evaluatie die trouwens werd vooropgesteld. Er is totaal geen overzicht hoeveel mensen in de sociale huur meer dan 1/5^{de} van hun inkomen aan huur besteden of volgens de budgetnorm na de betaling van hun huur te weinig overhouden om nog menswaardig te kunnen leven. Dit is immers nooit mee opgenomen in de diverse wijzigingen of de evaluatie die plaatsvond.

Er lijken alvast een aantal ingrepen wenselijk om de sociale huurkost betaalbaar te maken en te houden voor de sociale huurders. Vooral de stijgende huurlasten en energiekosten veroorzaken soms hoge huurkosten. Een studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen toont nochtans aan dat vooral voor appartementbewoners de kosten de afgelopen jaren zeer sterk zijn gestegen, alhoewel deze groep van huurders doorgaans het hoogst aandeel lage inkomens telt.³⁰ De sociale huurders pleiten

²⁷ Cfr. Winters, S. e.a., 'Op weg naar een nieuw sociaal huurstelsel', samenvatting, Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, 2007, Brussel, blz. 13 ; Meulemans, B., 'Doelmatigheid van het sociaal huisvestingsbeleid in een veranderende samenleving', CSB – berichten, Centrum voor Sociaal beleid, 1994, blz. 30.

²⁸ Artikel 32, §1 KSH.

²⁹ Cfr. Vred. Kortrijk, 2^{de} kanton, 30 december 2008, *T. Vred.*, 2010, blz. 357-364 met noot Annemarie Hanselaer

³⁰ Heylen, K, Huurlasten en betaalbaarheid in de sociale huisvesting, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2010, blz. 22

dan ook voor een maximumfactuur voor wonen. Concreet pleiten we ervoor dat de huurprijs samen met de maandelijkse kosten en lasten nooit meer mag bedragen dan $1/3^{\text{de}}$ van het inkomen cfr. onze campagne '1/3^{de} is de max'.

Marktwaaardebepaling

De vaststelling van de marktwwaarden in de sociale huur door notarissen van een representatief staal van sociale huurwoningen (in 2009 of 2010) en met referentie naar deze geraamde marktwwaarden de vaststelling van de marktwwaarden van de overige sociale huurwoningen door de SHM is weinig oordeelkundig uitgewerkt, en is bovendien niet transparant en ook niet tegensprekelijk vast gesteld. De regelgeving is hier duidelijk vatbaar voor grondige bijschaving.

De problemen starten reeds bij de opdrachtomschrijving aan de notarissen, waarvan sommige gezien hun professionele achtergrond, zich meer hebben laten leiden door de verkoopwaarde van een woning dan wel door de huurwaarde, hoewel deze laatste bepalend dient te zijn. Nergens wordt in de opdrachtomschrijving aan de notarissen bepaald dat hij een minimum aantal vergelijkingspunten op de private huurmarkt van vergelijkbare huurwoningen moet opnemen. Nochtans is deze stelregel vast prik bij de bepaling van markthuurwaarden in de woninghuur (artikel 7) en in de handelshuur (artikel 6) onder toezicht van een rechter. Op welke wijze de notaris tot zijn vaststelling van de marktwaaarde van het geselecteerd representatief staal komt, is voor de sociale huurders niet kenbaar en zelfs niet tegensprekelijk. De notarissen kregen ter voorbereiding van de marktwaaarde een door de SHM ingevulde checklist van kenmerken van de sociale huurwoning mee (zoals bvb. staat van onderhoud) welke opnieuw niet ter kennis van de betrokken huurders werd gesteld om hierover eventueel nuttige opmerkingen te kunnen maken. Dat de bepaling van de marktwwaarden door notarissen soms erg wankel is gebeurd, blijkt wanneer diverse SHM's vergelijkbare woningen aanbieden in een zelfde buurt of wijk waarvan de marktwaaarde door verschillende notarissen erg uiteenlopend werden geraamd of waarbij een vergelijkbare woning met minder slaapkamers toch een hogere marktwaaarde kreeg.

Op basis van de door de notarissen geraamde marktwwaarden van een representatief staal van de sociale huurwoningen dient dan de SHM de marktwwaarden voor de overige sociale huurwoningen vast te stellen, met uiteraard referentie naar de geschatte marktwwaarden door de notaris. Ook deze vaststelling gebeurt geheel ondoorzichtig voor de sociale huurders en niet tegensprekelijk. De SHM's hoeven zelfs niet te verantwoorden op basis van welke door de notaris geraamde marktwwaarden ze zich steunen om de marktwwaarden van de overige sociale huurwoningen vast te leggen. God wikt, maar de SHM beschikt. Gezien de geheel ontransparante en niet tegensprekelijke vaststelling van de markthuurprijzen, hoeft het dan ook geen verwondering te wekken, dat een groot deel van de sociale huurders van oordeel is dat hier de willekeur heerst. Zelfs het recht op de meest essentiële informatie voor de sociale huurders wordt hier geschonden. Een dergelijke niet tegensprekelijke en ontransparante vaststelling van de marktwaaarde is in de woninghuur of handelshuur onmogelijk, wegens grove schending van de rechten van de huurder.

Daarom eisen we in de toekomst :

- een duidelijker minimaal kader tot bepaling van de marktwaaarde met een minimum aantal vergelijkingspunten op de private huurmarkt;
- actieve openbaarheid van de methode en resultaten en dus de volledige studie van de marktwaaardebepaling van het representatief staal van huurwoningen (door notarissen);
- publiciteit van de checklist van de woningkenmerken van de geraamde marktwwaarden van het representatief staal;
- tegensprekelijke opmaak van checklist woningkenmerken voor iedere sociale huurwoning;
- vermelding op de checklist van de kwaliteitsgebreken waardoor op deze elementen de woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van de Vlaamse Wooncode;

- verplichting tot motivering van de marktwaarde zoals bepaald door de SHM met duidelijke verwijzing naar referentie van marktwaarden geraamd door de notaris die als basis hebben gediend.

Hierbij willen we ook het probleem van de tussentijdse herziening van de marktwaarde aankaarten indien door renovatie de marktwaarde met minstens 10% gestegen is³¹. Immers bij deze herziening mag geen rekening worden gehouden met de stijging van de marktwaarde veroorzaakt door de werken die ervoor gezorgd hebben dat de woning opnieuw beantwoordt aan de kwaliteitsvereisten van de VWC. Indien de renovatie zowel verbeteringswerken omvat als werken die er toe strekken de woning opnieuw conform de kwaliteitsvereisten van de VWC te maken, dien beide werken apart begroot te worden, en mag de notaris uiteraard voor de bepaling van de nieuwe marktwaarde enkel rekening houden met de stijging van de marktwaarde ten gevolge van de verbeteringswerken. Nu zijn de sociale huurders volstrekt onwetend of de notaris rekening heeft gehouden met deze elementen bij de tussentijdse herziening van de marktwaarde en of de SHM hem hierin correct geïnstrueerd heeft.

De bepaling van de marktwaarde speelt immers een belangrijke rol bij de berekening van de verschuldigde sociale huurprijs. De patrimoniumkorting is immers omgekeerd evenredig aan de hoogte van de marktwaarde en voor de hoogste inkomens geldt de marktwaarde als huurprijsplafond. Tenslotte wordt ook de minimale huurprijs berekend in functie van de marktwaarde.

Bepaling van de reële huurprijs

Sommige reglementaire berekeningselementen in de bepaling van de reële huurprijs worden door sociale huurders in vraag gesteld.

➤ Afschaffing ondergrens inkomen: leefloon

Zo bepaalt de reglementering dat het in aanmerking genomen referentie-inkomen nooit lager kan zijn dan het leefloon van toepassing op juni van het jaar voorafgaand aan de jaarlijkse huurprijsbepaling en rekening houdend met gezinssamenstelling op dat moment.³² Deze bepaling is voor het eerst ingevoerd in 2008 met de totstandkoming van het KSH. Daardoor betalen deze huurders met een effectief inkomen lager dan het leefloon een naar verhouding hogere huurprijs die dreigt onbetaalbaar te zijn. Het Vlaams Huurdersplatform pleit ervoor om deze ondergrens inzake het in aanmerking te nemen inkomen opnieuw af te schaffen. Vanuit het betaalbaarheidsperspectief valt het niet te verantwoorden dat men een hoger fictief gezinsinkomen in aanmerking neemt dan waarover men in werkelijkheid beschikt. Wel menen we dat de SHM die vast stelt dat een sociale huurder een lager inkomen heeft dan waarop hij gerechtigd is (het leefloon of het gewaarborgd inkomen voor bejaarden) het OCMW hierover zou moeten aanspreken met verzoek om te onderzoeken of hij niet in aanmerking komt voor een leefloon. Deze verplichting voor de SHM of een andere sociale verhuurder zou uitdrukkelijk als een basisbegeleidingstaak moeten worden ingeschreven, waarbij het aan de sociale verhuurder is om aan te tonen dat het OCMW werd aangeschreven. Enkel indien deze huurder zou gerechtigd zijn op een leefloon en de huurder dit zou weigeren om aan te vragen, zou het leefloon in aanmerking kunnen worden genomen voor de berekening van de sociale huurprijs.

➤ Correcte en gezinsvriendelijke verrekening van de vermindering van onroerende voorheffing met gezinskorting

Met de invoering van het KBSH is de gezinskorting op de sociale huurprijs gevoelig afgenomen. Zo is ondermeer de extra gezinskorting op de basishuurprijs in het oud systeem (voor 2008) volledig weg

³¹ Artikel 49, 3^{de} lid KSH

³² Artikel 1, 15° KSH

gevallen. Daarnaast wordt de vermindering van de onroerende voorheffing voor gezinnen met 2 kinderen of meer of voor gezinnen met grootoorlogsverminkten zoals toegekend door het Vlaams Gewest verrekend met zowel de gezinskorting als de patrimoniumkorting. Hierdoor komen nog slechts weinig gezinnen met kinderlast in aanmerking voor deze vermindering van onroerende voorheffing. De gezinskorting is ingevoerd als financiële compensatie voor de hogere huisvestingskost en past binnen een gezinsvriendelijk beleid. Het VHP pleit er daarom voor dat de vermindering van onroerende voorheffing toegekend aan alle gezinnen met grotere kinderlast enkel zou verrekend worden met de gezinskorting en niet langer met de patrimoniumkorting.. Immers door deze vermindering ook te verrekenen met de patrimoniumkorting wordt de finaliteit van deze vermindering (financiële compensatie voor de hogere huisvestingskost) enkel voor de sociale huurders onderuit gehaald.

➤ Correcte gezinskorting in functie van de werkelijke gezinssamenstelling

Bij de bepaling van de rationele bezettingsnorm wordt rekening gehouden met de kinderen van gescheiden ouders, wanneer deze kinderen tijdelijk de woning mee betrekken omdat de ouder een omgangsrecht heeft met zijn kinderen. Wanneer echter het minderjarig kind er niet gedomicilieerd is, wordt slechts de helft van de gezinskorting per persoon ten laste in aanmerking genomen. Als beide gescheiden ouders een sociale huurder in het Vlaams Gewest zijn, wordt voor beide huurders slechts de helft van de gezinskorting toegekend. Het VHP is het hiermee niet eens. Immers beide ouders hebben ten gevolge van hun gezinslast een hogere huisvestingskost doordat de woning meer slaapkamers nodig heeft. Het belang van een gezins- en kindvriendelijk sociaal huurbeleid zou hier voorrang moeten hebben. Het VHP pleit er dus voor om ook voor deze kinderen van gescheiden ouders de volle gezinskorting toe te kennen. Het onderscheid van behandeling met inwonende kinderen van niet gescheiden ouders is namelijk niet pertinent in functie van de finaliteit van de gezinskorting.

➤ Retroactieve terugvordering ten gevolge van fout van de SHM beperken

In de woninghuur (artikel 6) kan de verhuurder de aanpassing van de basishuurprijs aan de schommelingen van de levensduurte slechts vorderen tot drie maanden terug te rekenen vanaf het schriftelijk verzoek. Deze bepaling is er gekomen om de huurders te beschermen tegen de opbouw van schulden ten gevolge van het stilzitten van de verhuurder. Dezelfde regel geldt ook bij sociale verhuring door een erkend SVK, aangezien op dit punt de regeling van de woninghuurwet eveneens wordt gevolgd. Huurders bij een sociale huisvestingsmaatschappij worden hier echter niet uitdrukkelijk tegen beschermd, bvb in het geval dat de SHM in het verleden een foutieve berekening heeft gemaakt en die nu met terugwerkende kracht wenst recht te zetten waardoor de huurder zich plots geconfronteerd ziet met een aanzienlijke 'huurschuld.'. Het VHP pleit ervoor dat de terugvorderingsmogelijkheid van een huurprijsaanpassing met terugwerkende kracht eveneens beperkt zou worden tot drie maanden omdat ook sociale huurders die ter goeder trouw zijn een bescherming verdienen tegen schuldopbouw ten gevolge van nalatigheid of een fout van de verhuurder in de huurprijsberekening.

➤ Tussentijdse herziening huurprijs wegens daling inkomen met minstens 20%

De sociale huurreglementering bevat onder meer twee mogelijkheden om de sociale huurprijs tussentijds naar beneden te herzien³³: wanneer het actueel inkomen minstens 20% lager is dan het referentie-inkomen waarop de sociale huurprijs wordt berekend enerzijds en anderzijds omdat een huurder in pensioen gaat. In dit laatste geval wordt de huurprijs sowieso herzien, ongeacht de mate van daling van het inkomen. Het VHP vraagt nu dat deze laatste regel ook toepassing zou krijgen indien de alimentatie bij vonnis naar omlaag wordt hervormd. Deze herziening naar beneden van een alimentatievergoeding kan immers ook erg substantieel zijn zonder dat hierdoor het inkomen met minstens 20% daalt. Tevens vraagt het VHP dat de tussentijdse herziening op grond van pensioen

³³ KBSH, artikel 48.

opnieuw zou ingaan na het leveren van het bewijs en niet vanaf 1 januari van het jaar dat daarop volgt.³⁴ Het is onaanvaardbaar dat sommige huurders tot 11 maanden lang een huur moeten betalen die niet langer in verhouding staat tot hun actueel inkomen.

