

Onze Vlaamse eisenbundel voor 17 oktober 2022: betaalbaar en kwaliteitsvol wonen

Voor de sociale huurmarkt

- **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 al een van de oorzaken voor het trage bouwritme. 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 financiële ondersteuning vanuit Vlaanderen. 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 (BSO) 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 krachtadiger 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 betekenisvol kunnen terugdringen.

We moeten nadenken over een herinvoering van de sociale last op Vlaams niveau, waardoor gemeenten verplicht waren om een minimaal aantal sociale woningen te voorzien in nieuwe verkavelingen. Ondertussen kunnen gemeenten wel nog altijd zelf een sociale last opleggen via specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- **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.

Voor de private huurmarkt

- **Driesporenplan voor de private huurmarkt: Ondersteuning van de verhuurder in ruil voor betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor de 170.000 wachtenden op een sociale woning**

Wij pleiten al langer voor een systeem van ondersteuning voor private verhuurders, waarbij ze 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.

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 en overeenkomt met ons driestappenplan. 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.

Dit systeem kan nog versterkt worden door middelen binnen het woonbeleid te heroriënteren van eigenaars met een hoog inkomen richting private huurmarkt (zie ook volgende aanbeveling).

- **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 ons driestappenplan voor de private huurmarkt.

Nu merken we dat veel middelen voorzien worden voor eigenaars met een hoog inkomen, die energiezuinige investeringen (met terugverdieneffect) perfect kunnen doen zonder overheidssteun. Hoge inkomens kunnen tot 40% van hun investering terugkrijgen.

Voor midden- en lage inkomens en private verhuurders is dat 50%. Dat is een grote drempel. Zij kunnen de eigen financiering niet dragen en hebben ook niet de financiële ruimte om de premie voor te schieten, want die wordt pas uitbetaald na uitvoering van de werken.

Daarom pleiten we ervoor om de steun voor hoge inkomens af te schaffen en het daarvoor voorziene geld te investeren in ondersteuning van eigenaars met een laag inkomen (noodkopers en noodeigenaars) en private verhuurders. Daar kun je de grootste stappen vooruit zetten in de strijd tegen energiearmoede én klimaatverandering door energiezuinige investeringen te ondersteunen.

In plaats van met premies zou men ook met voorfinanciering kunnen werken, zodat mensen veel sneller de renovatie kunnen opstarten.

- **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 mogelijk 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 voert een onderzoek naar de non-take-up van de huurpremie en enkele van onze verenigingen waar armen het woord nemen geven hier ook ervaringskennis mee.

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.