

ingediend op **1012** (2021-2022) – Nr. 2
6 juli 2022 (2021-2022)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Jeremie Vaneeckhout

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

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

Documenten in het dossier:

1012 (2021-2022) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving



Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Uiteenzetting door Diederik Vermeir	4
1.1. De positie van de eigenaar	4
1.2. Dataverzameling uithuiszettingen	6
1.3. Uitbreiding taakstelling woonloketten	6
2. Uiteenzetting door Katelijne D’Hauwers	7
2.1. Woonloketten	7
2.2. Preventie uithuiszettingen	9
2.3. Garanderen van de woonkwaliteit op de private huurmarkt	10
2.4. Conclusie over de voorstellen in de conceptnota	10
3. Uiteenzetting namens de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders	11
3.1. Uiteenzetting door Philippe Bourdeaud’hui	11
3.2. Uiteenzetting door Ivo Goeyens	12
4. Vragen en opmerkingen van de leden	13
4.1. Vragen en opmerkingen van Gwenny De Vroe	13
4.2. Vragen en opmerkingen van Adeline Blancquaert	14
4.3. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege	14
4.4. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers	15
4.5. Vragen en opmerkingen van Kurt De Loor	15
5. Antwoorden van de gehoorde sprekers	16
5.1. Antwoorden van Diederik Vermeir	16
5.2. Antwoorden van Katelijne D’Hauwers	17
5.3. Antwoorden van Philippe Bourdeaud’hui	17
5.4. Antwoorden van Ivo Goeyens	18
6. Conclusie betreffende de conceptnota	18
Gebruikte afkortingen	19
Bijlagen: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 16 juni 2022 een hoorzitting over de 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.

De conceptnota werd op 28 april 2022 toegelicht door Gwenny De Vroe (zie *Parl. St. Vl. Parl.* 2021-22, nr. 1012/3). Op haar verzoek besliste de commissie er een hoorzitting over te houden, met Diederik Vermeir (navorser Universiteit Antwerpen en onderzoeker Steunpunt Wonen), Katelijne D'Hauwers (directeur Verenigde Eigenaars vzw), en Philippe Bourdeaud'hui en Ivo Goeyens (respectievelijk secretaris en verslaggever van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders).

De presentaties bij de uiteenzettingen door de sprekers zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting door Diederik Vermeir

Diederik Vermeir, navorser aan de Universiteit Antwerpen en onderzoeker bij het Steunpunt Wonen, focust zich op de drie kernelementen van de conceptnota: het versterken van de positie van de eigenaars in de procedure van de woningkwaliteitsbewaking, de oproep tot meer dataverzameling inzake uithuiszettingen, en de uitbreiding van de taakstelling van de woonloketten. Zijn bedenkingen zijn gebaseerd op onderzoeksrapporten van het Steunpunt Wonen: Woningkwaliteitsbewaking: een evaluatie van het handavingsinstrumentarium (2018), Een verkennende studie van woonzekerheid op de private huurmarkt (2021), en Evaluatiestudie Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (2022).

1.1. De positie van de eigenaar

Voor de positie van de eigenaar in de bewaking van de woonkwaliteit ziet de spreker in de conceptnota een tweeledig voorstel. Vooreerst moeten eigenaars direct op de hoogte worden gebracht van een melding bij het lokale bestuur van een kwaliteitsprobleem. Voorts moeten eigenaars altijd uitgenodigd worden bij de woningcontrole. Dat zijn nieuwe elementen. In de huidige regelgeving zijn ze nog niet vervat. In de administratieve procedure is er wel een hoorplicht, na te leven door de burgemeester voordat hij een besluit kan nemen. Het is een recht om gehoord te worden voor zowel de eigenaar als de bewoner. Praktisch worden eigenaar en bewoner pas uitgenodigd om gehoord te worden na toezending van het technisch verslag van de controle en het daarop gebaseerde advies van de gewestelijke of gemeentelijke ambtenaar. Daarnaast is er ook de burgerrechtelijke verplichting voor de huurder om de eigenaar op te hoogte te brengen van noodzakelijke herstellingen ten laste van de eigenaar.

Wat de conceptnota vraagt, is nog niet geregeld in de wetgeving. De spreker noemt dat een bewuste keuze. Men wou aan de lokale besturen en aan het agentschap Wonen-Vlaanderen een zekere bewegingsvrijheid laten. Men wou bijvoorbeeld de lokale besturen de kans geven zelf initiatieven te nemen. Op het terrein leidt dat dan ook tot diverse praktijken. Bij de melding van een kwaliteitsprobleem starten bepaalde gemeenten gewoon de procedure op, zonder dat aan de eigenaar te melden. Andere gemeenten beschouwen een kennisgeving aan de eigenaar door de huurder als een soort van ontvankelijkheidsvoorwaarde. Zij weigeren de procedure te starten zolang de kennisgeving niet is gebeurd. Nog andere gemeenten gaan zelf na of de melding aan de eigenaar is gebeurd en of de huurder zijn burgerrechtelijke verplichting is nagekomen. Zo niet, motiveert men de bewoner om het alsnog te doen, door bijvoorbeeld samen een brief op te stellen. Die laatste aanpak wordt algemeen als een goede praktijk beschouwd.

De spreker zegt dat het in de praktijk niet zo is dat eigenaars niet aanwezig zijn bij de technische controle. Bij de controles van Wonen-Vlaanderen is de regel dat de eigenaar wel wordt uitgenodigd bij een administratieve controle tenzij de bewoner zich daartegen verzet. Bij controles van de Wooninspectie, het strafrechtelijke luik, wordt de eigenaar niet uitgenodigd. Dat kan ook niet omdat de vaststellingen vallen onder het geheim van het onderzoek. Bepaalde besturen zijn 'ontvoegd' en zij kunnen zelf die controles organiseren. De spreker kan niet zeggen hoe zij te werk gaan.

Over wat de conceptnota voorstelt, bestaat volgens de spreker al langer discussie. Aan die voorstellen zijn voor- en nadelen verbonden. Zo heeft de onmiddellijke kennisgeving bij melding het voordeel dat de eigenaar te goeder trouw direct de kans krijgt om de gebreken vrijwillig op te lossen. Maar er zijn ook nadelen. De verplichte melding kan een drempel zijn voor de huurder. Huurders kunnen niet altijd inschatten welke gebreken er zijn aan een woning en of de woning al dan niet voldoet. Er is ook schrik om de relatie met de verhuurder onder druk te zetten, wetende dat het voor kwetsbare personen niet zo eenvoudig is om een andere woning te vinden. Ook heeft de gemeente eigenlijk nog geen zicht op de situatie op het moment dat zij de eigenaar kennis moet geven van de melding. De conceptnota zegt daarover terecht, volgens de spreker, dat men eigenaars onterecht ongerust zou kunnen maken. Maar er is meer. Op het moment dat de gemeente de melding moet ter kennis geven, kan zij, voorafgaand aan de controle ter plaatse, nog niet inschatten of zij de procedure voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidverklaring moet starten, of beter kan kiezen voor de waarschuwingsprocedure. De spreker wijst erop dat de administratieve procedure een belangrijke toegangspoort is voor een strafrechtelijke procedure. Bij krotverhuur of huisjesmelkerij kan een vaststelling in een administratieve procedure leiden tot een onderzoek door de Wooninspectie. Dan lijkt het de spreker vreemd dat de eigenaars al van bij het begin op de hoogte worden gebracht van een melding en een probleem zonder dat de overheid zelf al ter plaatse vaststellingen heeft gedaan.

