1012 (2021-2022) – Nr. 1
ingediend op 16 november 2021 (2021-2022)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem, Steven Coenegrachts,
Jean-Jacques De Gucht, Freya Saeys en Maurits Vande Reyde

over de rol van de lokale woonloketten bij het voorkomen van uithuiszettingen en het garanderen van de woonkwaliteit op de private huurmarkt

verzendcode: WON

Vlaams Parlement

1. Toelichting

In een welvarende regio als Vlaanderen moet iedereen kwaliteitsvol en betaalbaar kunnen wonen. In 2016 peilde de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) bij burgemeesters en OCMW-voorzitters (OCMW: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn) naar de uitdagingen voor het lokale sociale beleid. Meer dan 60 procent van de ondervraagden gaf aan dat betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen de belangrijkste uitdaging vormt en bovenaan op de agenda moet staan.[1] Ook in het Woonbeleidsplan Vlaanderen werd de strategische doelstelling opgenomen dat in 2050 iedereen in Vlaanderen woonzekerheid heeft en betaalbaar kan wonen in een aangepaste, kwaliteitsvolle woning en woonomgeving.[2] Ook de lange wachtlijsten voor sociale woningen spreken voor zich: veel mensen in Vlaanderen hebben behoefte aan een betaalbare en goede woning. De Vlaamse Regering maakt daar al geruime tijd werk van en geeft de nodige steun en ondersteuning aan alle segmenten van de woningmarkt. Daarbij kan ze rekenen op tal van actoren en partners die het woonbeleid mee helpen vormgeven.

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen zal de woningmarkt voor grote uitdagingen blijven plaatsen. Hoewel de demografische prognoses in de richting van een langzaam stagnerende bevolkingsgroei wijzen, zal het aantal huishoudens blijven stijgen. Gezinnen verdunnen immers steeds meer. De meest recente prognose van de Studiedienst van de Vlaamse Regering voorspelt dat er tegen 2030 al ongeveer 243.000 huishoudens zullen bijkomen (ten opzichte van 2014), wat meteen een directe impact zal hebben op de woningvraag. Het Federaal Planbureau voorspelt tegen 2050 een aangroei van het aantal huishoudens met 478.000. Het woningbestand moet mee met die trends evolueren, waarbij het opvangen van de vraag naar kwaliteitsvolle woongelegenheden en het bewaken van de kwaliteit een ontzettend belangrijke opgave wordt. De indieners van deze conceptnota vragen daarom aandacht voor de rol van de lokale woonloketten bij het garanderen van die woonkwaliteit en woonzekerheid.

2. Woonzekerheid

Woonzekerheid gaat over de individuele mogelijkheid van personen om in een woning te blijven wonen zolang ze dat willen, rekening houdend met de voorwaarden van betaalbaarheid en kwaliteit, en met naleving van een aantal plichten. Op de huurmarkt uit de problematiek van woononzekerheid zich het scherpst in de uithuiszettingen. Uit onderzoek blijkt dat de meeste uithuiszettingen plaatsvinden op de private huurmarkt, terwijl de cijfers voor het aantal uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) blijven afnemen. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) heeft haar eigen cijfers uit 2014 en 2015 vergeleken met recente cijfers van haar leden, verzameld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Sociale verhuurkantoren (SVK's) besteden al enige tijd bijzondere aandacht aan de begeleiding en ondersteuning van de huurders en richten zich op de meest kwetsbare huishoudens. De woonzekerheid is dan ook wettelijk geregeld in het kaderbesluit Sociale Huur (besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode).

Als een private verhuurder in conflict komt met een huurder, is de tussenkomst van een vrederechter noodzakelijk om de huurder uit de woning te zetten. In die gerechtelijke procedure zijn er drie kernmomenten te onderscheiden: de inleiding van de procedure, de veroordeling tot uithuiszetting door een vrederechter en de effectieve uithuiszetting. Hoe verder in dat proces, hoe minder gegevens er beschikbaar zijn. In de beleidsnota Wonen 2019-2024 staat daarover het volgende: "We onderhouden contacten met VVSG, de FOD justitie en de gerechtsdeurwaarders om

[1] https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr_advies_ondersegment_eindversie_0.pdf
[2] https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/woonbeleidsplan_vlaanderen.pdf

deze gegevens te verkrijgen, maar voorlopig zijn er geen (volledige/betrouwbare) administratieve gegevens beschikbaar."[3] Om de problematiek van de uithuiszettingen grondig te kunnen aanpakken, moet er zo spoedig mogelijk zicht zijn op de omvang van de problematiek.

