

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** Visienota: arbeidsmarktpositie sociale huurder en doorstroom uit sociale woningmarkt

## Samenvatting

Voorliggende visienota bevat diverse voorstellen om de arbeidsmarktpositie van de sociale huurder te versterken en de doorstroom uit de sociale woningmarkt te stimuleren. Volgende sporen worden hiertoe uitgezet:

- Versterken van monitoring en gegevensdeling: een performanter opvolgingssysteem van de sociale huurders en een betere gegevensuitwisseling met andere relevante beleidsdomeinen i.f.v. het verstevigen van de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders;
- Maatregelen om het risico op een werkloosheids- en inactiviteitsval te verkleinen: Gerichte acties om in te zetten op een maximale toeleiding naar werk van niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel;
- Bijsturen van de regelgeving van de huurcontracten van onbepaalde duur i.f.v. het stimuleren van doorstroom: het aanvullen van de regelgeving zodat ook het contract sociale huurders met een contract van onbepaalde duur die niet langer voldoen aan de voorwaarden van woonbehoefte opgezegd kan worden.

## 1. SITUERING

Voorliggende visienota bevat diverse voorstellen om de arbeidsmarktpositie van de sociale huurder te versterken en de doorstroom uit de sociale woningmarkt te stimuleren.

Uit de Woonsurvey 2018 blijkt dat slechts een goed kwart van de sociale huurders (26%) is tewerkgesteld, wat maar half zo veel is als in de totale bevolking (53% tewerkgesteld). Dit lage aandeel gaat samen met een relatief hoog aandeel werklozen (13% bij sociale huurders tegenover 3% in de bevolking) en een hoog aandeel huishoudens waarvan de referentiepersoon ziek of arbeidsongeschikt

is (20% tegenover 5%). Daarnaast is een derde van de sociale huurders 64-plusser en op (brug)pensioen, wat in lijn ligt met de verdeling over alle huishoudens in Vlaanderen.

Een bevraging van het agentschap Wonen in Vlaanderen in de zomer van 2023 bij de woonmaatschappijen bevestigt deze verhouding. Aan de woonmaatschappijen werd gevraagd om te rapporteren over hoeveel sociale huurders al dan niet voldeden aan de huurdersverplichting waarbij huurders met arbeidspotentieel zich dienen in te schrijven bij de VDAB. Deze bevraging geeft ons bovendien een actueel beeld van de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders in Vlaanderen. Wat de arbeidsmarktpositie betreft, kunnen we op basis van de bevraging concluderen dat:

- 27% beroepsactief is;
- 21% niet-beroepsactief is, maar wel arbeidspotentieel heeft. Hiervan is 9% reeds ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB, 12% (nog) niet;
- 34% gepensioneerd is;
- 15% arbeidsongeschikt of ernstig gehandicapt is;
- 3% een leefloon ontvangt.

In absolute termen werden met deze bevraging 164.501 sociale huurders gecontroleerd, waaruit blijkt dat in totaal 33.354 sociale huurders wel arbeidspotentieel hebben, maar niet werken. Een op vijf sociale huurders is dus op arbeidsgeschikte leeftijd en heeft potentieel om te werken, maar werkt niet.

Deze cijfers wijzen erop dat het aangewezen is om een beleid uit te stippelen waarbij we de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders versterken. Zo beogen we ook de doorstroom uit de sociale huurmarkt te stimuleren. Op deze manier worden sociale huurwoningen voorbehouden voor zij die daar het meest nood aan hebben.

In het licht van bovenstaande cijfers worden volgende sporen hiertoe uitgezet:

- Versterken van monitoring en gegevensdeling: een performanter opvolgingssysteem van de sociale huurders en een betere gegevensuitwisseling met andere relevante beleidsdomeinen i.f.v. het verstevigen van de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders;
- Maatregelen om het risico op een werkloosheids- en inactiviteitsval te verkleinen: Gerichte acties om in te zetten op een maximale toeleiding naar werk van niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel;
- Bijsturen van de regelgeving van de huurcontracten van onbepaalde duur i.f.v. het stimuleren van doorstroom: het aanvullen van de regelgeving zodat ook het contract sociale huurders met een contract van onbepaalde duur die niet langer voldoen aan de voorwaarden van woonbehoefte opgezegd kan worden.