Energiekosten

Om de energiekosten binnen de perken te houden, stelt het VHP samen met VIVAS een aantal maatregelen voor:

- een verlaging van de btw-voet op gas en elektriciteit naar 6% of op z'n minst een uitbreiding van de sociale correctie op deze elementaire basisvoorzieningen;
- financiële impulsen voor SHM's zodat energiebesparende investeringen of energiezuinig bouwen de huurprijs van de bewoners niet de hoogte in drijft. We wensen een afdwingbare regeling dat na renovatie de marktwaarde niet wordt opgetrokken als de werken ertoe dienden om de woning te doen beantwoorden aan de elementaire kwaliteitsvereisten (waaronder energiezuinigheid). Dubbel glas, een geïsoleerd dak en een energiezuinige verwarmingsinstallatie zijn elementaire vereisten, waarvoor de huurders dus niet extra moeten betalen als deze werken zijn uitgevoerd.
- Geen dubbele huurprijsverhoging (herziening marktwaarde + energiecorrectie) mogelijk bij grondige energierenovatie waardoor de woning aanmerkelijk energiezuiniger wordt dan vereist volgens de elementaire vereisten;
- een ruim ondersteuningsprogramma om rationeel energiegebruik in de sociale huisvesting te stimuleren (via energiescans, promotie van hulpmiddelen, etc);
- automatische toekenning van het sociaal tarief voor aardgas en/of elektriciteit voor de sociale huurders die hiervoor in aanmerking komen;
- zo maximaal mogelijk plaatsen van individuele energiemeters voor water, gas en elektriciteit die ook een bewuster energieverbruik door de huurders zelf stimuleren;
- een gegarandeerde minimumlevering van elektriciteit en gas, ook via budgetmeters, ook wanneer de sociale huurders hun elektriciteit of gas niet rechtstreeks afnemen van de distributienetbeheerders maar van de SHM bij bvb. collectieve abonnementen ;
- een uniform en begrijpelijk model van huurlastenafrekening dat voldoende gedetailleerd is.

De Vlaamse regering wil dat tegen 2020 alle sociale huurwoningen over minstens dubbel glas, een geïsoleerd dak en een energiezuinig verwarmingsinstallatie beschikken. Dat betekent dus dat voor de helft van de sociale huurwoningen de komende acht jaar belangrijke investeringen in energiezuinigheid op til zijn.

De middelen voor de energierenovatieplanning volstaan echter niet om de beoogde doelstellingen tegen 2020 te behalen. We vragen dan ook bijkomende middelen om deze beleidsdoelstelling haalbaar te maken voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale huurders.

We verwachten dat huurders niet opdraaien voor de kosten van de zogenaamde 'slimme meters', niet rechtsreeks maar ook niet onrechtstreeks via de distributiekosten.

Tot slot vragen we dat sociale huisvestingsmaatschappijen sterker worden gestimuleerd of zelfs verplicht worden in te tekenen op collectief georganiseerde aanbestedingen bij elektriciteits- en gasaankoop. Een mooi voorbeeld werd reeds gesteld door de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen die een groepsaankoop bij Electrabel organiseerde en waaraan een 20-tal SHM's deelnamen.

³⁴ Zie KBSH, artikel 48, 7^{de} lid zoals gewijzigd door artikel 44, 6° van het BVR van 4 oktober 2010 tot wijziging van diverse bepalingen van het woonbeleid.

Invoering van de beloofde energiecorrectie op de sociale huurprijs

Artikel 44 van het Sociaal Huurbesluit bepaalt dat de minister een energiecorrectie kan vaststellen voor de energieprestatie van een woning. Dat hier best een tandje wordt bijgestoken, blijkt uit de doorlichting van het sociaal huurpatrimonium waaruit blijkt dat bijna de helft daarvan niet over dubbel glas en/of een geïsoleerd dak en/of een hoogrendementsketel voor de centrale verwarming beschikt. Aan deze bepaling is nog steeds geen uitvoering gegeven alhoewel die eerder beloofd werd voor 2013.

Het VHP en VIVAS pleit uitdrukkelijk voor de invoering van dergelijke energiecorrectie, nu de huurders van energieverslindende woningen wel een hogere energiefactuur betalen. Deze energiecorrectie zou dus voor bijna de helft van het patrimonium moeten leiden naar een energiekorting op de huurprijs en voor een klein gedeelte (recent gebouwde of gerenoveerde woningen die beantwoorden aan zeer strenge isolatie en K-waarden) in een toeslag op de huurprijs voor zover deze toeslag lager is dan de besparing van de huurder op zijn energiefactuur die dit redelijkerwijze oplevert.

Kosten & lasten

Het principe “1/3^{de} is de max” zou evenzeer als voor de private huur ook voor de sociale huur moeten gelden. Met inbegrip van de huurlasten wel te verstaan.

We merken op dat een duidelijke lijn tussen enerzijds beheers- en anderzijds gebruikskosten intussen in de regelgeving werd verlaten. We pleiten voor een duidelijk onderscheid dat weliswaar decretaal verankerd is, maar waarop in de uitvoeringsbesluiten uitzonderingen worden ingevoerd. Zo vinden we dat bvb de kosten voor *de organisatie van* het onderhoud niet langer op kost van de huurders komen omdat dit een beheerskost is. We zijn ook van oordeel dat de opmaak van een tegensprekelijk plaatsbeschrijving in essentie een beheerskost is die vooral de verhuurder beschermt tegen het wettelijk vermoeden bij een ontbrekende of gebrekkige omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving³⁵.

(5) Oog en middelen voor renovaties i.f.v. een degelijke woonkwaliteit

Het VHP pleit ervoor dat voor iedere sociale huurwoning verhuurd door een SHM de checklist woningkenmerken tegensprekelijk wordt opgemaakt (zie ook supra) met vermelding van belangrijke gebreken. Deze checklist kan dan niet enkel dienstig voor de bepaling van de marktwaarde maar ook voor de renovatieplanning door de SHM. Sociale huurders van slechte of inzake kwaliteit matige sociale huurwoningen willen namelijk weten wanneer hun woning in aanmerking komt voor een renovatie. Dat vereist natuurlijk ook dat de Vlaamse regering een ruimer meerjarenbegroting opstelt in functie van de renovatienoden.

De middelen voor de (energie)renovatieplanning volstaan momenteel immers niet om de beoogde doelstellingen tegen 2020 te behalen. We vragen dan ook bijkomende middelen om deze beleidsdoelstelling haalbaar te maken voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale huurders.

We roepen de sociale huisvestingsmaatschappijen op om de huurders tijdig te betrekken bij renovatieplannen en ze te blijven betrekken bij alle renovatiefases (planning, uitvoering, verhuis) met inbegrip van de opleveringen. Er zijn reeds heel wat goeie voorbeelden te vinden in het landschap van de SHM's die meer navolging verdienen. Bij renovatie bieden diverse SHM's praktische ondersteuning en informatie bij de verhuizing en zelfs een financiële tegemoetkoming in de verhuiskosten. Andere SHM's maken hiervan geen of veel minder werk wat niet zelden ook resulteert in langere leegstand. Het VHP en VIVAS vragen dat bij een volgende visitatieronde dit

³⁵ Zie hiervoor artikel 1731 BW dat aanvullende werking heeft in de sociale huur.

element op vlak van zowel klantvriendelijkheid, sociaal beleid als huurdersparticipatie mee in de beoordeling van de prestaties van SHM's wordt opgenomen.

Nu reeds bepaalt de reglementering dat als een huurder wegens renovatie noodgedwongen zijn woning moet verlaten, en als hij terug kan keren naar de gerenoveerde woning omdat die beantwoordt aan de rationele bezettingsnorm, hij voor de doorgangswoning niet meer moet betalen dan wat hij zou moeten betalen voor de woning die hij verlaat. De huurder beschikt dus in principe over een terugkeerrecht. Die regel moet onverkort blijven gelden en correcte toepassing krijgen.

Indien de SHM bij renovatie de huurder, die wil terugkeren, geen woning kan aanbieden die aan de rationele bezettingsnorm beantwoordt, zou de huurprijs eveneens niet meer mogen bedragen dan wat hij verschuldigd zou zijn voor de woning die hij noodgedwongen moest verlaten.

Een zeker aandeel van de SHM's geven een zeer minimale en onaanvaardbare invulling aan de leveringsplicht na renovatie of bij nieuwbouw. Zoals de woning leveren met chappe in de plaats van een vloerbekleding of de muren enkel met kalk bezet zonder (grond-)verf. Het VHP vindt dit onaanvaardbaar en zelf strijdig met de reglementering. Er moeten duidelijke onderrichtingen komen dat dit niet langer kan.

(6) Aangename woonomgeving en leefbaarheid: geen loze kreten

Het recht op wonen in de VWC stelt ook het recht op een aangename woonomgeving voorop. Dit impliceert natuurlijk ook het aspect leefbaarheid. De leefbaarheid van een woonomgeving is echter niet enkel de loutere resultante van de bewonerssamenstelling. Een aangename woonomgeving veronderstelt een gezonde mix van voorzieningen, verenigingsleven en een mix van de functies inzake werken, wonen, mobiliteit, ontspanning, groen, en publieke ruimtes die uitnodigen tot aangename buurtcontacten. Ook de kwaliteit van de architectuur kan een belangrijke impact hebben op de beleving. Zeker bij nieuwbouwprojecten en grootschalige renovaties moet de sociale woningbouw ook passen binnen een ruimtelijk beleid dat zowel vanuit ecologisch als mobiliteitsoogpunt meer gericht is op de uitdagingen die tendensen inzake verstedelijking en verdichting doen ontstaan.

Het VHP meent dat dit geen loze kreten mogen blijven, maar dat met deze principes ook rekening moet gehouden worden bij de bepaling van de sociale last in het grond- en pandenbeleid. Ook in die optiek zou het onverantwoord zijn dat (groot-)steden een rem zouden zetten op de verdere uitbouw van hun sociaal huurwoningpatrimonium.

Ook met de (huidige en aankomende) vergrijzingsgolf moet rekening worden gehouden met een woonomgeving op maat van de bejaarden met bijzondere aandacht voor hun mobiliteit en de bereikbaarheid van de diverse functies. De aansluiting van sociaal wonen op woonzorgcentra en de inpassing van assistentiewoningen in het sociaal huurwoningpatrimonium kunnen bijkomende troeven zijn.

Niet alleen is leefbaarheid een resultante van veel factoren. Leefbaarheid vergt ook dat er geïnvesteerd wordt in de betrokkenheid van de bewoners, die vanuit hun ervaringsdeskundigheid zeer waardevolle tips kunnen geven over wat er in hun buurt of complex voor verbetering vatbaar is. Bewonersgroepen moeten dus zeker betrokken worden bij zowel de doorlichting van de leefbaarheid of eventuele leefbaarheidsplannen. Een zorgvuldige screening en monitoring van de leefbaarheid vergt op geregelde basis tevredenheidsenquêtes onder de sociale huurders en hieraan gekoppeld actieplannen in actieve samenwerking met bewoners en bewonersgroepen. Ook de doorlichting van buurten op hoge verhuisfrequenties kan een betrouwbare graadmeter zijn voor mogelijke problematische leefbaarheid.

Mede door de keuze voor extramurale zorg en de op ons afkomende vergrijzing is er via samenwerking met de welzijnsorganisaties intense samenwerking nodig voor huurders die een ruimere woon- en zorgbegeleiding nodig hebben. Hierin past ook de detectie en ontwikkeling van actieprogramma's voor eenzamen. Dergelijke acties moeten passen in een beleid van empowerment t.a.v. deze kwetsbare huurders met het oog hun welbevinden en groei naar een volwaardig zelfstandig wonen.

(7) Sociaal beheer en klantvriendelijkheid: visitaties als kapstok voor een cultuuromslag

Tevredenheidsonderzoek in de sociale huur is erop gericht enerzijds de tevredenheid over het sociaal wonen op zich (woning, woonomgeving) te meten en anderzijds te peilen naar de appreciatie over de dienstverlening van de SHM. Sommige SHM's ontwikkelden de afgelopen jaren reeds eigen meetinstrumenten. De visitatiecommissie geeft hieraan een nieuwe impuls met de doorlichting van de klantvriendelijkheid en betrokkenheid van sociale huurders. Daarom juichen we toe dat een meer veralgemeend bruikbare tevredenheidsmeting werd ontwikkeld. Toch vragen we aandacht voor de nodige zorg bij de toepassing en het gebruik van dergelijke metingen.

We stellen immers veelvuldig vast dat sociale huurders zich geïntimideerd voelen door hun sociale huisvestingsmaatschappij. Dit kadert mogelijk in een aantal gevallen in een meer algemeen angstklimaat onder sociale huurders, ondanks inspanningen van diverse huisvestingsmaatschappijen. Vaak zijn relatief kleine ingrepen van wezenlijk belang om een open en constructieve relatie tussen huisvester en sociale huurders te realiseren, zoals de eventuele openheid t.a.v. het opstarten of ondersteunen van een sociale bewonersgroep, de mate waarin de contacten tussen de SHM en huurders niet enkel bestaat bij conflicten, een schriftelijk bewijs bezorgen wanneer een huurder een mondeling een melding deed, e.d. Ook in de resolutie die VIVAS op het bewonerscongres in 2012 formuleerde werd reeds gepleit voor een klantvriendelijke behandeling van meldingen, vakbekwame uitvoering met garantie en transparante afhandeling van herstellingen.

Het statuut en de (aansturing van de) rol van de sociale assistenten is hierin eveneens wezenlijk. Hun sociale begeleidingstaak mag niet 'vervuild' raken met oneigenlijke controletaken.

Nochtans zijn er ook praktijken die een wantrouwende verhouding in stand houden. Zo stellen we via de adviespraktijk van de huurdersbonden vast dat sommige SHM's systematisch de uithuiszetting vragen in de inleidende vordering bij betwisting. Dergelijke zaken komen uiteraard bedreigend over en voeden de angst om uit z'n sociale woning gezet te worden door de sociale huisvestingsmaatschappij. Het screenen van verzoekschriften waarbij en de mate waarin dergelijk verzoek systematisch wordt gehanteerd, kan dit klimaat helpen terugdringen.

Ook een systematische hoorplicht van huurders bij (collectieve) conflicten of problemen is aangewezen, al dan niet bovenlokaal georganiseerd (zie supra).

Principe van actieve openbaarheid inschrijven in VWC voor sociale huurders

Volgens artikel 27 van de Vlaamse Wooncode zijn de sociale woonorganisaties onderworpen aan de regels van passieve openbaarheid. Zeker gezien de complexiteit van de reglementering en het soms zwakke profiel van sociale huurders die niet altijd even goed op de hoogte zijn van hun rechten en plichten, mag eigenlijk verwacht worden dat zij ook de regels van de actieve openbaarheid toepassen. Het VHP vraagt daarom dat artikel 27 van de VWC in die zin wordt aangepast.

Visitaties van SHM's

Het VHP, de huurdersbonden en VIVAS reageren globaal genomen zeer positief op de werking van de visitatiecommissies, hun openheid naar het verhaal van de huurders, hun aandacht voor de kwalitatieve insteek en hun rapportering. De werking en zelfs de aankondiging van het bezoek van

de visitatiecommissies zorgt bij sommige SHM's voor een (aanzet tot) cultuuromslag en grotere aandacht voor de tevredenheid van hun huurders en de kwaliteit van hun sociaal beleid.

Bewonersparticipatie verder verankeren en verbreden

Het belang van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting wordt al jaren erkend door de Vlaamse overheid. We zien dan ook een evolutie in de regelgeving naar een steeds grotere wettelijke verankering. Toch blijft er nog een lange weg af te leggen. De operationele vertaling van het abstracte concept 'participatie' is momenteel nog niet gebeurd. Het algemeen kader blijft vaag en kan op allerlei manieren ingevuld worden.

