



**Netwerk tegen Armoede vzw**  
Vooruitgangstraat 323 bus 6 - 1030 Brussel / tel. 02-204 06 50 / fax : 02-204 06 59  
[info@netwerktegenarmoede.be](mailto:info@netwerktegenarmoede.be) / [www.netwerktegenarmoede.be](http://www.netwerktegenarmoede.be)

**de inhoud van deze nota mag gebruikt worden na toestemming en mits verwijzing naar het Netwerk tegen Armoede en dit oorspronkelijke document**

---

### **Vorbereiding VPAO 8 dec 2016 Input Conceptnota Private Huur**

---

Op 18 november 2014 hielden we een eerste Verticaal Armoede-Overleg met het huidige kabinet. Toen al werd als agendapunt "een toegankelijke private huurmarkt" naar voor geschoven. Vele punten uit onze nota toen, blijven nu nog relevant<sup>1</sup>. Ondertussen, twee jaar later, kwam de Vlaamse Regering met voorstellen, gebundeld in een conceptnota private huur.

Als Netwerk tegen Armoede onderschrijven we vele ambities uit de conceptnota, ook wij zijn bijvoorbeeld al lang vragende partij voor een uitbreiding van het aanbod of een verhoging van betaalbaarheid.

Op enkele zaken uit de conceptnota wensen wij hier toch nog even dieper in te gaan.

#### Aanpassingen aan het woninghuurrecht

Het Netwerk tegen Armoede werkte samen met andere partners actief mee aan de evaluatie van de woninghuurwet. Onze opmerkingen en suggesties over die huurwet zijn terug te vinden in de rapporten van het Steunpunt Wonen<sup>2</sup>.

Bijzonder aandacht gaat uit naar de huurwaarborg. Voor mensen in armoede vormt die huurwaarborg vaak een groot obstakel bij het aangaan van een huurcontract. Twee maanden huur is voor mensen met een laag inkomen een grote som, bovendien vragen vele verhuurders nog steeds drie maand, is aangeven dat dat niet onmiddellijk lukt al te vaak een reden om een contract te weigeren en moet de nieuwe waarborg vaak betaald worden voor een vorige waarborg is vrijgegeven.

---

<sup>1</sup> <http://www.netwerktegenarmoede.be/standpunten/wonen-water-en-energie/voorstellen-voor-een-toegankelijke-huurmarkt>

<sup>2</sup> [http://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Ad-hoc-opdrachten/Ad\\_hoc\\_10\\_Evaluatie\\_van\\_de\\_huurwetgeving\\_Deel\\_II](http://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_10_Evaluatie_van_de_huurwetgeving_Deel_II)

Als Netwerk tegen Armoede pleiten we, samen met heel wat andere<sup>3</sup>, nog steeds voor een Centraal Huurwaarborgfonds.

In de conceptnota wordt het systeem van huurwaarborglening naar voor geschoven.

*Enerzijds kan om tegemoet te komen aan de problemen die een deel van de huurders ondervindt, een huurwaarborglening worden ingevoerd. Kandidaat-huurders kunnen dan onder bepaalde voorwaarden een renteloze lening afsluiten van maximaal 90% van de huurwaarborg. Op die manier kan de huurder zijn huurwaarborg storten op een geblokkeerde rekening zonder dat de verhuurder de afkomst van de gelden kent. (conceptnota private huur)*

Als Netwerk tegen Armoede denken we dat de huurwaarborglening inderdaad bepaalde antwoorden kan bieden. Mits goede uitwerking kan de lening een oplossing zijn voor discriminatie op basis van OCMW-huurwaarborg & zorgen dat ook kandidaat-huurders met minder spaarcenten een huurcontract kunnen aangaan.

De uitwerking wordt erg belangrijk. Aan welke voorwaarden zal de huurder moeten voldoen? Hoe garanderen we dat de terugbetaling betaalbaar is voor mensen met lage inkomens? En hoe zorgen we dat het systeem echt anonimiteit garandeert (een te lange procedure kan bij eigenaars bijvoorbeeld al snel argwaan opwekken). Op basis van het vele werk dat hier over de jaren heen al gebeurde met de verenigingen waar armen het woord nemen, zijn wij zeker bereid mee na te denken over de uitwerking van het concept.