Met deze maatregelen wordt bijgedragen aan het versterken van de arbeidsmarktpositie van sociale huurders en aan de intentie om sociale huurwoningen voor te behouden voor sociale huurders die er het meeste nood aan hebben.

## 2. INITIATIEVEN

### A. VERSTERKEN VAN MONITORING, GEGEVENSDELING EN AANPAK OP MAAT

In de eerste plaats willen we een beter zicht krijgen op de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders. Hiervoor is het noodzakelijk om over gerichte en actuele gegevens over de sociale huurders te kunnen beschikken en die beter te ontsluiten. Vandaag ontbreekt een dergelijke gegevensverzameling.

Belangrijk is dat een betere arbeidsmarktpositie van sociale huurders enkel bewerkstelligd kan worden aan de hand van samenwerking met andere relevante beleidsdomeinen. Zo zal een gedegen informatie-ontsluiting mbt de sociale huurders een hefboom bieden om die samenwerking en gegevensuitwisseling met andere relevante actoren te optimaliseren, bijvoorbeeld in het kader van de samenwerking met inburgering, werk en onderwijs. Dit alles met respect voor de regels inzake gegevensbescherming.

Concreet mikken we hier op een **versnelde uitbouw en uitrol van het centraal woningregister**:

- Wonen in Vlaanderen (verder het agentschap) zal versneld werken aan de verdere uitbouw van een centraal woningenregister (CWR) met betrekking tot de sociale huurwoningen (art. 6.4 Vlaamse Codex Wonen, verder VCW).
- De opzet hiervan is om zowel woning- als huurdergegevens in real time te kunnen ontvangen van de woonmaatschappijen.
- Het CWR zal zo een gecentraliseerde databank vormen om onder meer gedetailleerde informatie te verkrijgen over de sociale huurders, en hun traject als sociale huurder.

In een tweede fase biedt dit de mogelijkheid om **de gegevens van sociale huurders die niet-beroepsactief zijn en arbeidspotentieel hebben te delen met andere entiteiten** van de Vlaamse overheid. Zo zullen de gegevens op een geautomatiseerde manier uitgewisseld kunnen worden met o.a. de sectoren werk, onderwijs, inburgering... Dit zal een betere toeleiding naar werk of een opleiding mogelijk maken en zo bijdragen aan het vesterken van de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders.

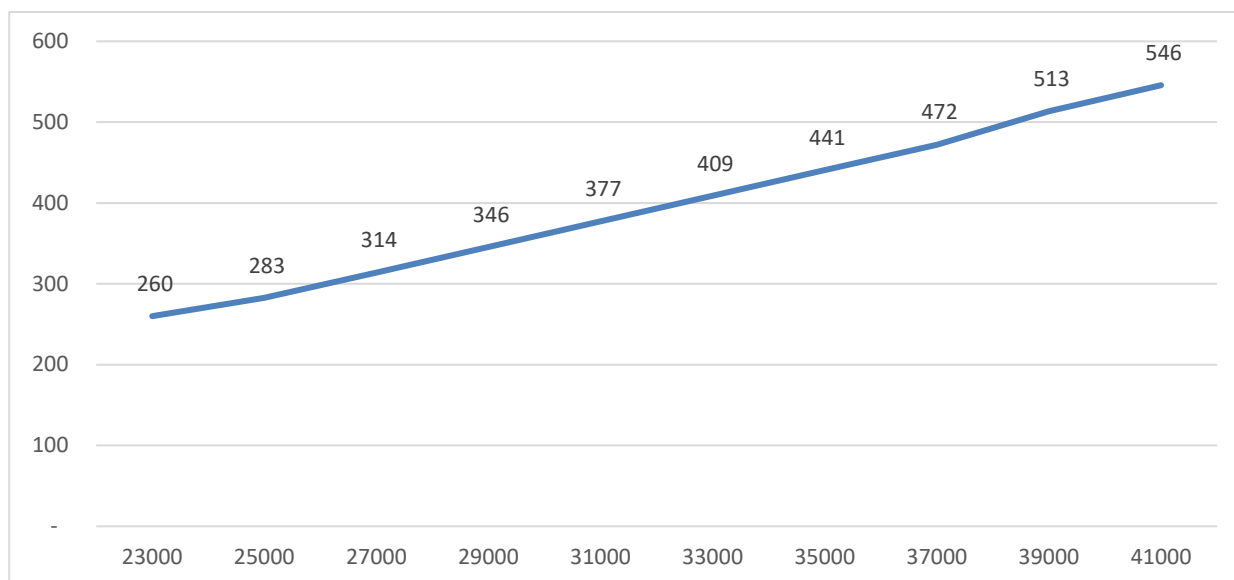
Specifiek moet de datakoppeling tussen het CWR en de database van VDAB deze laatste in staat stellen om sociale huurders aan te duiden in hun database. Dit stelt VDAB in staat om hen specifieke dienstverlening aan te bieden en hen een passend traject richting de arbeidsmarkt aan te bieden.

