

# Investeren in sociale en private huurmarkt

31 maart 2022

Minister van Wonen Matthias Diependaele lanceerde vorige week het voorstel om middelen bestemd voor sociale huurwoningen door te sluizen naar de private huurmarkt. Via leningen met negatieve rente wil de minister bouwpromotoren subsidiëren om woningen te bouwen en nadien te verhuren onder de marktprijs. Daarbij is het de bedoeling, indien Europa het toelaat, om geen enkele inkomensgrens te hanteren. Ook de hoogste inkomens zouden met andere woorden hun kans kunnen wagen op de huurmarkt, gesubsidieerd door de Vlaamse overheid.

Enkele dagen later lanceerde minister Somers een ander voorstel, namelijk om het huurcontract van 'werkbekwame' sociale huurders na 9 jaar standaard te beëindigen. Zij zouden dan overgelaten worden aan een private huurmarkt, die jaar na jaar recordprijzen laat optekenen, zoals deze week nog in het nieuws kwam. Een private huurmarkt die overigens voor veel werkenden ook onbetaalbaar is. Je zult maar een (werkende) alleenstaande moeder zijn en na 9 jaar sociale huisvesting terug op de private huurmarkt geduwd worden. Dat is mensen terug de armoede in trekken.

Als netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen vinden wij beide voorstellen om verschillende redenen problematisch. Om de wooncrisis op te lossen, moet niet minder maar meer in sociale woningen geïnvesteerd worden. En het recht op wonen van sociale huurders beperken zal misschien de wachtlijsten op papier inkorten, maar in de realiteit geen enkel woonprobleem oplossen. De 'werkbekwame huurder' die terug naar de private markt wordt gestuurd, beschikt vaak niet over voldoende middelen om een degelijke woning op de private markt te huren. Veel mensen in een kwetsbare situatie zijn afhankelijk van tijdelijke, preciaire jobs met een laag loon. De kans is groot dat veel huurders die terug naar de private markt moeten, toch terug in de problemen komen.

Het beleid heeft altijd (terecht) gepleit voor een gezonde sociale mix, zodat niet enkel de allerlaagste inkomens op dezelfde plek bij elkaar wonen. Door enkel mensen zonder mogelijkheid tot werk toegang te geven, creëert men net het omgekeerde. Dat lijkt ons niet de weg die we willen bewandelen met sociaal woonbeleid. Vlaanderen kampt met een gigantische achterstand in aanbod sociale huisvesting in vergelijking met de buurlanden. [We verwijzen hier graag naar de studie van Sien Winters over het Vlaamse woonbeleid van de voorbije 30 jaar.](#)



Beide voorstellen zullen de wooncrisis net verscherpen en dragen op geen enkele manier bij tot een herverdeling van middelen richting mensen in een kwetsbare situatie, eerder het omgekeerde. We willen dit aangrijpen als een kans om het debat te voeren over investeringen in sociale en private huurmarkt. Netwerk tegen Armoede is al langer vragende partij, samen met andere organisaties, voor meer en ambitieuzere investeringen in de private huurmarkt. Tot nu toe ging de Vlaamse regering het debat hierover uit de weg. Wij hopen dat hiermee het debat geopend is. 170.000 mensen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Zij moeten overleven op een bijzonder krappe en precaire private huurmarkt, met woningen van slechte kwaliteit en huurprijzen die steeds moeilijker betaalbaar zijn voor een steeds groter wordende groep mensen. Daarom kunnen we het ons niet veroorloven om kansen te laten liggen in de strijd tegen de Vlaamse wooncrisis. Die zal pas gewonnen worden als we investeren in de sociale én de private huurmarkt. Kiezen is in deze altijd verliezen.

## **Maak van de recordinvesteringen op papier ook recordinvesteringen op het terrein**

Minister Diependaele pakt graag uit met de recordinvesteringen die hij voorziet voor sociale woningbouw. Op papier klopt dat, maar in de realiteit zien we het bouwritme maar met mondjesmaat verhogen.

