



Vlaams
Parlement

vergadering **C11**
zittingsjaar 2018-2019

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke
Kansen

van 4 oktober 2018

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoede- bestrijding, over het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren op de huurmarkt – 2426 (2017-2018)	3
VRAAG OM UITLEG van Marius Meremans aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoede- bestrijding, over het recht op vrije meningsuiting in sociale woningen – 22 (2018-2019)	5

VRAAG OM UITLEG van Gwenny De Vroe aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren op de huurmarkt

– 2426 (2017-2018)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld): Voorzitter, minister, begin mei 2016 keurden we hier in het parlement een resolutie kamerbreed goed om proefhuren als bijkomend instrument te gaan ontwikkelen. Daarmee erkenden we het probleem dat een aantal groepen het vandaag moeilijk hebben op de private huurmarkt, omdat ze riskeren ongelijk te worden behandeld vanuit een bepaalde sociale of feitelijke context. De klassieke voorbeelden zijn ons allen bekend. Alleenstaande moeders, mensen met een handicap, mensen met een migratieachtergrond, maar ook ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten en ook uiteraard mensen met een huisdier worden met die potentiële discriminatie geconfronteerd.

Het verschil met het beleid van de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) bestaat erin dat deze doelgroep in principe wel over voldoende financiële middelen beschikt. De resolutie wou vooral een start maken met het wegnemen van de vooroordelen van verhuurders, zodat een perfect valabele huurder met een minder vertrouwd profiel toch gemakkelijk aan een geschikte huurwoning kan geraken.

Dit voorstel had uiteraard niet de ambitie om alle uitdagingen op de private huurmarkt op te lossen. Daarvoor hebben we straks het ontwerp van decreet hier ter bespreking. Het was echter wel een poging om stappen vooruit te zetten in het toegankelijker maken van onze private huurmarkt.

Minister, daarom had ik graag van u een stand van zaken in dezen gekend. Werd er reeds verder onderzoek gedaan omtrent het proefhuren? Voor welke doelgroepen zou dat een wezenlijk verschil kunnen betekenen op de huurmarkt? Hoe kan een systeem van proefhuren in Vlaanderen worden toegepast om een bepaalde doelgroep van huurders te activeren en gedurende een bepaalde periode te begeleiden naar zelfstandigheid op de huurmarkt? Aan welke tijdsperiode zou dan kunnen worden gedacht? Welke derde partijen kunnen instaan voor het begeleiden van proefhuurders? Hoe kunnen zij helpen bij de invulling van het systeem? Werd er ook reeds nagegaan welke kostprijs er is voor de ondersteunende partner binnen het concept van proefhuren? Wat is daarnaast de kosten-batenratio? Doken er tijdens uw onderzoek nog andere knel- en aandachtspunten op?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Voorzitter, collega De Vroe, ik zal al uw vragen tegelijk en door elkaar beantwoorden, als dat gepermitteerd is. U weet dat hier natuurlijk ook wel een heel grote welzijnscomponent aan is gekoppeld. U hebt dat ook wel zelf aangehaald in uw vraagstelling toen u het had over begeleiding en dergelijke meer. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft inderdaad het systeem van proefhuren onderzocht. Belangrijk bij de uitwerking van het proefhuren is natuurlijk de doelgroepbepaling: over welke doelgroep heeft men het eigenlijk concreet en voor welke huishoudens is proefhuren dus bestemd? U hebt in uw vraagstelling een aantal groepen aangehaald, zoals alleenstaande moeders, mensen met een migratieachtergrond, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten en ook mensen met een huisdier. Dat is natuurlijk ook wel een

heel diverse groep. Het is absoluut niet eenvoudig om een concept globaal uit te werken voor zulke verschillende profielen.

Een eerste groep van huishoudens die zou kunnen worden afgebakend op basis van het onderzoek van het agentschap Wonen-Vlaanderen, is die van huishoudens zonder betaalproblemen die toch moeilijke toegang tot de private huurmarkt kennen. Dan denk ik bijvoorbeeld aan alleenstaande ouders. Collega De Vroe, ik merk echter ook op dat we er wel van kunnen uitgaan dat er geen betaalproblemen zijn, maar je kunt daar natuurlijk ook nooit zeker van zijn. Ik wil dus niet zeggen dat er per definitie geen zijn, maar ook niet dat er per definitie wél zijn. Dat is natuurlijk heel moeilijk. Bij betaalbaarheidsproblemen kunnen zij dan een beroep doen op de traditionele instrumenten van sociaal woonbeleid, zoals sociale huur, huurtoelages en dergelijke meer. Indien er geen betaalbaarheidsproblemen zijn, kunnen zij in principe terecht op de private huurmarkt. Volgens mij en het onderzoek van het agentschap draagt proefhuren niet bij tot het verbeteren van hun toegang tot de private huurmarkt, want proefhuren bevestigt net bepaalde vooroordelen. Nemen we het voorbeeld van alleenstaande ouders. Of dat nu een mama of een papa is, maakt niet uit. Waarom bevestigt dat een aantal vooroordelen? Omdat zij in de eerste periode van de huurovereenkomst moeten worden opgevolgd. Ik denk – en niet alleen ik, ook het onderzoek wijst dat uit – dat proefhuren de toegang tot de private huurmarkt voor die huishoudens net zou kunnen bemoeilijken, door die vooroordelen.