In de evaluatie van het Steunpunt Wonen in 2018 is voorgesteld om de lokale autonomie te behouden en geen vaste gedragsregels voor lokale besturen vast te leggen in de regelgeving. Zo kan het lokale bestuur geval per geval bekijken, bijvoorbeeld of het al ervaringen heeft met een verhuurder of weet heeft van eerdere problemen. Wat de Vlaamse overheid wel zou kunnen doen, volgens de spreker, is het aanreiken van modeldocumenten aan huurders voor het signaleren van problemen aan de eigenaar. Ook kan zij interviews organiseren om de gemeenten te helpen beleid te ontwikkelen.

Voor- en nadelen zijn er ook aan het voorstel van de conceptnota om de eigenaar aanwezig te laten zijn bij de controle. Het voordeel is ook hier dat maximaal kan worden ingezet op een snel en vrijwillig herstel. De woningcontroleur kan dan de eigenaar ook tips meegeven. De nadelen hebben te maken met de positie van de woningcontroleur. Zijn opdracht is alleen het doen van vaststellingen en ze te verwerken in een technisch verslag. Hij hoeft geen rekening te houden met wat huurders of verhuurders beweren over de verantwoordelijkheid voor de gebreken. Het risico bestaat dat de controleur bij aanwezigheid van de betrokkenen in conflictsituaties terechtkomt. Moeilijk is ook dat de controleur dan in een dubbele rol terechtkomt. Hij moet zowel controleren als ondersteunen, en hij moet bij een latere nieuwe controle opnieuw de zaken beoordelen waarover hij zelf geadviseerd heeft. Voorts zijn de huidige controleurs eigenlijk niet opgeleid als renovatiecoaches. Zij hebben misschien niet de expertise om herstelltips te geven.

Er zijn ook nog twee juridische knelpunten. De Grondwet beschermt de gezinswoning. De toestemming van de bewoner is vereist voor zowel de controleur als de eigenaar om een woning te betreden. Dat kan strijdig zijn met een regelgeving die de eigenaar het recht geeft een controle bij te wonen. De conceptnota benadrukt het belang

van tegenspraak, maar de spreker wijst op het argument van de Raad van State in een arrest van 2009 dat tegenspraak geen vereiste is voor een geldige woning-kwaliteitscontrole. De controle moet immers een objectieve, feitelijke vaststelling door een onafhankelijk ambtenaar opleveren.

In de evaluatie van 2018 concludeerde het Steunpunt nogmaals dat men dossier per dossier moet bekijken. Soms zijn er randvoorwaarden om de eigenaar uit te nodigen bij een controle, en in andere gevallen gebeurt dat beter niet. In diezelfde evaluatie is voorgesteld om een waarschuwingsprocedure toe te voegen aan het woonkwaliteitsbeleid om de eigenaar aan te zetten tot vrijwillig herstel. Dat is onder-tussen ingevoerd.

1.2. Dataverzameling uithuiszettingen

Een tweede voorstel in de conceptnota is een oproep tot dataverzameling over uithuiszettingen. Diederik Vermeir kan die oproep alleen maar ondersteunen. In de gerechtelijke procedure van uithuiszetting zijn er, zoals de conceptnota terecht stelt, drie scharniermomenten. Daarover zijn in het beste geval alleen schattingen aanwezig, hoewel het om een fenomeen gaat dat het grondrecht op wonen zwaar onder druk kan zetten. De spreker pleit ervoor om de dataverzameling ruim te organiseren. Elke fase van de gerechtelijke procedure is van belang. Er kunnen ook uithuiszettingen gebeuren in het kader van de administratieve procedures. Vrederechters signaleren ook illegale of 'wilde' uithuiszettingen, waarbij mensen onder druk worden gezet om te vertrekken. Ook dat verschijnsel zou in kaart moeten worden gebracht.

Voor de woonzekerheid – volgens de toelichting door Gwenny De Vroe is dat de mogelijkheid om in de woning te blijven, zolang men dat wenst, rekening houdend met voorwaarden en plichten – kan men het volgens de spreker nog ruimer bekijken. Dan kan men ook kijken naar problemen op buurtniveau, betaalbaarheidsproblemen, te kortlopende contracten enzovoort. Ook daarover zijn data gewenst.

1.3. Uitbreiding taakstelling woonloketten

In de conceptnota worden woonloketten gezien als de centrale spil voor sensibilisering van zowel de huurders als de verhuurders en voor de communicatie. Andere functies kunnen zijn: bemiddeling, doorgeefluik, meldpunt om signalen op te vangen en door te spelen aan andere actoren in de woon- en welzijnssector. Voor de spreker is dat nieuw en hij kent geen onderzoek waarop hij kan terugvallen. Hij kan moeilijk inschatten of dat voor lokale besturen realistisch en haalbaar zou zijn. Welke middelen zouden lokale besturen daarvoor extra nodig hebben? Positief vindt de spreker dat dit voorstel aansluit bij een aantal evoluties in de praktijk, bijvoorbeeld bij tal van initiatieven van lokale besturen van renovatiecoaching, huurbemiddeling enzovoort. Als lokale besturen daarop inzetten, is dat toch een signaal dat die nood in de praktijk wordt gevoeld.

In de evaluatie die het Steunpunt Wonen over het FBUH heeft gedaan, stelt de spreker vast dat meldingen over dreigende uithuiszettingen nu effectief vaak te laat komen. OCMW's geven aan dat zij in het merendeel van de dossiers pas op de hoogte zijn op het moment dat er al een vordering is ingesteld. Het FBUH blijkt nog altijd niet een zo groot bereik te hebben. Het gaat momenteel over een paar honderd dossiers op jaarbasis. Het is nog te weinig bekend.

In het woningkwaliteitsbeleid ziet de spreker eenzelfde verhaal. Het handhavings-beleid is opgebouwd volgens een responsief model dat maximaal uitgaat van vertrouwen in de eigenaars om vrijwillig de regelgeving na te leven. Pas daarna wordt overgegaan tot controle en sancties. Als men wil dat mensen vrijwillig de regelgeving naleven, dan zijn informatie, sensibilisering en ondersteuning zeer belangrijk, zegt

Diederik Vermeir. De conceptnota kan daartoe bijdragen. Ten slotte doet de conceptnota de spreker denken aan ontwikkelingen in het lokale welzijnsbeleid. Ook daar wordt gesproken van een breed generalistisch onthaal op lokaal niveau, van waarop kan worden doorgeschakeld naar meer gespecialiseerde diensten.

