



Vlaams
Parlement

ingediend op **622** (2015-2016) – Nr. 1
21 januari 2016 (2015-2016)

Voorstel van decreet

van Michèle Hostekint en Joris Vandenbroucke

houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode,
wat de bevordering van gelijke toegang
tot de huurmarkt betreft

TOELICHTING

I. Algemene toelichting**1. Actualiteit**

Gelijke behandeling van minderheidsgroepen, of het gebrek daaraan, is een vast onderdeel van de Vlaamse actualiteit.

In december 2015 was het de beurt aan de Universiteit Gent (UGent) om de kat de bel aan te binden. De UGent had in opdracht van de stad Gent een wetenschappelijk onderzoek uitgevoerd naar discriminatie op de Gentse huurmarkt. Meer bepaald reageerden de Gentse onderzoekers op 1463 advertenties van particuliere verhuurders en immobiliënkantoren die woningen of appartementen te huur stelden. Er werd telkens gereageerd door twee identieke fictieve personen, die slechts verschilden op één punt: (1) vreemde etnische achtergrond; (2) fysieke beperking; (3) het leven van een uitkering; en (4) de combinatie van vreemde etnische achtergrond en leven van een uitkering. Een op drie kandidaat-huurders met een andere etnische achtergrond dan de Belgische kreeg een negatief antwoord, terwijl de 'Vlaamse' testpersoon een positief antwoord kreeg. Een op drie verhuurders discrimineerde op grond van blinde kandidaten, een op twee ten opzichte van mensen met een uitkering en drie op vier ten aanzien van een persoon van vreemde etnische afkomst en een uitkering.

De toegang tot kwaliteitsvolle huisvesting wordt als een mensenrecht beschouwd. Zowel de Belgische Grondwet als de Vlaamse Wooncode verwijzen naar het fundamentele recht op wonen. In de praktijk komt het recht op wonen echter vaak in het gedrang en in het bijzonder voor kwetsbare groepen. Wetenschappelijk onderzoek wijst op zowel sociale uitsluiting van de allermindersten als discriminatie in de toegang tot huisvesting.

Heel wat eigenaars discrimineren niet en respecteren de gelijkheid. Toch proberen sommige eigenaars het huurrisico te verkleinen door zich erg selectief op te stellen en te discrimineren zonder rekening te houden met objectieve criteria. Daardoor zijn bepaalde groepen in de samenleving het slachtoffer van talloze stereotypen en vooroordelen. Discriminatie op de huurmarkt is breder dan enkel uitsluiting op basis van etniciteit. Zo worden private huurwoningen ook geweigerd op basis van geslacht, vermogen, fysieke beperking, sociale afkomst, seksuele geaardheid en samenstelling van het huishouden.

2. Doel van het voorstel

Het spreekt voor zich dat de wettelijke grenzen die onder meer zijn vastgelegd in de regelgeving in verband met antidiscriminatie, gerespecteerd moeten worden. Discriminatie op de huisvestingsmarkt op basis van een van de door de wet beschermde kenmerken is verboden. Toch zijn er onvoldoende effectieve mechanismen om het recht op wonen te garanderen voor iedere burger, ongeacht geslacht, vermogen, fysieke beperking, sociale afkomst, seksuele geaardheid en etnische achtergrond of een combinatie ervan.

Met de regelmaat van de klok blijkt dat in onze regio mensen zonder geldige reden ongelijk behandeld worden als zij een woning willen huren. Discriminatie is vooral frequent op gronden van etnische afkomst, handicap en vermogen. In het verleden heeft de Vlaamse overheid gepoogd dat probleem op te lossen met behulp van sensibilisering. Helaas blijkt dat niet altijd te volstaan. Discriminatie is immoreel, het tast de grondrechten van slachtoffers aan en is bijzonder schadelijk voor het goede samenleven. Een maatschappij die stelselmatig leden van bepaalde groepen

uitsluit bij toegang tot een basisrecht zoals wonen, is gedoemd grote onvrede en frustraties op te bouwen bij delen van de bevolking. Ze zal onvermijdelijk polarisatie kennen en loopt een groot gevaar uiteen te vallen. Gelukkig bestaat er een brede morele, maatschappelijke, politieke en juridische consensus over het feit dat discriminatie geen plaats heeft in een democratische rechtsstaat die respect heeft voor mensenrechten. En al zeker niet in een aangename harmonische samenleving.