De ontwikkeling is voorzien in het najaar van 2023. Een analist werd reeds aangeworven door het agentschap om de gegevens waarover de woonmaatschappijen beschikken in kaart te brengen en na te gaan of en op welke wijze deze gegevens in het CWR moeten komen, rekening houdend met de beperkingen vanuit gegevensbeschermingsoogpunt. Er wordt eveneens reeds nagegaan welke gegevens er kunnen gebruikt worden om de arbeidsmarktpositie van de huurders te kunnen monitoren en versterken. De gegevens kunnen verwerkt worden voor beleidsvoorbereiding, prestatiemeting, statistieken, ondersteuning van de sector...

## B. MAATREGELEN OM HET RISICO OP EEN WERKLOOSHEIDS- EN INACTIVITEITSVAL TE VERKLEINEN

De sociale huurprijsberekening houdt momenteel rekening met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, en wordt jaarlijks herzien. Omdat de huurprijs inkomensgerelateerd is, bestaat er een risico op een werkloosheids- en inactiviteitsval.

In onderstaande grafiek een voorbeeld van hoe de huurprijs voor een sociale huurwoning evolueert op basis van het inkomen. Een huurder met een bruto jaarinkomen van 23.000 euro betaalt 260 euro, eenzelfde huurder met een inkomen met 41.000 euro 546 euro, een verschil van 286 euro.



Grafiek 1. Maandelijks sociale huurprijs bij een marktwaarde van 750 euro, voor bruto jaarinkomens tussen 23.000 en 41.000 euro.

In onderstaande tabel zie je ook de relatie tussen inkomen en aangepaste huurprijs. De aangepaste huurprijs neemt toe met het toegepaste inkomen.

Toegepast inkomen	Aandeel huurders	Aangepaste huurprijs
0-9.999	4%	225,96
10.000-19.999	59%	249,54
20.000-29.999	23%	391,79
30.000-39.999	9%	571,02
40.000+	5%	688,69

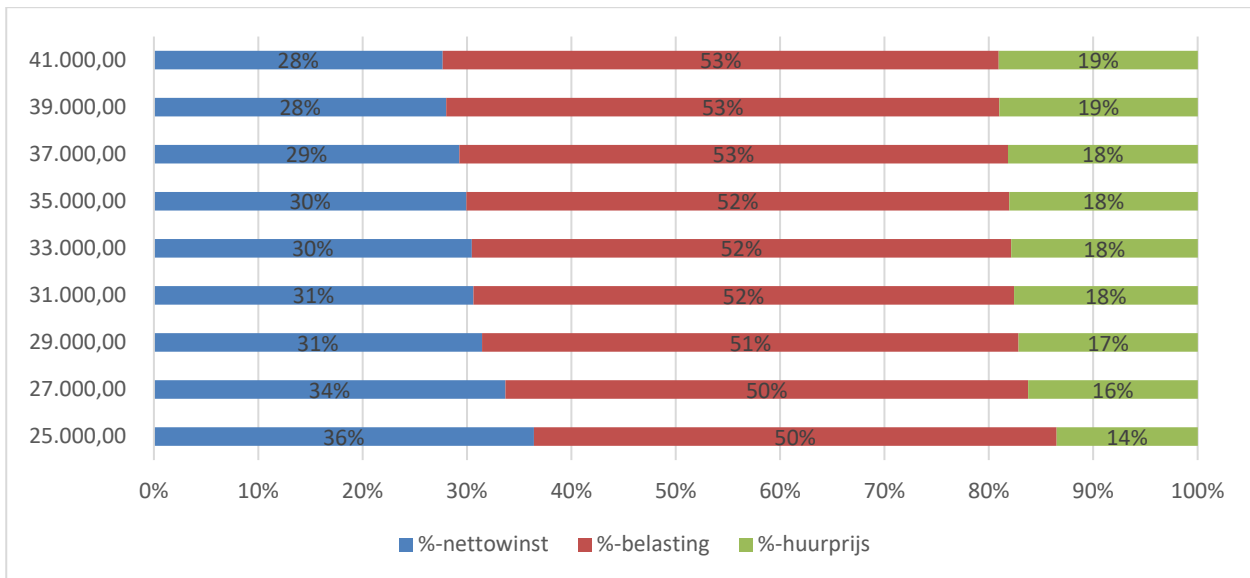
Tabel 1. Gemiddelde aangepaste huurprijs, volgens inkomensgroepen, cijfers 2021