Dit heeft in de eerste plaats te maken met de hervorming van de sector die de minister zelf in de steigers gezet heeft. Hij betreurt dat maatschappijen investeringen on hold zetten of zelfs een deel van het woningbestand van de hand doen en verkopen op de private markt. Voor een stuk heeft hij daar een punt, maar tegelijk heeft de minister ook de instrumenten in handen om daar paal en perk aan te stellen.

Wij, en vele partners met ons, kijken uit naar de afbakening van de werkingsgebieden waarbinnen de nieuwe, eengemaakte woonmaatschappijen zullen opereren. Onze verenigingen willen dringend in overleg kunnen gaan met die nieuwe woonmaatschappijen, want zij zitten nog met een pak vragen.

Op welke manier zullen mensen in armoede betrokken worden bij het beleid van de woonmaatschappijen? Zal er een dialoog mogelijk zijn en inspraak voor (kandidaat-) sociale huurders? We merken dat de kwaliteit van inspraak en dialoog nu heel erg verschilt van maatschappij tot maatschappij.

Dit kwam uitgebreid ter sprake op onze Forumdag van 23 november in Leuven, die ging over de kansen en uitdagingen op de sociale en private huurmarkt. Sommige maatschappijen stellen zich open en laagdrempelig op zodat huurders makkelijk de weg vinden om vragen te stellen, problemen aan te kaarten. Tegelijk geven veel mensen in onze verenigingen aan dat het soms moeilijk is om herstellingen aan te vragen, dat de wachttijden lang zijn en dat kosten vaak zonder veel overleg op huurders afgewenteld worden.

Maar de grote uitdaging blijft natuurlijk om het bouwritme van sociale woningen substantieel te verhogen. De onzekerheid over de nakende hervorming van de sector zorgt net voor de omgekeerde beweging. Projecten komen tot stilstand en er zijn zelfs maatschappijen die

woningen verkopen op de private markt. Dat is natuurlijk onbegrijpelijk en onaanvaardbaar in de context van de wachtlijst met 170.000 wachtenden en waarin het draagvlak bij omwonenden en lokale besturen al niet groot is. Dit geeft absoluut het verkeerde signaal.

Het Netwerk tegen Armoede is altijd een koele minnaar geweest van de geplande hervorming. Zoals voorspeld zorgt ze voor een vertraging van het bouwritme. In het slechtste geval zal het op korte termijn misschien zelfs leiden tot minder in plaats van meer woningen. Maar er is nu geen weg meer terug, dus vragen wij met aandrang de hervorming af te ronden, zodat huisvestingsmaatschappijen de hand aan de ploeg kunnen slaan en onze verenigingen waar armen het woord nemen duidelijkheid krijgen over met welke mogelijke partners ze rond de tafel kunnen zitten.

Tegelijk heeft het te trage bouwritme lang niet alleen met de hervorming op zich te maken, maar ook met een gebrek aan Vlaamse ambitie om echt werk te maken van een Vlaams woonbeleid dat het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen van elke Vlaming garandeert. Daarom geven we alvast enkele instrumenten die op relatief korte termijn effect kunnen hebben.

## **Aanbevelingen om bouwritme en aanbod sociale woningen op korte termijn te verhogen**

- **Rond de hervorming van de sociale huisvesting af en baken de werkingsgebieden af** zodat men op het terrein aan de slag kan. Wij staan klaar om de impact van de uitsluitingsmechanismen te monitoren, zoals de lokale binding en de verstrengde toegang (taalvereiste, inschrijving bij VDAB). Wij vrezen voor een zware, negatieve impact en hopen dat dit snel kan bijgestuurd worden als onze vrees bewaarheid wordt.
- **Schaf het plafond af van 15% sociale woningen per gemeente**

Minister Diependaele verwijst naar de weerstand bij lokale besturen om sociale woningen te creëren op hun grondgebied. Vreemd genoeg ontmoedigt de minister gemeenten die wel grote ambities hebben op vlak van sociaal woonbeleid. Wie 15% aandeel sociale woningen op zijn grondgebied bereikt heeft, wordt daarvoor afgestraft en komt niet meer in aanmerking voor FS3-leningen. Nochtans zijn ook daar de noden vaak groot en de wachtlijsten nog steeds lang. Een aandeel van 15% sociale woningen staat een sociale mix absoluut niet in de weg. Kijk naar onze buurlanden, die een veelvoud aan sociale woningen hebben in vergelijking met Vlaanderen.

