

**Memorandum van het Vlaams  
Huurdersplatform, de Vlaamse  
huurdersbonden en VIVAS**

**Naar aanleiding van de Vlaamse en federale  
verkiezingen 2019**

### **VLAAMS HUURDERSPLATFORM**

De Vlaamse Gemeenschap erkent en subsidieert het Vlaams Huurdersplatform (VHP) als 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. Bij de uitvoering van zijn opdrachten treedt het VHP tevens op als belangenbehartiger van (kandidaat-)huurders op de private en sociale huurmarkt, met bijzondere aandacht voor de meeste kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

Het Vlaams Huurdersplatform hanteert een inclusieve zienswijze op wonen die meerdere beleidsdomeinen en bevoegdheidsniveaus aanbelangt. Daarom organiseert het VHP voor zijn inhoudelijke aansturing een breed overleg met -naast huurdersbonden en sociale huurders- onder meer ook vertegenwoordigers van de welzijnssector, samenlevingsopbouw en de verenigingen waar armen het woord nemen.

### **HUURDERSBOND**

De huurdersbonden zijn de door de Vlaamse Gemeenschap erkende en gesubsidieerde huurdersinitiatieven en zijn provinciaal georganiseerd. De huurdersbonden geven juridisch huuradvies aan alle private en sociale huurders. De huurdersbond wijst (kandidaat-)huurders op hun rechten en plichten en helpt bij het oplossen van hun huurvragen. De huurdersbonden verdedigen de belangen van alle huurders op verschillende niveaus en ijveren voor het recht op wonen voor iedereen, met een extra focus op de meest kwetsbare huurders.

### **VIVAS**

VIVAS is het Vlaams netwerk van sociale huurders. Georganiseerde lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting komen er samen. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders en bevordert de contacten tussen de bewonersgroepen. Gemeenschappelijke knelpunten worden gebundeld en bediscussieerd. Voorstellen en oplossingen worden in de vorm van beleidsadviezen aangekaart.

Naar aanleiding van de Vlaamse en federale verkiezingen die plaatsvinden op 26 mei 2019 presenteren bovenstaande organisaties opnieuw een memorandum met expliciete aandachtspunten en verzuchtingen voor respectievelijk de nieuwe Vlaamse en Belgische regering. Sinds de staatshervorming ligt het zwaartepunt van het woonbeleid op het Vlaamse bevoegdheidsniveau, maar ook diverse federale maatregelen hebben een grote impact op de woonsituatie van de Belgen en Vlamingen.

Het uitgangspunt van het VHP, de huurdersbonden en VIVAS is steeds het recht op wonen: iedereen heeft recht op een aangepaste woning van goede kwaliteit, die betaalbaar is, met woonzekerheid en die gelegen is in een goede woonomgeving.

Er is algemene consensus dat er een wooncrisis aan de gang is. De komende verkiezingen zijn het moment bij uitstek om ons woonbeleid fundamenteel te herdenken en voor een trendbreuk te zorgen. We hopen dat dit memorandum daartoe kan inspireren.

**Wenst u meer informatie of heeft u vragen over dit memorandum, dan kunt u contact nemen met Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform, via [joy.verstichele@vlaamshuurdersplatform.be](mailto:joy.verstichele@vlaamshuurdersplatform.be).**

## KRACHTLIJNEN VOOR EEN RECHTVAARDIG WOONBELEID

Sinds de invoering van de woninghuurwet in 1991 en later de uitwerking van een reglementering van de woonkwaliteit, lieten onze wetgevers een pure 'laissez faire, laissez passer'-benadering van de private huurmarkt achter zich. Men heeft de idee verlaten dat de markt zichzelf zal reguleren en dat een overheidsingrijpen bijgevolg 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.

Uit het Groot Woononderzoek, dat verscheen in 2015 op basis van gegevens uit 2013, blijkt dat een enorm deel van de private huurders nog steeds erg slecht af is:

- 30% van de private huurders houdt na het betalen van de huur te weinig over voor een menswaardig leven;
- 52% van de private huurders betaalt meer dan 30% van zijn inkomen aan huur;
- 47% van de private huurwoningen voldoet niet aan de minimale kwaliteitseisen;
- 22% van de verhuurders geeft aan niet te willen verhuren aan mensen met een migratieachtergrond;
- 13.000 uithuiszettingen worden per jaar gevorderd (cijfers VVSG);
- ...

Het lijstje is ellenlang. Alle statistieken op de private huurmarkt staan diep in het rood. Nog roder dan in 2005 toen een gelijkaardig onderzoek werd gevoerd. Achter die statistieken zitten mensen. Meer dan 250.000 huishoudens wonen onbetaalbaar, niet kwaliteitsvol of in grote onzekerheid.

Ondertussen blijkt uit onderzoek van het Steunpunt Wonen dat maar liefst 240.000 huishoudens in aanmerking komen voor een sociale woning. 135.000 van hen staan ook effectief ingeschreven op de wachtlijst. Dat zijn gigantische cijfers, zeker in de wetenschap dat er vandaag maar 155.000 sociale woningen zijn. Een aanzienlijke versnelling van het groeitempo voor sociale woningen kan niet uitblijven.

Ondertussen gaat het leeuwendeel van de middelen naar eigendomsondersteuning. Een correct woonbeleid stuwt de beslissingen niet automatisch in de richting van het eigenaarschap, maar laat de vrije keuze tussen huren en kopen. Veel meer dan het eigendomsstatuut, is het vooral belangrijk dat iedereen betaalbaar, kwaliteitsvol en met woonzekerheid in een aangename woonomgeving terecht kan.

Daarenboven zorgt de constructie van de manier waarop die eigendomsondersteuning wordt georganiseerd, met de woonbonus voorop, voor nefaste effecten. Niet alleen drijft dit systeem de woningprijzen omhoog, het verdeelt ook nog eens van arm naar rijk. Mensen die geen woning of appartement willen of kunnen kopen, mislopen deze fiscale tegemoetkoming. Op deze manier draagt de woonbonus eerder bij aan de woonproblemen dan dat ze deel van de oplossing is. Samen met een grondige herziening van onze woningfiscaliteit, moet een graduele afbouw van de woonbonus ertoe kunnen leiden dat de investeringen in de sociale en private huurmarkt sterk toenemen.

In 2017 schreef de Vlaamse Woonraad een advies met de niet mis te verstane titel 'Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt'. De druk op de huurmarkt zal de komende jaren enkel nog toenemen, zowel door maatschappelijke evoluties (vergrijzing, gezinsmobiliteit, werkflexibiliteit, migratie, ...) als door beleidskeuzes (verdichting, verstedelijking, vermaatschappelijking van de zorg, ...) als door economische evoluties (zoals de te verwachten stijging van de rente).

Voor het eerst sinds vele decennia groeit de huurmarkt. Dat betekent echter niet dat er voldoende betaalbaar en kwaliteitsvol aanbod is, of zal komen. Integendeel, de vele nieuwbouwappartementen zijn vaak veel te duur en bieden geen antwoord op de woonvraag van kwetsbare huurders.

Bij ongewijzigd beleid zullen we onvermijdelijk evolueren van een wooncrisis naar een wooncatastrofe. Nochtans hebben we alle oplossingen in handen om tot een rechtvaardig woonbeleid voor iedereen te komen. Het Vlaams Huurdersplatform, de huurdersbonden en VIVAS brengen in dit memorandum een aantal essentiële bouwstenen naar voor. Vandaag moeten we namelijk onze keuzes grondig durven herdenken met de blik gericht op de volgende 50 jaar.

Met dit memorandum willen we alvast een aantal suggesties geven op zowel korte, middellange als lange termijn voor een rechtvaardiger woonbeleid.

1. Voer een eigendomsneutraal woonbeleid
2. Werk een ambitieuzer groeipad voor sociale woningen uit
3. Waarborg de betaalbaarheid op de private huurmarkt
4. Maak werk van een kwaliteitsvoller huurwoningbestand
5. Vertrek van voldoende woonzekerheid
6. Zet in op de bestrijding van dak- en thuisloosheid
7. Verzeker de toegang tot de huurmarkt
8. Bewaak de rechtszekerheid
9. Evalueer het Vlaams Woninghuurdecreet
10. Ratificeer artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest
11. Beschouw sociaal huren als een recht, geen gunst
  - (1) Een voldoende divers aanbod en afstemming van het aanbod op de vraag
  - (2) Een zorgvuldige toewijspolitiek die sterker op woonnood gebaseerd is
  - (3) Gegarandeerde woonzekerheid als essentieel kenmerk van de sociale huur
  - (4) Een betaalbare sociale huur
  - (5) Aandacht en middelen voor degelijke woonkwaliteit en beperking van langdurige leegstand
  - (6) Een aangename en doordachte woonomgeving en leefbaarheid
  - (7) Maatschappelijk verantwoord ondernemen in de sociale huisvesting
  - (8) Vereenvoudigde en evenwichtige regelgeving
  - (9) Een positieve beeldvorming
12. Formuleer een toekomstgerichte visie op bewonersparticipatie
13. Bouw de sociale verhuurkantoren verder uit
14. Ondersteun de lokale besturen als regisseur van het woonbeleid
15. Verzeker de toegang tot het recht
16. Trek meer middelen uit voor het Vlaams Huurdersplatform

## 1. Voer een eigendomsneutraal woonbeleid

### Woonbonus

Uit onderzoek van Kristof Heylen blijkt dat 84% van de woonsubsidies naar eigendomsverwerving vloeit, 14% naar sociale huurwoningen en 2% naar de private huurmarkt. Zowel vanuit efficiëntiemotieven als rechtvaardigheidsoverwegingen valt het moeilijk te begrijpen dat de overheid aanzienlijk meer overheidsmiddelen inzet op eigendomsverwerving. Dit terwijl zowel inzake kwaliteit, energiezuinigheid als betaalbaarheid eigenaars aanmerkelijk beter scoren dan huurders en die laatste ook nog eens vaker over een lager inkomen beschikken.

Ons beleid, dat al decennialang eigendomsverwerving buitensporig aanmoedigt, ligt mee aan de oorzaak van de problemen op de private huurmarkt. De woonbonus speelt hierin een sleutelrol. Elk jaar wordt via dit fiscaal instrument 1,65 miljard euro ingezet om eigendomsverwerving te stimuleren. Banken houden hier rekening mee en zo wordt de ontleningscapaciteit kunstmatig verhoogd. Een logisch gevolg is dan dat ook de woningprijzen toenemen. Deze stimulans kost handenvol geld en behalve de banken, de makelaars en verkopers wordt niemand er beter van.

Daarenboven verdeelt de woonbonus van wie arm is naar de middenklasse en de rijkere. Om een woning te kunnen aankopen moet je namelijk al een behoorlijk startbudget hebben. Wie dit niet heeft, kan niet mee profiteren van de woonbonus. En toch betalen deze personen en gezinnen ook belastingen waarmee de woonbonus wordt bekostigd. Als neveneffect moeten we trouwens vaststellen dat de huurprijzen ook stijgen wanneer de woningprijzen stijgen. Een driedubbele benadeling voor huurders dus. Er is geen enkele reden om de woonbonus te behouden in zijn huidige vorm. Integendeel zelfs, hij maakt het enerzijds net moeilijker om toe te treden tot de eigendomsmarkt voor starters en anderzijds wordt de huurmarkt er sterk door benadeeld. Bouw deze dus gestaag maar transparant af.

Vertrek consequent vanuit het grondrecht op wonen om het woonbeleid verder vorm te geven. Grijp dus in daar waar gezinnen en alleenstaanden er niet in slagen om zelf invulling te geven aan hun recht op wonen. Investeer de vrijgekomen middelen waar ze echt nodig zijn op zowel de sociale als private huurmarkt.

### Woonfiscaliteit

Maar er gaat wel meer verkeerd in onze woonfiscaliteit. In 2018 werd ons land nog veroordeeld omdat de belastingen op verhuurde woningen in binnen- en buitenland op een verschillende manier worden berekend. In het buitenland wordt vertrokken van de werkelijke huurwaarde, terwijl voor binnenlandse woningen de belasting via het gedateerd en ondergewaardeerd Kadastraal Inkomen (KI) wordt berekend. Het KI, ingevoerd in 1975, beantwoordt al lang niet meer aan de reële marktwaarden. De waarde van het KI zou maar 1/5e van de reële markthuren weerspiegelen en is dus al langer geen betrouwbare maatstaf meer. Ook vindt het VHP dat de forfaitaire aftrek van het bruto-kadastraal inkomen van 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 zoals van hen verwacht mag worden.