Naast een harde aanpak moeten er ook preventieve maatregelen worden genomen om de ongelijke behandeling op de huurmarkt te kunnen reduceren. Het glijdend huurcontract is daar een goed voorbeeld van. Dat is een formule waarbij een erkende instantie voor de inschakeling door huisvesting een woning kan huren, er een huurder in kan vestigen en waarbij na een zekere periode de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de huurder. De figuur van de overdracht wordt in het gemeen huurrecht in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en in de Woninghuurwet in artikel 4 geregeld. De overdracht van een huurovereenkomst betekent dat de huurder-overdrager de rechten en plichten uit de huurovereenkomst met instemming van de verhuurder op een bepaald moment overdraagt aan een andere huurder (de huurder-overnemer). Vanaf dat moment treedt de huurder-overnemer in de rechten en plichten die uit het huurcontract voortvloeien en wordt de huurder-overdrager ontslagen uit alle rechten en plichten die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

Het systeem van de glijdende huurovereenkomst is een interessante oplossing in het parcours naar een duurzame huisvesting. Zo kan een door de overheid erkende instantie woningen bij privé-eigenaars in huur nemen en ze toewijzen aan mensen die het risico lopen om gediscrimineerd te worden. Die erkende instantie kan een sociaal verhuurkantoor zijn, een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid, een stedelijk huurkantoor naar het voorbeeld van Gent of een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW), de gemeentelijke huisvestingsdienst of zelfs een centrum algemeen welzijnswerk (CAW). Het is de lokale overheid die als regisseur van het lokale woonbeleid in overleg met de lokale woon- en/of welzijnsactoren bepaalt welke instantie of welk samenwerkingsverband daarmee belast wordt.

Er wordt dan een huurcontract gesloten tussen de verhuurder, de huurder en de begeleidende instantie, waarbij voor bijvoorbeeld een periode van zes, negen of twaalf maanden de instantie ten aanzien van de verhuurder garant staat voor het voldoen van de huurdersverplichtingen. Als de periode door alle betrokken partijen positief geëvalueerd wordt, wordt de huurovereenkomst voortgezet tussen verhuurder en huurder onder het negenjarige huurstelsel zodat ook de woonzekerheid van de huurder wordt gewaarborgd. Zodra de doelstelling bereikt is, glijdt de huurovereenkomst naar de persoon in kwestie en wordt hij of zij effectief huurder door een klassieke rechtstreekse huurovereenkomst met de eigenaar. Die regeling biedt het voordeel dat er een tussenfase is die de kans op potentiële discriminatie verkleint. Het betreft een instrument dat complementair is aan de werking van de sociale verhuurkantoren, met dit verschil dat het huurderspubliek dankzij de beperkte begeleiding in staat is om op eigen kracht de betaalbare woning van goede kwaliteit te huren. Die werkwijze is minder arbeidsintensief dan de klassieke werking van een sociaal verhuurkantoor en beoogt ook een doelgroep die minder langdurige intensieve begeleiding nodig heeft.

Dankzij dat principe hebben potentiële huurders de mogelijkheid om rechtstreeks en duurzaam toegang te krijgen tot een kwaliteitsvolle woning die uiteraard moet beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. De instantie moet er ook op toezien dat de huurder in staat is de huurprijs te betalen afhankelijk van het beschikbare inkomen. Dat om te voorkomen dat de huurder in de problemen komt. Het betreft een win-

winoperatie, want ook de eigenaars zijn gedurende de proefperiode gerustgesteld betreffende het beheer van hun eigendom. De glijdende huurovereenkomst officieel bestempelen als een van de instrumenten tegen de crisis in de huisvesting, zou de verschillende actoren in staat stellen om meer stabiliteit te vinden, onder andere door middel van een structurele financiering.

Met deze bepaling geeft de Vlaamse overheid vorm aan haar doelstellingen zoals bepaald in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode (namelijk de bevordering van het recht op wonen) en aan de doelstellingen, vermeld in artikel 4, §2, 1^o, 3^o en 4^o, met betrekking tot de private huurmarkt.

II. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel definieert het concept van de glijdende huurovereenkomst.

Artikel 3, 1^o

Artikel 3, 1^o, voegt in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode een nieuwe paragraaf 2bis in tussen de bestaande tweede en derde paragraaf. Artikel 28 van de Vlaamse Wooncode omschrijft de regisseursrol inzake woonbeleid voor de lokale besturen.