Hoewel er dus geen exacte cijfers beschikbaar zijn over het jaarlijkse aantal uithuiszettingen, is iedereen het erover eens dat elke uithuiszetting er één te veel is. Het moet de ambitie van Vlaanderen zijn om uithuiszettingen maximaal te vermijden. Hoe vroeger er kan worden opgetreden als een huurder huurachterstallen oploopt, voor overlast zorgt (ernstige burenhinder, nachtlawaai enzovoort) of schade aan de woning aanricht, des te groter de kans dat een uithuiszetting kan worden vermeden. Daarom moet worden onderzocht op welke manier problemen in een zo vroeg mogelijk stadium kunnen worden gedetecteerd en hoe er via het beleidsinstrumentarium preventief kan worden opgetreden. Mensen moeten de kans krijgen om hun leven in handen te nemen, nog voor ze met hun rug tegen de muur staan.

Uit dat alles blijkt dat een snellere begeleiding van huurder én verhuurder bij betalingsachterstanden zich opdringt. Voor de sociale huurmarkt hebben de Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW's) de opdracht om via preventieve woonbegeleiding uithuiszettingen te vermijden. Preventie blijkt op de private huurmarkt, waar de meeste uithuiszettingen plaatsvinden, moeilijker dan in de sociale huur. Dat komt hoofdzakelijk omdat veel minder mensen bereikt kunnen worden. De laatste jaren hebben CAW's weliswaar kleine projecten op de private huurmarkt opgestart, waarbij huurders en verhuurders probleemsituaties kunnen aanmelden, met wisselend succes. Zo werden vrijwilligers opgeleid om te werken met kwetsbare gezinnen met woonproblemen. De begeleiding en hulp werd georganiseerd via een 'wonclub' waarbij de wooncoaches hulp aanbieden aan kwetsbaren.

Uit de verschillende ervaringen van de CAW's die al werken rond die problematiek, blijkt dat het cruciaal is om de verhuurders te betrekken. Zij ervaren de eerste signalen van betaalproblemen en kunnen via een snelle informatiedoorstroming een uithuiszetting voorkomen. De hulpverleners van de CAW's of OCMW's hebben doorgaans geen weet van betalingsproblemen op de privémarkt. Zo leerden cijfers van de stad Gent dat 68 procent van de personen of gezinnen bij wie een gerechtelijke procedure wordt opgestart, nog geen actief dossier heeft bij het OCMW. Dat betekent dat vandaag dus nog heel wat mensen niet, of te laat, worden bereikt.[4]

Private verhuurders blijken bij huurachterstanden en leefbaarheidsproblemen dus heel snel de stap naar het vredegerecht te zetten. Vaak zien ze geen andere optie om de problemen binnen een aanvaardbare termijn op te lossen en geen onoverkomelijke financiële schade op te lopen. Een meldpunt waar verhuurders bij de eerste betalings- of leefbaarheidsproblemen een signaal kunnen geven aan hulpverleners, kan een procedure bij de vrederechter voorkomen en bijgevolg een uithuiszetting vermijden. Een dergelijk meldpunt of een woonwinkel zal voor veel private verhuurders ook een stuk laagdrempeliger zijn.

Bij de installatie van een lokaal meldpunt is het van belang dat er voldoende woonbegeleiding aanwezig is om aansluitend op een melding begeleiding op te starten. Naast de frontoffice moet de backoffice bestaan uit diverse actoren die op een gestroomlijnde manier met elkaar kunnen interageren.