Een tweede groep van huishoudens die zou kunnen worden afgebakend, is die van de huishoudens die in de overgang naar zelfstandig wonen zijn. Ik heb het hier concreet over ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, ex-psychiatrische patiënten. Zij komen van de straat of uit een instelling, en mogelijk hebben ze onvoldoende woonvaardigheden om zelfstandig te kunnen wonen. Begeleiding door een welzijnsorganisatie kan hun woonvaardigheden aanleren. Dat biedt verhuurders bovendien ook de zekerheid dat huurdersverplichtingen in de eerste periode worden nageleefd. Vanuit die doelgroep bekeken kan proefhuren een verbetering van de toegang tot de private huurmarkt verzekeren, maar ook hier zijn er een aantal obstakels. Een eerste obstakel is het volgende. Zijn de verhuurders bereid om mee te doen aan het stelsel van het proefhuren? Zij hebben immers natuurlijk geen invloed op de uiteindelijke huurder. Ten tweede krijgen ze enkel in een eerste periode de zekerheid van het nakomen van de huurdersverplichtingen, en dan kan het natuurlijk wel eens zijn dat een verhuurder kiest voor het systeem van een SVK.

Ik denk dat u ook een warme pleitbezorger bent en een voorstander van het systeem van SVK's. Ze hebben daar natuurlijk veel meer zekerheid. Men heeft ongeveer negen jaar zekerheid van huurinkomsten en men heeft dus eigenlijk meer grip.

Een tweede obstakel voor die tweede doelgroep is dat welzijnsorganisaties bereid zouden moeten zijn om in het stelsel van proefhuren te stappen. In de eerste periode moeten zij de rol van verhuurder opnemen, en dit vraagt natuurlijk ook meer engagement, bijvoorbeeld meer personeel, dan enkel een begeleidingsrol zoals bijvoorbeeld de huur betalen aan de verhuurder ook al betaalt het huishouden niet aan hen. Hiervoor is ook extra financiële ondersteuning vanuit het departement Welzijn nodig. Het grootste deel van deze doelgroep kent betaalbaarheidsproblemen – daar moeten we geen doekjes om winden – waardoor ze wel terechtkunnen op de sociale huurmarkt, al dan niet via een versnelde toewijzing. U weet dat in het kader van het kaderbesluit Sociale Huur de mogelijkheid bestaat om aan sociale huurovereenkomsten ook begeleidingsovereenkomsten te koppelen. Het niet naleven van de begeleidingsovereenkomst kan een reden zijn voor de opzegging van een huurovereenkomst.

In de sociale huursector staat of valt een systeem van proefhuren met engagementen van de welzijnssector. Het een kan alleen slagen als het andere ook

meewerkt. De verantwoordelijkheid voor het welslagen van de huisvesting van deze doelgroepen ligt dus evenzeer bij mijn collega-minister Vandeurzen, die erover dient te waken dat er voldoende ambulante begeleidingscapaciteit beschikbaar is op het moment dat deze mensen zelfstandig willen gaan wonen. Naar aanleiding van de invoering van de persoonsvolgende financiering wint de nood aan beschikbare ambulante begeleidingscapaciteit trouwens alleen maar aan belang. Ik heb mijn collega er ook al op gewezen. Ik vind de persoonsvolgende financiering zeer goed, maar het kan natuurlijk wel niet zijn dat, wanneer het over de wooncomponent gaat, er enkel in mijn richting wordt gekeken. Het een kan natuurlijk niet zonder het ander. Collega's, maak u geen zorgen, collega Vandeurzen en ik zitten compleet op dezelfde lijn wat dit betreft.

Om af te ronden, het onderzoek is inderdaad gebeurd. Ik heb u een aantal obstakels meegegeven. De mogelijkheid van dit systeem zal voorlopig beperkt blijven tot de sociale huisvesting.

