

# Een nieuwe koers naar het recht op wonen

## Memorandum van het Vlaams Huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden naar aanleiding van de Vlaamse en federale verkiezingen 2024

Het Vlaams Huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden presenteren een memorandum met aandachtspunten, verzuchtingen en oplossingen inzake de verwezenlijking van het recht op wonen op de huurmarkt. We vestigen ook graag de aandacht op de aanbevelingen van VIVAS, het netwerk van geëngageerde sociale huurders.

Het uitgangspunt van dit memorandum is het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting dat in de Vlaamse codex wonen wordt vertaald als: *“Iedereen heeft recht op een aangepaste woning van goede kwaliteit, die betaalbaar is, met woonzekerheid en die gelegen is in een goede woonomgeving.”*

**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).**

De eerste twee pagina's van dit memorandum geven puntsgewijs onze oplossingen weer. Meer duiding leest u in de pagina's daarop volgend.

### **1. Zorg voor een duurzame en grootschalige groei van het sociaal woonpatrimonium zonder te raken aan de woonzekerheid en betaalbaarheid van sociale huurders**

- Beslis een nieuw groeipad richting 2035 dat voldoende sociale woningen voorziet voor iedereen die tot de doelgroep van sociale huisvesting behoort
- Combineer dit met afdwingbare en gehandhaafde lokale doelstellingen, rekening houdend met de lokale woonnood
- Voer een actief grond- en pandenbeleid en voer opnieuw de sociale last in
- Laat woonmaatschappijen ook bestaand patrimonium aankopen
- Zorg voor draagkrachtige en stabiele woonmaatschappijen met maximale transparantie en een gedegen dienstverlening
- Werk een nieuw financieringssysteem uit voor de woonmaatschappijen zonder dat de sociale huurprijzen opnieuw worden opgetrokken
- Vermijd dubbele huur bij de overstap van de private naar de sociale huurmarkt
- Voer opnieuw huurcontracten in van onbepaalde duur in de sociale huur

### **2. Voer een betaalbaarheidsbeleid op de private huurmarkt via huurprijsobjectivering in combinatie met huurtoelages en eerlijke woonfiscaliteit**

- Introduceer een objectivering van huurprijzen voor energievervlindende panden
- Stel lokale besturen in de mogelijkheid om gemotiveerd gebieden af te bakenen om vormen van huurprijsobjectivering in te stellen
- Voorzie meer huurders met een betaalbaarheidsprobleem van een huurtoelage
- Zorg voor handhaving van de gedeelde kosten van de plaatsbeschrijving
- Maak betaalbaarheidsplannen op in steden met een aanzienlijke studentenhuusvesting
- Zorg voor een eigendomsneutrale woonfiscaliteit

### **3. Verzeker de minimale kwaliteit en hou rekening met energie- en klimaatnoden**

- Verplicht het conformiteitsattest over geheel Vlaanderen
- Voorzie een flankerend beleid om niet kwaliteitsvol patrimonium te renoveren
- Werk een herhuisvestingsbeleid uit
- Evalueer de renovatiepremies en -leningen voor verhuurders
- Sanctioneer niet energiezuinige huurwoningen op de huurmarkt
- Hou rekening met de machtsongelijkheid tussen huurder en verhuurder
- Bestrijd leegstand en verwaarlozing
- Versterk de wooninspectie

### **4. Versterk woonzekerheid op de private huurmarkt**

- Zorg dat contracten van negen jaar effectief de norm worden
- Werk een verregaandere preventie van uithuiszetting uit

## **5. Verzeker de toegang tot de private huurmarkt**

- Werk een centraal huurwaarborgfonds uit
- Bind de strijd aan tegen discriminatie door monitoring, sensibilisering, controle en sanctionering via praktijktesten
- Zorg voor begeleiding van mensen in kwetsbare posities in hun zoektocht naar een huurwoning
- Maak de huurmarkt transparanter en veralgemeen de afficheringsplicht
- Treedt op tegen huurbedoftes

## **6. Bouw de voorwaardelijkheid in de sociale huur af, versterk het imago en ga voor een werkelijke betrokkenheid van sociale huurders**

- Behoud enkel voorwaarden die gelinkt zijn aan de woonbehoefte in de sociale huurregelgeving
- Zorg voor een vereenvoudiging en kenbaarheid van de sociale huurregelgeving
- Spreek over de sociale huur als een oplossing en niet als een probleem
- Maak een kader en voorzie bijhorende middelen voor lokale bewonersbetrokkenheid
- Organiseer een overlegplatform sociale huur op Vlaams niveau