Om het risico op een werkloosheid- of inactiviteitsval beter te illustreren nemen we het hetzelfde voorbeeld van een alleenstaande persoon die een sociale woning inhuurt met een marktwaarde van 750 euro. Zo zie je dat deze huurder met een startinkomen van bruto 23.000 euro op jaarbasis (ofwel 1.916,67 euro op maandbasis), maandelijks telkens 166,67 euro extra zou overhouden indien zijn bruto-inkomen telkens zou stijgen met 2.000 euro op jaarbasis. Van die 166,67 euro houdt hij echter maar tussen de 28% en de 36% over. Een 50% gaat op aan belastingen, een overige 14 % à 19% gaat naar zijn gestegen huurprijs.

bruto inkomen/j	bruto inkomen/m	bruto winst/m	netto winst/m	belasting/m	huurprijs/m
23.000,00	1.916,67	-	-	-	-
25.000,00	2.083,33	166,67	60,66	83,50	22,50
27.000,00	2.250,00	333,33	112,22	167,01	54,11

29.000,00	2.416,67	500,00	157,20	257,08	85,72
31.000,00	2.583,33	666,67	204,08	345,25	117,33
33.000,00	2.750,00	833,33	253,75	430,64	148,94
35.000,00	2.916,67	1.000,00	299,41	520,04	180,55
37.000,00	3.083,33	1.166,67	341,35	613,15	212,17
39.000,00	3.250,00	1.333,33	373,60	706,25	253,49
41.000,00	3.416,67	1.500,00	414,96	799,35	285,69

Tabel 2. Simulatie naar het effect van de personenbelasting en de sociale huurprijsberekening op een stijging van het brutotoinkomen, in schijven van 2.000 euro bruto op jaarbasis



Grafiek 2. Aandeel van hetgeen men netto overhoudt, en hetgeen men respectievelijk aan personenbelasting of huurprijs afdraagt per stijging van het brutotoinkomen in schijven van 2.000 euro bruto op jaarbasis.

Bovenstaande illustreert dat er moet over gewaakt worden dat de vergoeding die men betaalt voor het gebruik van de sociale woning er potentieel niet voor zorgt dat niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel minder geneigd zijn om werk te zoeken en dat te behouden.

Het inkomen van het huishouden bepaalt immers grotendeels de hoogte van de te betalen huurprijs, waarbij de huurprijs evenredig stijgt/daalt met respectievelijk een toename of een daling van het inkomen. Wie meer verdient, betaalt een hogere huurprijs. Dat is een kenmerk van de inkomensafhankelijke huurprijsberekening. De inkomensafhankelijke huurprijsberekening beschermt de huurder bij loonverlies, maar omgekeerd kan het mogelijks de financiële prikkel ontnemen om (weer) toe te treden tot de arbeidsmarkt na een periode van inactiviteit.

### **Invoeren werkbaarheidstoets d.m.v. nauwe samenwerking VDAB en woonmaatschappij**

Artikel 6.20, eerste lid, 12° VCW bepaalt momenteel reeds dat een sociale huurder die niet-beroepsactief is, maar wel arbeidspotentieel heeft, de verplichting heeft om zich in te schrijven bij de VDAB. De woonmaatschappijen moeten die huurdersverplichting bij toewijzing en vervolgens om de drie jaar nagaan (art. 6.39 Besluit Vlaamse Codex Wonen, verder BVCW). Met andere woorden, momenteel is het voldoende om zich louter in te schrijven bij de VDAB, zonder dat er stappen naar werk gezet moeten worden.