We pleiten voor een herziening van de huurbelasting in combinatie met een totale herziening van de woningfiscaliteit. Het is daarbij niet onze bedoeling om de algemene belastingdruk te verhogen, maar wel om te komen tot een gedifferentieerde aanpak van de fiscale maatregelen. De fiscale voordelen

voor tweede verblijven kunnen bijvoorbeeld absoluut niet gerechtvaardigd blijven vanuit de schrijnende woonproblematiek waarmee ons land wordt geconfronteerd.

De woonfiscaliteit kan ook een rol spelen in het stimuleren van een betere woonkwaliteit. Nu reeds wordt in bepaalde situaties een zogenaamde meerwaardebelasting gevorderd bij de verkoop van een onroerend goed. Dit stelsel zou uitgebreid kunnen worden voor woningen waar wordt vastgesteld dat zij niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en waar de eigenaar-verhuurder weigert te investeren om de woning conform te maken. Want op die manier speculeert hij in feite op de meerwaarde die de verkoop van zijn 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 kunnen geïnvesteerd worden in de stimulering van de kwaliteitsverbetering op de private huurmarkt en op die manier mee een dam opwerpen tegen de 'uitverkoop' van de private huurmarkt.

Een eigendomsneutrale woonfiscaliteit en een eigendomsneutraal woonbeleid gaan hand in hand. Maximaliseer de vrije keuze tussen huur en koop en bevoordeel dus niet langer disproportioneel eigendomsverwerving tegenover huur. Bouw daarom de prijsopdrijvende eigendomsstimulansen verstandig af en investeer deze middelen in de sociale en private huurmarkt.

Kies dus, als handleiding voor een rechtvaardig woonbeleid, voor het stimuleren van duurzame eigendomsverwerving en -behoud, een volwaardige private huurmarkt en een ruimere sociale huurmarkt.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Bouw de woonbonus geleidelijk maar structureel af en investeer de vrijgekomen middelen in meer sociale huur en ingrepen op de private huurmarkt.
- Maak de woonfiscaliteit rechtvaardiger zonder de totale belastingdruk te verhogen. Werk een model ter vervanging van het verouderd KI uit. Doe dit in afstemming met het federaal beleid.
- Schaf de forfaitaire aftrek van het KI (40%) af als de woning onvoldoende kwaliteitsvol is.

Wij vragen aan de federale regering:

- Maak de woonfiscaliteit rechtvaardiger zonder de totale belastingsdruk te verhogen. Doe dit in afstemming met de gewesten.
- Installeer een meerwaardebelasting op de verkoop van kwalitatief slechte huurpanden waarbij de eigenaar weigert om het pand conform te maken.
- Belast tweede verblijven zwaarder dan huurwoningen bestemd voor hoofdverblijfplaats.

## 2. Werk een ambitieuzer groeipad voor sociale woningen uit

Sociale huisvesting is de meest robuuste, effectieve en efficiënte oplossing om het recht op wonen in de praktijk te brengen. Toch blijft het aandeel sociale huisvesting in Vlaanderen uiterst beperkt met amper 6,5 à 7 procent van de totale woningvoorraad. We blijven daarmee verweesd achter naast onze buurlanden. Frankrijk haalt bijvoorbeeld 17% en Nederland meer dan 30% sociale huur.

Een goed uitgebouwde sociale huisvesting heeft verschillende voordelen. Niet alleen zorgt het voor een betaalbare woonoplossing, maar het is dankzij zijn objectief toewijzingssysteem ook zeer nuttig om selectie- en discriminatie tegen te gaan. Daarenboven blijkt het een effectief instrument tegen armoede en kan door het collectieve karakter makkelijker ingespeeld worden op maatschappelijke veranderingen. Een grotere sociale huurmarkt kan er ook voor zorgen dat de onderste regionen van de private huurmarkt wat afkoelen.

Alle experts en woonactoren zijn het er hartsgrondig over eens dat er nood is aan meer, veel meer sociale huisvesting. Een ambitieuzer en dwingender groeipad dringt zich dus onvermijdelijk op. Dat groeipad zal hoe dan ook hertekend moeten worden want het huidige loopt maar tot 2025. Wetende dat er momenteel ongeveer 155.000 sociale woningen zijn, maar dat er nog 135.000 gezinnen op de wachtlijst staan en zelfs 240.000 mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, mag het duidelijk zijn dat de lat een stuk hoger moet. Tegelijk moeten we ons er van bewust zijn dat de woonbehoefte in Vlaanderen niet overal even groot is. Elk lokaal bestuur moet een minimum aandeel aan sociale huur voorzien, maar op die plaatsen, vaak in onze grotere steden, waar meer woonbehoefte huurders zijn, moet ook het engagement groter zijn. Op korte en middellange termijn moeten we het aantal sociale woningen minstens verdubbelen tot zelfs verdriedubbelen en hierbij rekening houden met een regionale differentiatie. De Vlaamse regering moet hier voldoende middelen voor uittrekken.

Om dit te bewerkstelligen moeten we opnieuw durven nadenken over het introduceren van een sociale last om zo samen met private investeerders voldoende sociaal te bouwen op maat van de woonbehoefte. Het is namelijk niet acceptabel dat er tal van nieuwbouwprojecten worden opgezet met veel te hoge huurprijzen terwijl er een groot tekort is aan sociale huisvesting.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Een vernieuwd en ambitieuzer groeipad dat op korte tot middellange termijn het aantal sociale huurwoningen minstens verdubbelt.
- Een vernieuwd en ambitieuzer groeipad dat rekening houdt met regionale verschillen en dus gedifferentieerd wordt naargelang de woonbehoefte.
- Introduceer opnieuw een systeem van sociale last zodat private investeerders ook gedwongen worden om sociaal te bouwen in ruil voor compenserende maatregelen.

### 3. Waarborg de betaalbaarheid op de private huurmarkt

Met het beschikbare aanbod sociale huurwoningen en de geplande uitbreidingen zullen noch op korte, noch op middellange termijn voldoende betaalbare, kwaliteitsvolle sociale woningen gebouwd worden om de woonbehoefte op te lossen. Noodzakelijkerwijs zal dus ook de private huur hier een rol te spelen hebben.

Het onevenwicht op de private huurmarkt vertrekt vanuit een mismatch tussen vraag en aanbod, zeker in het onderste segment. Een marktwerking zal hier pas behoorlijk zijn als ze voldoende gereguleerd en gecontroleerd wordt. Er is op onze huurmarkt afnamezekerheid van huurpanden waardoor de prijs-kwaliteitsverhoudingen volledig zijn scheefgetrokken en de machtsbalans tussen huurders en verhuurders sterk verstoord is. De huurdersbeweging heeft altijd gepleit dat maximaal 1/3 van het inkomen aan woonkost zou mogen gespenseerd worden. In de praktijk blijkt dat vandaag absoluut niet haalbaar.

De betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt is niet enkel een inkomensvraagstuk. Doordat de huurprijzen, zeker in het onderste segment, sterker stijgen dan de inflatie, neemt wonen een steeds grotere hap uit het gezinsbudget. De huur neemt dus steeds meer toe in vergelijking met het inkomen.

Momenteel ontvangt amper 4% van de private huurders een huursubsidie. Nochtans blijkt de betaalbaarheidsproblematiek veel groter. Zo staat daartegenover dat maar liefst 30% van de private huurders na het betalen van de huur te weinig over houdt om menswaardig te leven (GWO 2013). De hervorming van de huursubsidie moet tot een breder bereik leiden, maar heel wat (administratieve) drempels blijven bestaan. Zorg voor een toegankelijke, eenvoudige en veralgemeende huursubsidie (en geen veredelde verhuissubsidie). Kies voor een eenvoudig systeem met maximale automatische rechtentoekenning.

Naast huurtegemoetkomingen is er ook nood aan een bijhorende verstandige huurprijzomkadering. Er moet dringend werk gemaakt worden van een kader voor geconventioneerd huren. Zorg er zo voor dat verhuurders vrijwillig hun kwaliteitsvolle woning verhuren tegen een betaalbare huurprijs en voor een langere periode in ruil voor een financiële stimulans (via bv. een fiscale aftrek of een premie) en/of door betaalgarantie aan de verhuurder te garanderen. Werk de concrete doelstellingen uit, alsook een kader om dit concept te implementeren. Stem het geconventioneerd huren voldoende af met de bestaande beleidsinstrumenten.

Voer daarnaast een onderzoek uit naar verschillende vormen van huurprijsregulering. Kijk hiervoor naar voorbeelden in het buitenland om inspiratie uit te halen die dienstig kan zijn binnen onze Vlaamse context. Het Vlaams Huurdersplatform is geen voorstander van huurprijsblokkering als structurele maatregel. Integendeel, dit is enkel verantwoord als tijdelijke afkoeling van overmatige huurprijsstijgingen of in het kader van een algemene inkomensmatiging. Maar in een aantal omstandigheden is huurprijsregulering aangewezen:

- De relatie huurprijs-woonkwaliteit is in het onderste segment van de huurmarkt totaal niet in balans. Enorme huurprijzen voor immens slechte woningen zijn al lang geen uitzondering meer. Huurders moeten hierop ingaan omdat ze vrezend niks anders te vinden. Door deze vraaggarantie ontbreekt bij verhuurders ook elke prikkel om de woningkwaliteit te verbeteren. Vanuit economisch oogpunt is een overheidsinmenging perfect verdedigbaar wanneer de markt niet efficiënt werkt om belangrijke doelstellingen te bereiken.
- Ook in een perfect werkende markt kan een overheidsingrijpen gerechtvaardigd zijn. Want wat baat een efficiënte markt als bepaalde groepen omwille van een te laag inkomen geen toegang hebben tot de markt? De vrije woningmarkt heeft nergens ter wereld het recht op wonen kunnen realiseren voor de financieel minst daadkrachtige groepen. De betaalbaarheid voor huurders en het rendement voor verhuurders kan niet voor iedereen met elkaar verzoend worden door de markt. Een overheidstussenkomst dringt zich dan op. Die kan zowel vraagversterkend (bv. huurtegemoetkomingen) als aanbodversterkend zijn (bv. premies, fiscale voordelen). Indien de overheid echter financiële tussenkomsten voorziet op een voldoende grote en toegankelijke schaal, dan dringt een regulering van de huurprijzen zich op. Zoniet dreigt dit te resulteren in stijgende huurprijzen.

Een wenselijk huurbeleid verzoent de eisen inzake afdoende woonkwaliteit en betaalbaarheid voor de huurders enerzijds en afdoende rentabiliteit en betaalbaarheid van huurinkomsten voor verhuurders anderzijds. Een huurprijsregulering moet deze beleidsdoelstellingen dichterbij elkaar brengen en kan dus niet éézijdig gericht zijn op een huurprijsverlaging. Het is namelijk essentieel dat er ook voldoende



draagvlak is bij verhuurders zodat het aanbod niet krimpt doordat verhuurders zich uit de markt terugtrekken.

Buitenlandse voorbeelden tonen aan dat een gedegen uitwerking van regulering van huurprijzen een omvattende, ingewikkelde operatie is die blijvend aan verfijning toe is. Dat vergt dus een gedegen beleidsvoorbereiding. Daarom is het wellicht beter om vandaag te kiezen voor een systeem van righthuurprijzen gekoppeld aan een overheidstussenkomst voor verhuurders die zich daaraan houden. Ondertussen kan het nodige wetenschappelijk onderzoek opgezet worden om na te gaan of dit zal volstaan en of een meer afdwingbare vorm van huurprijsregulering al dan niet aangewezen is. De grootschalige dataverzameling dankzij de huurprijschatter biedt heel wat mogelijkheden om dit verder te verkennen.

Naast de zuivere huur wegen ook kosten en lasten en energiefacturen zwaar door. Onze aanbevelingen inzake energie vind je onder het hoofdstuk over woningkwaliteit. Dat de verdeling van de kosten en lasten nu via het woninghuurdecreet geregeld wordt is een goede zaak. Maar daarmee is zeker niet alles opgelost. We stellen bijvoorbeeld vast dat er heel wat enorm dure plaatsbeschrijvingen worden aangerekend. Uitgerekend op het scharniermoment waarop de wet inzake het verbod op de afwenteling van bemiddelingskosten op de huurder werd ingevoerd kwam deze strategie in opmars. 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. De kosten, dus ter waarde van de helft van de plaatsbeschrijving, bedragen soms tot 350 euro.