## **7. Huurders moeten hun rechten kunnen opnemen**

- Automatiseer rechten zo veel als mogelijk
- Versterk de huurdersbonden
- Geef huurdersbonden pleitrecht in de rechtbank
- Zorg voor gratis dienstverlening van tolken voor woonactoren
- Verplicht verhuurders kennisgeving aan de huurder van registratie van het huurcontract
- Heb meer aandacht voor de stem van huurders in situaties van mede-eigendom

## **8. Roei dak- en thuisloosheid uit tegen 2030**

- Breng dak- en thuisloosheid in geheel Vlaanderen in kaart en doe dit bij herhaling om evoluties te kennen
- Voorzie meer woongerichte oplossingen
- Onderzoek het nut van een sterke Housing First organisatie specifiek voor de doelgroep dak- en thuislozen
- Stuur het toewijzingssysteem in de sociale huur bij
- Schaf de strafbaarstelling van kraken af

## **9. Wonen is een recht, geen gunst**

- Maak van het Recht op Wonen een resultaatsverbintenis voor de overheid
- Ratificeer artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest
- Hou rekening met het oordeel van het Europees Comité voor Sociale Rechten als reactie op de klacht van Woonzaak
- Evalueer of de juiste verantwoordelijkheden op het juiste beleidsniveau zitten

## 1. Zorg voor een duurzame en grootschalige groei van het sociaal woonpatrimonium zonder te raken aan de woonzekerheid en betaalbaarheid van sociale huurders

Een kwart miljoen huishoudens heeft recht op een sociale woning in Vlaanderen<sup>1</sup>. 176.026 huishoudens staan ook effectief ingeschreven op de ellenlange wachtlijst<sup>2</sup>. Ondertussen huren zij vaak onbetaalbaar, niet kwalitatief en/of onzeker op de private huurmarkt.

Er is nood aan meer betaalbaar en kwaliteitsvol sociaal huuraanbod op korte termijn. De aangroei van dure, nieuwe, private huurappartementen heeft echter niet gezorgd voor meer betaalbaar huuraanbod. Het probleem blijkt niet het gebrek aan bijkomend aanbod, maar wel het gebrek aan bijkomend betaalbaar aanbod. We mogen dus niet de fout maken om zomaar te bouwen, zonder rekening te houden met de specifieke noden. Een blik op de afgelopen decennia maakt duidelijk dat de private markt uit zichzelf onvoldoende betaalbaar, kwaliteitsvol aanbod creëert voor huishoudens in kwetsbare woonposities. Via de sociale huurmarkt kunnen we hen de meest volwaardige, effectieve en efficiënte oplossing bieden<sup>3</sup>. Het geconventioneerd verhuren daarentegen is niet doelmatig en enorm duur<sup>4</sup>.

Sinds 2009 bestaat er een Vlaams groeipad voor de aangroei van het aandeel sociale huurwoningen, dat werd vertaald in lokale objectieven. Dit groeipad loopt af in 2025. Deze planmatige aanpak wierp initieel zijn vruchten af, maar slaagde er uiteindelijk niet in om het aandeel sociale huurwoningen op te krikken<sup>5</sup>. Voornaamste redenen zijn het feit dat de doelstellingen niet afdwingbaar zijn, dat lokale besturen die meer sociale woningen wilden bouwen extra administratieve procedures moeten doorlopen en dat er (tot na het oordeel van het Grondwettelijk Hof) een gebrek aan financiering was voor het beperkt aantal gemeenten die reeds 15% sociale huur behaalden.

Wij vragen een nieuw groeipad tegen 2035 gebaseerd op de theoretische doelgroep die in aanmerking komt om sociaal te huren, zoals reeds werd gestipuleerd in de lopende beleidsnota wonen (p138), maar niet werd uitgevoerd. Dit groeipad moet samengaan met

---

<sup>1</sup> Heylen, K. (2019), *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen, 46 p. ([https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten\\_2016-2020/Onderzoek\\_Werkpakketten/WP\\_1\\_Nieuwe\\_woonsurvey\\_en\\_woningschouwing/WP1-4\\_TOELICHTING.html](https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woonsurvey_en_woningschouwing/WP1-4_TOELICHTING.html))

<sup>2</sup> <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/kandidaat-huurders-en-kopers>

<sup>3</sup> Winters S., Heylen K., Pannecoucke I. & De Decker P. (2016), *De Vlaamse sociale huur. Een vertaling van de recentste gegevens naar beleidsvragen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 48 p.