3. Woonloket

Woonloketten, in sommige gemeenten ook wel woonwinkels genoemd, concentreren zich op de eerstelijnsdienstverlening aan burgers en hebben op die manier een complementaire werking ten opzichte van de gemeentelijke huisvestingsdienst

[3] Beleidsnota Wonen 2019-2024, *Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 138/1, p. 13.
[4] https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/preventie-van-uithuiszetting/

en het OCMW. Gemeenten die deel uitmaken van een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS) lokaal woonbeleid waren de voorbije jaren al verplicht om in hun gemeente een laagdrempelig woonloket aan te bieden. In de periode 2020-2025 nemen 255 gemeenten deel aan de 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid. Ook in artikel 2.16, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een verwijzing naar zo'n laagdrempelig woonloket opgenomen: "Art. 2.16. Voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen' bevat het activiteitenpakket van het project de volgende verplichte activiteiten: (…) 3° in elke gemeente een laagdrempelig woonloket aanbieden waar inwoners terechtkunnen met hun vragen over wonen".

Daarmee bieden gemeenten een laagdrempelig woonloket aan waar inwoners terechtkunnen met hun vragen over wonen. Het moet gaan om een fysiek loket in elke gemeente, dat ingericht is in een openbaar lokaal. In de praktijk is dat overwegend in het gemeentehuis of in het Sociaal Huis. Het loket heeft vaste openingsuren die door de gemeente bepaald worden. Ook een aantal van de 45 gemeenten die vandaag niet aan een IGS-project deelnemen, kiezen ervoor om een fysiek woonloket aan te bieden, maar de Vlaamse overheid beschikt niet over de exacte cijfers daarvan.[5] De invulling van de woonloketten of woonwinkels kan vandaag weliswaar nogal verschillen naargelang van de lokale omstandigheden die aanleiding gaven tot het ontstaan ervan. Toch kunnen een aantal gemeenschappelijke kenmerken worden onderscheiden: ze zijn laagdrempelig, geven informatie, advies en begeleiding op maat, en vervullen een belangrijke signaalfunctie.

3.1. Laagdrempelige voorziening

In eerste instantie gaat het bij het concept woonloket of woonwinkel om een laagdrempelige voorziening die zich concentreert op eerstelijnsdienstverlening aan de burger. Het aanbod van de voorziening is gericht op alle burgers, maar gaat prioritair naar zwakke bewonersgroepen op de woningmarkt, zoals kandidaat-sociale huurders, kleine (bejaarde) eigenaars, mensen die willen renoveren enzovoort. De woonloketten willen de burgers op verschillende manieren ondersteunen bij de realisatie van hun recht op wonen. Een woonloket kan zijn lage drempel maar waarmaken als:

- de dienstverlening plaatsvindt op een goed herkenbare (zo mogelijk aparte) en gemakkelijk bereikbare locatie;
- de dienstverlening gewaarborgd is door ruime openingstijden (zitdagen, klantvriendelijke uren);
- de dienstverlening flexibel kan verlopen (zowel schriftelijk, mondeling als telefonisch, zowel op de locatie van het woonloket zelf als via huisbezoeken).

3.2. Informatie, advies en begeleiding op maat

Sommige individuele woonproblemen zijn eenvoudig op te lossen, andere zijn complex en hangen samen met andere probleemaspecten of haken in op een ingewikkelde combinatie van regels, procedures en wetgeving. Bovendien is een 'eenvoudig' of 'ingewikkeld' woonprobleem relatief: of een woonprobleem eenvoudig of ingewikkeld is, hangt immers samen met de kennis, vaardigheden en financiële draagkracht van diegene die dat woonprobleem heeft.

Naast het geven van heldere informatie zal de woonloketmedewerker op een systematische manier in drie stappen een diagnose stellen van de woonsituatie van zijn klant: stap 1 is het intakegesprek, stap 2 de analyse van de probleemsituatie, en in stap 3 volgt adviesverlening met eventueel een actieplan en de follow-up. Bij de diagnose en de opstelling van het actieplan zal de medewerker vooral oog hebben voor de samenhang met andere factoren (gezinssituatie, woningkwaliteit,

[5] *Schriftelijke vraag* Vl.Parl. 2020-21, nr. 270 van Gwenny De Vroe aan minister Matthias Diependaele.

leefomgeving). Huisbezoeken kunnen de vraag van de klant in een ruimer kader plaatsen. De woonloketmedewerker stelt een plan op maat op en begeleidt de klant tijdens de verschillende fases van de probleemoplossing. De ondersteuning die het woonloket biedt, kan zowel individueel als collectief zijn, maar ze zal steeds actief verlopen en moet tastbaar bijdragen tot de verbetering van de woonsituatie.