Bijkomend knelpunt is dat vele vastgoedkantoren zich verschuilen achter privacywetgeving om hun weigering tot staving te 'verantwoorden' zodat we niet kunnen nagaan of 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 na te gaan of bij de intredende plaatsbeschrijving ook de verhuurder effectief zijn aandeel in de kosten betaalt of dat hij minstens in die zin gefactureerd wordt.
- We vragen een Koninklijk Besluit dat uitvoering geeft aan (artikel 9 van) de wet marktpraktijken, waarin gepreciseerd wordt dat voor een aantal standaardprestaties (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 standaardprestaties (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 verduidelijking 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.

Tot slot dienen huurders ook in situaties van mede-eigendom actief uitgenodigd te worden om de vergaderingen bij te wonen en dienen zij voldoende geïnformeerd te worden over de beslissingen die daar genomen worden. Dat deze verantwoordelijkheid sinds de nieuwe wet op mede-eigendom nu bij de individuele verhuurders terecht komt, kan er mogelijk toe leiden dat huurders nog minder goed geïnformeerd worden. Nochtans dienen de huurders hier nauw betrokken te worden want zij kennen het gebouw en zijn noden het best.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- 1/3<sup>e</sup> is de max. Zorg er voor dat niemand meer dan 1/3<sup>e</sup> van zijn inkomen aan woonkost hoeft te spenderen.
- Verruim de huursubsidie en koppel deze los van een verhuisbeweging en sloop alle administratieve drempels. Ga voor een maximale automatische rechtentoekening.
- Introduceer geconventioneerd huren waarbij verhuurders kunnen instappen in een systeem waarbij ze beloond worden als ze voldoende betaalbaar, kwaliteitsvol en voor een lange duur verhuren aan mensen met woonbehoefte.
- Onderzoek vormen van huurprijsregulering en haal inspiratie uit het buitenland.
- Beperk de energiefactuur en zorg voor een berekeningssysteem dat zoveel mogelijk geënt is op het energieverbruik en zo weinig mogelijk op vaste kosten.
- Sluit het achterpoortje waarbij de kosten voor plaatsbeschrijvingen tot onredelijke bedragen oplopen.

Wij vragen aan de federale regering:

- Evalueer de nieuwe wetgeving mede-eigendom vanuit het perspectief van de bewoner-huurder en onderzoek mogelijkheden om huurders meer zeggenschap te geven.
- Evolveer naar een systeem waarbij ook huurders-bewoners een volwaardige plaats hebben aan tafel in situaties van mede-eigendom.

#### 4. Maak werk van een kwaliteitsvoller huurwoningbestand

Het is niet goed gesteld met de kwaliteit van de huurwoningen. 47% van de private huurwoningen zijn onvoldoende kwaliteitsvol. Echt structurele gebreken vinden we terug bij 23% van de private huurwoningen.

We vragen een ambitieus woonvernieuwingsbeleid dat werk maakt van het terugdringen van de verhuring van woningen met slechte kwaliteit en laag energierendement. Neem de renovatiepremie voor verhuurders die aan een sociaal verhuurkantoor willen verhuren als voorbeeld en moduleer deze zodat alle verhuurders die een woning renoveren en deze betaalbaar, kwaliteitsvol en voor langere duur op de huurmarkt brengen hier kunnen van genieten.

De lokale besturen moeten gestimuleerd worden om het sociaal beheersrecht te gebruiken als stok achter de deur om de vele leegstaande panden te activeren. Zorg er tevens voor dat de lokale besturen een uniforme leegstandsmonitoring opzetten en dat ze hier een actief beleid in voeren met zowel stimulerende als sanctionerende maatregelen.

Veel huurders wensen geen woningkwaliteitsonderzoek op te starten omdat ze het verlies van hun woning vrezen zonder een alternatief te hebben. Hoewel zij dus slachtoffer zijn, durven zij hun rechten niet af te dwingen. Een meer proactief woningkwaliteitsbeleid is dus noodzakelijk. Verplicht de invoering van conformiteitsattesten aan lokale besturen, eventueel gefaseerd zodat de woningcontroleurs kunnen volgen. Het kan niet de bedoeling zijn om dit soort onderzoeken door de private sector te laten uitvoeren gezien de mogelijke juridische consequenties van deze procedures.

Onvoldoende kwaliteitsvolle woningen dienen zo snel mogelijk terug in orde gebracht te worden zodat ze niet uit de huurvoorraad verdwijnen. Zie er zeker ook op toe dat er voldoende herhuisvestingsmogelijkheden zijn. Dit is namelijk de achilleshiel van ons woningkwaliteitsbeleid. Mensen die het slachtoffer zijn van malafide verhuurders worden zo dubbel gestraft. Niet alleen omdat ze in een woning van ontoereikende kwaliteit wonen, maar ook omdat ze in een uiterst onzekere woonsituatie terechtkomen waar ze helemaal geen garantie hebben op een woonoplossing. Dit ontmoedigt vanzelfsprekend zelfs al maar het aanvatten van een procedure.

Het beleid inzake energieduurzaamheid in Vlaanderen moet ambitieus zijn, met oog voor een aangepast stimuleringsbeleid voor wie in of op de rand van armoede leeft. Zet ook in op stimulerende en ondersteunende maatregelen voor verhuurders, eerder dan (louter) ontradende maatregelen. De huurprijs Herziening voor energiewerken zoals in het woninghuurdecreet opgenomen biedt daartoe mogelijkheden. Het is echter wenselijk dat een voorafgaand akkoord nodig is over het soort werken en de nieuwe huurprijs. Die vereiste is nu niet opgenomen terwijl hierover eensgezindheid bestaat onder alle actoren. We vragen daarenboven dat de huurprijsstijging geplafonneerd is tot 5% en dat deze een aantoonbaar financieel resultaat oplevert.

Met het Woninghuurdecreet werd ook het systeem van de renovatiehuurcontracten bijgestuurd. In dit geval voert de huurder een aantal werken uit die normaal ten laste van de verhuurder vallen. Er moet een tegenprestatie door de verhuurder geleverd worden. Er mag ook geen huur gevraagd worden zolang de woning ongeschikt of onbewoonbaar is. Dit soort contract wordt amper gebruikt, maar draagt voor de huurder heel wat risico's met zich mee. Niet in het minst omdat het nu de taak van de huurder is om na de werken een conformiteitsattest te leveren. Het kan trouwens niet de bedoeling zijn dat verhuurders al te makkelijk hun verplichtingen doorschuiven. Daarenboven wordt niks bepaald over de termijn van het renovatiehuurcontract, terwijl het vanzelfsprekend is dat dan een huurcontract van minstens 9 jaar wordt aangeboden.

De wooninspectie levert met zijn beperkte personeelscapaciteit goed werk. In hun jaarverslagen vragen ze al jaren om meer middelen om de dienst uit te breiden. De huurdersbonden ondersteunen dit pleidooi op basis van de vele ervaringen die ze hebben met de ergste vormen van woningkwaliteit. Afwegingen binnen de wooninspectie om al dan niet een procedure op te starten zouden nooit mogen afhangen van de personeelscapaciteit.

Naast een debat over de minimale woonkwaliteit, wordt de laatste jaren ook meer en meer een debat over energienormering gevoerd. Een evolutie naar (bijna) energieneutrale woningen lijkt onafwendbaar. Er zullen ambitieuze ingrepen nodig zijn om ook op de private huurmarkt successen te behalen aangezien verhuurders hier geen rechtstreeks voordeel uit halen. Specifieke ingrepen op de huurmarkt zullen onafwendbaar zijn. Deze moeten in eerste instantie motiverend en stimulerend werken. 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).

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Een uitgestippeld tijdspad naar een verplicht conformiteitsattest voor elke te huur gestelde woning.
- Actieve opvolging van die panden die niet meteen in orde zijn om deze zo snel mogelijk opnieuw kwaliteitsvol op de markt te brengen.
- Ontwikkel een herhuisvestingsbeleid zodat huurders minder terughoudendheid voelen om de verhuurder op de slechte woningkwaliteit aan te spreken.
- Een actief woonvernieuwingsbeleid dat verhuurders aanmoedigt om te investeren in hun huurwoning.
- De renovatiepremie dient niet enkel ten goede te komen aan eigenaars-bewoners maar ook aan verhuurders die voor langere tijd hun woning verhuren aan maximale huurprijzen.
- Vermijd leegstand of activeer deze op de kortst mogelijke termijn.
- Voer een stimulerend beleid voor verhuurders die energiezuinige investeringen willen doen, zonder dat dit ten koste van de betaalbaarheid van de huurder gaat.
- Verhoog de capaciteit van de wooninspectie.

## 5. Vertrek van voldoende woonzekerheid

Uit de gegevensregistratie van de huurdersbonden blijkt dat de meerderheid van de huurcontracten kortlopend zijn, hoewel de wetgever deze mogelijkheid enkel als een uitzonderingsregime had voorzien. De woonzekerheid bevorderen door de invoering van de negenjarige huurovereenkomsten vormde namelijk de hoeksteen van de huurwet in 1991. We verwachten geen omslag door het Woninghuurdecreet. Om zowel de woonzekerheid te behouden, maar ook de nodige woonmobiliteit te bekomen, vragen we dat de opzeggingsvergoeding voor contracten van 9 jaar wordt gelijkgesteld aan die van kortlopende huurcontracten volgens het woninghuurdecreet en pleiten we tevens voor een beperking van de korte duur tot 1 jaar.

Met het oog op de woonzekerheid pleiten we evenzeer voor maatregelen die de opzegmogelijkheden voor 9-jarige huurovereenkomsten bijsturen. Zo kan de opzegging ten allen tijde voor grondige renovatiewerken als neveneffect hebben dat onwelwillende eigenaars die slechte panden verhuren op die manier hun protesterende huurders proberen uit te zetten. Daarenboven kan een opzegging voor een grondige renovatie voldoende ruim op voorhand ingeschat worden, waardoor er geen nood is om dit ten allen tijde te voorzien. We wensen dat deze opzegregeling herzien wordt.

Wanneer de verhuurder een huurcontract van 9 jaar niet opzegt tegen het einde van de huur, wordt dit telkens met drie jaar verlengd. Vanuit de versterking van de woonzekerheid en naar analogie met de handelshuur vragen de huurdersbonden en het VHP dat bij afloop van het initiële contract zonder opzegging het contract verlengd wordt met opnieuw een periode van 9 jaar (waarbij de opzegvergoeding van 3 maanden bij een ongemotiveerde opzeg en een opzegtermijn van 6 maanden aangehouden blijft). Tevens vragen wij dat de huurder bij elke opzegging van de verhuurder, ook bij die van het einde van de huur, een tegenopzegging kan doen. Op die manier wordt de woonzekerheid versterkt, loopt de huurder minder kans dat bij een verhuis hij met een dubbele huur wordt

geconfronteerd en wordt het aantal woningen dat te huur wordt aangeboden en in aanmerking komt voor de huurder sterk verruimd.

Ook via sommige bezettingscontracten, zeker die van leegstandbeheerders, dreigt de woonzekerheid uitgehold te worden. De onzekere positie van de huurders bij bezettingscontracten kan tot schrijnende situaties leiden. Er staan onrechtmatige en onevenwichtige bedingen in de contracten, de woningkwaliteit is vaak niet in orde, de manier van selectie is bedenkelijk en ook de privacy wordt te pas en te onpas met de voeten getreden. Er dient te worden nagegaan door de bevoegde inspectiediensten of deze organisaties aan alle vigerende wetgeving voldoen. Hier ligt een gecombineerde verantwoordelijkheid voor zowel de economische inspectie als de wooninspectie.

De woonzekerheid wordt het meest aangetast bij de dreiging van uithuiszettingen. Toch bestaan hier amper cijfers over. We weten alleen dankzij dataverzameling van de VVSG dat de uithuiszetting elk jaar zowat 13.000 keer gevorderd wordt bij een vrederechter. Het VHP stelt vast dat hierover nauwelijks statistisch materiaal bestaat en dringt aan op een doorgedreven analyse van de uithuiszetting in al zijn fases om zoveel en zo snel mogelijk te kunnen remediëren.

