



Vlaams
Parlement

ingediend op **677** (2015-2016) – Nr. 1
2 maart 2016 (2015-2016)

Voorstel van resolutie

van Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Mercedes Van Volcem,
Lorin Parys, An Christiaens en Björn Anseeuw

betreffende het ontwikkelen en stimuleren
van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen

TOELICHTING

Sinds de overdracht van het beleidsdomein Wonen naar het Vlaamse niveau staat de Vlaamse Regering voor heel wat uitdagingen om ervoor te zorgen dat elke Vlaming kan wonen in een kwalitatieve woning. Daarbij wordt niet alleen ingezet op nieuwbouw en renovatie, maar vormt ook het versterken van de private huurmarkt een van de strategische doelstellingen. Daarbij wil de Vlaamse Regering inspanningen leveren om de private huurmarkt te versterken door de betaalbaarheid, de woonzekerheid en de woonkwaliteit voor de huurder te beschermen met aandacht voor de rechtszekerheid van de verhuurders. Dit voorstel van resolutie beantwoordt met het voorstel van proefhuren die uitdagingen door zowel de woonzekerheid als de toegang tot de huurmarkt te versterken voor huishoudens die vandaag onvoldoende binnen het huidige beleid verder geholpen kunnen worden, maar geeft eveneens een versterkte betaalbaarheid aan de verhuurders die verhuren aan deze doelgroep.

De private huurmarkt biedt vandaag huisvesting aan 550.000 alleenstaanden en gezinnen. De redenen waarom iemand kiest om te huren en verhuren verschillen sterk. Dankzij verschillende beleidsinspanningen is de toegang voor de meest kwetsbare groepen verbeterd. De ondersteuning door Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW), centra algemeen welzijnswerk (CAW), sociale verhuurkantoren (SVK), huursubsidies en huurpremies zorgen ervoor dat meer mensen toegang krijgen tot een betaalbare huurwoning.

Er dreigt echter een belangrijke groep uit de boot te vallen. Wegens vooroordelen kan een verhuurder een bepaald wantrouwen hebben ten opzichte van een kandidaat-huurder waardoor die moeilijk aan een woning geraakt. Die kandidaat-huurders beschikken niet noodzakelijk over onvoldoende financiële middelen: alleenstaande moeders, ex-psychiatrische patiënten, personen met een migratieachtergrond, jonge koppels, mensen met een huisdier enzovoort zijn maar enkele voorbeelden van mensen die vaker achter het net vissen.

Voor hen kan een systeem van proefhuren een oplossing zijn. Dat is een systeem dat in Frankrijk en Wallonië reeds werd ingevoerd onder de vorm van een 'bail glissant'.¹

Proefhuren is een systeem waarbij er naast de huurder en de verhuurder tijdelijk een derde partij betrokken is. Die derde partij garandeert gedurende een bepaalde periode (bijvoorbeeld een jaar) dat de huurder zijn huurdersverplichtingen zal nakomen. Het systeem geeft huurder en verhuurder de kans om het vertrouwen in elkaar te laten groeien waarna er, na een positieve proefperiode, een standaardhuurovereenkomst voor negen jaar kan worden afgesloten, zonder verdere begeleiding.

Om een vlot toegankelijk en voldoende aantrekkelijk systeem te creëren, is het wenselijk dat er zo weinig mogelijk beperkingen worden opgelegd om in het systeem te stappen. Om de doeltreffendheid te garanderen, is het wel belangrijk dat een duidelijke doelgroep van kandidaat-huurders wordt afgebakend.

¹ Hubeau, B., Vermeir, D. (2015). Een evaluatie van het woninghuurrecht – deel II: Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprij', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie; Steunpunt Wonen, Leuven, pp.61-62.
De Franse 'bail glissant' is vastgelegd in: "article 41, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)".

Proefhuren moet alvast voldoende overtuigingskracht hebben om de argwaan van verhuurders weg te nemen. De proeffase vormt daarbij een periode om de verhuurder voldoende tijd en ruimte te geven om zijn initiële voorbehoud aan de kant te schuiven. Dankzij proefhuren zullen meer huurders een realistische kans maken op een private huurwoning. Het is evenwel niet de bedoeling om met proefhuren de contractvrijheid in te perken. De keuze om mee te werken aan de formule van proefhuren staat de verhuurder vrij. Indien de verhuurder na het verstrijken van de proefperiode niet overtuigd is, behoudt hij of zij het recht om af te zien van het aanbieden van een negenjarige huurovereenkomst.