([https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Werkpakketten/WP8\\_De\\_Vlaamse\\_sociale\\_huur\\_Een\\_vertaling\\_van\\_de\\_recentste\\_gegevens\\_naar\\_beleidsvragen.html](https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/WP8_De_Vlaamse_sociale_huur_Een_vertaling_van_de_recentste_gegevens_naar_beleidsvragen.html))

<sup>4</sup> <https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/een-reden-waarom-het-geconventioneerd-verhuren-een-goede-zaak-is-en-tien-redenen-waarom-het-dat-niet-is/>

<sup>5</sup> Grymonprez, Briels (2022). Bouwen aan een breed sociaal beleid. Een betaalbare woonst voor iedereen: een utopie of niet? Politeia.

afdwingbare doelstellingen per gemeente die rekening houden met de lokale woonneed. Er is geen plaats voor extra administratieve lasten voor lokale besturen die een ambitieus sociaal woonbeleid willen uitrollen.

Gezien de ruimtelijke problematiek en de beperkte grondvoorraad, is een actief grond- en pandenbeleid noodzakelijk. We vragen dat bij elke ontwikkeling minstens 20% sociale huurwoningen worden voorzien. Enkel door zo'n sociale last in te voeren, kunnen we een voldoende grote, snelle en duurzame sprong maken in de beschikbaarheid van het aandeel sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen op eigen gronden (of gronden die eigendom worden) blijven de beste aanpak op lange termijn.

Daarnaast moeten de woonmaatschappijen de opdracht krijgen om bestaand patrimonium aan te kopen en in te huren, al dan niet met voorafgaande renovatiewerken. Op die manier kan ook bestaand patrimonium geactiveerd worden en opnieuw duurzaam en sociaal op de woningmarkt gebracht worden. De aandacht voor onderhoud en renovatie van sociaal huurpatrimonium moet trouwens hoe dan ook tot één van kernopdrachten van de woonmaatschappij behoren. Nu zien we nog teveel niet kwaliteitsvolle sociale huurwoningen.

Via bovenstaande instrumenten en opdrachten moet de sociale huur minstens kunnen verdubbelen tegen 2035. Daarbij moet ook extra aandacht gaan naar het geschikte aanbod voor de bestaande vraag. De wachttijden voor grote gezinnen lopen in verschillende regio's bijvoorbeeld sterker op omdat er te weinig geschikte panden voor handen zijn.

Draagkrachtige woonmaatschappijen met voldoende autonomie in combinatie met een uitgebreider toezicht en een verplichte actieve openbaarheid van bestuur, moeten deze opdracht kunnen waarmaken<sup>6</sup>. Er valt nog heel wat winst te behalen op performante en transparante dienstverlening aan sociale huurders en kandidaat-huurders. Een ondersteunend financieringssysteem moet de woonmaatschappij houvast bieden, zonder dat dit mag leiden tot opnieuw hogere sociale huurprijzen. Sociale huurders zagen de afgelopen vijf jaar maar liefst twee keer hun huurprijsberekening aangepast, zonder oplossing evenwel voor de 34% sociale huurders die na het betalen van de huur onvoldoende overhoudt om menswaardig te leven<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*, Leuven, Steunpunt Wonen, p. 178. ([https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten\\_2016-2020/Onderzoek\\_Ad\\_hoc\\_opdrachten/Ad\\_hoc\\_1\\_Vereenvoudiging\\_sociale\\_huurreglementering/Ad\\_hoc\\_1\\_T\\_OELICHTING.html](https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_1_Vereenvoudiging_sociale_huurreglementering/Ad_hoc_1_T_OELICHTING.html))

<sup>7</sup> <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/halfslachtige-poging-tot-uniformiteit-leidt-tot-stijging-huurprijzen-bij-150-000-sociale-huurders/>

Een extra aandachtspunt is het vermijden van dubbele huur bij kandidaten die van de private huurmarkt naar de sociale huurmarkt overstappen. Soms komt de toewijzing zo plots dat huurders drie maanden met dubbele huur geconfronteerd worden, naast de betaling van een eventuele private opzegvergoeding. We blijven ons ook afvragen waarom de energiecorrectie niet in twee richtingen werkt en of de bezettingsvergoeding wel het meest geschikte instrument is om huurders er toe te bewegen om in rationeel bezette panden te wonen.