Naast een verdere 'humanisering' van 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 vlugger de stap tot uithuiszetting en blijkt er minder ruimte voor een minnelijke oplossing. Het VHP vindt dit geen goede zaak en blijft het groot potentieel van minnelijke schikkingen benadrukken. Het VHP meent dat bij huurachterstal sneller op de bal moet gespeeld worden en dat 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. Een onafwendbare uithuiszetting moet dan meteen het begin zijn van een nieuwe duurzame woonoplossing. Wie uit het huursysteem valt door een uithuiszetting hoort niet in de nachtopvang thuis. Het VHP hoopt dat het hervormd huurgarantiefonds een decisief middel kan zijn om een uithuiszetting te voorkomen. Dit dient ruim bekend te worden gemaakt, maar ook nauwgezet gemonitord en geëvalueerd te worden.

#### Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Verlaag de opzeggingsvergoeding van huurders voor langdurige contracten naar de hoogte van die voor kortlopende huurcontracten en beperk deze laatste tot maximaal 1 jaar.
- dat contracten van 9 jaar opnieuw verlengd worden met een periode van 9 jaar en dat tussentijdse opzeggingen voor de verhuurder maar op specifieke momenten kunnen ingeroepen worden.
- Dat huurders ook tegen het einde van een aflopende huur kunnen tegenopzeggen.
- Laat de wooninspectie inzetten op panden in beheer van leegstandbeheerders om de woningkwaliteit te onderzoeken.
- Zorg voor structureel onderzoek en cijfermateriaal over alle fases in een uithuiszetting.
- Zet preventief in op het vermijden van uithuiszetting en evalueer het huurgarantiefonds daarop.
- Indien het toch tot een uithuiszetting zou komen, zorg dan voor een humane aanpak.

#### Wij vragen aan de federale regering:

- Laat de economische inspectie de bezettingscontracten van leegstandbeheerders onderzoeken.

## 6. Zet in op de bestrijding van dak- en thuisloosheid

### Housing first

We hebben nood aan een Vlaamse strategie ter bestrijding van dak- en thuisloosheid die progressief toewerkt naar een afdwingbaar recht op wonen. Doe dit in nauwe samenwerking tussen zowel het federale, Vlaamse en lokale niveau. Kies voor een housing-first aanpak waarbij onconditioneel wonen centraal wordt gezet aangezien dit de basis vormt om andere rechten op te nemen. Er dient altijd begeleiding voor handen te zijn, maar niet als een voorwaarde.

Dak- en thuisloosheid is een probleem waar we cijfermatig weinig zicht op hebben. Naast de beperkte nulmeting door Evy Meys en Koen Hermans hebben we erg weinig gegevens over de aard en de grootte-orde van de dak- en thuisloosheid in Vlaanderen. Een grootschalig onderzoek naar het voorbeeld van La Strada in Brussel, waarbij bijvoorbeeld ook het openbaar domein wordt gemonitord, verdient aanbeveling. Daarenboven moeten we ook rekening houden met zogenaamde 'sofaslapers', mensen die geen eigen onderdak hebben en verplicht zijn om tijdelijk bij vrienden of familie te verblijven.

Nieuwe paradigma's ter bestrijding van dak- en thuisloosheid hebben zich ondertussen ontwikkeld. Een uitgebalanceerde opvangstructuur in combinatie met woongerichte oplossingen moeten in staat zijn dak- en thuisloosheid uit te roeien. Er werden reeds een aantal Housing First projecten succesvol opgestart, maar het ontbreekt vooralsnog aan een echte doorbraak. Nochtans is dit de juiste manier om een volwaardige oplossing te kunnen bieden. Een duurzame woonst is namelijk net een essentiële voorwaarde om zich ook op andere maatschappelijke domeinen te integreren.

### Kraken

Terwijl we er onvoldoende in slagen om de dak- en thuisloosheid terug te dringen werd op 5 oktober 2017 een wet gestemd die het bezetten van leegstaande gebouwen zonder recht noch titel inschrijft in het strafwetboek. Dit is de zogenaamde strafbaarstelling van kraken. Er bestonden nochtans al doeltreffende burgerrechtelijke procedures om het eigendomsrecht te laten gelden en om een eventuele uithuiszetting bij een betwiste bezetting te bekomen. Vanuit juridisch standpunt doet deze wet dan ook heel veel vragen rijzen. Naast strafvervolging, die gaat tot een boete van 1800€ en 1 jaar celstraf, is het de eerste keer dat een procureur een uithuiszetting kan bevelen zonder voorafgaand vonnis. De verkorting van de termijnen verhindert concreet elke poging tot verzoening. Deze verandering betekent een criminalisering van oplossingen voor een wooncrisis en is een schending van fundamentele rechten zoals het recht op wonen, het recht op een eerlijk proces, ...

We vragen aan de Vlaamse regering:

- Een grootschalig onderzoek dat alle vormen van dak- en thuisloosheid in kaart brengt.
- Kies consequent voor een housing-first benadering maar het voorzien van voldoende dringende opvang blijft noodzakelijk. Reserveer hiervoor zonder uitstel de nodige budgetten.

We vragen aan de federale regering:

- Schaf de strafbaarstelling van het kraken van onbewoonde panden af.



## 7. Verzeker de toegang tot de huurmarkt

### Huurwaarborg

Uit het Groot Woononderzoek blijkt dat 42% van de (kandidaat-)huurders enige moeite hebben om een huurwaarborg van 2 maanden te betalen. Ondertussen is deze toch opgetrokken tot drie maanden. Ook toen de huurwaarborg nog twee maanden was ijverden we al voor een beleid dat deze drempel om te verhuizen kon wegnemen. Er werd ook een huurwaarborglening opgezet. Deze zal echter geen soelaas bieden voor iedereen, het blijft uiteindelijk een lening die moet worden terugbetaald. Een schuld aangaan dus. Van de banken wordt het opnieuw verwacht dat ze een neutraal formulier voor de huurwaarborg zullen hanteren. Ondanks het feit dat dit al lange tijd het geval is, zien we dit in de praktijk niet terug. Het is echter noodzakelijk dat dit uniform gebeurt om de anonimiteit, als één van de doelstellingen van de huurwaarborglening, te verzekeren.

Het VHP dringt al jaren, samen met onder meer het Interfederaal Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, aan op een centraal huurwaarborgfonds. Door alle huurwaarborgen in één fonds te verzamelen kan het fonds voldoende zekerheid bieden aan de verhuurders en tegelijk op maat werken van huurders die het moeilijk hebben om een huurwaarborg neer te tellen. Het meest ingebrachte tegenargument -de anonimiteit van dit systeem- geldt ondertussen, terecht, niet langer aangezien dit nu zelfs één van de uitdrukkelijke doelstellingen is geworden van de huurwaarborglening.

### Selectie en discriminatie

Er is een blijvende selectie en uitsluiting van de kandidaat-huurders met een zwakker sociaal economisch profiel op de huurmarkt. De verhuurders en makelaarsorganisaties blijven veel te zware inlichtingenfiches hanteren 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.

De meldingen hierover vormen slechts het puntje van de ijsberg. Uit verscheidene wetenschappelijke bijdrages blijkt dat het probleem manifest en grootschalig is. Er zijn trouwens meerdere discriminatiegronden die zich op de huurmarkt manifesteren. Denk maar aan uitsluiting op basis van ras, afkomst of nationaliteit, vermogen, tot en met zelfs leeftijd of seksuele voorkeur. Eenzijdig de kaart van sensibilisering en zelfregulering blijven trekken, werkt niet. De stad Gent kon de discriminatie door makelaars sterk terugdringen na een totaalaanpak waarin ook ruimte werd gemaakt voor praktijktesten. Kies naast sensibilisering voor een handhavingssysteem met praktijktesten in lijn van het woningkwaliteitsinstrumentarium met zowel administratieve als strafrechtelijke handhaving, maar dan voor gans Vlaanderen.

### Begeleiding

Veel mensen zoeken zelf op de huurmarkt, maar dat is niet voor iedereen even evident. Soms is er begeleiding nodig om een geschikte huurwoning te vinden. Op dit moment zijn er nog zeer weinig organisaties die hier een actieve rol in opnemen, maar valt dit vaak op de schouders van vrijwilligers. Nochtans is een tijdige ondersteuning soms noodzakelijk om toegang tot de huurmarkt te bekommen.

### Verplichte affichering

De verplichte affichering van huurprijzen is onvoldoende afdwingbaar. De maatregel heeft niet het verhoopt succes omdat het de medewerking van gemeenten vergt. Zij moeten bereid zijn hierover een politiereglement op te maken en administratieve boetes op te leggen bij inbreuken. Slechts een fractie van de Vlaamse steden en gemeenten past dit toe. We pleiten ervoor om deze verplichting 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. Dit wordt door het Vlaams Energie Agentschap wel gecontroleerd.

### Huurbelofte

Wanneer je een huis of appartement wil huren, vragen sommige makelaars dat je eerst een fikse geldsom neertelt als huurbelofte. Kan of wil je dit niet meteen betalen, dan zal de makelaar je namelijk niet eens voorstellen aan de verhuurder. Betaal je wel, dan zal de makelaar de verhuurder op de hoogte brengen. Deze zal je in de weegschaal leggen met eventuele andere kandidaten die dit bedrag ook hebben betaald. Daarna wordt een keuze gemaakt.

Hoewel je het geld eerst moet betalen, ben je dus niet zeker dat je de woning zal mogen huren. Wanneer je niet wordt gekozen, is de makelaar wel verplicht om het geld terug te storten. Alleen kan dit proces weken aanslepen. Wanneer je wel wordt gekozen, wordt het bedrag gebruikt als huurgeld. Als je dringend op zoek bent naar een huurwoning, zoals zovelen op de krappe huurmarkt, heb je natuurlijk niet steeds de tijd om te wachten op een beslissing van de verhuurder. Maar aangezien je het geld moest storten, is het ook weinig zinvol om je zoektocht verder te zetten. Want stel dat je toch iets anders zou vinden, maar de verhuurder kiest uiteindelijk toch voor jou, dan zie je het geld nooit meer terug. Verder zoeken of bij meerdere verhuurders een huurbelofte ondertekenen, is dus riskant. Maar als je telkens moet wachten, verlies je kostbare tijd om een nieuw onderkomen te vinden. Tijd die je vaak niet hebt.

Dat kandidaat-huurders zich éézijdig moeten verbinden op een huurmarkt met zo'n beperkt aanbod, kan niet de bedoeling zijn. Maar dit doen tegen voorafgaande betaling en zonder datum waarop de belofte verloopt, is het fatsoen voorbij. Door deze éézijdige huurbelofte, wordt nog maar eens een extra drempel gecreëerd om tot de private huurmarkt toe te treden. We vragen dat de economische inspectie hier streng en duidelijk tegen optreedt.

#### Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Organiseer een volwaardig antidiscriminatiebeleid met zowel sensibilisering, controle als sanctionering. Maak gebruik van de methodiek van pro-actieve praktijktesten om dit vorm te geven.
- Verlaag de huurwaarborg opnieuw en zet een toegankelijk centraal huurwaarborgfonds op.
- Controleer op het gebruik van uitgesponnen inlichtingenfiches.
- Laat de controle van de afficheringsplicht niet vrijblijvend over aan lokale besturen.

#### Wij vragen aan de federale regering:

- Laat de economische inspectie de praktijk van huurbeloftes sanctioneren.



## 8. Bewaak de rechtszekerheid

### Onderbenutting

Heel wat beleidsinstrumenten worden niet of te weinig gebruikt. Deze onderbenutting van rechten kent verschillende redenen. Soms zijn de rechten niet gekend, soms is er een overmatig zware aanvraagprocedure en soms is er geen toegankelijk aanspreekpunt. Een maximale rechtenopname vergt een beleidsinspanning. Naast zoveel mogelijk automatische toekenning moeten de betrokkenen ook voldoende geïnformeerd worden over hun rechten.

De overheid creëert haar eigen rechtsonzekerheid door zware administratieve procedures (zoals de huursubsidie) en soms de lokaal verschillende behandeling (bv. toekenning dakloosheid in functie van de renovatiepremie).

### Registratie

Het VHP en de huurdersbonden vragen de tijdige inventarisatie en ontsluiting van alle geregistreerde huurcontracten in alle registratiekantoren. Dit is immers nog steeds niet overal zo waardoor sommige huurders op het moment van de opzegging van het 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 uiteraard totaal onaanvaardbaar. We vragen dat de overheid zich engageert tot een resultaatsverbintenis waarvoor zij ook aansprakelijk kan worden gesteld (overeenkomstig artikel 1382 Burgerlijk Wetboek). En om voor een 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.