Bij een individuele dienstverlening gaat het onder meer om:
- het verstrekken van basisinformatie over huisvestingspremies, de voorwaarden voor de huur van een sociale woning, de inschrijvingslijst voor een sociale woning, crisisopvang, de huurwetgeving enzovoort;
- het doorverwijzen naar de bevoegde diensten (de gemeentelijke huisvestingsdienst, het OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, het sociaal verhuurkantoor) voor de inhoudelijke en administratieve afhandeling van bepaalde dossiers;
- het opnemen van begeleiding als er geen andere dienst is die daarmee belast is (bijvoorbeeld bij het zoeken naar een geschikte huurwoning).

Bewoners kunnen collectief aangesproken worden door onder meer:
- het aanschrijven van bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld nieuwe inwoners, senioren);
- het organiseren van vormingsavonden rond wonen.

3.3. Signaalfunctie

Een woonloket of woonwinkel kan ook optreden als observatorium en adviserend orgaan om de hiaten in het huidige woonkader vast te stellen en aan de beleidsinstanties te signaleren. Dat kan via de analyse van gegevens die verzameld worden door een registratiesysteem dat gehanteerd wordt om de vragen en klanten en prestaties van het woonloket te monitoren.

De indieners van deze conceptnota willen ervoor zorgen dat het lokale woonloket de rol van centraal meldpunt kan vervullen, naast de bestaande functie als eerstelijnshulp voor het zoeken naar informatie. De definiëring en functie van woonloketten worden daarom decretaal vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen. Dat meldpunt wil nog meer inzetten op de bekendmaking van de private huurbegeleiding bij verhuurder-eigenaars en verder ook inzetten op renovatiebegeleiding. Zo kunnen de woonloketten de woonkwaliteit voor eigenaars en huurders garanderen door eigenaars en verhuurders onder andere meer wegwijs te maken in mogelijke (Vlaamse en lokale) renovatiepremies. Daarnaast is een belangrijke rol voor de woonloketten weggelegd om vroegtijdig in te zetten op begeleiding of bemiddeling, zodat uithuiszettingen op de private huurmarkt maximaal vermeden kunnen worden. Vandaag zijn verhuurders een moeilijk te bereiken groep. Gemeenten weten onvoldoende wie er op hun grondgebied een goed verhuurt. Verhuurders komen immers maar sporadisch in aanraking met de gemeentelijke diensten, behalve voor zaken die te maken hebben met controle en handhaving. Een echt ondersteunend aanbod is volgens de indieners van deze conceptnota noodzakelijk. Meldingen die vandaag bij de helpdesk woninghuur van de Vlaamse overheid aankomen, zouden meteen ook doorgegeven kunnen worden aan het lokale woonloket. Een maximale wisselwerking met het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen ligt voor de indieners dan ook voor de hand. Woonloketten fungeren verder als signaalfunctie bij een vermoeden van welzijnsproblematiek bij een individu. Een goede afstemming tussen woonloketten, OCMW's en CAW's is daarbij verder cruciaal (op voorwaarde dat er voor begeleiding wordt gezorgd vanuit het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin). De indieners van deze conceptnota zijn zich ervan bewust dat steden en gemeenten nog meer dan vandaag aangemoedigd moeten worden om in de nodige dienstverlening te voorzien. De indieners vragen aan de Vlaamse Regering om te onderzoeken of verdere subsidiëringsmechanismen daarvoor mogelijk zijn, als zou blijken dat financiële problemen het struikelblok daarvoor vormen.

4. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Het nieuwe Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zou normaal gezien op 1 juni 2020 in werking treden als opvolger van het Huurgarantiefonds voor verhuurders, maar door de coronacrisis is dat fonds versneld in werking getreden. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met een huurachterstal begeleiden. Het doet dat voor huurachterstallen die ontstaan zijn vanaf 1 april 2020.