Om deze maatregel verder kracht bij te zetten en niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel aan te sporen om effectief een job op te nemen, zal een bijkomende stap genomen worden. Dit d.m.v. van een werkbaarheidstoets waarbij het propellermodel van VDAB wordt gehanteerd. Gelet op de betrokkenheid van de woonmaatschappij, wordt deze werkbaarheidstoets

geïntegreerd uitgevoerd door VDAB en de woonmaatschappijen. De sociale huurder zal hierbij ook de nodige begeleiding op maat krijgen om stappen te zetten naar de arbeidsmarkt.

Dit houdt 3 stappen in:

- 1) Toeleiding en begeleiding van de sociale huurder richting VDAB
- 2) De afstand tot de arbeidsmarkt wordt in kaart gebracht
- 3) De gedetecteerde drempels worden weggewerkt en begeleiding op maat naar werk wordt voorzien

### *1) Toeleiding en begeleiding van de sociale huurder richting VDAB*

De inschrijving van de sociale huurder bij VDAB is vandaag al verplicht. Het zijn de woonmaatschappijen die de sociale huurders, die onder de toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 12° VCW, verzoeken zich in te schrijven bij VDAB. Indien dit niet gebeurt, zijn het diezelfde sociale huisvestingsmaatschappijen die de sociale huurders kunnen sanctioneren.

Vandaag blijkt dat niet alle huurders die onder de verplichting vallen zich ook al ingeschreven hebben. D.m.v. het huidige handhavingproces van de inschrijvingsplicht zullen alle sociale huurders zich ook effectief inschrijven bij de VDAB.

### *2) De afstand tot de arbeidsmarkt wordt in kaart gebracht (o.b.v. propellermodel VDAB via een geïntegreerde werking met de woonmaatschappijen)*

De afstand van de sociale huurder tot de arbeidsmarkt wordt in kaart gebracht op basis van het **propellermodel van VDAB**. Dit gebeurt op een geïntegreerde manier in samenspraak met de woonmaatschappij op basis van 4 elementen:

- Oriëntatie: weet de sociale huurder welke richting hij uit wil op vlak van opleiding en/of tewerkstelling?;
- Context: zijn er mentale/lichamelijke factoren die het toetreden tot de arbeidsmarkt bemoeilijken? Kan de sociale huurder zich voldoende uitdrukken, is hij voldoende (digitaal) geletterd, zijn er voldoende sociale vaardigheden aanwezig? Zijn er externe omgevingsfactoren (bvb. sociaal netwerk om kinderen op te vangen, zijn er zorgtaken bvb. in het kader van mantelzorg);
- Competenties: zijn er bijkomende competenties nodig? Dit kan gaan van bvb. een beroepsopleiding tot sollicitatiebegeleiding;
- Sollicitatievaardigheden: is de sociale huurder in staat een sollicitatieprocedure te doorlopen (bvb. kan hij een cv opmaken)?

### *3) De gedetecteerde drempels worden weggewerkt.*

Wanneer er drempels richting arbeidsmarkt gedetecteerd worden, wordt de sociale huurder begeleid om deze weg te werken. Zo zal de sociale huurder geïnformeerd worden over hoe een traject naar werk er zal uitzien, zal de sociale huurder kunnen rekenen op begeleiding richting een opleiding of job. Ook de woonmaatschappij kan nuttige informatie aanleveren aan VDAB over de sociaal huurder op bovengenoemde 4 elementen (oriëntatie, context, competenties en sollicitatievaardigheden) zodat de sociaal huurder gericht begeleid kan worden.

Op basis van de inschatting van de afstand tot de arbeidsmarkt én de begeleiding die de sociale huurder kreeg, wordt met de sociale huurder een actieplan naar werk uitgewerkt (maar kan er, bvb. in het geval van mantelzorg, beslist worden dat er geen stappen naar werk gezet moeten worden zolang de zorgtaak duurt).