Over het voorstel van woonloketten geeft de spreker toch ook wel enkele aandachtspunten mee. Zo is sensibilisering oké, maar de lokale besturen hebben vandaag niet echt de kanalen om huurders en verhuurders actief en gericht aan te spreken. Men weet vandaag niet welke woning een huurwoning is en in welke een eigenaar woont, aldus de spreker. Hij wijst erop dat achter uithuiszettingen dikwijls een welzijnsproblematiek schuilt. Het lijkt hem daarom logisch dat wordt afgestemd met welzijnsinitiatieven. Een goed voorbeeld noemt hij de meldpunten dakloosheid en thuisloosheid. Het Departement WVG zegt dat het meldpunten zijn waarbij verhuurders bij betalings- of leefbaarheidsproblemen van hun huurders een signaal kunnen geven aan hulpverleners. Dat lijkt sterk op wat in de conceptnota wordt voorgesteld.

De spreker herhaalt dat meldingen vaak te laat komen. Inzetten op meldingen is positief maar onvoldoende. OCMW-medewerkers weten dat begeleiding pas mogelijk is als er een hulpvraag is. Die vraag is er niet altijd bij externe meldingen. Privacy is een ander aspect waarmee OCMW's worstelen. Mag men een verhuurder contacteren als men een externe melding krijgt? Zeker bij niet-begeleide cliënten speelt die vraag. Bepaalde OCMW's verklaren dat ze dat ambtshalve kunnen en de huurder op de hoogte kunnen brengen van hun aanbod van dienstverlening. Andere OCMW's doen dat niet. De spreker zou het goed vinden dat de Vlaamse overheid een gemeenschappelijk kader daarvoor zou uitwerken. Zoals de conceptnota het ook al aangeeft, moet de personeelscapaciteit worden aangepast aan de nieuwe opdrachten en aan een toename van de meldingen. Uit de evaluatie van het FBUH bleek dat een van de knelpunten te zijn. De spreker kent geen werklasmetingen. Maar hij vernam van OCMW's dat zij wel de recepten kennen om preventiever te werken maar dat het hen ontbreekt aan tijd en middelen.

Tot slot beklemtoont de spreker dat er meer nood is aan structurele oplossingen, aan betaalbare, kwaliteitsvolle woningen. Ook dat kwam tot uiting in de evaluatie van het FBUH. OCMW's zegden dat slechts een kleine fractie van de uithuiszettingdossiers die bij hen binnenkomen geschikt is om een begeleiding in het kader van het FBUH te starten. Dat komt omdat het inkomen van die huurders structureel te laag is in verhouding tot de huurprijs die zij betalen. Zelfs met bijstand van het FBUH zullen die problemen blijven bestaan. De OCMW's zouden die gezinnen kunnen begeleiden naar andere, beter betaalbare woningen. Maar dat is een bijzonder moeilijke zoektocht. Daarom roept de spreker op om ook aandacht te hebben voor primaire preventie zoals huurtoelagen, voldoende sociale woningen, verbeterde toegang tot sociale woningen voor kwetsbare groepen enzovoort.

2. Uiteenzetting door Katelijne D'Hauwers

Katelijne D'Hauwers, directeur van Verenigde Eigenaars, zegt dat haar organisatie een vzw is die de vastgoedeigenaars bijstaat in het beheer van hun onroerend patrimonium. Verhuur is daar één aspect van, mede-eigendom enzovoort is een ander aspect. De Verenigde Eigenaars zijn verheugd over de inhoud van de conceptnota. De leden werden erover geïnformeerd in het maandblad.

2.1. Woonloketten

Zij stelt vast dat eigenaars-verhuurders over woonloketten of woonwinkels nog veel te vaak denken dat het instanties zijn waarbij uitsluitend huurders of eigenaars-zelfbewoners terecht kunnen met vragen over bijvoorbeeld sociale huur, huur in het algemeen, renovatie- en energiepremies. Verhuurders zijn een moeilijk te

bereiken doelgroep, omdat het private huurlandschap zo versnipperd is. Er zijn in Vlaanderen zowat 110.000 private verhuurders. De Verenigde Eigenaars vzw groepeerde daar slechts een tiende van, met haar 10.000 betalende leden. Vandaag denken verhuurders helemaal niet aan woonloketten als zij problemen hebben met hun huurders. Zij zoeken online informatie of ze gaan te rade bij de griffie van het vredegerecht, dat dan gelukkig vaak doorverwijst naar instanties zoals de Verenigde Eigenaars.

De vraag om individuele informatie van eigenaars-verhuurders is zeer beperkt. Vragen die gesteld worden, hebben te maken met premies, met dreigende ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring, of met het risico op de leegstandslijst terecht te komen. Voor problemen met huurders kunnen verhuurders niet terecht bij woonloketten, omdat de medewerkers er dikwijls niet over voldoende juridische kennis beschikken om de eigenaars concreet te helpen. De hulp is vaak beperkt tot het overhandigen van een brochure over onderwerpen zoals 'hoe te verhelpen aan de leegstand?' of 'hoe een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring voorkomen?'

Katelijne D'Hauwers meent dat elke instantie haar rol heeft te spelen bij het verstrekken van informatie. Er zou veel gemakkelijker moeten doorverwezen worden naar de juiste instanties, zoals de Verenigde Eigenaars. Die organisatie heeft bovendien het voordeel dat zij lokaal verankerd is. In elke provincie heeft zij een of twee afdelingen. Haar medewerkers zijn opgeleid om de mensen de juiste vragen te stellen en te begeleiden. Er wordt probleemoplossend gewerkt en niet procedureel. De afstand naar een advocatenkantoor is heel groot en daar stuurt men bij een probleem veelal aan op een procedure. De Verenigde Eigenaars vzw gelooft meer in bemiddeling. De woonloketten zouden zich moeten beperken tot doorverwijzing.

Voorts vraagt de organisatie meer collectieve informatieverstrekking door bijvoorbeeld de lokale overheden. Tot de coronapandemie zette de Vlaamse overheid de gemeenten ertoe aan informatieavonden te organiseren over woonkwaliteit, huurproblemen enzovoort. De Verenigde Eigenaars vzw heeft daar met veel plezier aan meegewerkt. Zij gelooft in preventie. Een juist geïnformeerde verhuurder kan veel problemen voorkomen. Er is nog veel te weinig kennis bij de verhuurders van de woonkwaliteitsnormen, de dwingende bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet enzovoort. Ze moeten beseffen dat het belangrijk is de juiste contracten te gebruiken waarin bijvoorbeeld de huurder geïnformeerd wordt over zijn opzeggmogelijkheden. Uit ervaring weet de spreker dat verhuurders pas aansluiten bij haar organisatie als zij geconfronteerd worden met een probleem.