Het doel van het fonds is om uithuiszettingen te bestrijden voor alle private huurders. Het behoort tot de autonomie van het lokale bestuur om te bepalen voor wie en wanneer er een beroep op het fonds wordt gedaan. Het fonds is ook toegankelijk voor huurders die geen OCMW-cliënten zijn. Omdat de tegemoetkoming aan het OCMW wordt verleend, is het wel vereist dat de steunaanvraag bij het OCMW wordt ingediend. Het lokale woonloket kan in de toekomst een belangrijke schakel zijn in de doorverwijzing van bepaalde meldingen naar het OCMW en naar het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

Bij elke steunaanvraag moet het OCMW een sociaal onderzoek voeren naar de mate waarin de betrokkene behoeftig is. Bij dat onderzoek maakt het OCMW een inschatting van het bestaan en de omvang van de behoefte aan de dienstverlening bij die persoon, conform artikel 60 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.[6] Als het OCMW vaststelt dat een persoon behoeftig is en oordeelt dat een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen kan bijdragen tot de haalbaarheid van een afbetalingsplan voor de opgelopen huurachterstal, zal het fonds een tegemoetkoming aan het OCMW verlenen. De Vlaamse overheid legt geen criteria op aan OCMW's op grond waarvan ze moeten beslissen of ze al dan niet een beroep op het fonds kunnen doen. Het OCMW oordeelt autonoom of een stabiele woonsituatie haalbaar is. Dat houdt in dat de huurder na afloop van de begeleidingsovereenkomst geen nieuwe huurachterstand heeft opgebouwd. Steunaanvragers die het niet eens zijn met de beslissing van het OCMW, kunnen het gebruikelijke beroep tegen een beslissing van het OCMW instellen.

Doordat de verhuurder op zeer korte tijd de helft van de achterstallige huurkosten ontvangt, vervalt de dreiging van een uithuiszetting. Voor de overige 50 procent spreken de huurder, verhuurder en het OCMW een afbetalingsregeling af. Ook voor de opmaak van die afbetalingsregeling legt het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen geen extra voorwaarden op. Het OCMW is immers het best geplaatst om op basis van het sociaal onderzoek te oordelen of een stabiele woonsituatie na de begeleidingsovereenkomst haalbaar is. De concrete voorwaarden en bepalingen in de overeenkomst verschillen dus van geval tot geval, afhankelijk van wat er overeengekomen wordt tussen de verschillende partijen.

Ondertussen blijkt dat de Vlaamse Regering al meer dan 1,5 miljoen euro extra heeft uitgetrokken, wat het totaalbedrag op 3,03 miljoen euro brengt, om in de 'coronamaanden' juni, juli en augustus 2020 tot drieduizend uithuiszettingen te vermijden.

5. Meten is weten

Iedereen is het erover eens dat om de problematiek van de uithuiszettingen grondig aan te pakken, er zicht moet zijn op de omvang van de problematiek. Vandaag worden cijfers over uithuiszettingen niet systematisch bijgehouden en al helemaal niet gecentraliseerd. De indieners zijn zich ervan bewust dat de huidige minister,

[6] https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1003942.html

net zoals de voorgaande, al verschillende initiatieven heeft genomen om de blinde vlek op het vlak van uithuiszettingen weg te werken.

Als er preventief wordt opgetreden, is het belangrijk om over juist en systematisch bijgehouden cijfermateriaal te beschikken. Volgens de indieners van deze conceptnota is dat een taak die weggelegd kan worden voor het Steunpunt Welzijn. Omdat daarbij ook data zullen moeten worden ingezameld die worden gecentraliseerd door de Federale Overheidsdienst (FOD) Justitie, zal het aangewezen zijn dat de Vlaamse Regering met de Federale Regering overleg pleegt met het oog op het opzetten van een samenwerking tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de FOD Justitie, zodat ze de gelegenheid krijgen om informatie met elkaar uit te wisselen.