### Aanpak discriminatie

Ook hierover gaven wij onze input tijdens de Evaluatie van het Woninghuurrecht van het Steunpunt Wonen (werkgroep "toegang, selectie en discriminatie"<sup>4</sup>).

Wij herhalen dat het probleem van discriminatie, op basis van allerlei kenmerken, erg groot is. Onze ervaringen tonen bovendien aan dat de bestaande klachtenprocedures vaak een maat voor niks zijn<sup>5</sup>.

Discriminatie kan en moet worden aangepakt, het is tijd voor actie.

### Huurgarantiefonds – verzekering gewaarborgd wonen

Het huidige huurgarantiefonds blijkt inderdaad een maat voor niks. Tijdens de ontwikkeling en opstart van het fonds, uitten wij al onze bedenkingen bij het systeem. Toen al geloofden wij meer in het uitwerking van een verzekering gewaarborgd wonen voor huurders, naar analogie met de verzekering voor eigenaars. Wij vinden het dan ook goed dat dit idee opnieuw wordt opgenomen in de huidige conceptnota

---

<sup>3</sup> Vlaams Huurderplatform, gezinsbond, ...

<sup>4</sup> [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-10\\_evaluatie-van-de-huurwetgeving-deel-ii\\_eind](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-10_evaluatie-van-de-huurwetgeving-deel-ii_eind)

<sup>5</sup> <http://www.netwerktegenarmoede.be/standpunten/wonen-water-en-energie/klachtenprocedure-immosector-is-niet-het-antwoord-tegen-discriminatie>

## Ontzorging bij huren en verhuren

Uit de conceptnota:

*"De veelheid van actoren heeft als gevolg dat de expertise op diverse terreinen verspreid is en het zelden voor huurders en verhuurders transparant is waar ze moeten aankloppen met diverse problemen. Een 'overheid als facilitator' betekent in elk geval dat ze ten dienste staat van huurders en verhuurders. "*

Wij volgen die analyse. In de verenigingen waar armen het woord nemen merken wij dagelijks dat mensen niet weten waar naar toe met hun vragen. Ook mensen die wel (deels) hun weg vinden naar bepaalde diensten, vinden bij die dienst dan weer niet de antwoorden op al hun vragen.

In de conceptnota wordt bij aanpak enkel gesproken over proefprojecten ten behoeve van (particuliere) verhuurders. Wij hopen dat ook voor (kandidaat-)huurders eenzelfde oefening wordt gemaakt.

Heel wat actoren zijn betrokken bij het ondersteunen van of toekenning van rechten aan huurders. Huurders kunnen terecht bij het OCMW, CAW , de huurdersbond, het JAC, het SVK of de huisvestingsmaatschappij. Toch zien we dat vele huurders niet het gevoel hebben echt geholpen te worden. Bovendien lopen heel wat mensen bepaalde rechten mis (bv. toekenning huurpremie, terugvorderen huurwaarborg, ... ).

Dit probleem moet worden aangepakt. Veranderingen in de huurwet of extra instrumenten ter ondersteuning van huurders hebben weinig effect op de meest behoeftige huurders, als zij er niet in slagen deze zaken waar te maken.

Wij vragen dat de minister hier actie onderneemt, in samenwerking met de betrokken actoren en vertrekkend vanuit het perspectief van de gebruikers. Samenwerking met beleidsdomein welzijn lijkt hier aangewezen.

Voor de bevoegdheden waar de minister zelf verantwoordelijkheden heeft vragen wij grondig debat dat leidt tot duidelijke afspraken omtrent verantwoordelijkheden naar huurders toe. Wie begeleidt wie, wat verstaan we onder begeleiding en wat is wiens verantwoordelijkheid.

## Evaluatie huursubsidiesystemen

Vanuit het Netwerk gaven we al veel input rond evaluatie en bijsturing van de huursubsidie en -premie, wij nemen onze input mee richting werkgroep van het Steunpunt Wonen. Wij hopen dat de minister voldoende middelen beschikbaar heeft om echt in te zetten op huursubsidies, wij geloven dat financiële ondersteuning van huurders de werking van die private huurmarkt zal verbeteren.