De toekomstige rol van de woonloketten ziet de spreker als volgt. De indieners van de conceptnota willen dat de woonloketten de rol van centraal meldpunt vervullen, naast de bestaande functie van eerstelijns hulp bij het zoeken van informatie. Het is volgens de nota de bedoeling dat er nog meer ingezet wordt op bekendmaking bij eigenaars-verhuurders die nood hebben aan private woon- en huurbegeleiding, die vragen hebben over renovatiepremies en nood hebben aan renovatiebegeleiding. Met die begeleiding kan de spreker instemmen. Dat kan de Verenigde Eigenaars vzw niet; zij gaat niet ter plaatse. Begeleiding ziet zij als een opdracht voor lokale actoren.

In het Vlaams verhuurderslandschap treft men vooral 70-plussers. Die mensen weten vaak dat er renovatie mogelijk is, maar zij zien niet de mogelijkheid om dat zelf in handen te nemen. Bij vragen over renovatiepremies voor eigenaars-verhuurders wijst de organisatie nu door naar Premiezoeker. Dat noemt de spreker een zeer goede tool. Maar oudere mensen vinden daarin moeilijker hun weg. Zij worden daarbij graag geholpen door een medewerker van een woonloket die samen met hen op zoek gaat naar wat er mogelijk is en die hen helpt met die administratieve klus. De private huurbegeleiding ziet Katelijne D'Hauwers dan weer meer als een

rol voor instanties zoals haar vereniging. Zij kunnen de individuele verhuurder meer op maat begeleiden. De woonloketten zouden moeten doorverwijzen naar begeleiders zoals de Verenigde Eigenaars. Beide instanties hebben dan weer een rol in de informatieverstrekking.

2.2. Preventie uithuiszettingen

Voor de preventie van uithuiszettingen gelooft Verenigde Eigenaars vzw sterk in de begeleiding door de woonloketten van huurders, niet van verhuurders. Verhuurders moeten zich wenden tot een andere instantie. De lokale woonloketten kunnen door hun contacten met plaatselijke welzijnsorganisaties zoals OCMW's en CAW's een signaalfunctie vervullen. Wel kunnen verhuurders geholpen worden door de woonloketten als zij geconfronteerd worden met huurders die bijvoorbeeld ernstige overlast veroorzaken in het gebouw of het huurpand niet bewonen als een voorzichtige en redelijke persoon. Woonloketten kunnen in dergelijke gevallen begeleiden en bemiddelen, en ook verhuurders zouden dan de hulp van een maatschappelijk werker moeten kunnen inroepen. Dergelijke problemen van onaangepast gedrag ziet Verenigde Eigenaars vzw alleen maar groeien, naast andere problemen zoals huurachterstand. Bij samenlevingsproblemen ziet de spreker wel een preventieve en bemiddelende rol weggelegd voor lokale instanties zoals woonloketten, OCMW's en CAW's.

Bij huurachterstallen zijn verhuurders veel vlugger geneigd de stap te zetten naar het vredegerecht voor ontbinding van het huurcontract. Zij zien geen andere weg om het probleem binnen een aanvaardbare termijn op te lossen. Tussen de eerste niet-betaling van een huur en een effectieve uithuiszetting verlopen er al snel vijf maanden. De huurwaarborg is opgetrokken tot drie maanden, maar vaak gaat achterstal ook gepaard met huurschade. Een versnelling van de gerechtelijke uithuiszetting vindt Verenigde Eigenaars vzw heel moeilijk. Veel sneller dan nu het geval is, kan het niet. Verenigde Eigenaars vzw zegt verplicht te zijn de eigenaars aan te sporen om snel te ageren. Een te grote huurachterstand is onmogelijk in te lopen. Bij de toenemende groep preciaire huurders is de huurwaarborg meestal het enige executieobject. Als een verhuurder die waarborg wordt toegewezen, is hij in die gevallen al tevreden. Die huurders worden immers ook meestal met andere schulden geconfronteerd.

Vandaag hebben verhuurders die te maken hebben met huurachterstand heel vaak de neiging om niet naar het OCMW te stappen. Zij hebben de indruk dat het OCMW er alleen is voor de huurder. De spreker hoort bijna dagelijks dat het OCMW er alleen naar streeft de huurder zo lang mogelijk in de woning te laten wonen tot het zelf een definitieve oplossing kan aanbieden.

In het verleden, toen het FBUH nog niet bestond, was Verenigde Eigenaars vzw initiatiefnemer om alle betrokken instanties bijeen te brengen om te zoeken naar oplossingen voor de problematiek van de gedwongen uithuiszettingen. De eerste versie van het FBUH was administratief veel te log voor de preventie van uithuiszettingen. In het huidige FBUH ziet de spreker meer mogelijkheden. Zo kan een verhuurder die de overeenkomst met de huurder en het OCMW tekent op korte termijn de helft van de huurachterstal recupereren. Voor de andere helft moet hij akkoord gaan met een afbetalingsregeling. De spreker gelooft in de slaagkansen van de OCMW's als bemiddelingsinstantie. Het OCMW heeft immers een goed zicht op de concrete situatie van een huurder en in zijn mogelijkheden om de huurachterstallen aan te zuiveren.

Verhuurders moeten die nieuwe manier van werken beter leren kennen en zij moeten meer vertrouwen hebben in de OCMW's als neutrale instantie. Het OCMW moet ook voor verhuurders een bemiddelings- en begeleidingsinstantie en aanspreekpunt zijn. Niemand heeft er belang bij een huurder uit zijn huis te zetten, ook de maatschappij

niet. Katelijne D'Hauwers merkt wel een groot verschil in werking tussen de OCMW's. Zij steunt de vraag van de indieners van de conceptnota voor meer subsidiëringmogelijkheden voor dat aspect van de OCMW-werking.

2.3. Garanderen van de woonkwaliteit op de private huurmarkt

Nogal wat verhuurders hebben bedenkingen bij het tijdstip waarop zij worden verwittigd van een woningcontrole en de manier waarop die wordt uitgevoerd. Het Groot Woningonderzoek raamt dat 47 procent van de woningen van ontoereikende kwaliteit is. Maar slechts bij een op de vijf private huurwoningen zijn er structurele werken nodig. Het overgrote deel kan verbeterd worden met enkele kleine ingrepen. Niet alle verhuurders zijn op de hoogte van de minimale kwaliteitsnormen. Verenigde Eigenaars vzw heeft zelf een brochure uitgewerkt over de woonkwaliteitszorg.

In de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring van een pand is het informeren en horen van de eigenaar opgenomen nadat de burgemeester het advies van de gewestelijke ambtenaar heeft ontvangen. Die ambtenaar baseert zijn advies op de resultaten van een conformiteitsonderzoek ter plaatse uitgevoerd door een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen. Als de gemeente vrijgesteld is van adviesverplichting baseert de burgemeester zijn beslissing op de bevindingen van zijn eigen diensten. De huurder is vrij om die procedure kosteloos op te starten via de huisvestingsdienst van de gemeente.