De voorzitter: Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gweny De Vroe (Open Vld): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Mijn eerste vraag is of het mogelijk is dat de parlementsleden het onderzoek zouden kunnen ontvangen.

Het is duidelijk dat er obstakels zijn. Het is inderdaad geen gemakkelijke oefening. De doelgroepen zijn ruim genomen, maar het is belangrijk dat we een warm hart hebben voor iedereen en niemand in de kou laten staan. We moeten ervoor zorgen dat alle doelgroepen gehuisvest geraken, en dan is een goede capaciteit, een goede begeleiding en extra ondersteuning noodzakelijk. We moeten ook de toegankelijkheid blijven verbeteren.

U zegt dat ik een voorstander ben van de SVK's. Uiteraard hebben de SVK's een zeer groot voordeel, maar ik ben ook een zeer warm voorstander om de goede samenwerking tussen de SVK's en de private huurmarkt en de vastgoedsector toekomstgericht nog te verbeteren. Het is belangrijk om net die doelgroepen goed te huisvesten. Het zou heel veel voordelen kunnen bieden. Ik wens daar toch graag nog even de aandacht op te vestigen.

Ik kijk uit naar het gedetailleerd onderzoek, en dan kom ik hier zeker nog op terug.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mevrouw De Vroe, ik zal het onderzoek opvragen en doorgeven aan de secretaris.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Marius Meremans aan Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het recht op vrije meningsuiting in sociale woningen – 22 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Lorin Parys

De voorzitter: De heer Meremans heeft het woord.

Marius Meremans (N-VA): Voorzitter, minister, collega's, verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in Vlaanderen proberen hun bewoners te dwingen om affiches of verkiezingsdrukwerk te verwijderen en schermen hiermee met huishoudelijke reglementen of dreigen zelfs om de kosten om de borden te

verwijderen door te rekenen aan de huurder. De bal is aan het rollen gegaan in mijn eigen stad toen de huisvestingsmaatschappij Volkswelzijn een brief schreef naar de huurders met de dringende vraag om verkiezingsaffiches, van om het even welke partij trouwens, voor het raam te verwijderen op basis van een huishoudelijk reglement. We kregen dan telefoons van bezorgde huurders. Vooral oudere huurders waren licht in paniek dat zij eventueel daardoor het recht op sociale huur zouden kunnen verliezen.

Een vroegere vraag beantwoord door toenmalig minister Marino Keulen stelde alvast dat 'de sociale huurder het volledige genot van het goed moet worden toegekend. In dit verband heeft de sociale huurder het recht om zijn appartement naar eigen wens in te richten, en voorwerpen op te hangen die een maatschappelijke of politieke betekenis kunnen hebben. Ook het aanbrengen van affiches en andere symbolen op de publiek zichtbare delen van de betrokken woning, strookt volledig met de vrije meningsuiting en het recht op het genot van het goed in kwestie.'

Minister, mogen sociale huurders affiches omhoog hangen en borden van politieke partijen plaatsen in hun voortuin naar aanleiding van de verkiezingen?

Hoe gaat u sociale huisvestingsmaatschappijen wijzen op het recht op vrije meningsuiting van hun huurders? Welke maatregelen kunt u treffen tegen SHM's die hun huurders eigenlijk hebben geïntimideerd?

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mijnheer Meremans, uw eerste vraag is of sociale huurders affiches mogen ophangen en borden in hun voortuin mogen plaatsen. U hebt al gerefereerd aan de schriftelijke vraag aan toenmalig minister Keulen van 9 mei 2008 waarin dit punt al aan bod is gekomen. Mijn antwoord wijkt hier totaal niet van af.

Het aanbrengen van verkiezingsaffiches op publiek zichtbare delen van een sociale huurwoning, bijvoorbeeld de ramen, strookt volledig met het recht op de vrije meningsuiting en met het recht op het volledig genot van het gehuurde goed. Een intern reglement of huishoudelijk reglement kan hier geen afbreuk aan doen. Ik weet dat hierover in de kranten verschillende artikelen zijn verschenen. Als er een huishoudelijk reglement bestaat waarin wordt bepaald dat het niet mag, is dit in strijd met wat ik net heb gezegd. Dat mag wel.

We moeten natuurlijk een onderscheid maken tussen, bijvoorbeeld, een affiche aan het raam en een bord in de tuin. Indien de tuin deel van het huurcontract uitmaakt, is er geen enkel probleem. Als het om een groot flatgebouw met een gemeenschappelijke voortuin gaat, mag het niet. Dat lijkt me logisch.