Ook gerechtsdeurwaarders beschikken over informatie over het aantal betekende vonnissen tot uithuiszetting en over het aantal effectief uitgevoerde uithuiszettingen. Via de Nationale Kamers van Gerechtsdeurwaarders is er in 2020 een instructie aan alle gerechtsdeurwaarders bezorgd om cijfers van uitgevoerde uithuiszettingen bij te houden en die driemaandelijks te rapporteren. De indieners vragen met aandrang dat die cijfers ook aan het agentschap Wonen-Vlaanderen worden bezorgd, zodat ook het Vlaams Parlement ze kan opvragen.

6. Woonkwaliteit

Zowel de Woninghuurwet als de Vlaamse Wooncode leggen kwaliteitsnormen op voor woningen. Alle woningen in Vlaanderen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voor basiscomfort, veiligheid en gezondheid voldoen, kunnen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden. Het Groot Woononderzoek raamt dat 47 procent van de private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit is. Bij een op de vijf private huurwoningen zijn er structurele, ingrijpende werkzaamheden nodig. Meer dan de helft van de woningen die vandaag niet aan de kwaliteitsnormen voldoen, zou wel kunnen voldoen na kleine ingrepen, zoals het aanbrengen van verluchtingsroosters, het toepassen van de trapvoorschriften en dergelijke meer. Helaas zijn niet alle verhuurders daarvan op de hoogte. Het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is het grootst bij lage-inkomensgroepen, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Veldwerkers beamen de mindere woonkwaliteit en het geringer wooncomfort, en stellen tegelijk dat dit het enige aanbod op de private huurmarkt is dat voor inkomenszwakke huishoudens nog financieel haalbaar is.

De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is gedetailleerd vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen. Het informeren en horen van de eigenaar, de verhuurder en de bewoner is in die procedure opgenomen nadat de burgemeester het advies van de gewestelijke ambtenaar heeft gekregen. Die gewestelijk ambtenaar is een adviseur woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Hij baseert zijn advies op de resultaten van een conformiteitsonderzoek ter plaatse, uitgevoerd door een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen. Als de gemeente vrijgesteld is van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, baseert de burgemeester zijn beslissing op de bevindingen van zijn eigen diensten. De huurder kan die administratieve procedure kosteloos opstarten via de huisvestingsdienst van de gemeente.

Vandaag worden eigenaars of verhuurders maar in laatste instantie ingelicht over het feit dat er een onderzoek loopt tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van hun eigendom. Dat dit meteen ook gebeurt binnen een kader van vervolging, hetzij burgerrechtelijk, hetzij administratiefrechtelijk, legt alvast een zware hypotheek op de huurrelatie. Het is vandaag alleen aangewezen om de eigenaar of verhuurder van de woning schriftelijk op de hoogte te brengen. Een aantal gemeenten doet dat, maar andere kiezen er bewust voor om eerst de bevindingen of het advies van Wonen-Vlaanderen af te wachten. Vanaf 1 januari 2021 kunnen gemeenten ook bij de melding van problemen en gebreken in een woning ervoor kiezen om

een formeel voortraject of een waarschuwingsprocedure op te starten. Bij die procedure zal de gemeente een bemiddelende rol opnemen tussen de huurder en de verhuurder, en proberen om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. De keuze van de gemeente voor de waarschuwingsprocedure krijgt dan voorrang op het opstarten van de administratieve procedure voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning. De gemeente is niet verplicht om de waarschuwingsprocedure op te starten. Op dit ogenblik is het nog onduidelijk wat de impact van de waarschuwingsprocedure op het terrein is.

Uit het verleden is gebleken dat veel lokale besturen hebben geprobeerd om vóór de opstart van de waarschuwingsprocedure een mouw te passen aan de regelgeving door een klacht niet meteen als een klacht te beschouwen. Met andere woorden: ze startten de procedure nog niet op, maar bemiddelden eerst, waardoor ze logischerwijs in contact traden met de verhuurder. Er zijn ook argumenten die ervoor pleiten om de verhuurder erbuiten te houden. Dat is bijvoorbeeld het geval als de klachten van de bewoner ongegrond blijken te zijn, omdat de relatie tussen de verhuurder en bewoner nodeloos onder druk zou worden gezet als de verhuurder meteen op de hoogte wordt gebracht. De gemeente beschikt over modelbrieven waarin de bewoner zijn klachten aan de gemeente kan bezorgen, maar die blijken in de praktijk maar zelden gebruikt te worden. Sinds de inwerkingtreding van het Woninghuurdecreet in 2019 heeft de huurder een veeleer actieve meldingsplicht. De indieners van deze conceptnota stellen daarom voor om te bepalen dat het lokale woonloket of OCMW de eigenaar-verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengt van een aanvraag tot mogelijke ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring door de huurder.