Er geldt vandaag geen verplichting om beide partijen uit te nodigen bij de controle ter plaatse. Verenigde Eigenaars vzw heeft het heel moeilijk bij die niet-tegensprekelijkheid. De betrokken eigenaars kunnen zich pas tegen de vaststellingen van de woningcontroleur verweren nadat zij het verslag hebben ontvangen. De spreker krijgt daar bijna dagelijks vragen over. Zo ergeren verhuurders zich aan het feit dat zij de gedetailleerde en door de huurder ondertekende plaatsbeschrijving niet kunnen tonen aan de controleur.

In de optiek van de decreetgever lijkt het niet uitnodigen van de eigenaar logisch, omdat de woningcontrole een objectieve vaststelling is van gebreken. Maar dat wordt door de verhuurders als onevenwichtig ervaren, aangezien de huurder wel mag aanwezig zijn. Door dat gebrek aan tegensprekelijkheid kunnen de controleurs geen coachende rol spelen. De spreker zou die rol wel aangewezen vinden voor een snelle oplossing van vastgestelde problemen. Iedereen zou daarbij gebaat zijn. Ook krijgen huurders met slechte bedoelingen nu de kans om allerlei gebreken in scène te zetten, bijvoorbeeld door het bevochtigen van een wand. De niet-tegensprekelijkheid legt een zware hypotheek op de huurrelatie.

Vandaag is het alleen aangewezen om de eigenaar schriftelijk op de hoogte te brengen van een controle. Bepaalde gemeenten doen dat. Andere wachten bewust op de eerste bevindingen of op het advies van Wonen-Vlaanderen. De spreker vindt het een vooruitgang dat sinds 1 januari 2021 de gemeenten bij melding van gebreken aan een woning ervoor kunnen kiezen om een waarschuwingsprocedure in te stellen. Dan neemt de gemeente wel een bemiddelende rol op. Maar ze is hiertoe niet verplicht. Toch gebeurt het meer en meer. Verenigde Eigenaars vzw wil dat er een verplichte onmiddellijke tegensprekelijkheid wordt ingevoerd: de onmiddellijke melding aan de verhuurder als er een vraag is tot mogelijke ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring. Voor de verhuurders, die dikwijls woningen hebben in meer dan één gemeente, komt er meer rechtszekerheid als er meer uniformiteit is bij de aanpak door de lokale besturen.

2.4. Conclusie over de voorstellen in de conceptnota

Tot besluit vindt Katelijne D'Hauwers dat de informatie aan de verhuurders nog in belangrijke mate kan verbeteren. Bij woonkwaliteitsproblemen moet volgens Verenigde

Eigenaars vzw de verhuurder zo snel mogelijk bijgestaan worden om ze te verhelpen. Waarom zou dat niet kunnen bij de controle van de woning? De spreker gelooft niet dat de controleur dan in een conflictsituatie komt. Het overgrote deel van de verhuurders zou eventuele tips van de controleur in overweging nemen. Ook voor hen is het van belang dat hun eigendom in orde is. Verenigde Eigenaars vzw heeft er geen probleem mee dat hardleerse verhuurders worden vervolgd.

3. Uiteenzetting namens de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders

3.1. Uiteenzetting door Philippe Bourdeaud'hui

Philippe Bourdeaud'hui, secretaris van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders, wijst op de rol van de gerechtsdeurwaarders en specifiek op hun ministerieplicht: wanneer een vonnis wordt uitgesproken, moet dat ook uitgevoerd worden. Ook zij zien elke uithuiszetting als een mislukt dossier. Philippe Bourdeaud'hui sluit zich aan bij de vorige sprekers als zij wijzen op het belang van een vroege detectie. Verhuurders moeten zich heel snel kunnen aanbieden bij het woonloket om problematische situaties te vermijden. Een uithuiszetting blijft een zeer traumatische ervaring, soms ook voor de gerechtsdeurwaarder.

Wat de cijfers betreft, heeft de spreker goed nieuws en slecht nieuws. Het slechte nieuws is dat de cijfers uit het verleden vrij fragmentarisch zijn. De dataverzameling is niet gecentraliseerd. In 2018 is er wel een Brussels armoederapport geweest en daarin zijn toch wat cijfers verzameld in het Brusselse Gewest. De gerechtsdeurwaarders denken dat die cijfers min of meer ook voor Vlaanderen gelden met inachtneming van de verhoudingen. In 2017 bijvoorbeeld zouden er in het Brusselse Gewest zowat 5000 uithuiszettingen gevraagd zijn in een procedure bij de vrederechter. Daarvan zouden er dan effectief 1200 uitgesproken zijn, met afspraken met de politie en de gemeentelijke diensten. Van die 1200 zouden er dan effectief 600 uitgevoerd zijn. Cijfers in Vlaanderen heeft de spreker over het gerechtelijk arrondissement Antwerpen in 2021. Toen zijn er daar 632 uithuiszettingen geweest. Dat cijfer is enigszins beïnvloed door een inhaalbeweging na de moratoria in de coronaperiode. In Oost-Vlaanderen waren er in hetzelfde jaar 487 uithuiszettingen, in Limburg 95, in Leuven 73 en in West-Vlaanderen 58 – maar dat laatste lijkt de spreker wat te weinig.

Sinds 1 januari 2022 hanteert de Nationale Kamer een centraal register van de akten van de gerechtsdeurwaarders, het CREA. Zo is de Nationale Kamer in staat te monitoren en het beleid veel nauwkeuriger cijfers te verschaffen. Op nationaal politiek niveau heeft de Nationale Kamer er ook voor gepleit om het Centraal Bestand van Beslagberichten uit te breiden met een 'bericht tot uithuiszetting'. Dat is niet onbelangrijk omdat de gerechtsdeurwaarders in het kader van een gedwongen tenuitvoerlegging dat bestand altijd raadplegen en daarin dus ook zien dat er een proces-verbaal van uithuiszetting geweest is. In het kader van de gerechtelijke tenuitvoerlegging voor de inning van geldschulden zijn zij daarvan dus op de hoogte. In combinatie met het CREA waarin al die akten worden geregistreerd, geeft dat de Nationale Kamer de mogelijkheid om op een veel correctere manier cijfers ter beschikking te stellen.

In het eerste semester van 2022 zijn er 1826 bevelen tot uithuiszetting geweest in Vlaanderen. Van die 1826 werden er in de eerste helft van 2022 effectief 944 uitgevoerd. Dat is ongeveer de helft. Die verhouding in de cijfers van het genoemde armoederapport van het Brusselse Gewest is 1 op 8.

Voor gerechtsdeurwaarders is een uithuiszetting geen aangename ervaring. Daarom is het voor de beroepsgroep zeer belangrijk dat de detectie van het huurprobleem zo vroeg mogelijk gebeurt om de gerechtelijke procedure van uithuiszetting te vermijden. Met het CREA hebben de gerechtsdeurwaarders nu een instrument

om eindelijk op een veel correctere en onderbouwde manier data te verzamelen en te bezorgen aan iedereen die, uiteraard op een legale basis, erom vraagt. Vroeger werden die cijfers op arrondissementeel niveau bijgehouden. Maar ze gaven enorme verschillen te zien, zodat kan getwijfeld worden aan de betrouwbaarheid.