Uw tweede concrete vraag is hoe ik omga met de SHM's, hoe ik de SHM's al dan niet wijs op het recht op vrije meningsuiting van hun huurders en welke maatregelen ik kan treffen tegen de SHM's die hun huurders hebben geïntimideerd. Dat is misschien een verregaande conclusie, maar in elk geval hebben we de SHM's meegedeeld dat dit niet mag. Zodra de toezichthouder kennis neemt van dergelijk handelen van een SHM, hetzij door een klacht van een burger of een sociale huurder, hetzij in de media, spreekt hij de SHM daarop aan.

Dat is onlangs ook gebeurd ten aanzien van twee SHM's, namelijk De Ideale Woning, een SHM die actief is in en rond Antwerpen, en Volkswelzijn, een SHM die onder andere in Dendermonde actief is. Ik heb die SHM's gevraagd het aanbrengen van affiches door sociale huurders toe te laten. De toezichthouder zal deze dossiers nauwgezet opvolgen en, indien nodig, laten agenderen op de eerstvolgende beraadslagende vergadering van de SHM's. Indien dit nodig zou

zijn, kan de genomen beslissing vervolgens worden vernietigd. In elk geval hebben we de betrokken SHM's onmiddellijk op het recht op vrije meningsuiting gewezen. Het mag dus wel.

De voorzitter: De heer Meremans heeft het woord.

Marius Meremans (N-VA): Minister, ik dank u voor uw klaar en duidelijk antwoord dat aan duidelijkheid niets te wensen overlaat. Als ik het goed begrijp, gaat het, voor zover we weten, in heel Vlaanderen om twee SHM's. Eentje daarvan is in Dendermonde gelegen. U hebt duidelijk vermeld dat u die SHM's hierop hebt aangesproken en dat u dit nauwgezet opvolgt. Het lijkt me dan ook logisch dat de voorzitters of de directies van die SHM's de daad bij het woord voegen. Dat is mijn bezorgdheid. Sommige huurders hebben een brief gekregen en sommigen geraken nu lichtjes in paniek. Wat het aanbrengen van affiches aan een raam of eventueel van een bord betreft, moeten zij zo snel mogelijk worden gerustgesteld. Ik dank u voor uw zeer duidelijk antwoord.

De voorzitter: De heer Van Malderen heeft het woord.

Bart Van Malderen (sp.a): Minister, ik ga er maar ten dele mee akkoord dat uw antwoord duidelijk was. Als het gaat om de mogelijkheden om de rechten van de huurders met betrekking tot de vrije meningsuiting te beperken, was uw antwoord duidelijk. Daar is geen discussie over. Dat antwoord ligt in de lijn van het antwoord dat toenmalig minister Keulen in 2008 heeft gegeven. Ik ga daar verder geen bedenkingen bij maken. Ik wil ook niet wijzen op de achtergrond die een aantal SHM's ertoe heeft gebracht die beperking in te voeren. Ik denk dat we moeten kijken naar de tijdsgeest, maar evengoed naar de proportionaliteit en dergelijke. Op dat vlak is uw antwoord duidelijk.

Waar ik het een beetje lastiger mee heb, is de wijze waarop hierover met de SHM's wordt gecommuniceerd. U hebt twee voorbeelden aangehaald waarover, hetzij na een klacht, hetzij in de pers, een debat is gevoerd. Ik zou ervoor durven pleiten gewoon generiek en actief te communiceren. Ik leid uit uw antwoord af dat we momenteel eigenlijk niet echt weten of het om meer dan twee SHM's gaat. De vraag of al dan niet wordt opgetreden, hangt af van een polemiek in de pers. Ik denk dat het, bij wijze van spreken, volstaat het antwoord dat u hebt voorbereid, op papier te zetten en naar de SHM's te sturen om dit generiek te regelen. Op die manier slapen we meteen op twee oren en zullen we dit debat met betrekking tot de volgende verkiezingen niet meer hoeven te voeren.

De voorzitter: Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans: Mijnheer Van Malderen, het is me een hele eer hier deel uit te maken van de gemeenteraad van Dendermonde. Ik heb twee concrete zaken benoemd. Dat zijn gewoon de twee zaken waar de toezichthouder weet van heeft. Ik zal mijn antwoord, dat in mijn ogen wel duidelijk is, deze week laten meesturen met de telex van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) naar alle SHM's.

De voorzitter: De heer Meremans heeft het woord.

Marius Meremans (N-VA): Het antwoord is klaar en duidelijk. Ik ben voldaan.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.