Dit actieplan is op maat van de sociale huurder en bevat afspraken waaraan hij zich moet houden. Dit kan gaan over het aanwezig zijn op afspraken met de bemiddelaar, ingaan op opdrachten die de bemiddelaar geeft (bvb. ingaan op een sollicitatieopdracht, maar evengoed werken aan contextfactoren: bvb. het zoeken van opvang voor de kinderen).

### **Pilootproject: een trekkende woonmaatschappij per provincie**

Parallel met de uitwerking van de bovenstaande maatregelen op juridisch als operationeel vlak, wordt gestart met de opstart van een reeks pilootprojecten in het werkveld.

De opzet van deze pilootprojecten is om de concrete stappen van de bovenvermelde methodiek reeds op het veld ingang te laten vinden in een aantal pilootcases. Hierbij worden de bovengenoemde 3 stappen op een zo geïntegreerde mogelijke manier aangepakt, via nauwe samenwerkingsverbanden tussen woonmaatschappijen en VDAB. In de piloten wordt ingezet op het geïntegreerd werken tussen deze partners en zodoende de sociale huurders bij VDAB hun traject vlotter te laten doorlopen en/of zij op die manier ook sneller aan het werk kunnen. Er wordt voor deze oproep 1 miljoen euro uitgetrokken.

Concreet wordt hier gemikt op één woonmaatschappij per provincie.

- De oproep wordt uitgeschreven in de maand januari. Dit gebeurt door Wonen in Vlaanderen in nauwe samenwerking met VDAB.
- De woonmaatschappijen kunnen hierop intekenen gedurende de maand februari.
- In maart worden de pilootmaatschappijen aangeduid.
- Waarna de effectieve trajecten in april van start kunnen gaan.

### **Uitbreiding huurdersverplichtingen naar wachtlijst sociale huur**

Aanvullend aan bovenstaande waarbij de huidige inschrijvingsverplichting uitgebreid wordt met een werkbaarheidstoets, stellen we ten slotte voor om deze bepalingen ook te verruimen naar de lijst van kandidaat-huurders.

Dit laat toe om van zodra iemand zich inschrijft voor een sociale huurwoning meteen de link te leggen naar de VDAB. Zo kan gedurende de wachtperiode op een sociale huurwoning proa-actief de kandidaat-huurder ook door VDAB toegeleid worden naar werk of richting een opleiding.

### **Doorstroompremie beroepsactieve sociale huurders**

De ambitie van deze visienota is tweeledig, met name het mikken op een versterkte activering van sociale huurders enerzijds en het stimuleren van doorstroom uit het sociaal huurstelsel anderzijds.

Er wordt daarom voorgesteld om ook een inspanning te leveren langs de andere kant van huurders die duurzaam tewerkgesteld zijn. De achterliggende zienswijze is dat een tijdelijk verblijf in een sociale woning personen de kans geeft om opnieuw zelfredzaam te worden en zelfstandig te voorzien in de woonbehoefte.

Sociale huurders die een arbeidsinkomen verwerven willen we ondersteunen om nadien de sprong te maken naar de private huurmarkt, dit onder de vorm van een **doorstroompremie**.

Concreet:

- Kan een sociaal huurder bij het uitstromen uit de sociale huursector naar de private woningmarkt beroep doen op een doorstroompremie.
- Deze premie wordt berekend a.d.h.v. de onafgebroken jaren van tewerkstelling en bedraagt € 500 per gewerkt jaar met een maximum van € 2500 per premie.
- De premie wordt uitbetaald op het moment van de uitstroom uit de sociale huur:
  - o Tijdelijk contract: de premie wordt berekend over de contractstermijn. Indien bij het verstrijken van de contractstermijn er geen uitstroom is, wordt de teller opnieuw op 0 geplaatst;
  - o Contract onbepaalde duur: er wordt gekeken naar de onafgebroken gewerkte jaren in de 9 jaar voorafgaand aan de uitstroom.
- Voor zij die wel onafgebroken gewerkt hebben, maar niet voltijds (minstens deeltijds), wordt de premie overeenkomstig herberekend.
- Indien de sociale huurder binnen een termijn van 3 jaar terug instroomt in de sociale huursector, wordt de doorstroompremie teruggevorderd (behoudens uitzonderingen wegens billijkheid).