Wat de procedurele rol van de gerechtsdeurwaarder betreft, hoort de spreker soms klagen over de hoge kost van de dagvaarding in verhouding tot het verzoekschrift. Hij beaamt dat. Maar misschien overschrijdt de bemiddelende en informerende rol van de gerechtsdeurwaarder ruim de maatschappelijke kost van de latere uithuiszetting. Mensen krijgen brieven van een griffie wanneer het geschil met een verzoekschrift wordt ingeleid. Maar de mensen lezen die correspondentie nagenoeg niet. Gerechtsdeurwaarders komen fysiek in contact met de betrokkenen en ze hebben dan ook de mogelijkheid om de mensen te informeren en hen te wijzen op de gevolgen van een mogelijke procedure. Die meerwaarde van de tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder wordt ook erkend in genoemd Brussels armoederapport.

Aan de indieners van de conceptnota zegt de spreker dat de gerechtsdeurwaarders openbaar ambtenaar zijn en dat ze zich niet uit te spreken hebben over de opportuniteit van wetten. De spreker gaat wel akkoord met de noodzaak van vroege detectie en vroege tussenkomst van OCMW's en CAW's. Dat is de beste preventieve aanpak ter vermindering van uithuiszettingen.

3.2. Uiteenzetting door Ivo Goeyens

Ivo Goeyens, verslaggever van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders, stelt vast dat iedereen het eens is over de noodzaak van een vroege detectie. Hij acht dat heel verstandig. Men kan geen probleem oplossen door het te laten aanslepen. De conceptnota kan op de volledige sympathie rekenen van de spreker. De toepassings sfeer is zeer pragmatisch en realistisch, en daardoor is de conceptnota ook niet allesomvattend. Niet alle problemen zullen erdoor opgelost worden. De conceptnota vertrekt vanuit een juiste redenering: het OCMW stelt vast dat een persoon behoeftig is en oordeelt dan of een tegemoetkoming van het FBUH kan bijdragen tot de haalbaarheid van een afbetalingsplan voor de afbetaling van de opgelopen huurachterstal. Maar dat betekent dat er een aantal situaties zijn die door de mazen van dat sociale vangnet vallen. Hoe goed de regeling ook is: dergelijke Vlaamse wetgeving zal nooit alle problemen oplossen. Er zullen onoplosbare situaties blijven die te maken hebben met financiële aspecten of met onaangepast gedrag. In dergelijke gevallen zal de uithuiszetting toch nog moeten doorgaan als daar geen aangepaste hulpverlening wordt geboden. Maar ook die hulpverlening kan niet alles oplossen. In sommige situaties moeten de mensen tegen zichzelf beschermd worden.

Dat lijkt een verregaande conclusie, hoewel ze toch niet zo vergezocht is. Artikel 50 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in de verplichte melding van het vonnis van de vrederechter waarin de uithuiszetting wordt bevolen. De huurder kan zich tegen deze kennisgeving aan het OCMW niet verzetten. Hier wordt de privacy van een persoon al wat aangetast maar dat is ten bate van die persoon. De gedwongen uithuiszettingen zijn hier van toepassing. Sinds de wet van 2017 is het aantal uithuiszettingen hoe dan ook al sterk verminderd. De wachttermijn van één maand en de gratietermijn van zeven dagen hebben zelfs in extreme situaties al veel drama's kunnen voorkomen. In bepaalde gevallen doet het OCMW niets met de overgezonden informatie. Volgens de spreker komt dat niet door het in gebreke blijven van het OCMW. Het OCMW krijgt melding van alle vonnissen waarin een uithuiszetting wordt bevolen en van alle inleidingen van dergelijke procedure. Maar uiteindelijk volgen er slechts een marginaal aandeel effectieve uithuiszettingen op al die meldingen. Men kan volgens de spreker de OCMW's niet verwijten dat zij soms door de bomen het bos niet meer zien.

De spreker wil na die wat pessimistische beschouwing toch ook enig goed nieuws brengen. Hij wijst op de relativiteit van de cijfers. De echte werkelijkheid noemt hij anders dan de wiskundige gegevens. Er is een grote diversiteit tussen de uithuiszettingen. Hij schetst het geval van een uitgezette huurder die zonder kennisgeving en inlevering van de sleutel aan de verhuurder een woning heeft verlaten. Dan beperkt de uithuiszetting zich tot het veranderen van het slot en het eventueel wat opruimen van het achtergelaten afval. Een heel ander geval is het wanneer een groot gezin gedwongen wordt een huis te verlaten. De maatschappelijke impact van beide pv's is enorm verschillend. Maar in een statistiek worden zij gelijk weergegeven.

4. Vragen en opmerkingen van de leden

4.1. Vragen en opmerkingen van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe weet ook dat er een groot verschil is tussen de uithuiszettingen. Er zijn echte drama's bij. Zij zegt de conceptnota te hebben geschreven met een bril van gezond verstand, kijkend naar de praktijk. Met die conceptnota willen de indieners problemen oplossen, in eerste instantie op basis van vrijwilligheid en op basis van vroegtijdige detectie. Volgens haar is dat op een heel eenvoudige manier mogelijk. Van heel groot belang daarbij zijn de bemiddelings- en sensibiliseringsrol. Zij bedankt de sprekers voor hun positieve ingesteldheid ten opzichte van de conceptnota. Zij hoopt dat de conceptnota aanleiding kan geven tot een kamerbreed initiatief waarin de Vlaamse Regering gevraagd wordt de kwestie op een eenvoudige manier met gebruik van het gezond verstand aan te pakken. Zij is verheugd over wat zij de sprekers hoort aanbrengen over de woonkwaliteit, sensibilisering, de extra rol van de woonloketten, de vrijwilligheid van herstel door een vroegtijdige detectie, en de extra begeleiding.

Wel stelt zij een discrepantie vast tussen het Steunpunt Wonen en de andere gehoorde instanties, over het al dan niet vermijden van conflictsituaties. Zij vindt het heel belangrijk dat een eigenaar van in het begin op de hoogte is van een probleem. In de praktijk heeft elk lokaal bestuur een andere aanpak. Dat vindt zij niet kunnen. Er moet echt duidelijkheid zijn voor elke eigenaar die met goede bedoelingen een woonst op de markt brengt. De eigenaar vervult daarbij immers een belangrijke sociale rol. Eigenaars met kwade bedoelingen moeten hard aangepakt worden. Maar in de praktijk ziet zij dat heel veel verhuurders met goede bedoelingen onvoldoende worden begeleid. Als er bij een woonloket een melding komt over die verhuurders, verdienen zij toch zoveel respect dat zij op de hoogte worden gebracht van het probleem. Vanaf 1 januari 2021 is er een waarschuwingsprocedure. Dat is een stap in de goede richting, maar het is nog niet wat het zou moeten zijn. Die waarschuwingsprocedure zou overal moeten worden toegepast en niet naar gelang van het geval en het lokaal bestuur, aldus de spreker. Gaan de sprekers ermee akkoord dat die waarschuwingsprocedure zou verplicht worden?