Het VHP en VIVAS pleiten ervoor om in de Vlaamse Wooncode een regulier kader uit te werken waarbinnen sociale verhuurders en huurders afdwingbaar kunnen overleggen over collectieve huurdersbelangen, zoals bvb de aanbevelingen van de visitatiecommissie. De Nederlandse Overlegwet biedt alvast inspiratie: huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben wettelijk recht op informatie van, advies aan en overleg met hun verhuurder. Bovendien is de verhuurder verplicht een representatieve huurdersorganisatie financieel te ondersteunen. Ook het afsprakenkader tussen de HAR en Nieuw Dak kunnen inspiratie vormen voor een afdwingbaar overlegmodel.

We vragen dat de nieuwe Vlaamse regering werk verder werk maakt van een Vlaams overleg, ondersteunings- en vormingscentrum ter versterking van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting via gedeelde financiering vanuit het Vlaams woonbeleid, stedelijk beleid en met ook middelen via de financiering van de SHM's.

We verwijzen voor de verdere uitwerking hiervan naar het luik 4. bewonersparticipatie verderop in dit memorandum.

(8) Vereenvoudigde en evenwichtige regelgeving

Een belangrijke conclusie is alvast dat – parallel met het toegenomen aantal beleidsdoelstellingen – een veelheid aan verwachtingen en verplichtingen werden gecreëerd, dit voor zowel de sociale verhuurders als voor de (kandidaat-) huurders. Het zijn er zoveel, dat velen er zelfs op afhaken. Regelgeving moet voldoende evenwichtig zijn en een juiste balans vormen tussen rechten en plichten van verhuurder enerzijds en anderzijds deze van de huurder. De balans is echter (veel te ver) doorgeschoten. Onder meer de complexiteit van het sociaal huurbesluit en daarbovenop de voortdurende wijzigingen van de regelgeving blijken nefast en voeden een proces van wantrouwen, formalisering en verstarring dat de woonbehoeftige Vlaamse huishoudens alvast niet ten goede lijkt te komen. Bovendien vraagt dit veel van de sociale verhuurder, tijd die men beter zou besteden aan een goede relatie en communicatie met de huurders, of voor het uitbreiden van het woningaanbod. De vele secundaire doelstellingen die men in het kaderbesluit heeft proberen te steken, vergroten nauwelijks de leefbaarheid en zorgen voornamelijk voor zware administratieve lasten. Tijd en middelen kunnen op andere manieren worden aangewend, door bvb sociale verhuurders te ontlasten op vlak van de controle op de taal- en inburgeringsvoorwaarde, zodat er ruimte kan komen voor initiatieven zoals taalcursussen op de gang e.d.

We pleiten dan ook voor een sterk vereenvoudigde regelgeving waarbij de aandacht voor de kernelementen van het recht op wonen sterker naar voor kan komen.

We wijzen er nogmaals op dat er (terug) een duidelijk onderscheid moet gehandhaafd worden tussen beheerskosten enerzijds en gebruikskosten anderzijds. Deze lijn (blijven) verschuiven ten koste van de sociale huurders, moet decretaal worden tegengegaan.

We pleiten voor de oprichting van bovenlokale paritaire sociale huurcommissies die zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van sociale verhuurders en huurders en vertegenwoordigers van Wonen-Vlaanderen. Zij moeten zowel ruimtelijk als organisatorisch voldoende toegankelijk zijn. Deze commissies bemiddelen bij collectieve huurgeschillen en formuleren onderbouwde

(consensus)adviezen bij niet akkoord waarmee naar de vrederechter kan gestapt worden. We vragen dat de noodzakelijke randvoorwaarden op budgettair en organisatorisch vlak hiertoe worden bekeken.

(9) Prioritair inzetten op de uitbreiding van het sociaal huurwoningpatrimonium

De Vlaamse regering en het parlement hebben in de Vlaamse Wooncode het engagement ingeschreven om een bescheiden woonaanbod te realiseren.³⁶ De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hier tot hoogstens 20% van hun jaarlijks investeringsvolume op inzetten.³⁷ Zowel de financiering als de verkoop en verhuring zullen tegen marktconforme condities gebeuren. De financiering hiervan gebeurt dus niet met overheidsmiddelen. Dit impliceert dat de gronden in eigendom van de SHM's en hun financiële reserves die mee zijn opgebouwd door eerder gesubsidieerde verrichtingen, hiervoor niet zouden mogen ingezet worden.³⁸ De verhuring van deze bescheiden woningen zal gebeuren conform de Woninghuurwet met ondermeer negenjarige huurcontracten. Met de realisatie van dit bescheiden woonaanbod wil de Vlaamse regering het onder meer voor jonge gezinnen (de zogenaamde starters) en alleenstaanden mogelijk maken om betaalbaar te huren. Bovendien krijgt deze taakstelling door de SHM's het karakter van een openbare dienstverplichting. Alhoewel het VHP positief staat ten opzichte van maatregelen om het aanbod op de private huurmarkt te versterken en uit te breiden, plaatst het VHP hier samen met VIVAS grote kanttekeningen bij. Het is immers maar zeer de vraag of een marktconforme verhuring betaalbaar zal zijn voor de meerderheid van de alleenstaanden op de private huurmarkt. Het concept bescheiden woningen wordt zeer beperkt omlijnd aan de hand van oppervlakte- en volumenormen. De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een bescheiden woning³⁹ liggen behoorlijk hoog (20% hoger dan de inkomensgrenzen voor sociale huur) en maken dat liefst 64% van de private huurders hiervoor in aanmerking komt. We stellen ons de vraag of met een potentieel aan 180.000 gezinnen die nu op de private huurmarkt huren, waarvan het merendeel tot de twee laagste inkomensdecielen behoort en die momenteel onbetaalbaar huren en/of noodgedwongen slechte huurwoningen huren, niet eerder en prioritair moet ingezet worden op de uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand in de plaats van op de creatie van een bescheiden woningbestand. Bovendien bevat het besluit inzake de verhuring van bescheiden woningen een zeer ruime machtiging voor lokale besturen om eigen lokale toewijsregels uit te werken onder meer inzake lokale binding. Terwijl de goedkeuring van lokale toewijsreglementen in de sociale huur wel een bekrachtiging door de Vlaamse regering vergt, is dit in het geval van lokale toewijsreglementen voor bescheiden woningen niet nodig. Op die manier dreigen in ons sociaal huisvestingsmodel steeds meer elementen van een vestigingsbeleid te sluipen. Het VHP ziet de meerwaarde van deze lokale toewijsregels niet in. Problemen inzake betaalbaarheid van de private huur stellen zich immers over het ganse Vlaamse grondgebied. Het VHP vraagt in ieder geval dat het georganiseerd toezicht op de lokale besturen er zeer nauwlettend op toeziet dat lokale toewijsreglementen die lokale bindingsfactoren zouden bevatten worden uitgewerkt ter bescherming van de meest woonbehoeftige huurders met lagere inkomens onder de endogene huurders.⁴⁰ Zo niet dreigen deze lokale toewijsreglementen strijdig te zijn met de fundamentele vrijheden waaronder het nondiscriminatiebeginsel van EU-burgers en de vrijheid van vestiging en verkeer van EU-burgers.

³⁶ Artikel 4.2.10 van het decreet grond- en pandenbeleid.

³⁷ Artikel 41 §2 Vlaamse Wooncode

³⁸ Advies van de Vlaamse Woonraad, 'Advies over de verhuring van bescheiden woningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen', 16 juli 2013, blz. 4-5.

³⁹ 28.167 € voor alleenstaanden en 42.247 € voor koppels, bedragen te verhogen met 2.630€ per persoon ten laste.

⁴⁰ Zie in dit verband Advies van de Raad van State van 27 september 2013, nr. 53 928/3, blz. 6 met uitdrukkelijke verwijzing naar het arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2013 over de maatregelen 'wonen in eigen streek' uit het decreet grond- en pandenbeleid.

4. Bewonersparticipatie

(Meer)waarde van participatie

Het belang van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting wordt al jaren erkend door de Vlaamse overheid. We zien dan ook een evolutie in de regelgeving naar een steeds grotere wettelijke verankering. Toch blijft er nog een lange weg af te leggen. De operationele vertaling van het abstracte concept 'participatie' is momenteel nog niet gebeurd. Het algemeen kader blijft vaag en kan op allerlei manieren ingevuld worden.

Nochtans is participatie een democratisch recht en een noodzakelijk instrument dat een hefboom is vanuit meerdere invalshoeken:

- Participatie biedt een economische meerwaarde. Via de participatie van de sociale huurders kunnen nutteloze kosten worden vermeden, en kunnen financiële middelen zo efficiënt mogelijk worden aangewend.
- Participatie draagt bij tot een grotere leefbaarheid van wooncomplexen, wijken en buurten. De onderlinge betrokkenheid van de bewoners wordt gestimuleerd. Participatie geeft mensen het gevoel deel uit te maken van de samenleving, erbij te horen en bij te kunnen dragen. Participatie draagt tenslotte ook bij aan de empowerment van maatschappelijk kwetsbare groepen.
- Participatie is tenslotte ook een leerschool voor democratische ingesteldheid en het vermogen om te kunnen omgaan met verschillende opinies en gezichtspunten en naar elkaar te luisteren.
- Participatie werpt een dam op tegen juridisering en administratieve overlast. In plaats van steeds meer regelgeving te introduceren om een aantal secundaire beleidsdoelstellingen te verwezenlijken (bijv. het bewaken van de leefbaarheid via lokale toewijzingsreglementen), waardoor de relatie tussen huurders en verhuurders verder wordt geformaliseerd, zou men beter meer ruimte creëren voor participatie. Maatregelen en doelstellingen die in samenspraak met de sociale huurders worden vooropgesteld zullen niet alleen meer draagvlak hebben, maar uiteindelijk ook effectiever en duurzamer zijn.
- Participatie is een hefboom voor de volledige verwezenlijking van het grondrecht wonen, in al zijn aspecten (betaalbaarheid, woonkwaliteit, woonzekerheid,...).

De vraagstukken van nu en de toekomst kunnen niet meer op traditionele manier worden aangepakt. Onze maatschappij verandert steeds sneller en wordt complexer. De overheid beschikt niet langer over de kennis en middelen om overal oplossingen voor te vinden. Onze tijd vraagt daarom om innovatie door participatie.

Participatie werd tot voor kort enkel geassocieerd met sociale huur, maar ook in de private huur kennen we collectieve wooncomplexen waar participatie eveneens zinvol kan zijn. Samen met Timmermans pleiten we hier voor een meer participatief kader bij de uitwerking van de wetgeving op de gedwongen eigendom zodat huurders niet enkel geïnformeerd worden over de verslagen van de vergadering van mede-eigenaars maar ook hun stem kunnen laten horen in zaken die ook hen aanbelangen.

Het VHP en VIVAS pleiten ervoor om in de Vlaamse Wooncode een regulier kader uit te werken waarbinnen sociale verhuurders en huurders afdwingbaar kunnen overleggen over collectieve huurdersbelangen, zoals bvb. de aanbevelingen van de visitatiecommissie. De Nederlandse Overlegwet biedt alvast inspiratie: huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben wettelijk recht op informatie van, advies aan en overleg met hun verhuurder. Bovendien is de verhuurder verplicht een representatieve huurdersorganisatie financieel te ondersteunen.

Organisatie van participatie

We vragen dat de nieuwe Vlaamse regering werk verder werk maakt van een Vlaams overleg, ondersteunings- en vormingscentrum ter versterking van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting:

- (1) er is nood aan de uitbouw van een vormingscentrum met een cursus- en vormingsaanbod op maat voor startende en actieve bewonersgroepen alsook woonbegeleiders;
- (2) de ondersteuning van lokale bewonersgroepen heeft betrekking op financieel, inhoudelijk en agogisch vlak, alsook de organisatie van ervaringsuitwisseling en modelontwikkeling inzake participatie met bijzondere aandacht voor de kwetsbare bewonersgroepen;
- (3) we pleiten voor de uitbouw van een expertisecentrum dat op vraag van gemeenten, bewonersgroepen of sociale woonorganisaties lokaal actie-onderzoek kan uitvoeren en ook beleidsaanbevelingen of actieprogramma's kan uitwerken inzake leefbaarheid, woontevredenheid, klantvriendelijkheid en kwaliteit van het bestuur en beheer van sociale wooncomplexen;
- (4) hiertoe dient de verdere uitbouw en ondersteuning van een representatieve Vlaamse overlegstructuur van sociale huurdersgroepen (VIVAS - Vereniging Inwoners Van Sociale woningen) te worden opgenomen.

Niet in het minst is er nood aan de structurele verankering van de ondersteuning op lokaal vlak. Uit een bevraging (voorjaar 2013) van de huidige bewonersgroepen in de sociale huur, blijkt alvast duidelijk dat een duidelijk omkaderde ondersteuning één van de essentiële randvoorwaarden is om bewonersparticipatie op een duurzame manier lokaal vorm te blijven geven.

5. Bestrijden van discriminatie en uitsluiting

De toegang tot de huurmarkt

Samenhangend met de problemen inzake betaalbaarheid, is er het probleem inzake de toegang tot de huurmarkt. Deze problemen zijn moeilijk te kwantificeren, mede omdat de signaleringsbereidheid onder huurders bijzonder laag is. Er stellen zich drie problemen inzake toegang:

- (1) De betaalbaarheid ingeval van verhuis van de ene huurwoning naar de andere. Voor huurders met een laag inkomen en weinig spaarcenten vormt dit een financieel probleem. De federale wetgever onderkent dit en heeft hieraan trachten te remediëren door enerzijds de huurder de keuze te bieden tussen de onmiddellijke en integrale huurwaarborgbetaling, doch beperkt tot twee maanden huur, en de betaling van de huurwaarborg ten bedrage van maximaal drie maanden huur in schijven via de bankwaarborg of via de bankwaarborg met tussenkomst van het OCMW. De praktijk leert dat van een werkelijke keuze door de huurder nauwelijks sprake is; de bankwaarborg een slag in het water is en de regeling bovendien nog makkelijk omzeild wordt via het aanbod van levensverzekeringsprodukten.⁴¹
- (2) Toenemende selectie en uitsluiting van de kandidaat-huurders met een zwakker sociaal-economisch profiel. De verhuurders, en met name het Algemeen Eigenaarssyndicaat en diverse vastgoedmakelaars, gaan steeds verder in hun inlichtingenfiches over kandidaat-huurders en geven trouwens te kennen hoe belangrijk het is dat verhuurders hun kandidaat-huurders streng selecteren. Vragen worden gesteld over de woonduur van het vorig huurcontract, de naam en telefoon van zowel de vorige verhuurder als de huidige werkgever van de huurder, het bewijs van huurbetaling van de laatste drie maanden enz. Sommigen gaan zover om systematisch personen met vervangingsinkomens of OCMW-cliënten te weren.
- (3) Toenemende discriminatie. De meldingen hierover vormen slechts het puntje van de ijsberg. Het betreft discriminerende uitsluiting op basis van ras, afkomst of nationaliteit, vermogen, tot en met zelfs leeftijd of seksuele voorkeur. Met name de discriminatie rond etnische afkomst vormt nog steeds schering en inslag. Hiervoor bestaan diverse indicaties die dit vermoeden wettigen, zoals blijkt uit een wetenschappelijke bevraging van verhuurders geselecteerd uit de woonsurvey. Op de vraag wat de verhuurder zou doen als zich een kandidaat-huurder zou

⁴¹ Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaanonzekerheid en sociale uitsluiting, 'Huurwaarborg: hoe werkelijk de toegang tot de huisvestingsmarkt verlagen?' in Tweejaarlijks Verslag armoedebestrijding 2008-2009, Deel I, Brussel, 2009, blz. 31-44.

aanbieden die afhankelijk is van een huurwaarborg door het OCMW, antwoordde 41% een andere huurder te zoeken (Heylen et al., 2007). Voor kandidaat-huurders van andere afkomst en alleenstaanden met kinderen is dit respectievelijk 27% en 11%.⁴²

Een undercoverreportage in het consumentenprogramma VOLT van 2010 maakte overduidelijk dat discriminatie op de woningmarkt nog schering en inslag is. Uit de reportage bleek dat liefst negen op de tien hierover aangesproken vastgoedmakelaars er geen graten in zagen om op vraag van de zogenaamde klant-verhuurder in te gaan om huurders van vreemde afkomst niet te selecteren.⁴³

In 2009 organiseerde de Brusselse vereniging Alarm een telefoontest naar private verhuurders die een woning te huur stelden, met de vraag of men de te huur gestelde woning kon bezoeken. Telkens was er een beller van allochtone en een beller van autochtone afkomst die op vragen inzake de sociaal-economische en gezinssituatie van de 'kandidaat-huurder' dezelfde antwoorden verstrekten. Op 101 geldige telefoontesten bleek dat in 28 gevallen de autochtone beller zich wel mocht aanbieden voor een bezoek aan de woning en de allochtone niet, terwijl de telefoon van de allochtone beller voorafging aan deze van de autochtone beller.