Onderstaand voorbeeld simuleert het effect van deze maatregel. We gaan hierbij uit van volgende hypothesen:

- Een alleenstaande die een huurwoning huurt met een marktwaarde van €750;
- Een werkloosheidsvergoeding die 1.346,01 euro netto per maand bedraagt en verworven wordt voor een periode van 5 jaar;
- Een arbeidsinkomen dat 2.096,53 euro netto per maand bedraagt en verworven wordt voor een periode van 4 jaar. We gaan er in dit voorbeeld dus de betrokken sociaal huurder tijdens de looptijd van het 9-jarig huurcontract 4 volledige jaren onafgebroken heeft gewerkt en voor de andere 5 jaar een werkloosheidsuitkering heeft ontvangen.

We vertrekken hierbij van de situatie zoals ze vandaag is. Dit levert volgend beeld op:

AS IS	bruto inkomen/m	netto inkomen/m	huurprijs/m	aantal m	totaal huurgeld
werkloos	1.346,01	1.346,01	272,67	60	16.360
tewerkgesteld	3.122,74	2.096,53	479,64	48	23.023

Tabel 5 – as is situatie sociale huurprijs

In het toekomstig scenario houden we rekening met de doorstroompremie. Dit geeft volgend beeld:

TO BE	bruto inkomen/m	netto inkomen/m	huurprijs/m	m	totaal huurgeld	Doorstroompremie
werkloos	1.346,01	1.346,01	272,67	60	16.360	
tewerkgesteld	3.122,74	2.096,53	479,64	48	23.023	2.000

Tabel 6 – TO BE situatie met doorstroompremie

Na 4 jaar onafgebroken voltijdse tewerkstelling kan de sociale huurder bij doorstroom een premie krijgen van € 2.000 die een significant deel van het hogere sociale huurgeld compenseert.



## Aanbevelingen onderzoeksrapport Steunpunt Wonen

Het Steunpunt Wonen bezorgde op 12 december 2023 het ontwerprapport inzake de 'arbeidsmarktpositie van sociale huurders'. De onderzoekers formuleren een aantal aanbevelingen, die hieronder puntsgewijs worden behandeld.

Ten eerste stelt men volgende:

- *"Als maatregel om de werkloosheidsval en lageloonval tegen te gaan lijkt het ons daarom eerder aangeraden om **een transitieperiode te behouden** waar de inkomensstijging nog niet wordt doorgerekend in de huurprijs. Dit is **nu reeds het geval**, aangezien de herberekening van de huurprijs gebeurt op basis van het inkomen van circa twee jaar geleden."*
- Gezien dit een pleidooi is voor het behoud van de huidige methodiek hieromtrent, dient aan dit specifiek punt **geen verdere actie** gekoppeld worden.

Ten tweede stelt men:

- *"Hieraan gerelateerd is het ook een interessante piste om de mogelijkheden van **'mutual obligation packages'** te onderzoeken. Bij dit systeem in de VS wordt het bijkomend deel van de gestegen huurprijs ten gevolge van het hoger inkomen niet doorgerekend, maar bijgehouden op een spaarrekening, en kan dit voor bepaalde doeleinden gebruikt worden, bv. voor een verhuis naar een woning buiten de sociale huur, om een opleiding te betalen, een transportmiddel aan te kopen etc. (Hulse & Randolph, 2004)."*
- Dit wordt aangepakt door de maatregel inzake **de doorstroompremie** (zie hierboven).

Ten derde:

- *"We stellen voor om sociale huurders **voorrang** te geven bij **interne mutaties** omwille van de **werklocatie**, indien mogelijk ook over woonmaatschappijen heen."*
- We stellen voor om hieraan gevolg te geven en zullen dus een voorrangregel voor vrijwillige interne mutaties voorzien omwille van arbeidslocatie.
- Concreet wordt in art. **6.28 BVCW** een voorrang toegevoegd voor een kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die wenst te verhuizen omwille van een betere nabijheid of bereikbaarheid van de arbeidslocatie.