### Vermindering Onroerende Voorheffing

Zorg daarenboven voor een automatische toekenning van de vermindering voorheffing die rechtstreeks aan de huurder wordt gestort. Nu gebeurt dit reeds automatisch voor eigenaarsbewoners, terwijl het op de huurmarkt via de belastingen van de verhuurder wordt verrekend waardoor de huurder dit telkens opnieuw dient op te vragen aan de verhuurder. Daarenboven mag een vermindering of vrijstelling van gemeentelijke opcentiemen niet leiden tot een lager bedrag van verminderde onroerende voorheffing voor de betrokken huurders.

We vragen aan de Vlaamse regering:

- Een maximale automatische rechtentoekenning om onderbenutting tegen te gaan.
- Een doorlichting van elk beleidsinstrument om de noodzakelijkheid van de opgelegde voorwaarden na te gaan in het licht van de specifieke doelstelling.
- Ken de vermindering onroerende voorheffing rechtstreeks toe aan de huurders.

We vragen aan de federale regering:

- Dat huurders automatisch op de hoogte worden gebracht als hun huurcontract geregistreerd wordt.
- Een sluitend systeem met correcte informatie over de registratie van het huurcontract.

## 9. Evalueer het Vlaams Woninghuurdecreet

Sinds 1 januari 2019 is het Vlaams Woninghuurdecreet van kracht voor huurcontracten vanaf die datum. Evalueer het woninghuurdecreet vanuit de geformuleerde algemene doelstellingen in de conceptnota private huur en het grondrecht op Wonen. Voeg ook, zoals de Vlaamse Woonraad oppert, expliciet de doelstelling 'betaalbaarheid voor de huurder' toe. Doe dit in overleg met de verschillende partners op het terrein en stuur bij waar nodig. Evalueer tevens de verscheidene uitvoeringsbesluiten bij het huurdecreet.

We vragen aan de Vlaamse regering:

- Organiseer een volwaardige evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet vanuit het grondrecht op wonen.

## 10. Ratificeer artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest

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

Het VHP dringt er op aan dat nu, bijna 20 (!) 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.

Wij vragen de federale regering:

- Ratificeer artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest.

## 11. Beschouw sociaal huren als een recht, geen gunst

Maak een duidelijke keuze voor een “sociaal huisvestingsmodel met sociaal doel” en de daaraan verbonden engagementen en beleidskeuzes. Wanneer men kiest voor een bepaald sociaal huisvestingsmodel moet men consequent de daarbij horende doelgroepomschrijving, toewijsregels, financiering en regelgeving ontwikkelen. Zo niet dreigen de instrumentele kenmerken de strategische doelstelling onderuit te halen of minstens te vertroebelen.

Bovendien is de keuze voor een bepaald sociaal huisvestingsmodel een langetermijnstrategie 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 gesteld worden of bijgestuurd worden. Op basis van het huidige kleine sociale huurwoningbestand is volgens het Vlaams Huurdersplatform, de huurdersbonden en VIVAS een “sociale huisvesting met sociaal doel” het meest aangewezen sociaal huisvestingsmodel.

De sociale huur moet zich enerzijds richten op huishoudens met een zwak sociaal-economisch profiel die op het moment van het toetreden tot de huurmarkt niet op eigen kracht een goede, aangepaste en betaalbare woning kunnen huren met afdoende woonzekerheid. Anderzijds moeten ook andere huurders die problemen ondervinden om op eigen kracht hun woonbehoeften te vervullen in de sociale huur terecht kunnen. Bijvoorbeeld omdat ze voorwerp zijn van uitsluitingsmechanismen (nieuwkomers, mensen met migratieachtergrond, alleenstaanden met kinderen, ...) of omdat hun woonbehoeften extra investeringen vergen (mensen met een beperking, grote gezinnen, bejaarden in functie van levenslang aanpasbaar wonen, ...) of omdat ze extra begeleiding nodig hebben om hun vaardigheden te ontwikkelen in functie van het zelfstandig wonen.

Sociale huisvesting biedt echter nog veel meer kansen en moet aan meer uitdagingen voldoen dan enkel kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting aanbieden aan maatschappelijk kwetsbare bewonersgroepen. Sociaal wonen dient ook aangenaam en leefbaar wonen te zijn met voldoende participatiekansen in de samenleving en uitzicht op emancipatie. Wij zijn dus uitdrukkelijk geen voorstander van sociale huur als armenhuisvesting of als sociaal vangnet, maar vinden dat iemand zich ook binnen de sociale huur verder moet kunnen en mogen ontwikkelen zonder daarvoor gesanctioneerd te worden. We overlopen de beleidskeuzes die daartoe moeten worden ontwikkeld.

### *(1) Een voldoende divers aanbod en afstemming van het aanbod op de vraag*

Het recht op wonen veronderstelt, ook in de sociale huur, maximale keuzevrijheid. De ervaring leert dat huurders die positief kiezen voor een woning zich er doorgaans ook beter voelen, zich er meer mee identificeren en zich verantwoordelijker opstellen.

De uitdagingen op dit vlak zijn groot. De wachtlijsten zijn lang en dus is grootschalige uitbreiding noodzakelijk. De creatie van nieuw aanbod dient evenwel doordacht te gebeuren. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun wachtlijsten grondig analyseren om na te gaan welk soort woningen prioritair gebouwd moeten worden. Denk bijvoorbeeld aan de vaak enorme wachttijden voor grote gezinnen en mensen met een beperking. Idealiter gebeurt deze analyse binnen een ruimere woonregio zodat lokale besturen hier optimaal kunnen samenwerken in plaats van de verantwoordelijkheid op elkaar af te schuiven.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Analyseer de wachtlijsten en zorg voor een voldoende divers en aangepast aanbod
- Vermijd concurrentie tussen steden en gemeenten en organiseer het woonbeleid in woonregio's

*(2) Een zorgvuldige toewijspolitiek die sterker op woonnood gebaseerd is*

Ons toewijzingssysteem is behoorlijk doelmatig. Toch zijn er enkele voorwaarden om sociale huurder te worden of blijven die niet in verband staan met de woonbehoefte van (kandidaat-)huurders. Daardoor worden onnodig mensen uitgesloten van de sociale huur, zelfs al slagen zij er niet in om op eigen kracht in hun woonbehoefte te voorzien.

### **Eigendomsvoorwaarde**

De nieuwe sociale huurreglementering (sinds 1 maart 2017) stelt dat huurders ook geen woning gedeeltelijk in volle eigendom meer mogen hebben om toe te treden tot de sociale huur of om sociale huurder te blijven. Gebeurt dit wel, dan kunnen ze niet instromen of riskeren ze een opzegging door de sociale huisvestingsmaatschappij. Ook al biedt een dergelijk beperkt mede-eigendomsrecht, dikwijls ontstaan via erfpacht of schenking, geen enkel woonrecht en weinig tot geen inkomsten, toch moet de kandidaat-huurder het vervreemden, met alle kosten (en soms familieruzies) van dien. Deze nieuwe regeling sluit hoegenaamd niet aan bij een beleid op basis van woonnood en zet integendeel de woonzekerheid van sociale huurders die een stukje eigendom erven sterk onder druk. Het VHP en de huurdersbonden vinden dit een absoluut onrechtvaardige maatregel en vragen dat deze wordt teruggedroefd.

### **Lokaal toewijzingssysteem**

Het Kaderbesluit Sociale Huur laat toe dat gemeenten een lokaal toewijzingsreglement opmaken. We blijven kritische bedenkingen plaatsen bij (de versterking van) de lokale autonomie en zeker wat betreft het toewijzingsbeleid. We stellen vast dat de lokale toewijzingsreglementen bedoeld zijn om lokale besturen een woonbeleid op maat te laten voeren. In de praktijk zien we dat de meeste gemeenten dit instrument echter niet gebruiken om lokale problemen aan te pakken, maar integendeel om voorrangregels uit te werken ten behoeve van doelgroepen die over het ganse gewest met een zelfde problematiek worden geconfronteerd (denk aan de doelgroep van bejaarden). Het is zeer de vraag of het lokale beleidsniveau het meest geschikt is om de toewijzing van sociale huurwoningen te richten op de meest woonbehoeftige huishoudens.

Men kan immers niet naast de vaststelling dat sommige lokale besturen mee een bron 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 dwingender 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 leiden tot uitsluiting voor kandidaat-huurders wonend in andere gemeenten met weinig sociale huurwoningen. Het criterium lokale binding mag noch met zich meebrengen dat de woonnood op het tweede plan staat, noch mag het betekenen

dat mensen met een gelijke woonneed 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 en arbeidsgelateerd oogpunt. In lijn met adviezen van de Vlaamse Woonraad pleiten we ook voor het invoeren van woonregio's om te opereren op een groter schaalniveau.

Deze oefening moet tevens kaderen binnen het herdenken van de ganse toewijspolitiek die te complex en daardoor te weinig transparant is. Het VHP pleit voor een vereenvoudiging van de procedures, gekoppeld aan een centraal inschrijvingsregister.

De huidige regelgeving voorziet trouwens naast het standaardtoewijzingsstelsel ook toewijzingen voor personen en gezinnen in extra precaire woonomstandigheden. Enkel wanneer 5% van de toewijzingen via deze weg is gebeurd, kan een toewijzing geweigerd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij. We vragen om in het licht van de huidige wooncrisis na te gaan of dit percentage hoger dient te liggen, aangezien deze 5% in de praktijk eerder als een maximum dan als een minimum gehanteerd wordt. Koppel daar ook voldoende bijkomende middelen voor begeleiding aan want het begeleidingsaanbod slibt dicht.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Schaf de verstrengde eigendomsvoorwaarde af die stelt dat je ook geen woning gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben.
- Vereenvoudig de toewijzingsregels waar mogelijk en maak een centraal inschrijvingsregister op.
- Organiseer de toewijzingsregels volledig op Vlaams niveau en beperk lokale toewijzingsreglementen tot waar ze een aantoonbare meerwaarde hebben. Voorzie daarnaast een hoger minimaal percentage toewijzingen voor personen en gezinnen met een zeer precaire woonneed.
- Schaf de voorrangregel voor lokale binding af.

### *(3) gegarandeerde woonzekerheid als essentieel kenmerk van de sociale huur*

Zowel voor het VHP, VIVAS als de huurdersbonden is de invoering van tijdelijke huurcontracten in de sociale huur een duidelijke inbreuk op de woonzekerheid. Onder de campagne "zeker wonen = thuis komen" werd hevig tegen de invoering van tijdelijke huurcontracten geprotesteerd. Sociale huurders met een contract van negen jaar, dat kan opgezegd worden wanneer hun inkomen stijgt, staat haaks op het feit dat iedereen zich ook sociaal-economisch moet kunnen opwerken zonder het risico te lopen om zijn thuis te verliezen. Het is onverantwoord om de emancipatorische meerwaarde van de sociale huur 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. Ook omwille van onderbezetting kunnen straks contracten opgezegd worden. Nochtans hebben sociale huurders hebben zich ondertussen ook geïdentificeerd met hun sociale huurwoning en van daaruit hun contacten opgebouwd.

De schaarste inzake sociale huisvesting lost men niet duurzaam op door de woonzekerheid van een deel van de sociale huurders op te offeren, maar wel door de sociale huur als een volwaardige deelmarkt uit te bouwen en in aandeel van de totale woningvoorraad te laten groeien. Het is onbegrijpelijk dat men zich blind staart op de beperkte groep zogenaamd 'bemiddelde' sociale huurders die zich opgewerkt hebben en die hier trouwens in lijn met het solidariteitsprincipe van de

sociale huur een marktconforme huurprijs voor betalen. Terwijl men tegelijkertijd een budgettair veelvoud besteedt aan eigenaars-bewoners 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.