Actief werken aan de aanbodverruiming moet er ook voor zorgen dat ons sociale huursysteem terug een volwaardige woonoplossing biedt. Dat betekent onder meer de herinvoering van contracten van onbepaalde duur en het laten verdwijnen van alle voorwaarden die los staan van de woonbehoefte.

## **2. Voer een betaalbaarheidsbeleid op de private huurmarkt via huurprijsobjectivering in combinatie met huurtoelages en eerlijke woonfiscaliteit**

Meer dan de helft van de private huurders betaalt meer dan één derde van zijn inkomen louter aan huur<sup>8</sup>. Daar bovenop komen vaak nog extra kosten en lasten, niet in het minst omdat drie kwart van de private huurders in meergezinswoningen woont. Dan houden we nog geen rekening met de energiefactuur.

De kloof tussen de rendementswens van een verhuurder en de betaalbaarheidsnood van de huurder kan enkel gedicht worden door de overheid. Op de private huurmarkt kan op een verstandige manier ingegrepen worden. Een objectivering van huurprijzen voor energieverslindende panden is aan de orde, zowel vanuit betaalbaarheidsdoelstellingen als vanuit klimaatdoelstellingen. De tijdelijke blokkering van indexering van energetisch slechte panden die werd geïntroduceerd in oktober 2022 moet structureel worden. Tegelijk moeten nieuwe huurcontracten voor deze energieverslindende panden geobjectiveerd worden. De huurschatter biedt hiervoor een onderbouwd aanknopingspunt. Paritaire huurcommissies kunnen uitsluitsel geven bij discussies.

Daarnaast moeten lokale besturen in de mogelijkheid gesteld worden om in bepaalde wijken, bijvoorbeeld daar waar de woningkwaliteit het slechtst is of de huurprijzen excessief zijn, tot huurprijsobjectivering over te gaan. Het is namelijk pervers dat net op de minst kwaliteitsvolle woningen de hoogste rendementen worden behaald.

Een objectivering van de huurprijs, rekening houdend met de rendementswens van verhuurders, betekent nog niet dat de betaalbaarheid voor huurders meteen wordt bewerkstelligd. Daarom blijven huurtoelages een essentieel deel van de oplossing. We

---

<sup>8</sup> Winters, S, m.m.v. Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L. & Vastmans, F. (2021), *Vlaamse Woonmonitor 2021*. Leuven, Steunpunt Wonen, 181 p. ([https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2021/10/WP-04\\_4\\_Vlaamse-Woonmonitor-2021\\_EIND-1.pdf](https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2021/10/WP-04_4_Vlaamse-Woonmonitor-2021_EIND-1.pdf))

wensen te evolueren naar een uniforme, vereenvoudigde, geautomatiseerde huurtoelage die tegemoet komt aan meer kwetsbare huurders. Door dit in sommige gevallen te koppelen aan een objectivering van de huurprijs, kan de toelage ook niet prijsopdrijvend werken.

Monitor ook extra kosten die bij huurders terechtkomen en waar zij weinig vat op hebben, zoals kosten die te maken hebben met de mede-eigendom. Zorg er ook voor dat de regelgeving waarbij kosten van plaatsbeschrijvingen gedeeld worden afdwingbaar wordt, want nu loopt dit vaak tot onredelijke bedragen op.

Ook in studentenhuur is er nood aan betaalbaarheidso oplossingen. Niet alleen wordt studentenhuurvesting op zich enorm duur, maar tegelijk zorgt dit ook voor extra druk op de gehele woningmarkt. Maak hiervoor specifieke beleidsplannen op in samenspraak tussen het Vlaams Gewest, studentensteden en de diverse stakeholders.

Tot slot is er nood aan een eigendomsneutrale woonfiscaliteit zonder de totale belastingdruk te verhogen. Werk een model ter vervanging van een verouderd KI uit. Schaf minstens de forfaitaire aftrek van het KI af als de woning onvoldoende kwaliteitsvol is.