Zowel de huurders als de verhuurders zouden hun verhaal moeten kunnen doen. Volgens de sprekers zouden de ambtenaren niet in dergelijke conflictsituaties mogen terechtkomen. Zij zouden zich moeten beperken tot vaststellingen. Volgens *Gwenny De Vroe* gaat het evenwel om gekleurde vaststellingen in aanwezigheid van één van de partijen. Zij noemt dat niet correct. Er bestaan tegensprekelijke plaatsbeschrijvingen. Zij schetst een geval waarvan zij kennis heeft. In een conflict-situatie is een gemeentebestuur heel snel overgegaan tot een strafrechtelijke procedure. Nochtans was er zelfs een conformiteitsattest naast een tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Niettemin werd de eigenaar vervolgd als een huisjesmelker. Dat zijn dingen die niet kunnen, aldus het lid.

Zij stelt voor om de ambtenaar bij een bezoek ter plaatse niet alleen in contact te laten komen met de huurder maar ook met de verhuurder. Hierbij is een vroegtijdige

detectie volgens haar van heel groot belang, om gezinsdrama's te vermijden en om woonkwaliteitsproblemen snel op te lossen. Voorts vraagt zij aandacht voor echt schrijnende gezinssituaties, zoals kinderen die in een kelder worden opgevoed. Een wooncontroleur zou ook daarbij een signaalfunctie moeten vervullen. Het lid hoort de opmerkingen van de sprekers over privacy en hun vraag naar een Vlaams kader voor de meldingen aan de OCMW's. Zij gaat daar volledig mee akkoord. Hoe ziet het Steunpunt Wonen dat Vlaamse kader?

4.2. Vragen en opmerkingen van Adeline Blancquaert

Adeline Blancquaert stelt vast dat Diederik Vermeir meer nadelen dan voordelen ziet bij de aanwezigheid van eigenaars bij de controle van de woning. Als grootste nadeel is er de schrik van de huurder om de woning te verliezen. Nochtans zijn er slechts drie geldige redenen voor een verhuurder om het verhuurcontract eenzijdig op te zeggen. De opzeggingstermijn bedraagt telkens zes maanden. Het lid somt die redenen op: opzegging voor persoonlijk gebruik, opzegging voor renovatiewerken, en opzegging zonder reden mits betaling van schadevergoeding. Zij vindt dat de eigenaar in die situatie in een benadeelde positie zit. Wat denkt het Steunpunt Wonen daarover?

Zij hoort Katelijne D'Hauwers wijzen op een dubbele problematiek. Behalve huurachterstand is er ook onaangepast gedrag met samenlevingsproblemen. De verhuurder zou dat moeten kunnen melden aan het OCMW of aan een maatschappelijk werker. Dat zou ook preventief moeten kunnen aangepakt worden. Hoe ziet Verenigde Eigenaars vzw dat?

De concrete beschrijving door de gerechtsdeurwaarders van welk een drama een uithuiszetting betekent voor de betrokkenen, greep de spreker aan. Er is inderdaad een groot verschil tussen een uithuiszetting waarbij de huurder al vertrokken is en een uithuiszetting waarbij een gezin, zeker als er kinderen zijn, nog aanwezig is. Kan een opsplitsing tussen beide soorten uithuiszetting dergelijke sociale drama's voorkomen?

4.3. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege vindt het de verdienste van de conceptnota dat er een grondig gesprek kan zijn over de functie van het woonloket en over hoe uithuiszettingen kunnen vermeden worden. Het zal altijd een afweging zijn ervoor te zorgen dat nog altijd voldoende eigenaars woningen willen verhuren en dat tegelijk de huurders voldoende garanties hebben op een kwaliteitsvolle betaalbare woning. Dat is geen gemakkelijk evenwicht, gezien het tekort aan betaalbare huurwoningen. Toch heeft zij ervaren dat er heel veel gezond verstand en menselijkheid is in het veld. Maar alles is vatbaar voor verbetering. Zij gelooft heel sterk in de rol van de lokale besturen. Maar doordat er heel grote lokale verschillen zijn, is er een probleem van rechtszekerheid en voorspelbaarheid. Het parlement moet beide aspecten zien te verzoenen. Zijn er suggesties om de rechtszekerheid te vergroten?

Ook Joke Schauvliege vindt een vroege detectie en preventie zeer belangrijk. Maar ook maatwerk is belangrijk om heel specifieke situaties te kunnen behandelen. Vooraleer kan overgegaan worden tot een controle van de woonkwaliteit, zou het een vereiste moeten zijn dat de huurder eerst de verhuurder heeft aangesproken over het probleem. Voorts stelt het lid een versnippering van diensten vast; de mensen weten niet altijd goed tot welke instantie ze zich moeten wenden. Nu moeten de mensen zelf op zoek gaan bij het vrederecht, het OCMW, het woonloket enzo voort. Er zou één aanspreekpunt moeten komen voor objectieve informatie en doorverwijzing. Hebben de sprekers daarover suggesties?

Het lid leest in de conceptnota weinig over ontzorging. Het gros van de verhuurders heeft slechts één woning te huur, een investering om hun pensioen aan te vullen. Zij willen misschien wel iets doen aan de woonkwaliteit maar weten niet altijd wat er mogelijk is. Kunnen daarom diensten zoals het woonloket en het energieloket niet samengevoegd worden? Ten slotte wil het lid ook vernemen of de sprekers nog voorstellen hebben om het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen en daarin regelingen op te nemen die preventief werken tegen wantoestanden.

4.4. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers, die ook OCMW-voorzitter is, zegt dat de problematiek van de uithuiszettingen niet onderschat mag worden. Het zou zover moeten komen dat er geen enkel dergelijk vonnis nog moet worden uitgesproken. In de uiteenzettingen kwamen de cijfers naar voren van het aantal pv's, maar hoeveel uithuiszettingen volgen daarop effectief? Volgens haar zou moeten worden ingegrepen in de fase voorafgaand aan een pv of een vonnis. Bij de eerste wanbetaling zou dat risico al moeten signaleerd worden, en zou er al moeten bemiddeld worden tussen huurder en verhuurder. In die fase is een gesprek met de verhuurder nog mogelijk. Later is een gesprek over afbetalingsplannen bijvoorbeeld al nagenoeg onmogelijk. De rol van het OCMW en van het CAW is daarin zeer groot. Daar gaan eigenlijk al veel overheidsmiddelen naartoe. Toch heeft dat nog altijd onvoldoende effect ter voorkoming van uithuiszettingen.