Vanaf 2025 zullen de eerste opzeggingen volgen voor huurders die tijdelijke huurcontracten moesten ondertekenen. We vragen om in te grijpen nu het nog kan en nu de gevolgen zich nog niet in de praktijk hebben voorgedaan. Op deze manier kan de woonzekerheid in de sociale huur alsnog hersteld worden.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Voer opnieuw huurcontracten van onbepaalde duur in

#### *(4) een betaalbare sociale huur*

Wie in een sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij woont, betaalt een huurprijs die aan het inkomen is gelinkt en rekening houdt met de marktwaarde van een woning. In 2012 werd een nieuw huurprijsstelsel geïntroduceerd met de belofte van een stabiele regelgeving. De beloofde evaluatie vond nooit plaats en toch werd de afgelopen legislatuur opnieuw meermaals gesleuteld aan de huurprijs. Ook al betreft sociale huurprijsregulering een materie die de overheid te allen tijde kan wijzigen, het is geen goede zaak als dat voortdurend gebeurt.

Het VHP vraagt de ontwikkeling van een duidelijk lange termijnmodel met een woonkostbenadering, waarbij sociale huurders niet meer dan 30% van hun inkomen aan huur, kosten en energie spenderen, als uitgangspunt. Wanneer het financieringsmechanisme van de sociale huur onder druk staat, dient de overheid de tekorten op te vangen zonder opnieuw aan de huurinkomsten te raken. Een blijvende, maar meer transparante combinatie van een object- en subjectgebonden financiering van de sector draagt onze voorkeur weg.

### **Marktwaardebepaling**

Elke sociale huurwoning heeft een marktwaarde. Dit is de huurprijs die zou gelden mocht de woning op de private huurmarkt verhuurd worden. In 2010 werd de marktwaarde van een deel van het patrimonium bepaald aan de hand van schattingen van notarissen. Dit werd veralgemeend naar alle sociale huurwoningen en vormt nog steeds de basis voor de huidige berekening. De Vlaamse overheid ontwikkelde ondertussen een digitale toepassing die de marktwaarde kan schatten. Door verschillende woningkenmerken in te geven, wordt de marktwaarde vanzelf berekend. Het gaat over een aantal objectieve kenmerken zoals bouwjaar, woningtypologie, aantal bouwlagen, ... maar er zijn ook een beperkt aantal subjectieve elementen (zoals de interne woningstaat van de woning). Dit systeem treedt in 2020 in werking, maar verdient nog grondige bijsturing.

Het principe van de digitale huurschatter is zeker verdedigbaar. Het systeem belooft transparanter, objectiever en goedkoper te zijn dan de huidige schattingen van marktwaarden door notarissen. Maar dit moet doorgetrokken worden in de procedure. Zo kan het niet door de beugel dat sociale huisvestingsmaatschappijen niet hoeven te verantwoorden hoe ze de woonkwaliteit waarderen en dus hoe ze de marktwaarden hebben bepaald. Het ziet er naar uit dat voor lopende verhuringen zelfs steevast zal worden uitgegaan van een 'redelijke' woningstaat. De beelden en debatten over de woningkwaliteit van sommige sociale huurwoningen in de aanloop naar de afgelopen gemeenteraadsverkiezingen tonen het hallucinante hiervan aan. Nochtans bestaan er prioritaire



renovatieplannen en verifieerbare data over de conditiemeting van de sociale huurwoningen die een duidelijke indicatie geven over de woningkwaliteit.

Helemaal te gek wordt het als enkel de sociale huisvestingsmaatschappijen de marktwaarden kunnen betwisten als die te ver afwijken van de notariële ramingen, maar de sociale huurders dat recht niet hebben. Het zal trouwens hoe dan ook moeilijk zijn voor huurders om te protesteren, want ze krijgen niet eens de gegevens die de sociale huisvestingsmaatschappij heeft ingegeven om de marktwaarde te berekenen. Terwijl in andere domeinen van het huurrecht, zoals de handelshuur, er net procedurele waarborgen worden ingebouwd om te komen tot een tegensprekelijke en objectieve bepaling van de marktwaarde, is daar in de sociale huur blijkbaar geen sprake van. Deze invulling getuigt van een onevenwichtige benadering en zelfs een miskenning van de belangen van sociale huurders.

Uit het voorbereidend onderzoek blijkt een relatief beperkte gemiddelde stijging door de nieuwe berekening van de marktwaarden. Sommige individuele personen en gezinnen zullen echter wel grote schommelingen ervaren. Daarenboven blijkt uit simulaties dat vooral de lagere marktwaarden het meest zullen stijgen. Dit betekent eveneens dat de mensen met de laagste inkomens in de slechtste woningen het grootste slachtoffer zullen zijn van de wijzigingen. Hieraan zal op de kortst mogelijke termijn geredieerd moeten worden.

Tegelijk zullen er overgangsmaatregelen noodzakelijk zijn om sterke huurprijsstijgingen op te vangen. Sociale huurders moeten tijdig geïnformeerd worden wanneer hun huurprijs wijzigt en wanneer dit significant is moeten overgangsmaatregelen voorzien worden. Daarenboven zouden nieuwe marktwaarden maar een beperkte stijging mogen kennen voor bestaande verhuringen en moet uitgesloten worden dat huurders die zelf in hun sociale woning geïnvesteerd hebben en werken hebben (laten) uitvoeren daar nu het slachtoffer van zijn door een hogere markthuurwaarde.

Tegelijk moeten we er ons van bewust blijven dat marktwaarden altijd de realiteit van de markt weerspiegelen. Wanneer prijs en kwaliteit dus uit evenwicht zijn zoals op het onderste segment van de private huurmarkt, zal dit zich ook in de marktwaarden vertalen. Daarenboven heeft de ligging een heel grote impact op de marktwaarde, waardoor sociaal huren in bepaalde regio's veel duurder kan zijn dan in andere. We vragen dat de ligging minder meespeelt bij het bepalen van de sociale marktwaarde. Vanuit deze wetenschap is het essentieel dat de marktwaarde maar een rol kan spelen voor zover deze ook gecorrigeerd wordt in het licht van een maximaal haalbare woonkost voor elk uniek gezin.

### **Inkomen**

Om de familiale solidariteit te bewaken, is het logisch dat de inkomens van inwonende ouders of ononderbroken inwonende kinderen tot hun vijfentwintigste maar half of niet meegeteld worden voor de huurprijsberekening. Zeker met het uitrollen van de beleidslijn van de vermaatschappelijking van de zorg, zou een afschaffing hiervan voor heel wat sociale huurders (die bijvoorbeeld hun ouders thuis verzorgen) een immense huurprijsstijging teweeg kunnen brengen.

Daarenboven wordt voor de zogenaamde 'hogere inkomens in de sociale huur' afgeweken van de 1/55<sup>e</sup> regel. Op deze manier wordt een belangrijk principe doorbroken dat tot de kern van de sociale huur behoort. Waarom wordt er vanuit dezelfde logica dan niet ook naar de laagste inkomens gekeken omdat zij nu hoe dan ook meer dan 1/55 van hun inkomen aan huur betalen aangezien hun reële huurprijs wordt opgetrokken tot de minimale huurprijs.

### **Energiekost**

In 2008 werd in het Kaderbesluit Sociale Huur een bepaling ingeschreven voor een energiekorting voor energieverblindende woningen en een energietoeslag voor energetisch zeer goeie woningen. Dit werd nooit in de praktijk omgezet. De Vlaamse Regering koos er ondertussen voor om enkel nog een energietoeslag door te rekenen. Van een energiekorting voor slechte woningen is niet langer sprake. Een energiecorrectie kan zinvol zijn omdat ze sociale huisvestingsmaatschappijen kan aanzetten tot energiezuinige investeringen. De energietoeslag wordt dan voor de huurder gecompenseerd door lagere energiekosten. Dat is de theorie. In de praktijk is er helemaal geen garantie op enige vorm van compensatie.

Daarenboven wordt als uitgangspunt de energiezuigheidsnormen van 2005 gehanteerd. Dat is helemaal gedateerd. Wat 13 jaar geleden de energienorm was, is dat vandaag al lang niet meer. Door zo'n verouderde norm te gebruiken, is de energiecorrectie in de feiten een platte huurprijshoogte die elk draagvlak voor energie-investeringen bij sociale huurders wegneemt. Daarenboven wordt bij de marktwaardebepaling al rekening gehouden met elementen van energiezuinigheid. Er is dus geen enkele garantie dat de sociale huurders van woningen niet dubbel zullen betalen voor de investeringen. Een eerste keer via de marktwaarde en de daaraan gelinkte verminderde patrimoniumkorting en een tweede keer onder de vorm van een energietoeslag.

Om de energiekosten binnen de perken te houden, stellen we ook nog een aantal andere maatregelen voor:

- maximaal plaatsen van individuele energiemeters voor water, gas en elektriciteit die een bewuster energieverbruik door de huurders zelf stimuleren;
- een uitbreiding van de sociale correctie op deze elementaire basisvoorzieningen voor de twee laagste inkomensdecilen;
- financiële impulsen voor SHM's zodat energiebesparende investeringen of energiezuinig bouwen de huurprijs van de bewoners niet de hoogte in drijft. We vragen 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;
- een ruim ondersteuningsprogramma om rationeel energiegebruik in de sociale huisvesting te stimuleren (via energiescans, promotie van hulpmiddelen, ...);
- automatische toekenning van het sociaal tarief voor aardgas en/of elektriciteit voor de sociale huurders die hiervoor in aanmerking komen (ook als zij via een CHM-systeem aangesloten zijn);
- een gegarandeerde minimumlevering van elektriciteit en gas, ook bij collectieve installaties;
- een uniform en begrijpelijk model van huurlastenaftrekking dat voldoende gedetailleerd is;
- geen extra kosten voor de zogenaamde 'slimme meters', niet rechtstreeks maar ook niet onrechtstreeks via de distributiekosten.

De Vlaamse regering wil dat tegen 2020 alle sociale huurwoningen over minstens dubbel glas, een geïsoleerd dak en een energiezuinige verwarmingsinstallatie beschikken. Ondanks de sterk verhoogde investeringen hierin, zal deze doelstelling niet overal gehaald worden. We vragen om hier alsnog op de kortste termijn werk van te maken. 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.

### **Gezinskorting**

De vermindering van de onroerende voorheffing voor gezinnen met 2 kinderen wordt vandaag verrekend met zowel de gezinskorting als de patrimoniumkorting. We pleiten er voor dat de



vermindering van onroerende voorheffing voor gezinnen met een grote kinderlast enkel verrekend wordt met de gezinskorting en niet langer met de patrimoniumkorting. Het is niet logisch dat de vermindering onroerende voorheffing ook met de patrimoniumkorting wordt verrekend want dat haalt de finaliteit van de maatregel – een financiële compensatie voor de hogere huisvestingskost – enkel voor de sociale huurders onderuit.

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 het minderjarig kind er niet gedomicilieerd is, wordt echter slechts de helft van de gezinskorting per persoon ten laste in aanmerking genomen. Als beide gescheiden ouders sociale huurder in het Vlaams Gewest zijn, wordt voor beide huurders slechts de helft van de gezinskorting toegekend. Nochtans hebben 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. We pleiten 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.

### **Terugvordering**

In de woninghuur 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 bestaat 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. Huurders bij een sociale huisvestingsmaatschappij worden hier echter niet uitdrukkelijk tegen beschermd, bijvoorbeeld wanneer de SHM in het verleden een foutieve berekening maakte en die nu met terugwerkende kracht wenst recht te zetten waardoor de huurder zich plots geconfronteerd ziet met een aanzienlijke 'huurschuld'. We pleiten 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 bescherming verdienen tegen schuldopbouw ten gevolge van nalatigheid of een fout van de verhuurder in de huurprijsberekening.

### **Herziening van de huurprijs**

De sociale huurreglementering bevat twee mogelijkheden om de sociale huurprijs tussentijds naar beneden te herzien: 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 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.

