

Reflectie bij de ‘Conceptnota voor nieuwe regelgeving’

Diederik Vermeir – Steunpunt Wonen, Universiteit
Antwerpen

- Conceptnota - kernelementen
 - Positie eigenaar in procedure woningkwaliteitsbewaking
 - Dataverzameling inzake uithuiszettingen
 - Uitbreiding taakstelling woonloketten

- Voornamelijk op basis van
 - *Woningkwaliteitsbewaking: een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium (2018)*
 - *Een verkennende studie van woonzekerheid op de private huurmarkt (2021)*
 - *Evaluatiestudie Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (2022)*

1. Woningkwaliteit: positie van de eigenaar

- Conceptnota: tweeledig voorstel
 1. Onmiddellijke kennisgeving bij melding kwaliteitsprobleem
 2. Aanwezigheid eigenaar bij controle ter plaatse

- Huidige regelgeving
 - Administratieve procedure
 - Hoorplicht (*hoorrecht* voor bewoner en eigenaar)
 - Na toezending advies / technisch verslag
 - Eigenaar en bewoner uitgenodigd (schriftelijk of mondeling)
 - Burgerrechtelijk (Vlaams Woninghuurdecreet)
 - Actieve meldingsplicht voor nodige herstellingen ten laste van de verhuurder

- Keuze voor autonomie van lokale besturen (/ Wonen-Vlaanderen)

- Praktijken op het terrein
 - Bij een melding van een (mogelijk) kwaliteitsprobleem (bij lokaal bestuur)
 - Procedure opstarten
 - Kennisgeving eigenaar als ontvankelijkheidsvoorwaarde (*contra legem*)
 - Nagaan of melding is gebeurd + ev. samen versturen van brief
 - Aanwezigheid bij de uitvoering van de technische controle
 - Controle door Wonen-Vlaanderen
 - Administratief: eigenaar uitgenodigd indien geen bezwaar door bewoner
 - Strafrechtelijk: eigenaar niet uitgenodigd (geheim van het onderzoek)
 - Controle door (ontvoogde) lokale besturen

- Onmiddellijke kennisgeving bij melding
 - Voordelen
 - meer mogelijkheden tot snel, vrijwillig herstel
 - Nadelen
 - Drempel voor huurder. Vaak kwetsbare personen met weinig alternatieven
 - Geen beeld op situatie ter plaatse
 - Terechte melding?
 - Waarschuwing of procedure 0/0?
 - Administratief of (ook) strafrechtelijk?

- Evaluatie 2018: lokale autonomie behouden
 - Gevalsafhankelijke afhandeling
 - te goeder trouw of malafide? Onderlinge relatie? Ernst gebreken? enzovoort
 - Wel: omkaderen met modeldocumenten en intervisies

- **Aanwezigheid eigenaar bij controle**
 - **Voordelen**
 - coachende rol - snel, vrijwillig herstel
 - **Nadelen**
 - **Keuze van de huurder**
 - Bescherming van de gezinswoning (art. 22 GW)
 - Conflictsituaties
 - **Positie van de woningcontroleur**
 - Niet opgeleid als renovatiecoach
 - Functiescheiding: wat bij latere hercontroles?
 - Conflictsituaties
 - **Aspect van 'tegenspraak'**
 - RvS nr. 193.931 van 8 juni 2009: afwezigheid eigenaar tast geldigheid niet aan
 - Gaat om objectieve, feitelijke vaststellingen door onafhankelijk ambtenaar
- **Evaluatie 2018**
 - Gevalsafhankelijk organiseren
 - Waarschuwingsprocedure biedt (nieuwe) mogelijkheden

2. Dataverzameling uithuiszettingen

- Conceptnota: oproep tot dataverzameling
 - Hooguit schattingen met betrekking tot scharniermomenten
 - Link naar grondrecht op wonen
- Dataverzameling best ruim organiseren
 - Elke fase van de gerechtelijke uithuiszettingsprocedure
 - Uithuiszettingen na administratieve woningkwaliteitsprocedures
 - Illegale of 'wilde' uithuiszettingen
- Woonzekerheid: *'mogelijkheid om in de woning te blijven, zolang men dat wenst, rekening houdend met voorwaarden en plichten'*
 - Andere redenen voor gedwongen verlies van de woning (opzegging door verhuurder, betaalbaarheidsproblemen, problemen op wijk-of buurtniveau,...)

3. Uitbreiding taakstelling woonloketten

- Conceptnota: woonloketten als centrale spil
 - Communicatie / sensibilisering huurders en verhuurders
 - Bemiddeling
 - Doorgeefluik / signaalfunctie
- Vernieuwend ↔ geen onderzoek beschikbaar
- Sluit wel aan bij
 - Initiatieven lokale besturen (renovatiecoaching, huurbemiddeling)
 - Vaststellingen evaluatie FBU
 - Melding komen momenteel vaak (te) laat
 - Gebrek aan communicatie als belangrijke oorzaak van niet-gebruik
 - Responsief handhavingsmodel woningkwaliteitsbeleid
 - Ontwikkelingen in het welzijnsbeleid
 - Decreet lokaal sociaal beleid: o.a. breed, generalistisch onthaal op lokaal niveau

- Aandachtspunten
 - Sensibilisering ⇔ mogelijkheid tot het actief aanspreken van het huurders- en verhuurderspubliek
 - Afstemming / synergie lokaal welzijnsbeleid
 - Bv. meldpunten dak- en thuisloosheid
 - *‘Meldpunten waar verhuurders bij betalings- of leefbaarheidsproblemen van hun huurders een signaal kunnen geven aan hulpverleners van het OCMW of CAW’*
 - Doorverwijzen / inzetten op meldingen is onvoldoende
 - Privacy en (gebrek aan) hulpvraag
 - Personeelscapaciteit (cfr. evaluatie FBU)
 - Nood aan structurele woonoplossingen (cfr. evaluatie FBU)
 - Inkomen structureel te laag vs. actuele huurprijs
 - Moeilijke zoektocht naar betaalbare, kwaliteitsvolle alternatieven
- ⇔ Aandacht voor ‘primaire’ preventie: huurtoelagen, toegang tot sociale woningen,...