- **Ontwikkel een dwingender aanpak voor gemeenten om hun bindend sociaal objectief te bereiken**

Het klopt dat heel wat gemeenten weinig bereidheid of ambitie tonen om ruimte te creëren voor een (bijkomend) sociaal woonaanbod. De minister van Wonen kan hier zelf veel

krachtdadiger optreden en een meer dwingend kader creëren. Het bindend sociaal objectief is indertijd ontwikkeld als een minimale doelstelling. Door ambitieuze gemeenten te ontmoedigen en onwillige gemeenten te pampieren is het BSO in de praktijk een maximale doelstelling geworden. In deze context zal het nog, op zijn minst, enkele decennia duren vooraleer we de wachtlijsten substantieel kunnen terugdringen.

- **Stimuleer woonmaatschappijen, ook financieel, om in te huren op de private markt en zo een bijkomend betaalbaar woonaanbod te creëren. Promoot dit model ook nadrukkelijker bij private verhuurders.**

De sociale verhuurkantoren zullen straks deel uitmaken van de eengemaakte woonmaatschappijen, maar we hopen dat die maatschappijen zullen blijven werk maken van de private huurmarkt om snel bijkomend aanbod uit te bouwen.

Dit systeem kan ook nog altijd veel nadrukkelijker gepromoot worden bij private verhuurders. Naast de renovatiepremie genieten zij van ontzorging en betaalbaarheid.

## Recepten voor de private huurmarkt

Zoals gezegd is het Netwerk tegen Armoede, samen met tal van andere partners, al langer vragende partij voor meer investeringen in de private huurmarkt. Wij vragen voor alle duidelijkheid geen verschuiving van middelen van sociale naar private markt. Voor ons gaat het om bijkomende investeringen, die sneller effect kunnen genereren, terwijl we op termijn moeten blijven streven naar een voldoende groot sociaal woonaanbod.

De private huurmarkt wordt vandaag immers gekenmerkt door een enorme krapte en een schrijnend gebrek aan kwaliteit. Zeker voor jongeren en grote gezinnen (maar in het algemeen voor al wie huurt met een laag inkomen) die nu op de woonmarkt komen, is er amper aanbod. Zij komen vaak terecht in woningen van onvoldoende kwaliteit, met hoge huurprijzen, maar ook hoge energiekosten. In tegenstelling tot wat het voorstel van minister Diependaele suggereert, manifesteert de woonnood zich hoofdzakelijk aan de onderkant van de huurmarkt. Er worden wel degelijk nog nieuwe huurwoningen bijgebouwd, maar die mikken net op de hogere inkomens. Dat aanbod zou de minister nu dus verder willen subsidiëren, terwijl we aan de onderkant van de huurmarkt schrijnende toestanden zien. Mensen die hun huis amper verwarmd krijgen in de winter, noodgedwongen huurachterstal oplopen bij gebrek aan inkomen en ondertussen jarenlang wachten op een sociale woning.

Minister Diependaele bleef tot nu toe doof voor onze vraag naar investeringen in de private huurmarkt. Dat hij nu toch de opening maakt, willen we aangrijpen om onze recepten nog eens helder op te lijsten. Wat we alvast geen goed idee vinden, is om bouwpromotoren leningen aan te bieden met negatieve rente en op die manier hogere inkomens te laten instappen op de private huurmarkt, met Vlaamse subsidies. En al helemaal niet als die middelen afgeroomd worden van het budget voor sociale huisvesting. Dat is een herverdeling van arm naar rijk die geen enkele sociale toets doorstaat. Het zou bovendien

voor nog meer sociale verdringing zorgen en de druk op de onderkant van de huurmarkt verder verhogen. Wij hebben dus wel andere recepten die we hier graag toelichten:

- **Driesporenplan voor de private huurmarkt**

Wij pleiten al langer voor een systeem van geconventioneerd verhuren, waarbij private verhuurders ondersteund en ontzorgd worden om kwaliteitsvolle woningen betaalbaar te verhuren. Zo maak je de huurmarkt aantrekkelijk voor potentiële verhuurders en investeerders en kun je het huuraanbod uitbreiden en de krapte tegen gaan. Wij willen daar een driesporenplan voor de private huurmarkt van maken: **Ondersteuning** voor private verhuurders in ruil voor **kwaliteitsvolle** en **betaalbare** woningen voor de 170.000 gezinnen die nu wachten op een sociale woning.

Concreet verwijzen wij naar het advies van de Vlaamse Woonraad uit 2019 ([https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr-\\_definitief-eindvoorstel-2019.09.16.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr-_definitief-eindvoorstel-2019.09.16.pdf)), dat een goede aanzet geeft voor een stelsel van geconventioneerd verhuren. Een korting op de huur wordt in de vorm van een huursubsidie (vanuit de Vlaamse overheid) geheel of gedeeltelijk via de verhuurder uitgekeerd, die het bedrag in mindering brengt van de huurprijs. In ruil biedt de verhuurder een woning aan die kwaliteit en woonzekerheid biedt. Voordeel voor de verhuurder is dat hij of zij minstens voor een deel van de huurprijs betaalbaarheid geniet.

- **Maak de renovatiepremie (mijnverbouwpremie) toegankelijker voor de private huurmarkt**

Het is een gemiste kans dat de recente hervorming van de Vlaamse renovatiepremie geen grotere opening gemaakt heeft naar de private huurmarkt. Men zou grotere financiële steun kunnen koppelen aan minimale kwaliteitsvereisten, bijvoorbeeld conformiteitsattest., en betaalbare huurprijzen. In die optiek zou men deze maatregel ook kunnen koppelen aan het geconventioneerd verhuren.

Een verschuiving van de middelen zou hier al kunnen volstaan. Nu gaan nog zeer veel middelen naar eigenaars in de hoogste inkomenscategorie. Zij kunnen energiezuinige renovaties perfect uitvoeren zonder overheidssteun. Het terugverdieneffect blijft voor hen zeer aantrekkelijk. Met die middelen zou men veel grotere stappen vooruit kunnen zetten door ze te investeren in woningen van eigenaars met een laag inkomen en private verhuurders. Die laatste moeten zich dan wel inschakelen in ons driesporenplan (zie boven).

- **Bredere en snellere toekenning van de huurpremie**

19.000 mensen, die vier jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning, worden jaarlijks aangeschreven omdat ze mogelijks recht hebben op de huurpremie. Daarvan dienden vorig jaar amper 9.000 een aanvraag in en slechts 6.000 kregen hem effectief toegekend.

Dus van de 170.000 wachtenden worden er 6.000 effectief ondersteund op de private huurmarkt. Steunpunt Wonen zal een onderzoek voeren naar de non-take-up van de

huurpremie en Netwerk tegen Armoede zal hieraan meewerken via input vanuit onze verenigingen waar armen het woord nemen.

Maar we zien alvast dat grote drempels ingebouwd zijn in de toekenningscriteria. Wiens huur boven een bepaald plafond uitkomt of wiens woning niet conform is, heeft geen recht op een huurpremie. Die laatste voorwaarde kan bovendien gepaard gaan met een woninginspectie, wat veel huurders afschrikt. Ze zijn vooral bang voor een conflict met de huisbaas of een onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring. Net de huurders in de meest precaire woonsituatie kunnen geen aanspraak maken op de huurpremie.