### **Dubbele huur**

Er ligt veelal een korte periode tussen de toewijzing en de aanvang van de sociale huurovereenkomst, waardoor veel huurders met dubbele huur kampen. Voor huurders met een laag inkomen betekent dit vaak dat ze huurschulden moeten aangaan alvorens sociaal te kunnen huren. Sommige kandidaten weigeren zelfs een toewijzing om die reden. Dit is kafkaïens en asociaal. We wensen dat de kandidaat-huurder het recht krijgt op een wachtperiode van drie maanden tussen toewijzing en aanvang van het huurcontract om dubbele huur te vermijden of een compenserende vergoeding bekommt. We houden

dus uitdrukkelijk geen pleidooi om de woninghuurwet aan te passen en de meerkost af te wentelen op private verhuurders. Een dergelijke beschermingsregel zou er namelijk toe kunnen leiden dat kandidaat-sociale huurders moeilijker een privaat woninghuurcontract kunnen bekomen.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Werk aan een langetermijnmodel voor huurprijsberekening en vertrek daarbij vanuit een woonkostenbenadering waarbij de woonkost maximaal 30% van het inkomen mag bedragen.
- Behoud een mix van een aanbod- en vraaggestuurd sociaal huurmodel.
- Werk ongewenste neveneffecten van de nieuwe marktwaardebepaling weg en zorg voor een transparant systeem waar ook de huurder procedurele waarborgen geniet.
- Hou bij het bepalen van de in aanmerking genomen inkomens rekening met de familiale solidariteit.
- Geef uitvoering aan een energiecorrectie die ook een energiekorting kan betekenen.
- De vermindering onroerende voorheffing voor grote gezinnen mag niet langer worden verrekend met de patrimoniumkorting aangezien dit de doelstelling van een financiële compensatie voor een hogere huisvestingskost ondergraaft.
- De terugvorderingsmogelijkheid van een huurprijsaanpassing met terugwerkende kracht moet beperkt worden tot drie maanden.
- Dring zogenaamde strafbedingen in de sociale huur terug.
- Breid de mogelijkheden uit om de huurprijs tussentijds naar beneden te herzien.
- Vermijd dubbele huur door het recht op een wachtperiode van drie maanden in de regelgeving in te schrijven of een compenserende vergoeding te voorzien.
- Een grote betrokkenheid van de huurdersorganisaties en VIVAS bij beleidsvoornemens met rechtstreekse impact op sociale huurders.

(5) aandacht en middelen voor degelijke woonkwaliteit en beperking van langdurige leegstand

De beelden van schimmelvorming en stabiliteitsproblemen in de Gentse Sint Bernadettewijk zullen nog lang in het geheugen gegrift blijven. Het zijn geen alleenstaande gevallen. Volgens het Groot Woononderzoek was in 2013 44 procent van alle sociale huurwoningen niet voldoende kwaliteitsvol waarvan meer dan de helft structurele renovaties nodig had. Ondanks opgedreven inspanningen is er nood aan een effectief en volwaardig renovatiebeleid in de sociale huur.

We pleiten er voor dat de staat van elke sociale huurwoning in kaart wordt gebracht en dat deze tegensprekelijk wordt opgemaakt met vermelding van belangrijke gebreken. Dit moet dienstig zijn voor de renovatieplanning door de SHM. Sociale huurders van slechte sociale huurwoningen willen namelijk weten wanneer hun woning in aanmerking komt voor een renovatie. Dat vereist ook dat de Vlaamse regering een veel ruimere meerjarenbegroting opstelt in functie van de renovatienoden en dat de individuele huisvestingsmaatschappijen een voldoende ambitieus renovatiebeleid nastreven. 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 bij sociale huisvestingsmaatschappijen 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 element op vlak van zowel klantvriendelijkheid, sociaal beleid als huurdersparticipatie nog meer mee in de beoordeling van de prestaties van SHM's wordt opgenomen.

Nu reeds bepaalt de reglementering dat als een huurder wegens renovatie gedwongen zijn woning moet verlaten, en als hij terug kan keren naar de gerenoveerde woning/wijk 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.

Wat rationele bezetting betreft is één kamer op overschot niet automatisch een luxe, denk maar aan mensen die hun kinderen of kleinkinderen willen ontvangen. Het moet mogelijk zijn om ook bij toewijzing een extra slaapkamer te vragen. De regels hieromtrent moeten eenduidig zijn en kunnen niet overgelaten worden aan de individuele sociale huisvestingsmaatschappijen. Veelvuldige verhuisbewegingen vertegenwoordigen voor zowel huurders als verhuurders tevens een bijkomende kost.

Een zeker aandeel van de SHM's geven nog steeds 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 gekalkt zonder (grond-)verf. Dit is onaanvaardbaar en strijdig met de reglementering. Er moeten duidelijke onderrichtingen komen dat dit niet langer kan.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Breng de staat van elke sociale woning in kaart en trek voldoende budget uit voor renovatie en onderhoud. Voer de noodzakelijke renovaties en onderhoudswerken op de kortst mogelijke termijn uit.
- Bied een kader aan de SHM's om grootschalige renovaties en onderhoudswerken in samenspraak met de sociale huurders aan te pakken.
- Benader en werk de 'rationele bezetting' uit met oog voor de sociale context.
- Zorg voor een woonomgeving op maat die de gezondheid van iedereen ten goede komt.

(6) een aangename en doordachte woonomgeving en leefbaarheid

Het recht op wonen stelt ook het recht op een aangename woonomgeving voorop. Dat is niet anders in de sociale huur. De leefbaarheid van een woonomgeving is echter niet louter het resultaat van de bewonerssamenstelling. Een aangename woonomgeving veronderstelt een gezonde mix van voorzieningen, verenigingsleven en een veelheid 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 in het bredere 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.

Door de vergrijzing moet tegelijk 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. 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.

Onder het mom van de leefbaarheid werd een taalkennisverplichting geïnstalleerd in de sociale huur. Het is niet langer een toewijzingsvoorwaarde om lessen Nederlands te volgen, maar het is nu wel een huurdersverplichting geworden om voldoende Nederlands te kunnen, met een boete als sanctionerend instrument. Het VHP vindt het belangrijk dat communicatie onder sociale huurders mogelijk is, maar vindt het niet opportuun om dit als een huurdersverplichting op te leggen, en kan zich al helemaal niet vinden in de te stringente uitzonderingsgronden, met name voor wie analfabeet is en er niet in slaagt de basiskennis te verwerven.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Sociale woningbouw als essentieel onderdeel van een vernieuwend ruimtelijk beleid te beschouwen en dit te kaderen in een ruimer grond- en pandenbeleid.
- Schaf de taalkennisvereiste af.

#### (7) Maatschappelijk verantwoord ondernemen in de sociale huisvesting

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen gaat over de manier waarop ondernemingen omgaan met hun doelstelling en/of opdracht. Dat gaat verder dan het zuiver toepassen van de wettelijke vereisten, juridische regels en het uitvoeren van de concrete instructies die daar uit voortvloeien. Het gaat in essentie over de implementatie van een waardenkader in alle geledingen van de organisatie en doorheen de uitvoering van al zijn opdrachten. Dit heeft een directe invloed op de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij en zijn stakeholders. De visitatiecommissie gaf daarin een nieuwe impuls met onder meer de doorlichting van de klantvriendelijkheid en betrokkenheid van sociale huurders.

We stellen namelijk veelvuldig vast dat sociale huurders zich geïntimideerd voelen door hun sociale huisvestingsmaatschappij. Dit kadert mogelijk 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 ten aanzien van 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 mondeling een melding deed, klantvriendelijke behandeling van meldingen, vakbekwame uitvoering met garantie en transparante afhandeling van herstellingen, ... .

Het statuut en de (aansturing van de) rol van de sociale diensten 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 de sociale woning gezet te worden. 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.

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 mag eigenlijk verwacht worden dat zij ook de regels van de actieve openbaarheid toepassen, zodat sociale huurders effectief op de hoogte zijn van hun rechten en plichten. We vragen daarom dat artikel 27 van de VWC in die zin wordt aangepast.

Het VHP, de huurdersbonden en VIVAS reageren globaal genomen positief op de werking van de visitatiecommissies, hun openheid voor de input van de huurders en hun aandacht voor de kwalitatieve insteek. Soms lijkt het echter onduidelijk wanneer welke quotering wordt gegeven. De werking en zelfs de aankondiging van het bezoek van de visitatiecommissies zorgt bij sommige SHM's echter voor een (aanzet tot) cultuuromslag en grotere aandacht voor de tevredenheid van hun huurders en de kwaliteit van hun sociaal beleid.

Naarmate de lokale beleidsvrijheid en autonomie toeneemt, zal dit ook steeds belangrijker worden. Een ruimere autonomie moet trouwens gepaard gaan met een versterkt toezicht om voldoende checks and balances te hebben. Ook de VMSW moet hier een betrokken partner zijn die tijdig kan ingrijpen wanneer nodig. We willen scenario's zoals met Vitare te allen tijde vermijden.

Wij vragen aan de Vlaamse Regering:

- Stimuleer een verdere professionalisering vanuit het denken rond Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
- Evalueer en versterk de visitatiecommissies
- Verplicht de sociale verhuurders tot actieve openbaarheid van bestuur
- Laat meer autonomie gepaard gaan met een uitgebreider toezicht

#### (8) Vereenvoudigde en evenwichtige regelgeving

Een belangrijke vaststelling is dat een veelheid aan verwachtingen en verplichtingen werden gecreëerd, zowel voor de sociale verhuurders als voor de (kandidaat-)huurders. Het zijn er zo veel, dat het moeilijk is om nog te volgen. Regelgeving moet voldoende evenwichtig zijn en een goede balans vormen tussen rechten en plichten van verhuurder enerzijds en anderzijds deze van de

huurder. De balans is echter veel te ver doorgesloten. Onder meer de complexiteit van het sociaal huurbesluit en de voortdurende wijzigingen van de regelgeving blijken nefast en voeden een proces van wantrouwen, formalisering en verstarring dat de woonbehoeftige huishoudens alvast niet ten goede komt. Bovendien vraagt dit veel tijd 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 in het kaderbesluit zitten, vergroten nauwelijks de leefbaarheid en zorgen integendeel voor zware administratieve lasten.

Vereenvoudiging van de regelgeving was reeds meermaals een beleidsdoelstelling, evenwel zonder groot succes. De geplande vereenvoudigingen werden onvoldoende in de praktijk omgezet waardoor we met deze problematiek blijven kampen. We blijven dus pleiten voor een sterk vereenvoudigde regelgeving waarbij de aandacht voor de kernelementen van het recht op wonen sterker naar voor kunnen komen. We vragen daarenboven 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 adviezen. Bij niet akkoord kan daarmee naar de vrederechter gestapt worden. We vragen dat de noodzakelijke randvoorwaarden op budgettair en organisatorisch vlak hiertoe worden bekeken.

Tegelijk stellen we vast dat er heel wat onwetendheid is bij sociale huurders over hun rechten en plichten. Voor verschillende sociale huurders is het onduidelijk of zij nu een contract hebben dat kan opgezegd worden of niet. Het is belangrijk dat zowel onze beleidsmakers als de sociale verhuurders duidelijk communiceren welke wijzigingen zich voordoen, vanaf wanneer deze zullen gelden en voor wie.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Vereenvoudig het sociaal huursysteem.
- Roep paritaire huurcommissies in het leven.
- Correcte en volledige communicatie naar de huurders toe in samenspraak met de sociale verhuurders.
- Voer een overheids campagne zodat sociale huurders weten dat ze ook terecht kunnen bij de huurdersbonden voor huuradvies.

#### (9) Een positieve beeldvorming

Sociale huurders moeten vaak opbotsen tegen heel wat vooroordelen. Sociale huurders hebben het gevoel dat er op een neerbuigende manier over hen wordt gesproken en dat ze aan heel wat voorwaarden moeten voldoen die niet rechtstreeks in verband staan met hun woonsituatie. Daarenboven wordt hun leven buitenproportioneel sterk in de gaten gehouden, gecontroleerd en gesanctioneerd, wat onrechtvaardig overkomt.

Er zijn tal van sanctioneringsregimes uitgewerkt in de sociale huur, maar er is te weinig oog voor een positieve aanpak. De regeling rond de onderbezetting toont dit duidelijk aan. Terwijl uit individuele initiatieven van SHM's bleek dat een sensibiliserende aanpak grootschalige effecten had, besliste de Vlaamse overheid om over te gaan tot een onderbezettingsvergoeding of zelfs de sanctionering met



een opzegging. We mogen niet uit het oog verliezen dat mensen in hun buurt moeten kunnen blijven wonen, zeker als ze aangewezen zijn op overheidsondersteuning bij hun huisvesting.

Er is een gedeelde verantwoordelijkheid voor iedereen in de sector om te zorgen voor een correcte, en bijgevolg veel positievere beeldvorming van de sociale huur.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Communiceer evenwichtig over de sector en zijn huurders. Kies niet voortdurend voor een argwanende benadering.
- Kies niet louter voor een sanctionerende benadering.