We pleiten er dan ook voor om het toepassingsgebied van het Vlaams decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid te verruimen.

Verplichte affichering huurprijzen

De federale wetgever heeft ook hieraan willen remediëren door de verplichting op te leggen om de gevraagde huurprijs en kosten bij publieke affichering van de te huurstelling duidelijk te vermelden⁴⁴. Deze maatregel moest zowel de transparantie op de huurmarkt ten goede komen als de discriminatie bestrijden omdat men dan niet langer de prijs kon opdrijven 'à la tête du cliënt'. De maatregel heeft niet het verhoopt succes omdat het de medewerking van gemeenten vergt die moeten bereid zijn hierover een politiereglement op te maken en administratieve boetes op te leggen bij inbreuken hierop. Momenteel hanteren slechts een fractie van de Vlaamse steden en gemeenten dit, waaronder toch enkele grotere steden als Kortrijk, Leper, Sint-Niklaas en Gent en zullen nog 4 gemeenten dit later invoeren, maar de meerderheid van de steden kent dit niet. We pleiten ervoor om deze verplichting na de regionalisering voor gans Vlaanderen op te leggen en het agentschap Wonen- Vlaanderen met de opvolging en controle te gelasten, als de gemeente het niet doet. Nu al zijn alle verhuurders van woningen, in uitvoering van een Europese richtlijn, verplicht om de gegevens van het Energieprestatiecertificaat te afficheren van zodra ze de verhuring van panden publiek bekend maken.⁴⁵

6. Dak- en thuisloosheid bestrijden

Aanbevelingen voor een Vlaamse strategie

In het Vlaamse beleid ontbreken nog een aantal essentiële ingrediënten voor een effectieve aanpak van dak- en thuisloosheid. In een onderzoek van Koen Hermans (juli 2012 – KULeuven)⁴⁶ werden aanbevelingen geformuleerd die mede werden gebaseerd op goede buitenlandse praktijken:

⁴² Buyst, E., Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J., Winters, S. en Vandenbroucke, P., 'Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt', Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, Departement RWO Woonbeleid, Brussel, 2007, blz. 146

⁴³ X, 'Bestrijding van discriminatie in huur: concrete aanzetten zijn hoogst nodig', VOB-Nieuwsbrief, juni 2011, blz. 18-23

⁴⁴ Wetsontwerp houdende diverse bepalingen, Parl. St. Kamer, stuk 2873/001, 2006-2007, blz. 69-74

⁴⁵ Artikel 11.2.1. §3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 zoals ingevoegd bij het decreet van 18 november 2011, B.S. 15-12-2011

⁴⁶ Hermans K., 'Bouwstenen voor een Vlaams actieplan tegen dak- en thuisloosheid. In spiratie uit Nederland, Finland en Schotland', VLAS, juni 2012 <https://lirias.kuleuven.be/bitstream/123456789/371362/2/00309699.pdf>

- 1) de Vlaamse aanpak baseren op een grondrechtenbenadering en de piste van een afdwingbaar recht op wonen bestuderen;
- 2) nood aan een Vlaams actieplan: het uitwerken van een nationale strategie met duidelijke doelstellingen en termijnen waarbinnen die doelstellingen gerealiseerd worden en vertaalslag naar concrete beleidsindicatoren, gekoppeld aan meetbare indicatoren, met een monitoringinstrument waarbij een onafhankelijke onderzoeksinstantie opvolgt en rapporteert;
- 3) nood aan participatie van de doelgroep zelf bij de beleidsvoorbereiding;
- 4) een duidelijke omschrijving (grootte en kenmerken) van de doelgroep als een wezenlijke opstap naar een actieplan;
- 5) doorvertaling van de Vlaamse strategie op lokaal en/of regionaal niveau: lokale samenwerking tussen OCMW, woonactoren, CAW, welzijn en geestelijke gezondheidszorg;
- 6) een ruime (bredere) invulling en benadering van preventie die inzet op het verhogen van betaalbaarheid van wonen en niet enkel focust op het vermijden dat mensen uit hun huis worden gezet en instellingsverlaters op straat terecht komen;
- 7) experimenten innovatief woonbeleid: Housing First.

Wat deze laatste aanbeveling betreft, kijken we alvast uit naar de resultaten van de eerste Housing First projecten die op initiatief van staatssecretaris Maggie De Block sinds juni 2013 van start gingen in onder meer ook Antwerpen en Gent. Beoogd resultaat is een draaiboek uit te werken met de voorwaarden om begeleidende huisvestingsprojecten, geïnspireerd door het Housing Firstconcept, op te starten in ons land.

We wijzen hier overigens nogmaals (zie ook supra: begeleidingsovereenkomst, p.17) op een zorgvuldige opvolging van de begeleidingsovereenkomst die in de sociale huur werden ingevoerd en de mate waarin de ingevoerde contingentering en 5% beperking de toegang van bijzondere kwetsbare groepen wel degelijk verbetert.

Herhuisvesting: achilleshiel

Wanneer diverse aspecten van het recht op wonen met elkaar in conflict dreigen te komen, vertoont ook de wetgeving die uitvoering geeft aan het recht op wonen hiaten of zelfs contradicties.

Met name denken we dan aan de regeling van de herhuisvestingsplicht in Vlaanderen door een burgemeester wanneer de woning onbewoonbaar is verklaard, de huurder een woonverbod krijgt en de gemeente of het OCMW zelf niet over de nodige woningen beschikt om de herhuisvesting (weliswaar versmald tot diegenen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning) op eigen kracht te realiseren. In dit geval, zo stelt artikel 15, §1, 5^{de} lid Vlaamse Wooncode doet de burgemeester een beroep op de medewerking van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente. Het Kaderbesluit sociale huur voor de sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt echter zeer restrictief onder welk reglementaire voorwaarden een dergelijke huurder een reglementaire voorrang kan verkrijgen. Naast de vereiste punten(categorieën) in het technisch verslag, moet de kandidaat-huurder de woning sedert ten minste zes maand hebben bewoond en zich uiterlijk binnen de twee maanden na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring hebben ingeschreven in het register van kandidaat-huurders.⁴⁷ De pertinentie van het criterium van zes maanden bewoning kan in het licht van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting zeer betwistbaar worden genoemd. In feite komt het erop neer dat de wetgever van de huurder eist dat hij contracteert omtrent een woning die eigenlijk niet zou mogen worden verhuurd, zelfs niet tehuurgesteld, op straffe van nietigheid en gedurende minstens 6 maanden meewerkt aan een misdrijf of het minstens ondergaat om in aanmerking te komen voor een reglementaire voorrang als kandidaat-huurder van een sociale woning van een SHM. Hier kunnen toch wel ernstige vraagtekens bij worden geplaatst...

⁴⁷ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 19.

Vlaams Fonds ter bestrijding van uithuiszetting

De bedoeling van dit Fonds ter bestrijding van uithuiszetting (FBU) is de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verhogen door de preventie van de gerechtelijke uithuiszetting. Daarnaast wil men via dit fonds de krappe woninghuurmarkt voor investeerders aantrekkelijker maken door private verhuurders een grotere zekerheid op hun huurinkomsten te bieden.

Het Vlaams Huurdersplatform onderschrijft zeker de grote lijnen en finaliteit van dit fonds, maar wijst op enkele problematische elementen:

- het stelsel is tot nader order gebaseerd op vrijwillige toetreding door de verhuurder wat het concept verzwakt en bovendien is de ondersteuning die het Fonds biedt zwakker dan deze aan eigenaars via de Verzekering Gewaarborgd Wonen;
- een tweede aandachtspunt ligt in het feit dat het stelsel zo geconcipteerd én toegepast moet kunnen worden dat er snel en preventief kan opgetreden worden.

We pleiten dan ook om in een 2^{de} fase, na evaluatie, op relatief korte termijn voor een uitbreiding van het stelsel waarbij een verplichting geldt voor alle verhuurders van een woning die bestemd is tot hoofdverblijfplaats.

7. Duurzaamheid en energie

Energiearmoede

Gezinnen worden vandaag de dag vanuit allerlei hoeken gestimuleerd om te investeren in duurzame toestellen en materialen en zo hun energieverbruik te matigen. Deze evolutie is positief maar niet iedereen heeft de mogelijkheid om mee op deze trein te springen.

Nog steeds en zelfs meer en meer huishoudens slagen er niet in om voor energie in hun basisbehoeften te voorzien. Elke woning moet dus uitgerust zijn met veilige installaties voor elektriciteit, verwarming en water. De levering van deze nutsvoorzieningen moet gegarandeerd blijven op basis van een leefbaar minimumpakket dat nooit mag afgesloten worden.

Bovendien moeten de sociale openbare dienstverplichtingen verruimd en blijvend geëvalueerd worden. De sociale maximumprijzen moeten automatisch toegekend worden en de energiesector moet toegankelijker en klantvriendelijker worden.

Er moeten meer en beter bereikbare kosteloze oplaadmogelijkheden voor budgetmeters komen. In elke gemeente moet een Locale Adviescommissie (LAC) geïnstalleerd zijn, bevoegd voor energiewelzijn en energiearmoede. Deze LAC's moeten niet enkel een probleemoplossende rol vervullen, maar ook op een pro-actieve manier mensen begeleiden die problemen krijgen met hun distributienetbeheerder of aanbieder van openbare nutsvoorzieningen (zoals water).

Uiterekend de laagste inkomens wonen doorgaans in woningen van slechte kwaliteit met hoge energiekosten. Daarom is het belangrijk dat zowel vanuit sociaal als ecologische overwegingen een aangepast stimuleringsbeleid voor energiezuinigheid op maat van deze doelgroep wordt uitgewerkt. Dit vereist maatregelen ter voorfinanciering van de werken inzake energiebesparing of de uitwerking van derde betalersisteemen.

Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat (EPC) informeert de kandidaat-huurder of -koper hoe energiezuinig of –verslindend de woning is die hij op het oog heeft. Hij kan daar dan rekening mee houden bij zijn beslissing over het al dan niet inhuren of kopen van de woning.

De eigenaar staat in voor het betalen van de opmaak van het certificaat. Volgens het VHP zijn er heel wat goede argumenten waarom de kosten van het EPC niet op de huurder kunnen afgewenteld worden. De rechtspraak zal zich hierover nog moeten ontwikkelen.

We vragen dat de decreetgever alsnog uitdrukkelijk bepaalt dat deze kosten voor het aanvragen van een EPC niet ten laste van een huurder kunnen worden gelegd. De Vlaamse overheid kan hier het

bevoegdheidsterrein van de federale overheid beperkt betreden om haar eigen bevoegdheid te kunnen uitoefenen.

Voor (kandidaat-) eigenaars met een bescheiden inkomen vormt het EPC-attest onrechtstreeks een bijkomende kost. Als de eigenaar renovaties uitvoert ter verbetering van de energiewaarden van een woning, zou deze eigenaar hiervoor een reductie moeten kunnen krijgen op de kostprijs van het EPC-attest.

Sociale dakisolatiepremie

De sociale dakisolatiepremie is een niet onverdienstelijke poging om eigenaars-verhuurders te activeren en te ondersteunen bij energiebesparende investeringen in de woning die ze verhuren. Tot op heden wordt deze premie echter zeer weinig benut. Bovendien zijn er ook nog wel wat vragen en kanttekeningen te plaatsen bij de uitwerking ervan. Zo hebben de huurdersbonden en het VHP bedenkingen bij de ongelijkheid die wordt geïnstalleerd tussen huurders met een 9-jarig en een kortlopend (de nipte meerderheid overigens!) huurcontract. Deze kortlopende huurcontracten zijn tussentijds opzegbaar, waar bij de 9-jarige huurcontracten deze opzeggingsmogelijkheid in het kader van de sociale dakisolatiepremie werd uitgesloten.

Bovendien geldt het verbod op huurprijsverhoging enkel voor het lopende huurcontract en niet voor een vaste termijn. Een eigenaar die z'n huurwoning dus pakweg in het 8^{ste} jaar van het huurcontract via de sociale dakisolatiepremie energiezuiniger maakt, engageert zich dus voor maximum 2 jaar om geen huurprijsverhoging door te voeren of tussentijds op te zeggen. Vanuit het gelijkheidsbeginsel is dit bijzonder vreemd tegenover de eigenaars die een dergelijk engagement aangaan bij de aanvang van een 9-jarig huurcontract.

We pleiten dan ook voor een Besluit van de Vlaamse Regering inzake de sociale dakisolatiepremie dat van openbare orde is en meer rechtszekerheid biedt aan de huurders. Bovendien kan hierdoor ook de tegenstelbaarheid bij vervreemding / verkoop van de woning worden geregeld.

Duurzaam en rationeel energieverbruik

De mogelijkheden voor duurzaam energieverbruik moeten uitgebreid worden. Ook mensen in armoede, meestal in een situatie van huurder of arme eigenaar, moeten immers kunnen gebruik maken van maatregelen om energiebesparend(er) te kunnen wonen en leven.

Nu reeds bestaat er een kluwen van tegemoetkomingen. We vragen om de subsidiestelsels zoveel als mogelijk samen te voegen met de toekenning van renteloze kredieten. Zo kunnen ook mensen met zeer beperkte financiële middelen energiebesparende werken laten uitvoeren.

Om de energielasten te drukken bepleiten we de inschakeling van woonauditoren. Zij moeten bij woningrenovatie ondersteuning bieden en controle uitoefenen niet alleen vanuit het perspectief van de Vlaamse Wooncode, maar ook op het vlak van energie en duurzaamheid.

Het VHP pleit er ook voor om bij ontradende maatregelen, zoals bvb heffingen op slecht geïsoleerde woningen, erover te waken dat dit de zwak(st)e bewoners (waaronder huurders) niet nog eens extra bestraft. Andere vormen van stimuli en ondersteuning voor deze huurders op vlak van duurzaamheid zijn hier zinvoller dan heffingen die geen onderscheid maken in de doelgroep die ze dreigen te raken.

We pleiten voor een reglementair kader waardoor huurders via een energiecorrectie op de huurprijs, de meerkost ten gevolge van het energievervlindende karakter van de woning, kunnen verhalen op de verhuurder en dit zowel op de private als de sociale huurmarkt. Zo moet de huurprijs (gradueel) herzien kunnen worden naar beneden toe als de woning van bij aanvang van het huurcontract niet beantwoordt aan de elementaire vereisten zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode. Boven een bepaald strafpuntenaantal moet de nietigheid gelden.

Het lijkt ons dan ook niet meer dan logisch dat in de volgende legislatuur de minimale energievereisten van het Vlaams energierenovatieprogramma 2020 (zoals onder meer dubbelglas,

verwarmingsapparaten met voldoende energierendement) als elementaire vereisten van woonkwaliteit in de Vlaamse Wooncode worden ingevoerd en dus ook in het puntensysteem ter beoordeling van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

We verwijzing m.b.t. dit thema onder meer ook naar de nota 'Naar een ambitieus beleid inzake energie en woonkwaliteit in Vlaanderen' van de sector Samenlevingsopbouw (2011).

Nieuwe technologieën

Ook op de private huurmarkt doen nieuwe technologieën inzake het opwekken van (hernieuwbare) energie meer en meer hun intrede zoals zonnepanelen en warmtepompen. Zij brengen echter ook nieuwe vragen en onduidelijkheden mee inzake de afrekening tussen huurder en verhuurder.

Zo is het bvb belangrijk dat een huurder abonnee is en blijft, zoniet dreigt hij diverse voordelen te verliezen zoals bescherming tegen afsluiting of het mislopen van sociale maximumprijzen als beschermde afnemer (indien van toepassing).

Groot knelpunt is de transparantie inzake energieverbruik door de huurder die via zonnepanelen wordt opgewekt. De meting van dit verbruik is problematisch en kan enkel bij benadering (raming of gemiddeld verbruik) worden bepaald.

8. Huurdersbonden

Gebiedsdekkende werking

De huurdersbonden bereiken hun doelgroep in de eerste plaats en vooral door hun aanbod van een toegankelijke eerstelijns dienstverlening. Om in de toekomst een gebiedsdekkende werking te kunnen organiseren voor alle regio's in Vlaanderen met een voldoende potentieel aan huurderspopulatie, is de uitbouw van meerdere regionale steunpunten per provincie noodzakelijk. Inzake onze voorstellen voor de structurele gebiedsdekkende verdere uitbouw van de huurdersbonden verwijzen we naar de Jaarlijkse VHP-jaarrapporten over de werking van de huurdersbonden (zie www.huurdersbond.be → publicaties).

Middelen groeien structureel niet mee met de behaalde resultaten

Het individueel en collectief ledenbestand van de huurdersbonden blijft aangroeien, evenals het aantal dossiers en het aantal adviescontacten per dossier. Het gevolg hiervan is dat de workload groeit en zich op sommige plaatsen erg scherp stelt met zeer lange wachttijden en overvolle wachtzalen. Het subsidiebesluit van de huurdersbonden voorziet niet in een automatisch mechanisme waardoor de subsidiemiddelen kunnen meegroeien met de behaalde resultaten. Een aanpassing van het besluit in die zin – waarbij meteen ook een correctie op de indexeringsbasis kan meegenomen worden – is absoluut wenselijk.

De huurdersbonden vragen op korte termijn een groei van de subsidiemiddelen voor Huurdersbond Antwerpen met werkingsgebied Antwerpen. Met het huidige medewerkersbestand en de niet - aflatende groei van het ledenbestand, komt dit er op neer dat op de wekelijkse avondzitdag huurders tot liefst 23h en zelfs nog later moeten zitten wachten tot ze aan de beurt komen. Dit is eigenlijk onaanvaardbaar. Met de bestaande equipe is het onmogelijk de toevloed aan adviesvragen te blijven verwerken.

Bekendheid vergroten binnen sociale huur

De huurdersbondwerking blijkt nog onvoldoende bekend bij – vooral - sociale huurders. Dat is uiteraard in de eerste plaats een uitdaging voor de huurdersbonden en hun ondersteuningsstructuur. Een gerichte mediacampagne waarbij de mogelijke rol van zowel de huurdersbonden als van lokale huurdersgroepen wordt belicht, kan hier een belangrijke aanvulling op zijn.

Trouwens, ook sociale huisvestingsmaatschappijen zouden zelf hun sociale huurders op de hoogte kunnen brengen van het bestaan van een huurdersbond bij wie ze eveneens juridisch huuradvies

kunnen inwinnen. Waarom zou een SHM op haar secretariaat geen folders kunnen leggen waarin de werking van de huurdersbonden uit de doeken wordt gedaan?

Vlaams Huurdersplatform vzw
November 2013

Voor meer informatie: contacteer
geert.inslegers@vlaamshuurdersplatform.be of myriam.vanvinckenroye@vlaamshuurdersplatform.be.



VHP-Memorandum voor de Federale regering

Onze aandachtspunten voor een inclusieve aanpak voor de realisatie van het recht op wonen

1. Neem maatregelen ter **versterking en uitbreiding van de private huurmarkt** waarbij naast aandacht voor eigendomsverwerving ook oog is voor een volwaardig huurbeleid.
2. **Ratificeer artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest** en geef hiermee het signaal dat het beleid het recht op menswaardige huisvesting serieus neemt.
3. Voer **fiscale maatregelen** in die gedifferentieerde voordelen bieden voor zowel de eigenaar-verhuurder als **ook de huurder ten goede komen** en dit ter stimulering en bevordering van kwalitatief en betaalbaar wonen.
4. Werk een **bemiddelingsaanbod uit in de procedure tot Gerechtelijke uithuiszetting**. Dit komt de zwakke huurder ten goede, maar evenzeer de verhuurder die hierdoor niet moet opdraaien voor de gevolgen en risico's.
5. Zet in op **stimulerende en ondersteunende maatregelen voor verhuurders inzake duurzaamheid en energiezuinigheid** van een woning, eerder dan (louter) ontradende maatregelen. Zet tevens in op het **drukken van de energiekost** voor de laagste inkomens.
6. Bekijk een uitbreiding van de **meerwaardebelasting bij verkoop van onroerend goed** voor woningen die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en waar de eigenaar-verhuurder weigert te investeren om de woning conform te maken.
7. Maak werk van de afdwingbaarheid van artikel 5ter van de Woninghuurwet zodat **bemiddelingskosten niet langer ten laste van de (kandidaat-)huurder kunnen worden gelegd**. Onderneem urgent actie zodat deze kost door vastgoedmakelaars niet langer wordt afgewenteld op de huurder via (zeer) dure plaatsbeschrijvingen.
8. Neem het **bannen van discriminatie en uitsluiting** op de huisvestingsmarkt ernstig, zowel door vastgoedmakelaars als private verhuurders. Eenzijdig de kaart van zelfregulatie blijven trekken, werkt niet.
9. Keur de **voorstellen ter bestrijding van dak- en thuisloosheid** goed en optimaliseer het opreisingsrecht van leegstaande gebouwen.
10. Maak de **affichering van de huurprijs en ook de EPC-score verplicht** bij publieke tehuurstelling en niet langer afhankelijk van een gemeentelijk politiereglement.

11. Garandeer blijvend **gratis en kwaliteitsvolle toegang tot juridische bijstand** voor wie zijn rechten wenst te verdedigen en daar de financiële middelen voor ontbeert, geflankeerd door een voldoende aanbod of zelfs een **algemeen procesfonds**. Geef huurdersbonden de bevoegdheid (en de nodige omkadering) om hun leden te vertegenwoordigen voor de rechtbank.

12. Zet de tijdige **inventarisatie en ontsluiting van alle geregistreerde huurcontracten in de registratiekantoren** op punt. Verplicht de verhuurder om de huurder op de hoogte te brengen van de registratie van het huurcontracten en breidt de opzegmogelijkheid voor huurder zonder termijn of schadevergoeding bij niet (tijdige) registratie van het huurcontract ook uit naar kortlopende huurcontracten.

1. Uitgangspunten

We vertrekken vanuit het pleidooi voor een voldoende ruime private huurmarkt, waarbij er naast aandacht voor eigendomsverwerving ook oog is voor een volwaardig huurbeleid.

Er blijft een groot en zelfs groeiend onevenwicht bestaan inzake enerzijds het stimuleren van eigendomsverwerving, dit zelfs met inflatoire effecten op de prijsvorming, en anderzijds huurondersteuning en stimuli voor de (particuliere) huurmarkt. Door dit beleid krimpt het aanbod op (private) huurmarkt, en verhuizen de huurwoningen naar de koopmarkt. Het veroorzaakt verdere ongelijkheid op de woningmarkt, met risico's op marginaliserings- en residualiseringsprocessen. Het resultaat is een ongelijke inkomenshervreiding door de overheid. Huurders hebben immers gemiddeld een lager inkomen dan eigenaar-bewoners, wonen ook slechter, en ontvangen in globaal minder overheidssteun. Wetenschappelijk onderzoek door het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft uitgewezen dat in Vlaanderen liefst 126.000 private huurderhuishoudens (op ongeveer 460.000) na het betalen van hun huur te weinig overhouden om menswaardig te kunnen leven en participeren aan de samenleving.

Zonder de wezenlijke tussenkomst van zowel de federale regering (voornamelijk en zeker na de geplande regionalisering via een aangepaste fiscaliteit) als de gewestregeringen, kunnen de problemen op de private huurmarkt niet doeltreffend opgelost worden.

Alle overheden samen dienen werk te maken van een duurzaam, ecologisch en energetisch en sociaal huurbeleid in functie van de progressieve realisatie van het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedereen. Deze overheden zullen daarom zowel de aanbod- als vraagzijde van de huurmarkt moeten stimuleren, aangezien aan beide zijden sprake is van toenemende marginalisering en residualisering. De overheidstussenkomsten moeten gericht zijn op zowel betaalbaar en kwaliteitsvol wonen met garanties inzake woonzekerheid als op een faire belasting op huurinkomsten voor wie investeert in de huurwoning met het oog op een duurzame verhuring en legitiem rendement. Voorbeelden uit het buitenland zoals de ervaringen met het Thatcheriaans beleid in het Verenigd Koninkrijk leren dat een afbouw van de rechten van huurders om investeringen in het aanbod van private huurwoningen te stimuleren, niet doelmatig zijn en zelfs armoedeversterkend werken. Het komt er dus op aan om een woonbeleid uit te werken dat kwaliteitsvol wonen voor huurders koppelt aan voldoende rentabiliteit en betaalbaarheid voor de verhuurders.

Het is dan ook meer dan hoog tijd dat een bijzonder stimuleringsbeleid wordt gevoerd voor de versterking en uitbreiding van de private huurmarkt.

Dit vereist een duidelijk stappenplan dat leidt tot een specifiek en gecoördineerd beleid. Het spreekt voor zich dat een geïntegreerde benadering hierbij aangewezen is. Ongeacht een mogelijke regionalisering zullen samenwerkingsakkoorden tussen de diverse overheden noodzakelijk blijven en moet er naar een optimaal 'samenwerkingsfederalisme' worden toegewerkt. De federale regering blijft ook na de realisatie van de bevoegdheidsoverdracht een aantal belangrijke (onder meer fiscale) sleutels in handen hebben om de toegang, het aanbod en de betaalbaarheid van de private huurmarkt te bevorderen. Denken we maar aan pistes zoals objectsubsidies voor verhuurders via fiscaliteit, verminderde successierechten voor erfgenamen die de woning (verder) verhuren tegen een redelijke huurprijs en voor een minimale periode van 9 jaar, een verlaagd BTW-tarief voor de bouw en renovatie van private huurwoningen i.f.v. een aanbodtoename en een aangepaste belastingsaftrek over meerdere jaren voor wie zwaar investeert in de fysieke en energetische kwaliteit van huurwoningen voor verhuring tegen een redelijke huurprijs met afdoende rendement.

Deze filosofie ligt trouwens aan de basis van een unaniem advies van de Vlaamse Woonraad die pleit voor een versterking van de private huurmarkt⁴⁸. Samen met het advies van diezelfde Woonraad over de regionalisering van de woonbonus⁴⁹ wordt aangetoond dat zowel de vertegenwoordigers van de vraagzijde (de huurders) als van de aanbodzijde (verhuurders, immobiliën- en bouwbedrijven en vastgoedzijde) aangevuld met experts, in grote mate unaniem zijn in hun pleidooi voor meer overheidsinspanningen ten voordele van de huurmarkt zowel aan de aanbod- als aan de vraagzijde. De adviezen tonen ook aan dat mits een herschikking en doelmatiger heroriëntatie van de overheidsmiddelen, dit mogelijk is met een zelfde overheidsbudget voor wonen.

Bovendien vindt de problematiek van de betaalbaarheid op de private woninghuurmarkt in belangrijke mate ook een oorzaak in te lage inkomens, en kan daarom niet los gezien worden van de hoogte van de vervangingsinkomens en de leeflonen. Een benadering van de problematiek vanuit een breder algemeen sociaal beleidsperspectief is dus eveneens aangewezen.

2. Naar een versterkt recht op wonen: ratificatie van artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest

België heeft in 2001 het herziene Europees Sociaal Handvest geratificeerd waardoor deze Europese verdragsbepalingen en in het bijzonder de sociale grondrechten deel uitmaken van onze rechtsorde. België heeft echter toen voor het artikel 31 van het herzien Sociaal Handvest voorbehoud gemaakt en dit dus niet geratificeerd.

Dit artikel 31 luidt:

“Teneinde de onbelemmerde uitoefening te waarborgen van het recht op huisvesting, verbinden de Partijen zich ertoe maatregelen te nemen die tot doel hebben:

1. de toegang tot menswaardige huisvesting te bevorderen;
2. de kans om dakloos te worden te voorkomen en te beperken, teneinde die dreiging geleidelijk aan weg te werken;
3. de huisvestingskosten haalbaar te maken voor personen die niet over voldoende middelen beschikken.”

De beslissing van de Belgische wetgever om in 2001 deze verdragsbepaling niet te ratificeren werd als volgt gemotiveerd:

“Het is niet zeker of de huidige wetgeving in België- ondanks initiatieven op het vlak van woonzekerheid voldoende het recht op huisvesting waarborgt zoals dit in dit artikel wordt omschreven. De ratificatie ervan lijkt in de huidige stand van zaken dan ook niet aangewezen maar kan in een later stadium misschien wel worden doorgevoerd.”⁵⁰

Het VHP dringt er op aan dat nu, bijna 15 jaar later!, deze sociale grondrechten zoals verwoord in artikel 31 van het Sociaal Handvest, eindelijk geratificeerd worden. De niet-ratificatie ervan door een welvarend land is niet langer te verantwoorden. Dergelijke essentiële sociale grondrechten die noodzakelijk zijn voor een menswaardig bestaan mogen niet afgemeten worden aan de mate waarin ze reeds gerealiseerd zijn of niet. Zij moeten integendeel juist een aansporing zijn om de nodige beleidsmaatregelen te nemen zodat deze grondrechten progressief en in overeenstemming met het welvaartsniveau in ons land worden gerealiseerd. Tenslotte heeft België het herzien Europees Sociaal Handvest met inbegrip van artikel 31 wel goedgekeurd, zodat het tijd wordt dat dit artikel ook van toepassing wordt in onze nationale rechtsorde.

⁴⁸ Advies 2010/11 van 30 september 2010 ‘Naar een beleid ter ondersteuning van de private huurmarkt’:

http://www.rwo.be/Portals/100/Vlaamse%20Woonraad/broch_VI_Woonraad_web.pdf

⁴⁹ Advies 2012/12 van 10 december 2012 over de regionalisering van de woonbonus:

http://www.rwo.be/Portals/100/Vlaamse%20Woonraad/VWR_woonbonus_advies_20121210_def_brochure.pdf

⁵⁰ MvT, *Parl St*, Senaat, stuk 2-838/1, 2000-2001

3. Fiscale maatregelen

De eigenaar(-bewoner) geniet op dit ogenblik van diverse fiscale maatregelen. Die steun voor eigendom(sverwerving) is zeer breed, maar kent ook perverse gevolgen. Zo heeft de invoering van de woonbonus (fiscale tegemoetkoming in de hypothecaire leninglast voor enige eigen woning) geleid tot hogere koopprijzen en tot het optrekken van de afbetalingstermijnen (tot 30 jaar en meer) doordat de fiscale tussenkomst niet langer beperkt werd in de tijd. Op die manier veroorzaakt de fiscale aanmoedigingspolitiek tot eigendomsverwerving mee de stijging van de koopprijzen op de markt voor residentiële woningen.

Ook het Internationaal Monetair Fonds stelt kritische vragen bij sommige beleidsmaatregelen gericht op de eigendomsverwerving gezien de mogelijke inflatoire prijseffecten⁵¹.

Bovendien is er sprake van een absolute wanverhouding in het aandeel budgettaire middelen (voornamelijk onder de vorm van fiscale tegemoetkomingen) dat naar eigendomsverwerving gaat en het aandeel dat naar huur gaat. Nochtans hebben zowel op het vlak van betaalbaarheid als kwaliteit de private huurders met de scherpste woonproblemen af te rekenen⁵². De jaarlijkse budgettaire impact van de federale fiscale aanmoedigingsmaatregelen voor eigendomsverwerving enkel voor het Vlaams landgedeelte wordt geraamd op ongeveer 1,48 miljard euro (cijfers 1995, daterend van vóór de hervorming naar de fiscale woonbonus). Met de invoering van de woonbonus blijkt volgens berekeningen van de Vlaamse Woonraad deze budgettaire weerslag voor Vlaanderen alleen op te lopen van 60 miljoen euro in het jaar van opstart (2005), naar 351 miljoen in 2008, tot 694 miljoen in 2010. Bij ongewijzigd beleid zal dit stijgen tot 1,7 miljard euro in 2014 tot 2,9 miljard op kruissnelheid in 2014.⁵³

Het VHP pleit dan ook voor meer gerichte fiscale maatregelen, met aandacht voor zowel de eigenaar-bewoner als de eigenaar- verhuurder, maar die eveneens de huurder ten goede komen. Daarom vragen we dat de respectievelijke budgettaire middelen voor eigendomsverwerving enerzijds en anderzijds voor de hulp voor huren in evenwicht worden gebracht. Hiervoor maken we in de campagne “1/3^{de} is de max!” een vuist.

Het is daarbij niet onze bedoeling om de algemene belastingdruk nog te verhogen, maar wel om te komen tot een gedifferentieerde aanpak van de fiscale stimuli- en maatregelen. De fiscale voordelen voor 2^{de} verblijven bvb kunnen moeilijk gerechtvaardigd blijven vanuit de schrijnende woonproblematiek waarmee ons land wordt geconfronteerd.

Het resultaat moet zijn dat dit bijdraagt tot meer kwalitatieve, duurzame en betaalbare huurwoningen.

Naast een algemene voordelige fiscale behandeling van verhuurders die kwaliteitsvolle woningen verhuren tegen billijke voorwaarden, moeten extra stimulansen worden voorzien voor verhuurders die bereid zijn om hun woningen op de private huurmarkt in te schakelen in het sociaal woonbeleid en verhuren onder sociale voorwaarden, waaronder de Sociale Verhuurkantoren (SVK).

We denken hierbij aan zowel fiscale tegemoetkoming voor verhuren via een SVK tout-court, als stimuli voor verbeteringswerken. Begin 2007 heeft de federale overheid een belastingvermindering ingevoerd aan verhuurders die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor en renovatiewerken aan de

⁵¹ 1 Belgium, ‘How risky are real estate price developments in Belgium?’, I.M.F. , 2006

⁵² 2 cfr. Eric Buyst, ‘Hoe naar een nieuw elan voor de private huurmarkt?’, Powerpoint-presentatie op studiedag ‘Wonen in Vlaanderen: Een nieuw beleid voor de private huurmarkt?’, april 2006; De Decker, P. (2000): Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, in: Ruimte & Planning, jg. 20, nr. 1, p. 8-35; Van Damme, B.. & Winters,S., ‘Het kluwen ontward. Subsidies voor eigenaars en huurders van woningen in Vlaanderen’, Ruimte & Planning, jg. 22, n°1, blz. 20-38; De Decker, P., Pannecoucke, I. & Goossens, L. , ‘Over wortelen, stokken en preken. Naar een woonbeleid voorbij de historische opties’ in Wonen aan de onderkant, 2005, blz. 471-473); Winters, S. ‘Synthese. Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen?’ in *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Garant, 2011, blz. 175-191.

⁵³ Advies van de Vlaamse Woonraad over de regionalisering van de woonbonus, 2012/12, blz. 11.

huurwoning uitvoeren, wat een belangrijke stimulans tot woningverbetering én tot sociale verhuring kan betekenen. Voorwaarde is dat deze mogelijkheden voldoende gekend raken bij de verhuurders.

Het Vlaams Huurdersplatform dringt trouwens in éénklank met het advies van de Hoge Raad van Financiën⁵⁴ aan op een algemene kadastrale perequatie, aangezien de huidige kadastrale inkomens totaal niet meer beantwoorden aan de marktrealiteit, al dan niet gekoppeld aan een belasting op de reële huurinkomsten mits een herijking van de belastingsvoeten⁵⁵.

Christian Valenduc, adviseur bij het Ministerie van Financiën, vat het als volgt samen: "de onroerende fiscaliteit stimuleert de speculatie en spoort niet aan tot het onderhoud van het patrimonium".

Daarom ook vindt het VHP dat de forfaitaire aftrek van het bruto - kadastraal inkomen (40%) niet aanvaardbaar is als blijkt dat de woning niet conform de gewestelijke normen is (ongeschikt of onbewoonbaar). Deze verhuurders laten immers na om de woning te onderhouden en te herstellen.

Een grondige hervorming van deze vastgoedfiscaliteit dringt zich op. Uitgangspunt zou moeten zijn een rechtvaardige progressieve fiscaliteit op de inkomsten uit verhuring ter aanmoediging van duurzaam en ecologisch verhuren.

In dit verband pleit het VHP ook voor een aangepast fiscaal kader voor verhuurders die de woning van slechte kwaliteit (zowel fysieke als energetische kwaliteit) duurzaam willen renoveren op voorwaarde dat de woning in de huurmarkt blijft en tegen redelijke prijs verhuurd wordt met minimale woonzekerheid. Indien een verhuurder zware investeringen doet in een woning van slechte kwaliteit zou hem de mogelijkheid moeten geboden worden om een deel van deze investering over meerder jaren fiscaal in mindering te brengen, in ruil voor een lange verhuring op de private huurmarkt tegen een redelijke huurprijs. Met deze maatregel wordt ingespeeld op de verruiming of minstens consolidering van het huuraanbod en het versterken van een ecologisch en duurzaam woonvernieuingsprogramma voor de private huurmarkt. Samen met het behoud van 6% BTW voor verbouwingswerken aan woningen die minstens vijf jaar in gebruik zijn genomen kan dit ook de bouw verder stimuleren. Investeren in de verbouwingen en renovatie van het woningbestand is niet enkel vanuit het oogpunt van energiezuinigheid een ecologisch goede zaak, maar kan de druk op de schaarse ruimte ook milderen.

Nu reeds wordt in bepaalde situaties een zogenaamde meerwaardebelasting gevorderd bij de verkoop van een onroerend goed. Bvb als een woning die men niet zelf heeft bewoond, binnen de 5 jaar na aankoop verder wordt verkocht.

Dit stelsel zou kunnen uitgebreid worden voor woningen waar wordt vastgesteld dat zij niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals bepaald in de gewestelijke wooncodes, inclusief de minimumnormen inzake energetische prestaties, en waar de eigenaar-verhuurder weigert te investeren om de woning conform te maken. Op die manier speculeert hij in feite op de meerwaarde die de verkoop van z'n woning zal opleveren. Een meerwaardebelasting op de verkoop van kwalitatief slechte huurwoningen kan een stimulans zijn om toch noodzakelijke investeringen te doen. De opbrengst hiervan zou dan kunnen geïnvesteerd worden in de fiscale stimulering van de kwaliteitsverbetering op de private huurmarkt en op die manier mee een dam opwerpen tegen de 'uitverkoop' van de private huurmarkt.

Zowel de levering van woningen en gebouwen als ook de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op deze goederen zijn, gezien hun bestemming voor de

⁵⁴ Hoge Raad van Financiën, sectie Fiscaliteit en parafiscaliteit, 'Advies betreffende de belasting van huren en de hervorming van de onroerende fiscaliteit, februari 1997, blz. 87

⁵⁵ cfr. Buyst, E., 'Hoe naar een nieuw elan voor de private huurmarkt?', Powerpoint-presentatie op studiedag 'Wonen in Vlaanderen: Een nieuw beleid voor de private huurmarkt?', april 2006; Valenduc, C., "La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles", Échos log., 2004, p. 47

huisvesting in het kader van het sociaal beleid, onderworpen aan het verlaagd tarief van 6% BTW. Het moet dan gaan over privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en die door deze maatschappijen worden bestemd om te worden verhuurd.⁵⁶

In Vlaanderen (maar ook in andere gewesten) komen nu ook andere initiatiefnemers zoals de erkende sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds, evenals de gemeenten en OCMW's en hun respectievelijke verenigingen in aanmerking voor verhuring binnen het sociaal huurstelsel krachtens artikel VII Vlaamse Wooncode, voor zover een beroep wordt gedaan op Vlaamse projectsubsidies inzake wonen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat alle BTW-plichtige handelingen, zowel met betrekking tot de verkoop aan deze door de Gewesten erkende initiatiefnemers als met betrekking tot de werken in onroerende staat, ter realisering van woningen die verhuurd worden volgens het sociaal huurstelsel, eveneens kunnen genieten van het verminderd tarief van 6% BTW. Zowel de uitbreiding van de initiatiefnemers die gerechtigd zijn om sociaal te verhuren als de nood aan een uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand verrechtvaardigen de toepassing van dit lager BTW-tarief. De verruiming van het verlaagd BTW-tarief voor de realisering van sociale huurwoningen, ongeacht het type sociale verhuurder, kan leiden naar meer sociale huurwoningen en vormt een extra stimulans voor de bouwsector, zodat de budgettaire inspanningen minimaal zijn ten gevolge van de andere verdieneffecten.

4. Gerechtelijke uithuiszetting

Ongeacht een 'humanisering' van de uithuiszettingen, blijft het van het grootste belang dat de nodige middelen ingezet worden om te voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Met de afschaffing van de voorafgaande verplichte verzoening zetten verhuurders nu vlugger de stap tot uithuiszetting en blijkt er minder ruimte voor een minnelijke oplossing. Het VHP vindt dit geen goede zaak. Het VHP meent dat bij huurachterstal er sneller op de bal moet gespeeld worden en verhuurders sneller het OCMW zouden moeten aanspreken zodat de huurder via budgetbegeleiding de huurachterstal kan aanzuiveren vooraleer de huurachterstal zo groot geworden is dat een ontbinding nog de enige realistische oplossing is.

Het VHP pleit er dan ook voor dat een bemiddelingsaanbod in de procedure tot uithuiszetting wordt opgenomen. Dit komt niet enkel de zwakke huurder op de private markt ten goede, maar ook de verhuurder die niet moet opdraaien voor de gevolgen en risico's van maatschappelijke bestaansonzekerheid die vaak aan de grondslag liggen van geschillen die leiden tot een gedwongen uithuiszetting. De projecten die op lokaal vlak zijn gegroeid (o.a. bij de Huisvestingsdienst Regio Izegem en andere woonwinkels) waarbij deze bemiddelingsrol wordt opgenomen door een woonwinkel, verdienen wat dat betreft meer erkenning en ondersteuning. Nu zijn ze immers nog volledig gebaseerd op de goodwill van een Vrederechter om de woonwinkel tijdig in te schakelen.

Het VHP stelt vast dat er hierover nauwelijks statistisch materiaal bestaat en dringt aan op een doorgedreven analyse van de uithuiszetting. Het door de Vlaamse Regering recent goedgekeurde Fonds ter preventie van uithuiszettingen dient nauwgezet gemonitord en geëvalueerd te worden i.f.v. het realiseren van z'n dubbele doelstelling (betaalzekerheid aan de verhuurder bieden en uithuiszetting van huurders voorkomen). Indien de registratierechten niet worden geregionaliseerd,

⁵⁶ Rubriek XXXVI (36) van Tabel A als Bijlage bij het Koninklijk Besluit Koninklijk besluit 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven

zou door de federale regering kunnen worden overwogen dat elke verhuurder via de registratierechten bijdraagt aan een fonds ter preventie van de gerechtelijke uithuiszettingen, waardoor verhuurders meer garantie op betaalbaarheid krijgen.

5. Duurzaamheid & energie

Zorgzaam omspringen met het milieu, aandacht hebben voor onze leefomgeving en een lange levensduur nastreven van materialen, het zijn allemaal zaken die we kunnen vatten onder het begrip duurzaamheid. Vandaag de dag stimuleren de overheid en allerlei organisaties om te investeren in het gebruik van duurzame toestellen en materialen. Deze evolutie is positief maar niet iedereen heeft de mogelijkheid om mee op deze trein te springen.

Er blijft een vaak moeilijk in evenwicht te brengen spanningsveld bestaan tussen de kwaliteit en duurzaamheid van een woning enerzijds en de betaalbaarheid anderzijds.

Het VHP pleit er dan ook voor om bij ontradende maatregelen, zoals bvb heffingen op slecht geïsoleerde woningen, de afweging te maken in welke mate dit een extra penalisierend effect zou hebben op de situatie van de zwak(st)e huurders op de private markt. Anderssoortige stimuli en ondersteuning t.a.v. deze huurders op vlak van duurzaamheid zijn minstens zo zinvol, zo niet effectiever dan heffingen zonder differentiatie t.a.v. de doelgroep die zij hiermee dreigen te raken.

Het Vlaams Huurdersplatform is van oordeel dat de maatregelen ter stimulering van de energiezuinigheid van huurwoningen gekoppeld moet worden aan een structureel verbeteringsbeleid en woonvernieuwingsbeleid op de private huurmarkt. Dit betreft echter vooral de bevoegdheid van de gewesten.

De bijzondere aandacht voor duurzaamheid dreigt een ander probleem te overschaduwen. Sommige kwetsbare huurders en eigenaars hebben zelfs geen toegang tot gas, water of elektriciteit. Bovendien blijkt de energie- en waterkost steeds hoger te worden, wat betaalbaarheidsproblemen oplevert voor de lagere inkomensgroepen. Het VHP meent dat er zowel op de energiezuinigheid van woningen als op het drukken van de energiekost voor de laagste inkomensgroepen moet worden ingezet. Energie en water zijn basisbehoeften. Daarom pleit het VHP ervoor dat een sociale correctie wordt ingevoerd voor de laagste inkomensgroepen (via automatische toekenning van rechten) die op verschillende manieren kan worden uitgewerkt bvb via een uitbreiding van het sociaal tarief of door een verlaagde BTW-voet van 6% voor de twee laagste inkomensdecilen.

6. Woningkwaliteit

Nu reeds wordt in bepaalde situaties een zogenaamde meerwaardebelasting gevorderd bij de verkoop van een onroerend goed. Bvb als een woning die men niet zelf heeft bewoond, binnen de 5 jaar na aankoop verder wordt verkocht.

Dit stelsel zou kunnen uitgebreid worden voor woningen waar wordt vastgesteld dat zij niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals bepaald in de gewestelijke wooncodes, inclusief de minimumnormen inzake energetische prestaties, en waar de eigenaar-verhuurder weigert te investeren om de woning conform te maken (zie supra: punt 3 'Fiscale maatregelen', blz. 5).

7. Wet op de marktpraktijken en bescherming van de consument bij vastgoedmakelaars en de antidiscriminatiewetgeving

Diverse problemen

Met een deel van de vastgoedmakelaars stellen zich diverse problemen zoals de mogelijks discriminerende behandeling van kandidaat-huurders, de koppelverkoop van de Korfina-waarborg, de omzeiling door sommigen van de maximale waarborg ten bedrage van twee maanden, de

overdadige inlichtingenfiches die kandidaat-huurders moeten invullen in strijd met de aanbevelingen van de privacycommissie, de voor de huurders nadelige standaardcontracten die sommigen hanteren (andere dan het CIB-modelcontract), de hoge kosten inzake plaatsbeschrijving en het feit dat bij vastgoedkantoren die reeds in opdracht van de eigenaar handelen er twijfels rijzen over hun onpartijdigheid bij het opstellen van uitredende plaatsbeschrijvingen en de raming van de huurschade, en tenslotte de weigering om conform artikel 1730 BW (dwingend recht) aan te tonen dat de intredende plaatsbeschrijving wel degelijk voor gemeenschappelijke kosten (de verhuurder en huurder betalen elk de helft) is gebeurd. Ook stellen we vast dat vele vastgoedkantoren nog steeds nalaten om de kostprijs voor hun diensten transparant te afficheren in hun kantoor of hun diensten beginnen verpakken in zgn. 'dienstpakketten' waarbij niet meer kan bepaald worden wat de kostprijs is van een standaard dienstverlening zoals de opmaak van een plaatsbeschrijving.

Een eenduidige regeling kan omzeilende interpretaties en praktijken kortader tegengaan: wanneer één van de partijen zich wil laten bijstaan door een derde, dan kan dat op eigen kosten.

Sluitstuk inzake afdwingbaarheid van de regelgeving

Een prangende kwestie betreft de effectieve afdwinging van artikel 5ter Woninghuurwet waaromtrent de huurdersbonden de voorbije jaren met relatief succes actief campagne voerden. Dit artikel verbiedt het om de bemiddelingskosten wegens bemiddeling door een derde (vastgoedmakelaar) ten laste van de huurder (kandidaat-huurder) te leggen, wanneer de woning bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder.

Met name in West-Vlaanderen (met uitschieters in Brugge en aan de kust) en in het Waasland werden de huurdersbonden hiermee geconfronteerd. Er werden dan ook diverse concrete dossiers overgemaakt aan de (provinciale afdelingen van de) Dienst Controle en Bemiddeling van de FOD Economie over vastgoedmakelaars die hun praktijk onverminderd verder zetten en weigerden om de ten onrechte aangerekende bemiddelingskosten aan de huurder terug te betalen.

Waar in het verleden zowel de huurdersbonden als de FOD Economie 'Algemene Directie Controle en Bemiddeling' (de vroegere Economische Inspectie) met tevredenheid vast stelden dat het parket voor vervolging doorverwees, stellen we sinds medio 2012 vast dat het dat (vooral in de provincie West-Vlaanderen) minder doet. Hierdoor dreigt het sluitstuk inzake afdwingbaarheid van deze regelgeving in gevaar te komen.

Daarom vragen we de mogelijkheid te onderzoeken om in de wet marktpraktijken ook administratieve sancties (geldboetes die kunnen oplopen bij herhaling en/of weigering tot terugbetaling) kunnen worden ingelast met invorderingsmogelijkheden door de ambtenaren, om zo de afdwingbaarheid te herstellen.

Nieuwe truc: (zeer) dure plaatsbeschrijvingen

De Huurdersbonden stellen weliswaar vast dat de meerderheid van de vastgoedkantoren in de genoemde regio's zich geconformeerd hebben met de nieuwe regelgeving, maar dat een deel van hen de kost voor een plaatsbeschrijving spectaculair heeft opgetrokken. En dat uitgerekend op het scharniermoment waarop de wet inzake het verbod op de afwenteling van bemiddelingkosten op de huurder werd ingevoerd of nadat ze door de huurdersbond hierover in gebreke werden gesteld. Het betreft soms een optrekken van de plaatsbeschrijvingskosten met een 10- of zelfs 20-voud, zogenaamd enkel voor het aandeel van de huurder. We hebben het dan voor de duidelijkheid niet over riante kastelen, maar over doordeweekse huurwoningen waarvoor de benodigde arbeidstijd behoorlijk beperkt is.

Bijkomend knelpunt is dat vele vastgoedkantoren zich verschuilen achter privacywetgeving om hun weigering tot staving te 'verantwoorden' dat de verhuurder eveneens de helft van de kosten inzake plaatsbeschrijving betaalt. De huurdersbonden kunnen zich niet van de indruk ontdoen dat men een nieuwe 'methode' heeft gevonden om de huurders voor de vastgoedbemiddeling in de feiten te laten opdraaien.

De Europese Commissie heeft vroeger reeds bepaald dat ze zeer terughoudend staat tegenover maximumtarieven van erelonen (o.a. bij de advocaten) en dat ze er de voorkeur voor heeft dat consumentenorganisaties vergelijkend prijsonderzoek voeren en publiceren.

Daarom stellen we volgende urgente acties voor:

- De Diensten Controle en Bemiddeling zouden de opdracht moeten krijgen om in huurcases (minstens m.b.t. woninghuur) na te gaan of bij de intredende plaatsbeschrijving ook de verhuurder effectief zijn aandeel in de helft van de kosten betaalt of hij minstens in die zin gefactureerd wordt.
- Er zou een inventaris moeten opgemaakt worden over welke de evolutie is van deze kost net voor de wetswijziging (17.8.2009 en de jaren hierna) en onderzocht worden of er de facto sprake is van een wetsomzeiling (de bemiddelingkosten worden niet meer van de huurder gevraagd, maar via een forse optrekking van de kosten voor plaatsbeschrijving haalt men zijn slag thuis).
- We vragen een Koninklijk Besluit dat uitvoering geeft aan (artikel 9 van) de wet marktpraktijken, waarin gepreciseerd wordt dat voor een aantal standaard prestaties (zoals de plaatsbeschrijving) de gevraagde kosten op voorhand bekend worden gemaakt alsook de maatstaven voor het bepalen van de kostprijs.
- De huurdersbonden en/of hun koepel - het VHP - zou de opdracht en middelen moeten krijgen om een onderzoek te voeren naar een aantal standaard prestaties (zoals de plaatsbeschrijving) die ten koste van de huurder vallen, om zo de concurrentie beter te laten spelen en de consumenten (huurders) beter te beschermen. Hieraan kan de nodige publiciteit en bekendmaking worden gekoppeld.
- We vragen een verduidelijken dat voor de interpretatie van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming de huurder die betaalt voor een dienst van een vastgoedkantoor (ook al is de opdrachtgever een verhuurder) eveneens moet beschouwd worden als een consument en dus gerechtigd is deze wet en de door haar geboden bescherming van consumenten in te roepen.

8. Bestrijden van discriminatie en uitsluiting

Samen met het Minderhedenforum stelden we vast dat sensibilisering en deontologische codes onvoldoende effect hebben om discriminatie door vastgoedmakelaars te voorkomen. Daarom stelden we vroeger al een aantal maatregelen voor om discriminatie op de woningmarkt te bannen:

- het intrekken van de erkenning van immobiliënkantoren die herhaaldelijk betrappt worden op discriminatie via een objectieve procedure;
- het voorzien van externe controles door bvb de FOD Economie 'Controle en Bemiddeling', die nu bevoegd is voor het toezicht op de wetgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming;
- te zorgen voor goede, juridisch solide instrumenten die in dossiers rond discriminatie op de woningmarkt voor bewijslast kunnen zorgen (bvb het uitwerken van praktijktests).

Het VHP vindt tevens dat de wet marktpraktijken en bescherming van de consument ook van toepassing zou moeten zijn op huurcontracten die met de bemiddeling door vastgoedkantoren afgesloten worden door verhuurders en huurders. Bovendien moeten deze contracten hier ook verplicht melding van maken. De realiteit leert dat het vastgoedkantoor haar eigen standaard huurcontract hanteert. Nu kan de huurder deze wetgeving enkel inroepen wanneer hij het vastgoedkantoor een opdracht geeft of wanneer het huurcontract wordt afgesloten met een vastgoedbemiddelaar die optreedt als rentmeester.

Sommige vastgoedkantoren (maar evengoed private verhuurders) hanteren zeer uitgebreide inlichtingenfiches voor de kandidaat-huurders en vragen informatie op van de werkgever, de vorige verhuurder en ook discriminatiegevoelige informatie zoals de geboorteplaats. Dit is nochtans niet

hun bevoegdheid. Op verzoek van het vroegere VOB heeft de Privacycommissie hierover een aanbeveling gepubliceerd. Sommige van de door vastgoedmakelaars gevraagde inlichtingen zijn overdadig en dus strijdig met de wet op de privacy, terwijl andere inlichtingen zoals bijvoorbeeld de geboorteplaats of nationaliteit ronduit discriminatiegevoelig zijn. Inzake het nummer van het rijksregister geeft het BIV (het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) aan dat het opvragen van dit gegeven een verplichting is die voortvloeit uit de antiwitwaswetgeving die op de vastgoedmakelaars rust. Nochtans is de privacycommissie op dit punt bijzonder helder. Volgens artikel 8 van de wet van 8.08.1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, wordt de machtiging om het identificatienummer te gebruiken verleend door het Sectoraal Comité van het Rijksregister bedoeld in artikel 15 aan de overheden, instellingen en personen bedoeld in artikel 5, 1^{ste} lid. Noch de eigenaar, noch de vastgoedmakelaar bevinden zich in de lijst van eventuele begunstigen van een dergelijke machtiging.

Waar we kunnen begrijpen dat men in het kader van een antiwitwasonderzoek vergaart van wie via vastgoedbemiddeling vastgoed opkoopt, dan is dit een pak minder evident bij het huren van gewone woonhuizen.

Vanuit de meldpunten discriminatie bereiken ons signalen dat de huidige antidiscriminatiewet een 'lege doos' blijkt te zijn: men kan de wetgeving al te gemakkelijk omzeilen en de bewijslast is zeer moeilijk te vergaren. De eenzijdige kaart van zelfregulatie blijven trekken, biedt duidelijk geen antwoord op de discriminatie die op de woningmarkt welig blijft tieren en quasi ongemoeid wordt gelaten.

Praktijktests door een onafhankelijke instantie zouden hier een – broodnodige – uitweg bieden.

De praktijktest wordt alvast juridisch mogelijk gemaakt door de antidiscriminatiewetten van 10 mei 2007: de antiracismewet, de wet gelijkheid man/vrouw en de algemene antidiscriminatiewet.⁵⁷

9. Bestrijding van dak- en thuisloosheid

Het VHP dringt aan op de goedkeuring van de voorstellen ter bestrijding van dakloosheid zoals opgenomen in het Tweejaarlijks verslag Armoedebestrijding 2008-2009 van het interfederaal Steunpunt tot gelijkheid van kansen en armoedebestrijding (Deel 2, 'Naar een coherente aanpak in de strijd tegen dakloosheid en armoede').⁵⁸

Ook het opeisingsrecht van leegstaande gebouwen om deze ter beschikking te stellen van dak- en thuislozen - waarover de burgemeesters beschikken in het kader van de wet Onkelinx moet ondersteund en geëffectueerd worden.

De 'wet Onkelinx' (de wet van 12.01.1993 betreffende een urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving) voorzag onder meer in de mogelijkheid aan de burgemeesters om leegstaande woongelegenheden op te eisen om er dakloze mensen in orde te brengen (verder uitgewerkt in het KB van 6 december 1993). Deze 'opeising' vindt in de praktijk echter nauwelijks tot geen toepassing. De achterpoortjes voor misbruik zijn legio. Sommige gemeentebesturen manen eigenaars actief aan om een bouw- of renovatieaanvraag in te dienen, zodat het opeisingsrecht automatisch vervalt. De procedure zoals uitgewerkt in het KB is te zwaar en te ingewikkeld. Bovendien is er niet voorzien in een controle-orgaan dat toezicht houdt op het effectief uitvoeren van de opeising. Daarnaast zijn ook de financiële risico's voor de gemeenten reëel, wat de gemeenten niet bepaald stimuleert om zich als pionier op dit terrein te begeven.

⁵⁷ http://www.provant.be/binaries/Nota%20debat%203%20Patrick%20Siala%20N'Kiese_tg_tcm7-132434.pdf

⁵⁸ Zie website: [http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel 2 Naar een coherente aanpak in de strijd tegen dakloosheid en armoede](http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel%20Naar%20een%20coherente%20aanpak%20in%20de%20strijd%20tegen%20dakloosheid%20en%20armoede)

Nochtans betreft het een instrument dat niet alleen mensen die (tijdelijk) geen dak boven hun hoofd hebben, maar ook woningzoekenden en gezinnen die in verkrotte en ongezonde huizen wonen, alsnog een betere huisvesting te bieden.

De door de wet Onkelinx geboden mogelijkheid om leegstaande woningen op te eisen moet dan ook in praktijk omgezet worden. Daarvoor moeten een aantal leemten in deze wet worden opgevuld en moet de procedure sneller en flexibeler worden gemaakt. De creatie van een fonds waar gemeenten zich toe kunnen richten om de nodige renovatiewerken te prefinancieren is een van de mogelijkheden om de burgemeesters te ondersteunen bij de effectieve uitoefening van hun opeisingsmogelijkheden.

Bovendien vindt de problematiek van de betaalbaarheid en (dreigende) dak- en thuisloosheid op de private woninghuurmarkt in belangrijke mate een oorzaak in de te lage inkomens, en kan daarom niet los gezien worden van de hoogte van de vervangingsinkomens en de leeflonen. Een bredere benadering en invulling van de preventie van dak- en thuisloosheid zet ook vanuit een breder algemeen sociaal beleidsperspectief in op het verhogen van de betaalbaarheid van wonen.

10. Het gemeen huurrecht

Het aanvankelijk politieke akkoord van maart 2008 inzake de zogenaamde ‘borrelnootjes’ bepaalde dat een deel van de huurwetgeving, hetzij de woninghuur en de pacht, overgedragen zou worden naar de gewesten. Hierin zat dus ook het gemeen huurrecht in de bevoegdheidsoverdracht. Bij de latere voorbereiding van de zesde staatshervorming, met name in de basisnota van de formateur van 4.07.2011, in het zogenaamde ‘Vlinderakkoord’ van 11.10.2011 en in het Regeerakkoord van de federale regering van 1.12.2011, was er uiteindelijk sprake van de overdracht van de bevoegdheid inzake ‘handelshuur, woninghuur en pacht’. Hier zit het gemeen huurrecht dus niet expliciet in vevat en zou dit dus de bevoegdheid van de federale overheid blijven. Hierdoor dreigt een bevoegdheidsversnippering. Het VHP sluit zich aan bij de aanbeveling van Hubeau en Vermeir om te komen tot een meer conceptuele formulering van de bevoegdheidsoverdracht, in casu dus voor de bevoegdheidsoverdracht van *“De bijzondere regels betreffende de huur van hoofdzakelijk voor bewoning bestemde goederen of gedeelten van goederen.”*

Uiteraard zullen we de precieze formulering moeten afwachten. Mochten echter de regels van het gemeen huurrecht met impact op de huur van hoofdzakelijk voor bewoning bestemde goederen of gedeelten van goederen federale bevoegdheid blijven, dan verzoeken we federale regering in het gemeen huurrecht een bepaling in te lassen waardoor voortaan dwingend wordt bepaald dat kosten en lasten verbonden met het beheer en bestuur van goederen hoofdzakelijk bestemd tot bewoning ten laste van de verhuurder zijn, terwijl enkel de kosten en lasten waaraan een gebruiksgegot is verbonden ten laste van de huurder zijn. Een hiervan afwijkende contractuele bepaling moet gesanctioneerd kunnen worden met de nietigheid. Nu bepalen standaardcontracten, voornamelijk deze opgesteld door vastgoedkantoren, immers dat ook de kosten van de syndicus tot zelfs de kosten van de mede-eigendom ten laste van de huurder vallen.

Naar aanleiding van de wetswijziging in 2007 heeft de federale wetgever een nieuw wetsartikel ingevoerd (artikel 1716 Burgerlijk Wetboek) waardoor elke publieke of officiële mededeling tot verhuring van een goed bestemd voor bewoning in de ruime zin, het bedrag van de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten moet vermelden. De finaliteit van deze regeling was zowel de discriminatie op de huurmarkt te bestrijden als de transparantie op de huurmarkt te verhogen. Het VHP onderschrijft de finaliteit van deze wetgeving, maar stelt zich wel vragen bij de afdwingbaarheid en het beroep op het instrument van administratieve sancties in het kader van gemeentelijke reglementen ter beteugeling van overlast. Bovendien staat deze regeling op gespannen voet met het gelijkheidsbeginsel aangezien de afdwingbaarheid van deze maatregel

afhangt van het lokale bestuur. In de gemeenten die deze bepaling hebben opgenomen in hun gemeentelijke verordening, blijkt echter dat dit de transparantie op de huurmarkt daadwerkelijk ten goede komt. Huurders kunnen nu in deze gemeenten dankzij deze reglementaire bepaling veel gerichter en met veel meer tijdswinst zoeken naar huurwoningen waarvan zij op voorhand weten of deze huurwoning voor hen betaalbaar is. Deze maatregel bespaart kandidaat-huurders veel ontgoochelingen, omdat zij niet langer de verhuurder individueel moeten contacteren om dan te vernemen dat de gevraagde huurprijs niet binnen hun financiële mogelijkheden past.

Het VHP pleit er daarom voor deze maatregel algemeen verplicht te maken en ofwel zelf de afdwingbaarheid te organiseren ofwel hierover in overleg met de gewesten of lokale besturen te treden met het oog op het toezicht. Het Grondwettelijk Hof heeft reeds eerder in een arrest van 26.06.2008 (nr. 93/2008) gesteld dat de bescherming van de privacy niet absoluut is en dat de bekendmaking van de huurprijs en van de gemeenschappelijke kosten niet onevenredig is met de nagestreefde wettige doelstelling.

Nu de verplichte bekendmaking eveneens is voorgeschreven in een voldoende precieze wettelijke bepaling, is zij bestaanbaar met artikel 22 van de Grondwet (zie overwegingen B 19 en B 22.2).

Naar aanleiding van de aanpassing van dit wetsartikel wordt best verduidelijkt dat het hier geen bindend prijsaanbod betreft en wordt de term 'gemeenschappelijke lasten' beter vervangen door de term 'huurlasten'. Dit zijn dus lasten verbonden aan het gebruik van het gehuurde goed, welke door de verhuurder ten laste van de huurder worden gelegd.

Het VHP laat in dit verband opmerken dat ook de regelgeving inzake het energieprestatiecertificaat (artikel 11.2.1, §3 van het Energiedecreet van 8.05.2009, ingevoegd bij het decreet van 18.11.2011), verplicht dat iedere commerciële advertentie voor de verkoop of verhuur van een gebouw de resultaten van het energieprestatiecertificaat moet bevatten (het kengetal en adres of unieke code). Er kan dus geen bezwaar zijn om dit voor het ganse land ook uit te breiden met de vermelding van de huurprijs en de huurlasten.

11. Betaalbare juridische bijstand

Blijvende betaalbare juridische bijstand

De geplande hervorming van de rechtsbijstand die de minister van Justitie voor ogen heeft, steunt af op een blinde besparing. Mensen met weinig financiële middelen zullen in de toekomst nog moeilijker toegang krijgen tot rechtsbijstand. De hervorming zou onder meer omvatten dat de juridische bijstand voor een pro deo advocaat gedeeltelijk betalend wordt. Daarnaast wordt het moeilijker gemaakt om als onvermogene te worden erkend waardoor de toegang tot het systeem wordt afgebouwd.

In de praktijk zal men hierdoor de instroom van pro deo-zaken beperken, met als gevolg dat mensen met weinig financiële middelen moeilijker toegang zullen krijgen tot rechtsbijstand.

Daarbovenop komt dat in de toekomst BTW zal geheven worden op het ereloon van advocaten zodat de financiële drempel nog eens zal toenemen.

In reactie hierop is een unieke coalitie tot stand gekomen van vakbonden, sociale bewegingen, advocaten en organisaties actief tegen armoede en voor fundamentele rechten rond het Platform Recht voor Iedereen. Nooit eerder vonden sociaal middenveld en actoren uit de juridische wereld elkaar in de strijd voor een betere rechtstoegang.

Het Vlaams Huurdersplatform en het VHP sluiten zich aan bij het brede verzet tegen deze hervormingen en onderschrijven de concrete eisen van het platform:

- i. Toegang tot gratis en kwaliteitsvolle juridische bijstand voor elkeen die zijn rechten wenst te verdedigen en die de financiële middelen daarvoor ontbeert.

- Een herfinanciering van het bestaande systeem, waarvoor de middelen elders moeten kunnen gevonden worden dan in de zakken van zij die recht hebben op juridische bijstand, aangezien zij juist de minst vermogende groep vormen in onze samenleving.
- Een aanbod van diensten dat voldoende groot is in verhouding tot de vraag en waarvoor de toegangsvoorwaarden in geen geval een beperking mogen inhouden voor zij die juridische hulp nodig hebben.
- Een correcte en stimulerende vergoeding voor de diensten geleverd in het kader van de juridische bijstand, gebaseerd op een precieze evaluatie van het werk voor elke gevoerde procedure.
- Het behoud voor de rechtszoekende van het recht op de vrije keuze van advocaat en een waarborg voor deze laatste van een absolute onafhankelijkheid van de staat in de verdediging van zijn cliënten.
- Een permanente vorming van alle advocaten betrokken bij de juridische bijstand en een efficiënte controle van hun werk, om de kwaliteit ervan te garanderen.

De drempel naar de vrederechter is voor veel huurders te hoog. Rechtssociologische literatuur over de huurgeschillen voorgelegd aan de Belgische rechtbanken, leert dat in het overgrote deel van de huurgeschillen de aanlegger of eiser de verhuurder is, en bovendien een zeer groot deel van de huurders verstek laat gaan of zich niet laat vertegenwoordigen. In landen waar paritaire huurcommissies zijn geïnstalleerd, stelt men vast dat de huurders veel sneller de stap zetten naar deze vorm van juridische geschillenbeslechting.

We pleiten er dan ook voor dat de huurdersbonden, net zoals de vakbonden in ons land, beschikken over de bevoegdheid om hun leden te vertegenwoordigen voor de rechtbank. Dit kan alvast de financiële drempel voor vele niet-kapitaalkrachtige huurders een stuk verlagen, zeker nu de betaalbare juridische bijstand (pro deo) dreigt afgebouwd te worden en tegelijk de ereloonkost voor advocaten zal verhogen. Er moet dan noodzakelijkerwijs wel worden voorzien in de nodige omkadering en middelen voor de huurdersbonden om hier een taak in op te nemen.

Een algemeen procesfonds kan uitgewerkt en gecoördineerd worden, naar analogie met de proces- en strijdfonds waar de Vlaamse huurdersbonden (met inbreng van eigen middelen) gebruik van maken. Ook op het niveau van hun koepelorganisatie, het VHP, wordt een dergelijk procesfonds gehanteerd. Via dit procesfonds kan (kandidaat-)huurdersvriendelijke rechtspraak worden uitgelokt die voor een brede groep van huurders relevant is en een 'rechtscheppend' karakter en effect kunnen hebben. Voor de uitwerking en coördinatie van een algemeen procesfonds kan bvb aan het Steunpunt Armoedebestrijding een taak en bijhorende financiering worden toegekend.

De federale minister van Consumenten heeft momenteel een wetsontwerp klaar waardoor erkende consumentenorganisaties over een recht van groepsvorderingen zouden beschikken bij de rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel. Het VHP vraagt dat de federale regering zou onderzoeken of dit collectief vorderingsrecht niet eveneens zou kunnen gelden voor huurdersbonden die in huurzaken in de brede zin dergelijke vorderingen zouden willen instellen.

12. Registratie van huurcontracten

Optimalisatie en rapportage AAPD-huurcontracten databank

De federale overheid moet werk maken van de verdere optimalisering van de AAPD-huurcontracten databank zodat deze relevant statistisch materiaal zou opleveren. Daarvoor is het nodig dat er voldoende woningkenmerken op een gestandaardiseerde manier worden geregistreerd. In de schoot van de federale stuurgroep ter begeleiding van de paritaire huurcommissies werd al een dergelijk gestandaardiseerd voorblad uitgewerkt in overleg tussen de huurders- en eigenaarsverenigingen.

Een jaarlijks rapport over de private huurmarkt aan de hand van deze (geoptimaliseerde) databank is wenselijk met informatie over de evolutie van de huurprijzen en het aanbod op de private huurmarkt.

Tijdige inventarisatie en ontsluiting van geregistreerde huurcontracten

Het VHP en de huurdersbonden vragen dat de tijdige inventarisatie en ontsluiting van alle geregistreerde huurcontracten in alle registratiekantoren op punt zou staan en worden gezet. Dit is immers nog (steeds) niet overal zo waardoor sommige huurders op het moment van de opzegging van het negenjarig huurcontract onwetend zijn of zij een opzegtermijn en eventuele opzegvergoeding moeten respecteren. Sommige registratiekantoren vermelden zelfs expliciet dat hun informatie met betrekking tot het al dan niet geregistreerd zijn van het huurcontract geen zekerheid biedt. Dit is vanuit het rechtszekerheidsbeginsel onaanvaardbaar. We vragen dat de overheid zich engageert tot een resultaatsverbintenis waarvoor zij ook aansprakelijk kan worden gesteld (overeenkomstig artikel 1382 Burgerlijk Wetboek) en voor vergoeding in te staan wanneer hierdoor de huurder schade heeft geleden.

Verder vindt het VHP dat wanneer de verhuurder het huurcontract laat registreren, de huurder hiervan op de hoogte moet gebracht worden en vanwege het registratiekantoor een kopie moet krijgen. Hier zijn namelijk belangrijke rechtsgevolgen aan verbonden.

We stellen overigens nog praktijken vast die rechtsonzekerheid creëren t.a.v. de huurder, zoals registratiekantoren die weigeren een huurcontract dat door de huurder wordt aangeboden te registreren omdat aan de wettelijk (of zelfs door het registratiekantoor bijkomend bepaalde) vormvereisten niet zou voldaan zijn. Het is in dergelijke gevallen aan de meest gerede contractpartij om hieruit rechten te putten en kan geenszins een reden zijn voor het registratiekantoor om de registratie te weigeren.

Tenslotte lijkt het wenselijk dat de sanctie bij niet tijdige registratie van een negenjarig schriftelijk huurcontract, namelijk de opzegmogelijkheid voor de huurder zonder termijn of schadevergoeding, tot alle woninghuurcontracten wordt uitgebreid, ongeacht de duur. Uit de registratiegegevens van de huurdersbonden blijkt immers dat iets meer dan de helft van de woninghuurcontract, van korte duur zijn.

Vlaams Huurdersplatform vzw
november 2013

Voor meer informatie: contacteer
geert.inslegers@vlaamshuurdersplatform.be of myriam.vanvinckenroye@vlaamshuurdersplatform.be.