### **3. Verzeker de minimale kwaliteit op de private huurmarkt en hou rekening met energie- en klimaatnoden.**

Heel wat gemeentes en steden verplichten reeds een conformiteitsattest. Een goede zaak, al zien we niet in waarom dit niet gradueel verplicht zou worden over heel Vlaanderen. Elke te huur gestelde woning zou over een recent conformiteitsattest moeten beschikken. Maar daar mag het niet stoppen. Er is een flankerend beleid nodig om panden die niet kwaliteitsvol blijken te laten renoveren en ze zo terug kwaliteitsvol op de huurmarkt te brengen. Ontwikkel ook een herhuisvestingsbeleid voor situaties waarbij problemen van gebrekkige woningkwaliteit toch blijven opduiken in panden waar er bewoners zijn.

Naast de handhaving van de minimale kwaliteitsnormen, moeten we verhuurders ook sturen richting de klimaatdoelstellingen in 2050. Dat kan enerzijds stimulerend door aantrekkelijke renovatiepremies en -leningen voor verhuurders die tevens verhuurvoorwaarden bevatten inzake huurprijs en woonzekerheid. Anderzijds door energieverslindende panden te 'sanctioneren' met een huurprijsobjectivering (zie supra) en de renovatie op deze manier te activeren.

Hou ook telkens rekening met de afhankelijkheid van huurders en de onmacht die ze ervaren. Zo durven veel huurders de hen beschermende regelgeving niet afdwingen. Ze durven bijvoorbeeld geen kwaliteitsonderzoek aanvragen omdat ze vrezen de slechte woning te verliezen zonder alternatief. Ook premies en tegemoetkomingen moeten op

deze realiteit afgestemd worden. Het is bijvoorbeeld niet wenselijk dat huurders hun huursubsidie mislopen omdat verhuurders panden van slechte kwaliteit verhuren. Ook het feit dat huishoudens met collectieve tellers energievoordelen zoals het sociaal tarief mislopen, houdt geen rekening met de situatie van vaak kwetsbare huishoudens op de woonmarkt.

Gezien de ruimtelijke problematiek, moeten we ook optimaal inzetten op het reeds bestaande patrimonium en dus op het bestrijden van leegstand en verwaarlozing, zowel op de private als de sociale huurmarkt. Vlaanderen zou een uniforme methodiek moeten uitwerken om dit in beeld te brengen en lokale besturen verplichten om deze te hanteren. Al volstaat een loutere monitoring niet. Tegelijk moet Vlaanderen de lokale besturen ondersteunen om aan leegstand en verwaarlozing te remediëren.

Tot slot levert de wooninspectie goed werk, maar volstaat de personeelscapaciteit niet. Er is nood aan meer middelen en steun om de dienst uit te breiden zodat ook de ergste vormen van gebrekkige woningkwaliteit opgevolgd kunnen worden. Afwegingen binnen de wooninspectie om al dan niet een procedure op te starten zouden nooit mogen afhangen van de personeelscapaciteit.

#### **4. Versterk woonzekerheid op de private huurmarkt**

Het was reeds bij de totstandkoming van de woninghuurwet de bedoeling om contracten van negen jaar de norm te maken. Afwijkend kon er gekozen worden voor contracten van korte duur. In de praktijk stellen we vast dat het aandeel korte termijn contracten de bovenhand neemt. Sinds het Vlaams Woninghuurdecreet is dit nog meer het geval<sup>9</sup>. Dit beperkt echter de woonzekerheid van de huurders, waardoor ze moeilijk rust vinden en hun rechten vaak niet durven afdwingen.

We vragen daarom maatregelen om contracten van korte duur minder aantrekkelijk te maken voor verhuurders, bijvoorbeeld door deze te beperken tot één jaar of door verlengingen voor nogmaals een korte duur niet langer mogelijk te maken.

Daarnaast vragen we om contracten van negen jaar steeds opnieuw met negen jaar te verlengen, weliswaar zonder toepassing van vergoedingen bij opzegging door de huurder. Nu zijn het vaak oudere huurders die, na vele jaren dat ze in een woning wonen, plots tot de vaststelling komen dat ze over zeer weinig woonzekerheid beschikken, wat hen erg kwetsbaar maakt.

Werk daarnaast een verregaander beleid uit inzake de preventie van uithuiszettingen. Het bestaande Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen werkt enkel voor mensen met

---

<sup>9</sup> <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/meer-huurcontracten-van-korte-duur-sinds-vlaams-woninghuurdecreet/>



tijdelijke betalingsproblemen en in gemeenten waar het OCMW wenst mee te werken<sup>10</sup>. Ook de vrijwillige medewerking van de verhuurder is een pijnpunt.

## 5. Verzeker de toegang tot de private huurmarkt

Uit het Groot Woononderzoek blijkt dat 42% van de (kandidaat-)huurders moeite hebben om een huurwaarborg van 2 maanden te betalen<sup>11</sup>. Ondertussen werd deze zelfs opnieuw opgetrokken tot drie maanden. De huurwaarborglening verzacht voor sommigen de pijn, maar een leningsysteem is niet geschikt voor mensen die reeds in betaalmoeilijkheden komen door de hoge huurprijzen.

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 de huurwaarborg- is ondertussen achterhaald want één van de uitdrukkelijke doelstellingen van de huurwaarborglening is net dat dit anoniem moet kunnen.

Een andere drempel is de blijvende selectie en uitsluiting van kandidaat-huurders met een zwakker sociaal economisch profiel op de huurmarkt. De verhuurders- en makelaarsorganisaties blijven veel te zware inlichtingenfiches hanteren over kandidaat-huurders zodat zij zelfs in de praktijk vaak geen kans krijgen om hun kandidatuur voor te stellen.

Naast uitsluiting op basis van ontoereikend vermogen zijn er meerdere discriminatiegronden die zich op de huurmarkt manifesteren. Denk maar aan uitsluiting op basis van migratieachtergrond, een beperking, het soort inkomen en zelfs leeftijd of seksuele voorkeur. Eenzijdig de kaart van sensibilisering en zelfregulering blijven trekken, werkt niet. Kies naast sensibilisering voor een handhavingssysteem met praktijktesten in lijn van het woningkwaliteitsinstrumentarium met zowel administratieve als strafrechtelijke handhaving in heel Vlaanderen.

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. Vaak valt dit op de

---

<sup>10</sup> Vermeir, D. (2022). *Evaluatiestudie Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen*. Leuven: Steunpunt Wonen, 60 p. (<https://steunpuntwonen.be/onderzoek/werkpakket-2-beleidsevaluatie/evaluatiestudies/evaluatiestudie-fonds-ter-bestrijding-van-de-uithuiszettingen/>)

<sup>11</sup> Heylen K. (2015), *Groot Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*, Steunpunt Wonen, Leuven, 40 p. [https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Werkpakketten/gwo-volume-2-deel-5-eind.pdf](https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-2-deel-5-eind.pdf)

schouder van vrijwilligers. Nochtans is een tijdige ondersteuning soms noodzakelijk om toegang tot de huurmarkt te bekomen.

Ook de transparantie van de huurmarkt kan beter. 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 heel Vlaanderen op te leggen en het agentschap Wonen-Vlaanderen met de opvolging en controle te gelasten, als de gemeente het niet doet.

Tot slot gebruiken diverse makelaars de techniek van de huurbelofte<sup>12</sup>. Wanneer je een huis of appartement wil huren, vragen sommige makelaars dat je een formulier ondertekent waarin staat dat je een fikse geldsom zal neertellen als de verhuurder je kandidatuur aanvaardt en je toch beslist om het pand niet te huren. Kan of wil je zo'n huurbelofte niet ondertekenen, dan zal de makelaar je niet eens voorstellen aan de verhuurder. Onderteken je deze belofte wel, dan heb je als huurder vaak geen idee hoeveel andere kandidaten zich tot hetzelfde engageerden en is er vaak geen termijn waarbinnen de verhuurder de keuze moet maken. Dat blokkeert mensen om verder te zoeken naar een geschikte woning, terwijl zij soms heel dringend een woning nodig hebben. Dat kandidaat-huurders zich éézijdig moeten verbinden op een huurmarkt met zo'n beperkt aanbod, kan niet de bedoeling zijn. We vragen dat de economische inspectie hier streng en duidelijk tegen optreedt.

## **6. Bouw de voorwaardelijkheid in de sociale huur af, versterk het imago en ga voor een werkelijke betrokkenheid van sociale huurders**

De afgelopen jaren werden de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden in de sociale huur stelselmatig verstrengd. In de meeste gevallen houden deze verstrengingen geen verband met de woonbehoefte of met het wonen op zich.