## 12. Formuleer een toekomstgerichte visie op bewonersparticipatie

Het belang van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting wordt al jaren erkend door de Vlaamse overheid. Toch blijft het in zijn kinderschoenen steken. De operationele vertaling van het abstracte concept 'participatie' is vandaag nog steeds onvoldoende gebeurd. Het algemeen kader blijft vaag en kan op allerlei manieren ingevuld worden. Het is momenteel afhankelijk van de goede wil van het lokale bestuur of de sociale verhuurder of die al dan niet een participatiebeleid opzet. Uit de rapporten van de visitatiecommissies blijkt dat dit met stip een groot aandachtspunt blijft.

Nochtans is participatie een democratisch recht en een noodzakelijk instrument om de sociale huur verder vorm te geven:

- 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 en er aan bij te kunnen dragen. Participatie draagt dus bij tot empowerment van maatschappelijk kwetsbare groepen.
- Participatie is tenslotte ook een leerschool voor een democratische ingesteldheid en het vermogen om te kunnen omgaan met verschillende opinies en gezichtspunten.
- Participatie werpt een dam op tegen juridisering en administratieve overlast. In plaats van steeds meer regelgeving te introduceren om secundaire beleidsdoelstellingen te verwezenlijken, 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 op wonen, in al zijn aspecten.

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

We vragen dat de nieuwe Vlaamse regering echt werk maakt van enerzijds een kader voor lokale ondersteuning van bewonersparticipatie en de opmaak van lokale participatieplannen op maat en anderzijds het VHP een ruimere taakstelling toebedeelt als expertisecentrum ter versterking van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting. Daartoe is nood aan:

- De ondersteuning van lokale bewonersgroepen op financieel, inhoudelijk en agogisch vlak, alsook de organisatie van ervaringsuitwisseling en modelontwikkeling inzake participatie met bijzondere aandacht voor de kwetsbare bewonersgroepen;
- een cursus- en vormingsaanbod op maat voor startende en actieve bewonersgroepen alsook woonbegeleiders;
- participatieplannen door de sociale verhuurder opgemaakt met aandacht voor de specifieke lokale context;
- 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, kwaliteit van het bestuur en beheer van sociale wooncomplexen;
- voldoende middelen ter uitvoering hiervan;
- een aanpak waarbij de stem van de sociale huurders vanaf het begin gehoord wordt.

Niet in het minst is er nood aan de structurele verankering van de ondersteuning op lokaal vlak. Uit het dossier van VIVAS over lokale bewonersparticipatie, blijkt alvast duidelijk dat een omkaderde ondersteuning één van de essentiële randvoorwaarden is om bewonersparticipatie op een duurzame manier lokaal vorm te blijven geven. De Nederlandse overlegwet kan in elk geval inspiratie bieden.

Wij vragen aan de Vlaamse Regering:

- Een kader voor de opmaak van lokale participatieplannen in de sociale huur.
- Budgetten om lokale bewonersparticipatie op een structurele manier uit te bouwen.
- Overheidssteun voor de uitbouw van het VHP als Vlaamse expertisecentrum van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting.

### 13. Bouw de sociale verhuurkantoren verder uit

De sociale verhuurkantoren huren en verhuren ondertussen meer dan 10.000 woningen. Toch zijn de wachtlijsten ook hier vele malen langer. Ondersteun de verdere groei van de sociale verhuurkantoren op een verstandige wijze. Blijf voldoende positieve incentives voorzien om individuele private verhuurders te overtuigen om in dit systeem te stappen. Zorg er daarenboven voor dat sociale verhuurkantoren ook voldoende zijn uitgerust om een rol te spelen in een algemene woonkwaliteitsverbetering.

Sociale verhuurkantoren kunnen intensievere partnerschappen aangaan. Het is belangrijk dat de verscheidene actoren in het sociaal woonlandschap hun eigenheid kunnen behouden, wat niet hoeft te beletten dat voor sommige deelaspecten samenwerkingsverbanden aangewezen zijn. Daarbij denken we aan renovatiediensten, sociale diensten, gemeenschappelijke inschrijvingsregisters, ... Dit soort oefeningen moet steeds vertrekken vanuit een visie waarbij de (toekomstige) huurder centraal staat.

De sociale verhuurkantoren zijn ondertussen een belangrijke actor in het woonlandschap en hun werking is complementair aan die van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Hun samenwerking met



private verhuurders, hun specifiek toewijssysteem en de huurbegeleiding zijn decisieve elementen in het model. Ongeveer 65% van de toewijzingen is gelinkt aan alleenstaanden/gezinnen die als dak- en thuisloos worden beschouwd volgens de ETHOS-typologie.

Met het zogenaamde SVK-pro decreet wordt naar de SVK-sector gekeken om ook professionele private investeerders aan te trekken. Dit brengt belangrijke uitdagingen voor de sector met zich mee. Het VHP vraagt een analyse en een goeie opvolging van de projecten die hierdoor ontstaan en vraagt zich af of het systeem niet teveel op maat van de private ontwikkelaars is geschreven terwijl de risico's bij de SVK's en bij uitbreiding de overheid dreigen te liggen. Het VHP vraagt tevens dat ook de sociale verhuurkantoren verder kunnen professionaliseren en tevens gevisiteerd worden.

Ondanks de lagere inkomensprofielen die sociale verhuurkantoren huisvesten, liggen de huurprijzen er hoger dan bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, zelfs wanneer de huursubsidie in rekening wordt gebracht. Dit gegeven is problematisch en wringt met het gelijkheidsbeginsel. Dit verschil moet weggewerkt worden door in een mechanisme te voorzien dat huurprijzen bij sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen gelijk behandeld worden. Weliswaar zijn er al voorzichtige stappen gezet, maar de kloof moet verder weggewerkt worden.

Wij vragen aan de Vlaamse regering:

- Blijf voldoende incentives voorzien om individuele verhuurders te overtuigen om in het SVK-systeem te stappen.
- Geef sociale verhuurkantoren een expliciete opdracht in woonkwaliteitsverbetering van bestaande panden.
- Evalueer het SVK-pro systeem op zijn kosteneffectiviteit.
- Organiseer visitatiecommissies voor de SVK's.
- Zorg dat huurders bij sociale verhuurkantoren inzake huurprijs gelijk behandeld worden als huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen.

## 14. Ondersteun de lokale besturen als regisseur van het woonbeleid

Kies voor sterke lokale besturen die voldoende draagkracht hebben en samenwerken in woonregio's om het lokale woonbeleid mee vorm te geven. Schuif als Vlaamse overheid ook de eigen verantwoordelijkheden niet zomaar door. Zet bijvoorbeeld samen met de lokale besturen een actief leegstandsbeleid op en spreek lokale besturen er op aan wanneer ze onvoldoende inspanningen leveren.

Geef voldoende autonomie aan de lokale besturen om invulling te geven aan de manier waarop doelstellingen bereikt worden, maar werk wel concrete doelstellingen uit waaraan voldaan moet worden. Wanneer autonomie wordt gegeven onder bepaalde voorwaarden, denk bijvoorbeeld aan de woningkwaliteitsbewaking, dient ook opgevolgd te worden of de lokale besturen blijvend aan deze voorwaarden voldoen. Controleer hierop en zorg daarbij dus ook voor een stok achter deur wanneer dit niet het geval is.

Zorg daarenboven dat lokale besturen voldoende woonconsulenten kunnen inzetten zodat zowel huurders als verhuurders begeleid worden in hun vragen naar informatie. Verlies hierbij zeker de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en woonwinkels niet uit het oog.

We vragen aan de Vlaamse regering:

- Kies duidelijk voor sterke lokale besturen die samenwerken in woonregio's.
- Stimuleer en ondersteun de lokale besturen in hun regisseursrol van het woonbeleid.
- Geef voldoende autonomie aan de lokale besturen maar hou ook een stok achter de deur wanneer ze geen actief of een ongepast woonbeleid uitrollen.

## 15. Verzeker de toegang tot het recht

De huurdersbonden slagen er in om elk jaar 18.000 huurders te helpen met hun huurprobleem. Het aantal adviezen en adviescontacten (ondertussen meer dan 44.000) stijgen daarenboven jaar na jaar. De adviesmomenten zitten dus snel vol en de workload is enorm gestegen. Het subsidiebesluit dient te worden aangepast aan deze vernieuwde realiteit. Geef de huurdersbonden meer slagkracht om een gebiedsdekkende werking te realiseren waarbij de middelen meegroeien met de behaalde resultaten. De huurdersbonden zitten vandaag aan hun maximale adviescapaciteit, terwijl de vraag nog groter is en steeds toeneemt. Daarenboven worden de adviesvragen steeds complexer, zowel vanuit juridisch als sociaal oogpunt. Ook taalbarrières zorgt voor een extra intensiteit in het advieswerk. Dit alles ondanks het grote engagement van de medewerkers en het betrekken van vrijwilligers. De capaciteitslimieten in zowel tijds- als personeelsinvestering zijn bereikt. We vragen een vernieuwd en ambitieuzer subsidiebesluit voor de huurdersbonden.

Veel huurders ervaren trouwens nog steeds heel wat drempels om hun rechten op te nemen en af te dwingen. Rechtssociologische literatuur over de huurgeschillen voorgelegd aan de Belgische rechtbanken, leert dat in het overgrote deel van de huurgeschillen de eiser de verhuurder is, en bovendien een zeer groot deel van de huurders verstek laat gaan of zich niet laat vertegenwoordigen wanneer zij opgeroepen worden.

Zeker wanneer de huur nog lopende is, is het vanwege de machtsverhoudingen niet evident om naar de rechtbank te stappen. Huurders ervaren dan het risico dat ze hun woning zouden verliezen. Daarenboven zijn ook kostprijs en administratieve last zaken waar veel huurders mee worstelen. Mensen uit de verenigingen waar armen het woord nemen geven aan dat de procedure om een pro deo advocaat aan te vragen veel te ingewikkeld en onduidelijk is, hoe de communicatie tussen cliënt en pro deo advocaat vaak spaak loopt en dat de bijstand niet altijd even kwalitatief is. Gelijkaardige vaststellingen maken ook de huurdersbonden wanneer zij doorverwijzen naar pro deo advocaten. De werking van de eerstelijns juridische bijstand en het geïntegreerd breed onthaal moet daarenboven maximaal op elkaar afgestemd worden.

Een grondige hervorming van dit systeem is noodzakelijk vanuit volgende uitgangspunten die ook door het 'platform recht voor iedereen' naar voor geschoven worden:

- Toegang tot gratis en kwaliteitsvolle juridische bijstand voor iedereen 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 bij diegene 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 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.

We pleiten er tevens 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 onder druk staat en tegelijk de ereloonkost voor advocaten werd verhoogd. Er moet dan noodzakelijkerwijs wel worden voorzien in de nodige omkadering en middelen voor de huurdersbonden om hier een taak in op te nemen.

Daarnaast kunnen ook paritaire huurcommissies opgericht worden. In landen waar die zijn geïnstalleerd, stelt men vast dat de huurders veel sneller de stap zetten naar deze vorm van juridische geschillenbeslechting.

We vragen aan de Vlaamse regering:

- Herzien de subsidiëring van de huurdersbonden en breng deze in lijn met de toegenomen workload.
- Om gratis tolkmogelijkheden te voorzien voor de advieswerking van de huurdersbonden.
- Voer paritaire huurcommissies in.

We vragen aan de federale regering:

- Geef de huurdersbonden het mandaat om (kandidaat-)huurders bij te staan voor de rechtbank en voorzie hiervoor de nodige budgetten.
- Zorg voor gratis juridische en kwaliteitsvolle bijstand en een laagdrempelige pro deo

## 16. Trek meer middelen uit voor het Vlaams Huurdersplatform

De betrokkenheid van het Vlaams Huurdersplatform bij diverse overheidsgestuurde overleggen is sterk toegenomen. Dit belanghebbendenmanagement werpt zijn vruchten af en dient gecontinueerd. Dit betekent echter dat de werking van het Vlaams Huurdersplatform verder onder druk komt te staan. Zeker in combinatie met huurdersbonden die aan een grotere vraag moeten voldoen en de werking van VIVAS die uitbreiding verdient. Om zowel een volwaardige ondersteuning aan de huurdersbonden, VIVAS en de algemene belangenbehartiging volledig te kunnen invullen, moeten meer middelen uitgetrokken worden.

Wij vragen de Vlaamse regering:

- Verhoog de budgettaire inspanningen voor de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven.