Vlaams Parlement

677 (2015-2016) – Nr. 2
ingediend op 28 april 2016 (2015-2016)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx

over het 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

en over het 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

verzendcode: WON

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:
Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:
Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate, Herman Wynants;
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:
677 (2015-2016) – Nr. 1: Voorstel van resolutie
622 (2015-2016) – Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

I. Toelichtingen 4
1. Toelichting van het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de bevordering van gelijke toegang tot de huurmarkt betreft 4
2. Toelichting van het voorstel van resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen 6
II. Algemene bespreking 7
III. Artikelsgewijze bespreking, stemming en eindstemming 9
1. Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de bevordering van gelijke toegang tot de huurmarkt betreft 9
2. Voorstel van resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen 9

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 14 en 21 april 2016 het voorstel van resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen (*Parl.St*. Vl.Parl. 2015-16, nr. 677/1). Dit gebeurde in samenhang met het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de bevordering van gelijke toegang tot de huurmarkt betreft (*Parl.St*. Vl.Parl. 2015-16, nr. 622/1).

Op 14 april 2016 werden beide initiatieven toegelicht. Op 21 april 2016 volgde de bespreking en stemming.

I. Toelichtingen

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

Michèle Hostekint verwijst naar de hoorzitting van 14 januari 2016 in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen, over discriminaties op de woninghuurmarkt (*Parl.St*. Vl.Parl. 2015-16, nr. 629/1). Daaruit bleek duidelijk dat er maatregelen nodig zijn om de gelijke toegang tot de woninghuurmarkt te bevorderen. Een grote groep mensen heeft het wegens een specifieke situatie immers moeilijk om toegang te vinden tot de private huurmarkt. De oorzaak kan bijvoorbeeld liggen in een fysieke beperking, in een vreemde etnische achtergrond, in het feit dat men alleenstaande moeder of vader is, of in de afhankelijkheid van een waarborg of uitkering van een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

Verschillende studies en praktijktesten toonden aan dat een op drie kandidaten met een andere etnische achtergrond door private verhuurders werden gediscrimineerd. Een op drie verhuurders discrimineerde eveneens voor blinde kandidaat-huurders. Een op twee verhuurders discrimineert tegenover kandidaat-huurders met een uitkering. Ondanks het feit dat de toegang tot een kwaliteitsvolle woning als een mensenrecht wordt beschouwd, ondanks de vermelding ervan in de Belgische Grondwet en in de Vlaamse Wooncode, worden deze personen dus duidelijk gediscrimineerd in hun zoektocht naar een kwaliteitsvolle huurwoning.

Michèle Hostekint erkent dat een groot aantal verhuurders niet discrimineert. Voor zij die dat wél doen zijn er echter maatregelen nodig, zodat het recht op wonen voor sommige bevolkingsgroepen niet in het gedrang komt. De wettelijke waarborgen blijken immers onvoldoende om het recht op wonen voor iedere burger te garanderen, ongeacht geslacht, vermogen, fysieke beperking, sociale afkomst, seksuele geaardheid en etnische achtergrond. Etnische afkomst, handicap en vermogen blijken hierbij de belangrijkste oorzaken te zijn voor discriminatie. De inspanningen die door de Vlaamse overheid in het verleden werden geleverd op het vlak van sensibilisering, bleken niet te volstaan.

Iedereen is het erover eens dat discriminatie immoreel is, de grondrechten van sommige individuen aantast, en bijzonder schadelijk is voor de hele samenleving. Vandaar het voorstel van decreet dat erop gericht is om discriminatie hard aan te pakken, maar dat ook een aantal preventieve maatregelen inbouwt. Een van deze preventieve maatregelen is de glijhuurovereenkomst. Dat is een formule waarbij een erkende instantie voor de huisvestingsinschakeling een woning kan huren, er een huurder in kan vestigen en waarbij na een zekere periode de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de huurder. Zowel in Frankrijk als in Wallonië is dit reeds een bekend instrument. Een door de overheid erkende

instantie kan 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, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, de gemeentelijke huisvestingsdienst of zelfs een centrum voor algemeen welzijnswerk. Het is de lokale overheid die als regisseur van het lokale woonbeleid in overleg met de lokale woon- 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 via een klassieke rechtstreekse huurovereenkomst met de eigenaar.

Het voordeel van deze regeling is dat er een tussenfase is die de kans op potentiële discriminatie verkleint. De werkwijze is complementair 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. De huurder heeft eveneens een aantal garanties inzake het beheer van zijn eigendom en het nakomen van huurderverplichtingen. 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.

In artikel 3 van het voorstel van decreet wordt de regisseursrol van de lokale besturen inzake woonaangelegenheden beschreven. Het eerste lid bepaalt dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband, de totstandkoming stimuleert van glijdende huurovereenkomsten, onder toepassing van de Woninghuurwet op haar grondgebied of op het werkingsgebied. Dat gebeurt ten behoeve van de omschreven doelgroepen: huurders die sociaaleconomisch 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.

Het tweede lid bepaalt dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband overlegt met de lokale woon- en welzijnsactoren om de meest geschikte actor of initiatiefnemer voor erkenning voor te stellen.

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.

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

Artikel 3, 2°, wijzigt artikel 28, §3, van de Vlaamse Wooncode, 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 verwijst naar het eveneens ter bespreking voorliggende voorstel van resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen (*Parl.St*. Vl.Parl. 2015-16, nr. 677/1). Uit het feit dat er twee verschillende initiatieven zijn, kan op zijn minst worden afgeleid dat er een breed draagvlak bestaat voor het wegwerken van discriminaties op de huurmarkt. Alle suggesties en amendementen zijn welkom om tot een decreet te komen dat de discriminaties op de huurmarkt werkelijk aan banden legt.

2. Toelichting van het voorstel van resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen

Jelle Engelbosch wijst erop dat de private huurmarkt vandaag te krap is om iedere kandidaat-huurder vlot aan een woning te helpen. Dat maakt dat een verhuurder meestal de keuze heeft uit meerdere kandidaat-huurders. Logischerwijze kiest een verhuurder voor een huurder die vermoedelijk het beste zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen.

De ruime selectiekeuze heeft tot gevolg dat steeds dezelfde mensen uit de boot vallen. Wegens vooroordelen en foute veronderstellingen kan een verhuurder immers een bepaald wantrouwen hebben, waardoor bepaalde personen moeilijk aan een woning geraken. Het gaat niet altijd om twijfels over de financiële draagkracht van de kandidaat-huurder. 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. Om hier een oplossing aan te bieden kan het systeem van proefhuren een oplossing zijn.

Bij proefhuren wordt er naast de huurder en de verhuurder tijdelijk een derde partij betrokken. Die derde partij garandeert gedurende een bepaalde periode van 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 de doeltreffendheid te garanderen is het wel belangrijk dat een duidelijke doelgroep van kandidaat-huurders wordt afgebakend.

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 staat de verhuurder vrij om mee te werken aan de formule van proefhuren. Indien hij na het verstrijken van de proefperiode niet overtuigd is, behoudt hij het recht om af te zien van het aanbieden van een negenjarige huurovereenkomst. Het spreekt uiteraard voor zich dat misbruiken moeten worden vermeden.

Om niet overhaast en ondoordacht te werk te gaan is een voorafgaand onderzoekstraject nodig. Via het voorstel van resolutie wordt aan de Vlaamse Regering gevraagd om te onderzoeken hoe dit systeem het beste in Vlaanderen kan worden geïmplementeerd, te onderzoeken voor welke doelgroepen proefhuren een oplossing kan zijn, na te gaan welke partijen het best geplaatst zijn om de faciliterende rol op zich te nemen, en te bekijken wat de kostprijs is van begeleiding en eventuele betalingsgaranties.

Tot slot wenst Jelle Engelbosch de andere indieners te danken voor hun actieve inbreng en suggesties. Uitsluiting op de huurmarkt moet worden aangepakt. Proefhuren kan hierop alvast een antwoord bieden.

II. Algemene bespreking

Michèle Hostekint verwijst naar haar toelichting van het voorstel van decreet. Het is belangrijk dat er vanuit het Vlaams Parlement een signaal komt tegen discriminatie op de huurmarkt. Het feit dat er zowel een voorstel van decreet als een voorstel van resolutie voorligt om proefhuren te promoten, duidt in elk geval op een brede consensus. Het voorstel van resolutie pleit voor een bijkomend onderzoek. Als de wetgeving ondertussen kan worden aangepast via het voorliggende voorstel van decreet, is er in elk geval reeds een wettelijk kader waarbinnen een proefproject en eventueel een bijkomend onderzoek naar proefhuren kan worden opgestart. Het aannemen van zowel het voorstel van decreet als het voorstel van resolutie lijkt haar in die zin een goede optie.

Jelle Engelbosch pleit voor een bijkomend onderzoek zoals in het voorstel van resolutie wordt gevraagd. Er zijn immers nog bijkomende vragen over bepaalde aspecten van proefhuren. Zo bestaat bij sommigen de vrees dat verhuurders zullen beginnen te shoppen, en met een opeenvolging van proefhuurcontracten zullen werken, om het aanbieden van een vast huurcontract te vermijden. Er is ook nog onzekerheid over de derde partij die de goede afwikkeling van het proefhuurcontract moet bewaken en garanderen. Dat hoeft niet noodzakelijk de lokale overheid te zijn, maar er moet wel eenvormigheid zijn, zodat eenzelfde werkwijze over heel Vlaanderen kan worden aangehouden. Er is dus in elk geval bijkomend onderzoek nodig. Als dit onderzoek bevredigende resultaten oplevert kan worden gewerkt aan een wijziging van het wetgevend kader. Het is dus mogelijk dat er niet eens een proefproject nodig is. In die zin is het moeilijk om een voorstel van decreet te ondersteunen, dat nu reeds decretale wijzigingen wil aanbrengen, en ook reeds een proefproject wil opstarten. In tegenstelling hiermee garandeert het voorstel van resolutie een voorzichtige en graduele aanpak, met finaal een grotere kans op geslaagde aanpassingen van de regelgeving.

An Moerenhout is tevreden dat discriminatie op huurmarkt wordt aangepakt. Toch heeft ze een aantal bedenkingen. Een eerste bedenking is dat er mogelijk concurrentie zal ontstaan met de sociale verhuurkantoren. Proefhuren richt zich op huurders met een acute woonnood. Sociale verhuurkantoren richten zich eerder op kwetsbare doelgroepen, huurders met een laag socio-economisch profiel, met een jaarinkomen tot 35.000 euro bruto per jaar. An Moerenhout neemt aan dat proefhuren bedoeld is voor huurders met een hoger inkomen, zodat beide initiatieven elkaar niet beconcurreren. In die zin zou het nuttig zijn om de doelgroepen voor beide initiatieven duidelijk af te bakenen, om de onrust in het veld weg te nemen.

Een tweede bedenking betreft het gebrek aan woonzekerheid. Welke garantie wordt er geboden om een verhuurder ervan te weerhouden om het systeem te misbruiken via een aaneenschakeling van eenjarige contracten? Het systeem van de 'bail glissant' dat in Frankrijk en Wallonië reeds bestaat, biedt aan de huurder van bij het begin reeds de garantie voor een negenjarig contract. Binnen dit contract wordt dan de nodige begeleiding voorzien, afhankelijk van de noden van de huurder. Dit is een heel andere aanpak dan het voorstel van resolutie, waar eerst een proefjaar wordt voorzien dat eventueel kan uitmonden in een negenjarig contract.

De huurbegeleiding moet gebeuren door een instantie die daar voldoende ervaring mee heeft. Het voorstel van resolutie sluit in de toelichting niet uit dat dit een makelaar zou kunnen zijn. Dat is echter geen voldoende garantie voor een goede begeleiding. In dit geval moet het minstens worden gekoppeld aan een opleiding of een label dat een goede begeleiding kan garanderen.

In de veronderstelling dat proefhuren een succes wordt, bestaat de kans dat de invoering van een proefjaar veralgemeend wordt naar alle huurvormen, waardoor de woonzekerheid ook voor gewone huurders wordt beknot. Dat moet in elk geval worden vermeden.

De term 'proefhuren', zoals opgenomen in het voorstel van resolutie, is een ongelukkige woordkeuze. Het veronderstelt dat de huurder op de proef wordt gesteld, dat hij zichzelf eerst moet bewijzen, terwijl het net een maatregel is om discriminatie op de huurmarkt weg te werken. Discriminatie is verboden. Men mag niemand op de proef stellen omdat die bijvoorbeeld een andere huidskleur of een visuele handicap heeft.

An Moerenhout besluit dat zij het voorstel van resolutie wil ondersteunen, maar dat toch moet worden nagedacht over een aantal aspecten. Zij hoopt dat haar bezorgdheden, via het aangekondigde voorafgaande onderzoek, kunnen worden weggenomen.

Katrien Partyka gaat ervan uit dat de maatregelen in het voorstel van resolutie de huurmarkt aanzienlijk kunnen versterken en mogelijke discriminaties in belangrijke mate kunnen wegnemen. Het is echter nog te vroeg om, zoals het voorstel van decreet voorstelt, reeds in te grijpen in het decretale kader. Net zoals An Moerenhout geeft ook de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten aan dat de relatie tussen en sociaal verhuurkantoor en proefhuren verder moet worden bekeken. De doelgroepen moeten duidelijk worden afgebakend en de bestaande bescherming voor de huurcontracten mag niet worden ondermijnd. De lokale besturen moeten worden betrokken in de discussie wie de derde partij moet zijn om proefhuren te begeleiden. Er is met ander woorden nog onderzoek nodig voor het systeem van proefhuren daadwerkelijk kan worden uitgerold. Om die reden biedt het voorstel van resolutie een betere kans op succes dan het voorstel van decreet.

Michèle Hostekint vindt het belangrijk dat een aantal vooroordelen bij verhuurders worden weggenomen, zodat discriminatie op de huurmarkt daadwerkelijk wordt bestreden. Op deze wijze kan het recht op wonen beter worden gegarandeerd.

De vrees dat sociale verhuurkantoren en proefhuren in elkaars vaarwater terecht komen lijkt eerder onterecht. Proefhuren richt zich niet op mensen die wegens hun sociaaleconomische situatie moeilijk een huurwoning vinden, maar op zij die wegens een specifieke situatie het risico lopen op discriminatie op de huurmarkt. Beide initiatieven richten zich dus op een andere doelgroep.

Het risico dat verhuurders zouden shoppen via een aaneenschakeling van eenjarige proefcontracten lijkt Michèle Hostekint onrealistisch. Het jaarlijks veranderen van huurder zorgt voor een hele rompslomp waardoor een verhuurder in principe streeft naar een goede huurder op lange termijn. Eens een verhuurder via proefhuren over zijn eventuele vooroordelen kan worden heen geholpen, zal hij best bereid zijn om een langdurig huurcontract aan te bieden, op voorwaarde dat het proefjaar goed is verlopen.

De opmerkingen van de commissieleden hebben de problematiek verder uitgeklaard. Het voorstel van decreet blijft echter overeind. Dat geldt ook voor de suggestie voor een verder onderzoek dat in het voorstel van resolutie werd opgenomen. Mits het aanbrengen van de voorgestelde decretale aanpassingen, kan ook reeds een proefproject in het juiste kader worden opgestart. Dat staat verder onderzoek niet in de weg. In die zin pleit Michèle Hostekint voor het steunen van zowel het voorstel van decreet als het voorstel van resolutie. Beide initiatieven zijn immers aanvullend.

Jelle Engelbosch verwijst naar de opmerkingen van An Moerenhout. Zoals Michèle Hostekint ook reeds stelde zijn de doelgroepen van proefhuren en van sociale verhuurkantoren zeer verschillend. De noodzaak tot het afbakenen van de doelgroepen werd in het voorstel van resolutie trouwens reeds meegenomen.

Het systeem van de 'bail glissant' werd bewust niet overgenomen, omdat in dit systeem meteen een negenjarig contract wordt aangeboden. Dat kan bepaalde verhuurders wel degelijk afschrikken. Aangezien huren en verhuren gebaseerd is op de vrijwilligheid van beide partijen, is een begeleide proefperiode van een jaar ideaal voor beide partijen.

De opeenvolging van eenjarige contracten lijkt uitgesloten omdat na een positieve evaluatie van het proefjaar, automatisch wordt overgestapt naar een langdurig huurcontract.

Wie de begeleidende instantie moet worden, wordt in het voorstel van resolutie nog open gelaten. De mogelijkheid dat dit een makelaar zou zijn wordt inderdaad niet uitgesloten, omdat het voorstel van resolutie bewust alle mogelijkheden wil open houden. Die instantie zal in elk geval een partner moeten worden van zodra het systeem wordt uitgerold. Makelaars zullen hun klanten immers steeds moeten informeren. Dat zij ook de begeleidende instantie zullen zijn, wordt niet vooruitgeschoven, en het is zeker geen probleem als na onderzoek uiteindelijk voor een andere begeleidende partij wordt gekozen.

De term 'proefhuren' vormt voor Jelle Engelbosch geen obstakel. Het is immers niet alleen de huurder die zich moet bewijzen of die op de proef wordt gesteld. De verhuurder moet zich ook bewijzen en maakt door zijn vrijwillige keuze voor proefhuren duidelijk dat hij niet meedoet aan discriminatie. Hij zal net zoals de huurder al zijn verplichtingen moeten nakomen en moeten bewijzen dat hij een goede verhuurder is met wie de huurder vrijwillig een negenjarig contract wenst aan te gaan.

III. Artikelsgewijze bespreking, stemming en eindstemming

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

De artikelen 1, 2 en 3 worden verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Het voorstel van decreet wordt verworpen met dezelfde stemming.

2. Voorstel van resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen

Het voorstel van resolutie wordt zonder opmerkingen unaniem aangenomen met 11 stemmen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Valerie TAELDEMAN
Marc HENDRICKX,
verslaggevers