Het eerste lid bepaalt dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband zoals bepaald in het huidige artikel 28, §2, laatste en voorlaatste lid, de totstandkoming van glijdende huurovereenkomsten onder toepassing van de Woninghuurwet op haar grondgebied of op het werkingsgebied stimuleert ten behoeve van de omschreven doelgroepen. De glijdende huurovereenkomst draagt bij aan de bevordering van gelijke toegang tot de private huurwoningmarkt. Dat instrumentarium dient ter preventie van discriminatie op basis van nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming, geloof of levensbeschouwing, vermogen en sociale afkomst, voor huurders die sociaal-economisch afdoende sterk staan om op eigen kracht een woning te huren, maar behoren tot doelgroepen die regelmatig het voorwerp zijn van discriminatie en uitsluiting op het moment van de toegang tot de private huurmarkt. Daarbij moet er natuurlijk op worden toegezien dat niet in concurrentie wordt getreden met de sociale verhuurkantoren, nu het een extra beleidsinstrument betreft, complementair aan de werking van de sociale verhuurkantoren die zich richten tot de woonbehoeftige (kandidaat-)huurders met een acute woonbehoefte en met extra aandacht voor de meest woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen.

De erkende actor huurt een privéwoning en onderverhuurt aan een kwetsbaar persoon, die mee de huurovereenkomst ondertekent. Na een periode van zes, negen of twaalf maanden trekt de erkende initiatiefnemer of actor zich terug uit de woninghuurovereenkomst en bij een positieve evaluatie (dus bij gebrek aan tijdige opzegging) 'verglijdt' het contract naar een klassieke rechtstreekse woninghuurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder.

Het tweede lid bepaalt dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband overlegt met de lokale woon- en/of welzijnsactoren om de meest geschikte actor of initiatiefnemer voor erkenning voor te stellen. Afhankelijk van de schaalgrootte en de capaciteit van de woon- of welzijnsactoren kan dat een intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS), een huisvestingsdienst, een sociaal verhuurkantoor, een OCMW of een stedelijk huurkantoor zijn. De lokale

besturen bevinden zich in de juiste positie om dat in overleg met de woon- en/of welzijnsactoren te bepalen, maar moeten hun voorstel tot erkenning motiveren.

Het derde lid biedt de rechtsbasis voor een Vlaamse subsidieregeling die enerzijds tussenkomt in de nodige werkings- en personeelsmiddelen, maar ook in de budgettaire middelen voorziet mocht tijdens de proefperiode de onderhuurder zijn huurverplichtingen niet nakomen, zodat de aan de verhuurder geboden garanties tot zekerheid ook gehonoreerd kunnen worden.

Het laatste lid bepaalt dat de Vlaamse Regering ter uitvoering daarvan een erkennings- en subsidiebesluit zal uitwerken.

Artikel 3, 2°

Artikel 3, 2° wijzigt artikel 28, §3, door erop te wijzen dat ook op de overlegvergaderingen met betrekking tot de aanwijzing van een initiatiefnemer voor glijdende huurovereenkomsten de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid, kan deelnemen aan de overlegvergaderingen of er het initiatief toe kan nemen.

Michèle HOSTEKINT
Joris VANDENBROUCKE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011, 9 maart 2012, 23 maart 2012, 29 maart 2013, 31 mei 2013, 31 januari 2014 en 4 april 2014, wordt een punt 5°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“5°bis glijdende huurovereenkomst: een woninghuurovereenkomst waarbij een door de overheid erkende instantie die ijvert voor de inschakeling door huisvesting, een natuurlijk persoon in de woning kan vestigen en waaraan ze de overeenkomst kan overdragen na een periode van zes, negen of twaalf maanden;”.

Art. 3. Aan artikel 28 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 juni 2007 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° een paragraaf 2bis wordt ingevoegd, die luidt als volgt:

“§2bis. Met het oog op de preventieve bestrijding van discriminatie en uitsluiting op de private huurmarkt stimuleert de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband het afsluiten van een glijdende huurovereenkomst voor een periode van negen jaar, voorafgegaan door een kortlopende proefperiode van zes, negen of twaalf maanden ten gunste van de door het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid, beschreven personen met beschermde kenmerken, bedoeld in artikel 16, §3, van hetzelfde decreet.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband wijst in overleg met de lokale woon- en/of welzijnsactoren aan welke actor of welk samenwerkingsverband van actoren daartoe ter erkenning door de Vlaamse Regering wordt voorgedragen en motiveert haar of zijn voorstel.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de voorwaarden die ze heeft bepaald, de daartoe erkende initiatiefnemer of het daartoe erkende samenwerkingsverband met het oog op het realiseren van de opdrachten, vermeld in het eerste lid, subsidiëren.

De Vlaamse Regering stelt de bijzondere regels vast voor de toekenning en de verdeling van de subsidies.”;

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede “§2” vervangen door de zinsnede “paragrafen 2 en 3”.

Michèle HOSTEKINT
Joris VANDENBROUCKE