Door meteen op de harde actie over te stappen gaat er vaak kostbare tijd verloren voor het oplossen van eventuele gebreken. Enkele aanpassingen zouden heel wat onvrede die zich in de praktijk voordoet, kunnen wegnemen. Zo geldt tot op heden geen verplichting om zowel de verhuurder als de huurder uit te nodigen ter plaatse te zijn op het moment dat de woningcontroleur de toestand van de woning controleert. Op die manier zijn de woningcontroles ontegensprekelijk en kunnen de betrokkenen zich pas tegen de vaststelling van de woningcontroleur verweren nadat ze het verslag hebben ontvangen. Dat zorgt op het terrein voor heel wat wrevel. Het is op zich logisch dat de woningcontrole een objectieve vaststelling omvat van de aanwezige gebreken, maar het wordt als een onevenwichtigheid beschouwd dat de huurders wel aanwezig kunnen zijn (aangezien ze de toegang tot hun woonplaats verschaffen), terwijl de eigenaar in het ongewisse blijft. Daardoor is het onmogelijk voor woningcontroleurs om ooit een 'coachende rol' te kunnen spelen. Toch blijven ze de taak van controleur vervullen en kunnen ze bijvoorbeeld aan de verhuurder nooit enig advies verlenen over hoe bepaalde tekortkomingen het best kunnen worden hersteld of aangepakt. Huurders met slechte bedoelingen krijgen zo de kans om allerlei gebreken in scène te zetten, die op het moment van de controle onvoldoende betwist kunnen worden door de eigenaar. Daarom vragen de indieners om de verplichting in te voeren dat zowel verhuurders als huurders een uitnodiging krijgen om ter plaatse te zijn bij het onderzoek van de woningcontroleur.

7. Conclusie

De indieners van deze conceptnota willen de aandacht op het preventieve deel van woonbegeleiding verder kracht bijzetten. De woonloketten vormen daartoe een uitstekend centraal punt om de omslag naar een vroegtijdige bemiddeling op poten te zetten. Sensibilisering en een sterk communicatief beleid staan daarbij centraal. De indieners stellen voor om de werking van de lokale woonloketten te optimaliseren met als doel één centraal meldpunt per gemeente uit te bouwen. Dat meldpunt moet inzetten op de bekendmaking van de private huurbegeleiding bij verhuurder-eigenaars. Het moet daarnaast nog meer inzetten op renovatiebegeleiding zodat

eigenaars en huurders maximaal wegwijs gemaakt kunnen worden in het Vlaamse en lokale renovatielandschap. Het moet vroegtijdig inzetten op begeleiding of bemiddeling, zodat uithuiszettingen maximaal vermeden kunnen worden. Tot slot vervullen de woonloketten een signaalfunctie bij een vermoeden van een welzijnsproblematiek bij een individu. Een goede afstemming tussen de OCMW's en CAW's is daarbij cruciaal.

Daarnaast willen de indieners de onmiddellijke melding aan eigenaar-verhuurders invoeren als er een aanvraag tot mogelijke ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt ingediend. Ook als de woningcontroleur vaststellingen ter plaatse doet, moet zowel huurder als de verhuurder vertegenwoordigd zijn, zodat tegenspraak voldoende gegarandeerd is.

Ten slotte roepen de indieners op om het Vlaams agentschap Wonen-Vlaanderen maximaal toegang te verlenen tot de gegevens over uithuiszettingen om uithuiszettingen verder te voorkomen.

Gwenny DE VROE
Mercedes VAN VOLCEM
Steven COENEGRACHTS
Jean-Jacques DE GUCHT
Freya SAEYS
Maurits VANDE REYDE