Doordat de Vlaamse huurmarkt verschilt van die in andere landen met een soortgelijk proefhuursysteem, moet Vlaanderen een eigen invulling durven geven aan de doelgroep, maar ook aan de dienstverlenende derde partij. Daarom is een onderzoekstraject nodig dat de doelgroep goed omschrijft, maar ook bekijkt welke organisaties als tussenpersoon kunnen fungeren voor de kandidaat-huurders en verhuurders. Zo zou het interessant zijn om zowel binnen private als binnen publieke actoren te zoeken naar mogelijke derde partijen die het proefhuren kunnen begeleiden. Makelaars spelen bijvoorbeeld nu al een belangrijke rol als tussenpersoon tussen de verhuurder en kandidaat-huurder op de private huurmarkt; SVK's huren private huurwoningen en onderverhuren die aan kwetsbare doelgroepen; CAW's en OCMW's nemen eveneens de rol van bemiddelaar op tussen een verhuurder en kandidaat-huurder. Er zijn dus verschillende mogelijke partijen om die taak op zich te nemen. Dit voorstel van resolutie wil daarom alvast dat proefhuren met een open vizier wordt benaderd.

Jelle ENGELBOSCH
Katrien PARTYKA
Mercedes VAN VOLCEM
Lorin PARYS
An CHRISTIAENS
Björn ANSEEuw

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op:
 - 1° de studie 'Etude qualitative et financière sur le bail glissant', uitgevoerd door Habitat-service;
 - 2° de studie 'Een evaluatie van het woninghuurrecht – deel II: Bevindingen werkgroep toegang, selectie en discriminatie';
 - 3° de beleidsnota Wonen 2014-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 135/1) waarin de minister de private huurmarkt wil versterken;
 - 4° de bespreking van de beleidsbrief Wonen 2015-2016 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 524/1) in het Vlaams Parlement op donderdag 26 oktober 2015, waarin de minister aangeeft het systeem van proefhuren te willen onderzoeken;
 - 5° het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019, waarin gesteld wordt een toegankelijke huurmarkt te willen creëren;
 - 6° het Groot Woononderzoek van het Steunpunt Wonen, dat een schets geeft van de huurmarkt;
- overwegende dat:
 - 1° vele huishoudens op de private huurmarkt moeilijk toegang krijgen tot betaalbare huurwoningen;
 - 2° proefhuren in Frankrijk een succesvol systeem is om huurders die anders uit de boot zouden vallen, toch te activeren op de private huurmarkt;
 - 3° er in Vlaanderen heel wat instanties zijn die ervaring hebben met het begeleiden van huurders;
 - 4° er nu reeds lokaal opgezette projecten lopen rond proefhuren;
 - 5° verhuurders de vrije keuze moeten behouden om al dan niet deel te nemen aan proefhuren en het aanbieden van een negenjarig huurcontract na afloop van de proefperiode;

- vraagt de Vlaamse Regering om:
 - 1° te onderzoeken:
 - a) voor welke doelgroep proefhuren een wezenlijk verschil kan maken op de huurmarkt;
 - b) hoe een systeem van proefhuren in Vlaanderen kan worden toegepast om een vooraf bepaalde doelgroep huurders te activeren en gedurende een bepaalde periode (bijvoorbeeld twaalf maanden) te begeleiden naar zelfstandigheid op de huurmarkt met een volwaardig negenjarig huurcontract zonder aan de verhuurders automatisch bindende engagementen of aanvullende lasten op te leggen;
 - c) welke derde partijen kunnen instaan om proefhuurders te begeleiden en hoe die kunnen helpen bij de invulling van het systeem, zonder dat daarbij reeds bestaande initiatieven op de huurmarkt geremd zouden worden;
 - 2° na te gaan:
 - a) welke kostprijs er is voor de ondersteunende partner binnen het concept proefhuren, en de kosten-batenratio te stipuleren;
 - b) na een positieve evaluatie van de kosten-batenratio, of het wenselijk is om een faciliterend kader voor te stellen in de uit te werken huurreglementering waarbinnen minstens de rechten en plichten van alle partijen en de manier waarop zij met elkaar in verbinding staan, gestipuleerd worden.

Jelle ENGELBOSCH
Katrien PARTYKA
Mercedes VAN VOLCEM
Lorin PARYS
An CHRISTIAENS
Björn ANSEEuw