We zien de huurpremie niet als een structurele oplossing, wel als een noodmaatregel die zich opdringt in een noodsituatie, zoals de Vlaamse wooncrisis zich al decennia manifesteert. Een bredere en snellere toekenning kan van de huurpremie een performant instrument maken om de grootste woonnood op korte termijn te lenigen. Dan zou hij wel sneller (vanaf 1 jaar op de wachtlijst) en breder (zonder strenge toekenningscriteria) moeten toegekend worden.

## Lokale aanbevelingen

### **Streef naar conformiteitsattest voor elke woning, maar met voldoende ondersteuning en coaching voor (particuliere) verhuurders**

Principieel zou elke woning minstens een conformiteitsattest moeten hebben. Dar staat het Netwerk tegen Armoede volmondig achter. Alleen moeten we zorgen dat woningen niet verdwijnen van de huurmarkt, maar op die markt blijven met een betere energieprestatie.

Het conformiteitsattest zou zelfs gekoppeld mogen worden aan strengere energienormen. Nu is het attest op dat vlak niet zeer ambitieus. We moeten verhuurders meekrijgen in dit verhaal. Steun en coaching kan gekoppeld worden aan de verhuur van kwaliteitsvolle woningen tegen een betaalbare prijs aan gezinnen met een laag inkomen. Zo maken we de brug met geconventioneerd verhuren.

**Tegelijk moet geïnvesteerd worden in meer noodwoningen.** Nu zijn er grote drempels bij huurders om woningcontrole aan te vragen. Wat als die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt. Welk alternatief heeft de huurder dan? Ook in de hervorming van de sociale huisvesting is slechts 20% van de toewijzingen voorbehouden voor de pijler van versnelde toewijzing, zonder voorwaarde van lokale binding.

### **Dialogoog met sociale huurder vanuit sociale verhuurders**

Sociale huurders geven veel negatieve ervaringen mee in hun contacten met vooral sociale huisvestingsmaatschappijen, maar soms ook sociale verhuurkantoren. Contacten zijn eer betuttelend en neerbuigend. Zo moet je bijvoorbeeld toestemming vragen om iemand voor enkele nachten te laten logeren. De maatschappij neemt vaak enkel contact op bij problemen, nooit vanuit een positieve invalshoek of om te vragen naar noden van de

huurders. Vragen voor herstellingen blijven soms heel lang aanslepen en er heerst veel onduidelijkheid over welke kosten nu voor de verhuurder of de huurder zijn.

Woonbegeleiding, als die er al is, laat veel te wensen over. Vaak wordt die vooral ervaren als controle, eerder dan ondersteunende begeleiding. Dit zou veel socialer en minder bedreigend moeten ingevuld worden. Waarom niet iemand beschikbaar stellen die vanuit een vertrouwensfunctie contact legt met huurders, die bereikbaar is voor vragen of zorgen, zonder dat te doen vanuit een gezags- of controlepositie. SVK's doen dit vaak wel, maar ook niet altijd. Misschien hebben medewerkers van woonactoren nood aan vorming over inzicht in armoede.

### **Woonbegeleiding op private huurmarkt**

Ook private huurders hebben nood aan begeleiding, zeker bij de zoektocht naar een geschikte woning. Een woonloket in de gemeente zou hier een oplossing kunnen bieden. Wat moet ik allemaal administratief in orde brengen als huurder? Welke rechten en plichten heb ik?

### **Sociaal beheersrecht**

Veelbelovend instrument, in de strijd tegen leegstand en voor meer betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting, maar belastend voor gemeentelijke administratie, zeker in kleinere gemeenten, maar zelfs in grotere centrumsteden wordt sociaal beheersrecht nu maar sporadisch toegepast. Nu we naar een hervorming van de sociale huisvesting gaan met grotere woonmaatschappijen, kunnen zij misschien ook gebruik maken van het sociaal beheersrecht. De maatschappijen hebben hier meer ervaring en expertise in.

### **Discriminatie**

Discriminatie op de huurmarkt gebeurt op basis van veel verschillende kenmerken: migratieachtergrond, seksuele geaardheid, handicap. Vaak onderbelicht is discriminatie op basis van inkomensstatuut. Ook dat zou moeten meegenomen worden in praktijktesten op lokaal niveau

Die werken wel sensibiliserend. In Gent is de discriminatie bijvoorbeeld gedaald in de eerste fase (om mensen uit te nodigen voor bezichtiging) na invoering van praktijktesten. In een tweede fase is discriminatie veel moeilijker aan te tonen. De krapte op de private huurmarkt, zeker in het onderste segment, blijft uiteraard discriminatie in de hand werken.

Naast praktijktesten is het Netwerk tegen Armoede vragende partij om sensibiliserend te blijven werken en bijvoorbeeld ook vorming aan te bieden aan de sector van de verhuurders, zowel particulieren als immokantoren.

### **Lokale binding**

De steeds strengere voorwaarden inzake lokale binding als voorrangscriterium voor sociale huisvesting zijn zeer problematisch, zowel voor nieuwkomers als voor kandidaat-huurders in en de meest kwetsbare positie. Deze groepen verhuizen veel vaker dan gemiddeld, en vaak



noodgedwongen, net omwille van de preciaire private huurmarkt. In een stijgend aantal gemeenten wordt zelfs levenslange lokale binding als criterium ingevoerd.

In de hervorming van de sociale huisvesting wordt een algemeen voorrangscriterium voor lokale binding voorzien: 5 jaar onafgebroken in de gemeente wonen gedurende de laatste 10 jaar. Lokaal kan men nog strenger gaan, maar niet versoepelen. De enige versoepeling die mogelijk is, is om de lokale binding niet op het niveau van de gemeente te leggen, maar op het niveau van het werkingsgebied of een deelgebied. Maar dan moeten wel alle gemeenten binnen dat (deel)gebied unaniem akkoord zijn.

Lokaal zullen wij ijveren voor maximale lokale binding op niveau van het werkingsgebied, maar principieel blijven wij gekant tegen elke vorm van discriminatie onder het mom van lokale binding. Dit voorrangscriterium is door de krapte en de lange wachtlijsten de facto een uitsluitingscriterium en heeft niets te maken met woonbehoefte of woonnod.

### **Lokale huurtoelage**

Gemeenten kunnen, bovenop of aanvullend op de Vlaamse huurpremie, zelf een lokale huurtoelage toekennen. Voorwaarden zijn echter niet altijd zo duidelijk en kunnen sterk uiteenlopen. Vaak blijft het bedrag beperkt en blijft de doelgroep beperkt tot wie geen recht heeft op de Vlaamse huurpremie.

Leuven heeft sinds 1 maart een nieuwe reglementering. Tot nu werd de premie toegekend na 1 jaar wachten op een sociale woning, maar enkel voor gezinnen. Nu geldt hij ook voor alleenstaanden en zijn de voorwaarden rond huurkosten en kwaliteit versoepeld. Het gaat wel om zeer lage bedragen, met een basisbedrag van €20.

Het Netwerk tegen Armoede hoopt met deze nota een aanzet te geven tot debat over hoe de stilstand in sociale huisvesting kan omgebogen worden in een ambitieus traject en hoe parallel snelle en doelmatige investeringen in de private huurmarkt betaalbaar en kwaliteitsvol wonen toegankelijk kunnen maken voor private huurders.

Deze nota kwam tot stand met inbreng van volgende verenigingen waar armen het woord nemen:

- A'kzie, Kortrijk
- Betonne Jeugd, Antwerpen
- Beweging voor Mensen met Laag Inkomen en Kinderen, Gent
- Buurtwerk 't Lampeke, Leuven
- Centrum Kauwenberg, Antwerpen
- De Fakkel, Herentals
- De Ruimtevaart, Leuven
- Welzijnsschakel De Springplank, Sint-Niklaas
- De Vrolijke Kring, Ronse



- Samen Divers, Oostende
- Vierdewereldgroep Mensen voor Mensen, Aalst
- Warm Hart, Houthalen
- Welzijnsschakel Ommekeer, Erpe-Mere