Zo wordt er niet langer enkel naar de inkomensvoorwaarde van kandidaat-huurders gekeken, maar ook steeds meer naar een geldelijke vermogensvoorwaarde. Het is onbegrijpelijk dat een middelentoets, waarbij bewijzen van bedragen op rekeningen getoond moeten worden, enkel dienstig zouden zijn in de sociale huur waar net mensen met beperkte inkomens zijn ingeschreven. Daarenboven ligt de lat dermate laag dat ook iemand die wat spaart voor zijn pensioen of voor een onverwachte tegenslag niet langer in aanmerking komt om sociaal te huren. Eerder werden ook al huurders met gedeeltelijke eigendom getroffen. Alsof mensen die als erfenis 1/6<sup>e</sup> van een woning krijgen plots niet meer woonbehoefte zouden zijn.

---

<sup>12</sup> <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/vijf-vragen-over-de-huurbelofte/>

Ook eens huishoudens sociale huurder zijn geworden, worden ze met diverse verplichtingen geconfronteerd. Zo moeten sociale huurders voldoen aan een strenge taalkennisvereiste en moeten ze verplicht inschrijven bij VDAB. Het valt niet in te zien waarom dit soort verplichtingen aan de sociale huur wordt vastgehangen. Als doelstellingen inzake taal en arbeid worden nagestreefd, dan is het beter een beleid uit te rollen voor alle betrokken burgers en dit niet te verbinden aan het statuut van sociale huurder.

Al deze voorwaarden zorgen voor een enorme complexiteit en gebrek aan kenbaarheid. Samen met de voortdurende beleidscommunicatie hierover, ligt zo steeds het vergrootglas op het doen en laten van sociale huurders. Er ontstaat een negatieve beeldvorming en het lijkt alsof alle sociale huurders profiteurs en fraudeurs zouden zijn. De uitzondering lijkt zo de regel. We moeten dit tij keren. Niet alleen door bovenstaande voorwaarden zelf in vraag te stellen, maar ook door sociale huurders positief te benaderen. Sociaal huren is voor veel huishoudens dé oplossing. Ook deze invalshoek moet aan bod komen.

Dat kan enkel wanneer we sociale huurders waarderen en vanuit gelijkwaardigheid de dialoog aangaan. Een Vlaams kader met financiering voor bewonersbetrokkenheid dat lokaal vormgegeven kan worden, is cruciaal om de sociale huisvesting op maat en met gedragenheid te organiseren. Sociale huurders zijn de experts van hun buurt, laten we hen dan ook een stem geven. Zo'n dialoogmodel tussen sociale huurders, sociale verhuurders en lokaal bestuur zou een enorme meerwaarde hebben. Ook op Vlaams niveau is zo'n structurele dialoog tussen Vlaamse administratie, sociale huurders en verhuurders aan de orde.

## **7. Huurders moeten hun rechten kunnen opnemen**

Door een mismatch in vraag en aanbod op de huurmarkt is er een grote machtsongelijkheid tussen private huurder en verhuurder. Dwingende regelgeving kan daar een antwoord op bieden, maar enkel voor zover zij ook effectief afgedwongen kan worden. Veel huurders hebben nood aan informatie en advies om hierin te slagen. De huurdersbonden worden overbevraagd en hebben nood aan meer financiële slagkracht. Het subsidiëringssysteem van de huurdersbonden zou beter aangepast moeten worden aan de nood op het terrein.

Maar zelfs met de nodige kennis en ondersteuning, nemen huurders vaak hun rechten niet op. De drempel naar de rechtbank is vaak hoog. Huurdersbonden zouden, net als de vakbonden, mandaat moeten krijgen om huurders bijstand te bieden in de rechtbank. Voor deze meer verregaande opdracht dient ook financiering voorzien te worden. Tegelijk stellen we vast dat heel wat huurders op een taalbarrière botsen. Toegang tot gratis tolken voor de huurdersbond en voor sociale verhuurders zou ook tot een beter begrip van de situatie leiden.

Ook door verdere automatisering van rechtentoekenning zou conflict met de tegenpartij vermeden kunnen worden. We denken bijvoorbeeld aan de vermindering onroerende voorheffing die huurders nu moeten terugvorderen van hun verhuurder<sup>13</sup>. Ook de voorwaarden van huurtoelages zouden in het licht van automatisering geëvalueerd moeten worden.

Voor huurders is het tevens belangrijk om te weten of hun huurcontract al dan niet is geregistreerd. Hoewel het een verhuurdersverplichting is, wordt in de praktijk niet elk huurcontract geregistreerd. Maar ook de registratiediensten kunnen niet steeds de correcte informatie geven. Hoe dan ook is het aangewezen dat huurders proactief op de hoogte worden gebracht wanneer hun huurcontract werd geregistreerd, zodat zij met kennis van zaken kunnen handelen.

Tot slot weten we dat zo'n drie kwart van alle private huurders in een mede-eigendom woont. Huurders worden als bewoners amper bij beslissingen over de mede-eigendom betrokken en worden vaak zelfs niet geïnformeerd over genomen beslissingen. Ook hiervoor zal meer aandacht moeten zijn.

## **8. Roei dak- en thuisloosheid uit tegen 2030.**

De lokale dak- en thuislozentellingen geven ons een schat aan informatie die we voorheen niet hadden. Deze zouden over heel Vlaanderen, en bij herhaling, uitgevoerd moeten worden om een volledig zicht te krijgen op de situatie en de evolutie ervan. Ook cijfers over uithuiszettingen in elke fase van het proces zouden beschikbaar moeten zijn en nauw moeten worden opgevolgd.

Maar daar mag het niet bij blijven. Een betaalbare en kwaliteitsvolle woning is de beste preventie van uithuiszetting en potentiële dak- en thuisloosheid. Daarnaast moet een intensieve samenwerking en een gedeeld doelstellingenkader en visie met beleidsdomein Welzijn deel van de oplossing zijn om tegen 2030 dak- en thuisloosheid te beëindigen, zoals in de Lissabonverklaring werd beslist<sup>14</sup>. Het elimineren van dak- en thuisloosheid is mogelijk. Een focus op jongeren is daarbij onontbeerlijk.

We moeten vertrekken van een woongerichte benadering. Zonder duurzame woning, wordt het quasi onmogelijk om structureel uit dak- en thuisloosheid te komen. Verschillende pistes kunnen daarbij worden verkend. Zo is het interessant om te onderzoeken of een Housing First organisatie specifiek voor de doelgroep dak- en thuislozen (naar analogie met de Finse Y-foundation) zinvol kan zijn.

---

<sup>13</sup> <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/laat-ij-ook-een-paar-honderden-euros-per-jaar-liggen/>

<sup>14</sup> <https://www.mi-is.be/nl/themas/aanpak-van-dak-en-thuisloosheid/europees-platform-voor-daklozen/verdrag-van-lissabon>

Ook het toewijzingssysteem in de sociale huur moet voldoende rekening houden met alleenstaanden en gezinnen in de meest precare situaties. Het nieuwe toewijzingssysteem dat ingaat in 2024, doet dit onvoldoende en bouwt voor een groot deel van de toewijzingen zelfs extra drempels in, onder meer door de verplichte lokale binding. Daarenboven schuift het veel verantwoordelijkheid door naar het lokaal bestuur, waardoor we een wirwar aan toewijzingssystemen zullen krijgen. De principes waarop dit nieuwe toewijzingssysteem zijn gestoeld laten niet toe om dit uit te werken met respect voor het recht op wonen.

Schaf tot slot de strafbaarstelling van kraken van onbewoonde panden af. Het heeft geen zin mensen in situaties van dak- en thuisloosheid, of activisten voor het recht op wonen, te criminaliseren.

## **9. Wonen is een recht, geen gunst.**

Ondanks het grondrecht op wonen en de diverse instrumenten en regelgeving die hiertoe moeten bijdragen, stellen we in de praktijk vast dat van veel mensen het woonrecht wordt geschonden. De overheid kan worden aangesproken op haar inspanningen, maar een afdwingbaar recht op wonen kan niet langer uitblijven.

Daarenboven heeft België artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest niet geratificeerd. Bij de ratificatie van de andere artikelen besliste België om dit niet te ratificeren omdat ze hier nog niet aan voldoen. We zijn ondertussen echter 20 jaar verder, hoog tijd dus voor ratificatie van de volledige tekst van het verdrag. Maar ook zonder ratificatie van dit artikel kan het woonbeleid in vraag gesteld worden bij het Europees Comité voor Sociale Rechten. Dat is ook wat Woonzaak doet<sup>15</sup>. We vragen dan ook dat in het nieuwe woonbeleid rekening wordt gehouden met de bemerkingen die het Comité naar voor zal schuiven.

Evalueer tot slot of de bevoegdheden en verantwoordelijkheden wel van het juiste beleidsniveau verwacht worden en of de vrijheid die aan lokale besturen wordt gegeven niet te vrijblijvend is vanuit het perspectief van het recht op wonen.

---

<sup>15</sup> [www.woonzaak.be](http://www.woonzaak.be)