Een vierde aanbeveling luidt als volgt:

- *"Hieraan gerelateerd raden we ook aan om de mogelijkheid om het criterium van de lokale binding ruim te interpreteren te behouden, en de **locatie van tewerkstelling** dus ook te **laten gelden om te voldoen aan dit criterium**."*
- We stellen voor om hieraan gevolg te geven door het voorzien van een bijkomende voorrangsbepaling voor mensen die werkzaam zijn in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- Concreet wordt in **artikel 6.23 BVCW** volgende toegevoegd voor kandidaat-huurders die een jaar onafgebroken werkzaam zijn in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

Een vijfde aanbeveling stelt:

- *"om bij de selectie van nieuwe locaties voor sociale huisvesting expliciet rekening te houden met de bereikbaarheid en nabijheid van tewerkstellingsmogelijkheden en openbaar vervoer."*
- Als repliek kan aangegeven worden dat dit een generieke aanbeveling is, waar de woonmaatschappijen in de praktijk al maximaal rekening mee pogen te houden. Ook in het Prestatiehandboek voor de Woonmaatschappijen worden reeds een aantal zaken meegegeven, o.a. volgende: 'Zo dragen het bewerkstelligen van een goede ontsluiting (met inbegrip van **nabijgelegen openbaar vervoer**) en het realiseren van gemengde wijken bij tot de leefbaarheid van wijken.

De laatste aanbeveling luidt:

- *“Tenslotte bevelen we aan om bij de begeleidingstaken nog meer aandacht te besteden aan begeleiding naar werk.”*
- Dit wordt opgevangen binnen de methodiek zoals hierboven geschetst.

## C. UITSTROOM UIT DE SOCIALE HUUR VERRUIMEN

Ten slotte willen we erover waken dat sociale huurwoningen voorbehouden blijven voor zij die daar het meest nood aan hebben. Sociale huurders die niet langer voldoen aan de voorwaarden van woonbehoefte (het inkomenscriterium), kunnen terecht op de private huurmarkt of eigendomsmarkt. De bedoeling is om het bestaande beleid dat toegepast wordt op huurovereenkomsten sinds 1 maart 2017, te verruimen naar alle sociale verhuringen.

De huidige situatie bevat immers een ongelijke behandeling tussen huurders met een tijdelijk contract enerzijds en huurders met een contract van onbepaalde duur anderzijds:

- Sociale huurders die vanaf 1 maart 2017 een huurovereenkomst sloten, beschikken over een huurcontract gedurende negen jaar na toewijzing van de woning (art. 6.27 VCW). Op basis van dat huurcontract kan de sociale huurder gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. Voldoet de huurder op het einde van zijn contract van negen jaar of één of meer opeenvolgende periodes van drie jaar niet aan de voorwaarden van woonbehoefte (inkomenscriterium) of van passendheid van de woning (onderbezetting), zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden.
- Sociale huurders met een huurovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij die vóór 1 maart 2017 is ingegaan, behouden een huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Dit recht blijft behouden als ze verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of als ze gedwongen worden herhuisvest wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

De opzeggingsgronden wegens te hoog inkomen of een onderbezette woning zijn derhalve niet van toepassing op de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Om uniformiteit te brengen tussen de huurovereenkomsten gesloten vóór en vanaf 1 maart 2017, stellen we in concreto volgende maatregelen voor om het contract van onbepaalde duur om te zetten in contract van negen jaar inclusief de opzeggingsmogelijkheden wegens te hoog inkomen én onderbezetting (opzeggingsgrond bij twee weigeringen van een passend alternatief). We behouden de bestaande onderbezettingsvergoeding voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 maart 2017 (bij één weigering van een passend alternatief) en breiden dit uit naar huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 maart 2017.

Binnen deze maatregel wordt ook in het kader van billijkheid een uitzondering voorzien voor 55-plussers, arbeidsongeschikten of ernstig gehandicapten.

Schematisch geeft dit volgend beeld:

<i>Huidig</i>	Te hoog inkomen	Onderbezet wonen
Contracten vóór 1/3/2017	Geen opzeg	Onderbezettingsvergoeding
Contracten vanaf 1/3/2017	Opzeg	Opzeg

<i>Toekomstig</i>	<b>Te hoog inkomen</b>	<b>Onderbezet wonen</b>
Contracten vóór 1/3/2017	Opzeg	Opzeg + onderbezettingsvergoeding
Contracten vanaf 1/3/2017	Opzeg	Opzeg + onderbezettingsvergoeding

## D. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse regering stemt in met de visienota en gelast de Vlaamse minister van Wonen met de verdere uitvoering ervan.

Deze visienota omvat geen financieel of budgettair engagement.