Als OCMW-voorzitter heeft zij, wat zij noemt, een heel simpele suggestie, namelijk dat de huurprijs bij OCMW-cliënten en leefloontrekkers wordt ingehouden van hun uitkering. Maar blijkbaar mag dat niet. Zij beseft dat haar suggestie hard en betuttelend klinkt, maar in sommige gevallen kan het nodig zijn, bijvoorbeeld als er nog geen budgetbegeleiding is. Haar ervaring is dat men altijd gecontacteerd wordt als het te laat is. Multidisciplinair is iedereen dan met de problemen van dat gezin bezig en toch is het dan eigenlijk al te laat om een uithuiszetting te vermijden. Bovendien loopt een gezin dat een uithuiszetting heeft meegemaakt, een blaam op die het vinden van een andere huurwoning zeer bemoeilijkt.

4.5. Vragen en opmerkingen van Kurt De Loor

Ook *Kurt De Loor* wil uithuiszettingen zoveel mogelijk voorkomen. Er bestaan al heel wat instrumenten daartoe. Vroege detectie is nu al vaak succesvol. Maatwerk is daarbij heel belangrijk. Diederik Vermeir legt hij het volgende voor: de werking van het FBUH noemt hij niet altijd een succes. Slechts een beperkt aantal OCMW's maakt er gebruik van. Zou de toeleiding door lokale woonloketten van probleemhuurders bij het OCMW kunnen resulteren in een stijging van het aantal begeleidingsovereenkomsten? Wat de woonkwaliteitszorg betreft, vreest het lid dat het doorgeven van meldingen van kwaliteitsproblemen aan de verhuurder wel eens de drempel om meldingen te doen zou kunnen verhogen. Ook lijkt het de spreker duidelijk dat een verplichte aanwezigheid van de verhuurder bij een woningkwaliteitscontrole het risico op conflict verhoogt.

Zoals Joke Schauvliege vindt het lid het belangrijk een evenwicht te vinden in de procedures. Ook hij ervaart dat er toch veel menselijkheid en goede wil is. Er is al gewezen op onaangepast gedrag van huurders, maar Kurt De Loor heeft als gewezen OCMW-voorzitter ook wel onaangepast gedrag vastgesteld bij bepaalde verhuurders. Niemand wint bij een uithuiszetting, noch de huurder, noch de verhuurder, noch de samenleving. Het lid noteert de pleidooien voor een grotere rol van de OCMW's in deze problematiek. Maar vandaag worden die al dikwijls overbevraagd. Als zij de rol moeten opnemen, dan moeten daar de nodige middelen tegenover staan.

5. Antwoorden van de gehoorde sprekers

5.1. Antwoorden van Diederik Vermeir

Diederik Vermeir zegt dat het probleem nu is dat de OCMW's veelal te laat worden ingelicht over een dreigende uithuiszetting. Hij antwoordt daarmee op een vraag van Kurt De Loor. Daarom zou het goed zijn als er een vroegtijdige detectie zou zijn. Maar om dat te kunnen toepassen, moet nog aan andere voorwaarden worden voldaan. Er is de personeelscapaciteit die moet aangepast zijn. Er moeten voldoende middelen zijn om die dossiers te kunnen opnemen. OCMW's laten weten dat zij vandaag noodgedwongen focussen op de meest prangende dossiers. Een tweede voorwaarde heeft te maken met de context van de private huurmarkt. Het FBUH is een goede oplossing voor mensen die tijdelijk in de problemen zitten. Voor mensen met een structurele betaalbaarheidsproblematiek is er eigenlijk nog geen goede oplossing. Ook dergelijke problemen krijgen de OCMW's niet opgelost.

Hoeveel uithuiszettingen konden vermeden worden, vroeg Sarah Smeyers. Diederik Vermeir antwoordt dat het onmogelijk is dat te zeggen. Wat hij wel weet, is dat er van het aantal ingestelde vorderingen ongeveer een derde leidt tot een beslissing tot uithuiszetting. In Nederland zijn er wel uitgebreide rechtspraakanalyses gebeurd maar in Vlaanderen niet. Het voorstel van een meldpunt vindt de spreker heel goed. Dat geeft de mensen de kans om vrijwillig van bij het begin een melding te doen van een eerste wanbetaling. De vraag is dan wel wat daaruit volgt. In Italië en Frankrijk is een dergelijke melding door de verhuurder verplicht. De spreker weet niet of dat wel een menselijke oplossing is. In Frankrijk moet de verhuurder de eerste wanbetaling aan een departementale commissie melden. Die commissie moet dan de hulpverlening en begeleiding organiseren.

Adeline Blancquaert herinnerde aan de tussentijdse opzeggingsmogelijkheden die in het Vlaams Woninghuurdecreet zijn opgenomen. Burgerrechtelijk zijn er ook de mogelijkheden om op te zeggen bij een contract van beperkte duur of op het einde van de negenjarige periode. Dergelijke opzeggingen moeten niet gemotiveerd worden, aldus de spreker. In de situatie van een woonkwaliteitscontrole is het knelpunt dat op het moment dat een huurder een melding doet, hij niet kan inschatten wat het resultaat ervan zal zijn. De huurder kan denken dat er een woonkwaliteitsprobleem is, maar of dat zo is, hoe erg het is, en welke beslissing de burgemeester zal nemen (ongeschikt- of zelfs onbewoonbaarheidsverklaring) kan hij niet inschatten. Nochtans kan de beslissing erin bestaan dat hij de woning moet verlaten. Dat is wel degelijk een drempel om een melding te doen.

Er is gewezen op de lokale verschillen in de aanpak van meldingen. Essentieel acht de spreker daarbij dat dé eigenaar niet bestaat. Er zijn malafide verhuurders en er zijn er die te goeder trouw handelen. Hij meent dat de lokale besturen het beste kunnen inschatten wat het profiel is van de betrokkenen. Zij kennen eerdere dossiers. Zij kennen het pand beter. Die lokale kennis is altijd het argument geweest om de lokale besturen daarin een zekere autonomie te geven. De spreker snapt de bedenking dat daardoor verschillen in aanpak ontstaan. Maar hij is er meer voorstander van dat de hogere overheid de lokale besturen hun autonomie laat behouden, maar het lokale beleid stroomlijnt met bijvoorbeeld modelformulieren, met de organisatie van interviews en met het verspreiden van goede praktijken.

Diederik Vermeir begrijpt de opmerkingen over de privacy. Wat moet doorwegen: het belang van vroegtijdige meldingen of het belang van de privacy? Er is ook de vaststelling dat mensen minder gemakkelijk een melding doen als zij weten dat er dan ook een controle kan gebeuren op andere levensdomeinen. Precies dat is de reden waarom OCMW's terughoudend zijn in het doorgeven van signalen aan andere hulpverleners.

5.2. Antwoorden van Katelijne D'Hauwers

Katelijne D'Hauwers herhaalt dat Verenigde Eigenaars vzw voorstander is van het verankeren van de waarschuwingsprocedure. Het zou een verplichting moeten worden voor de lokale overheden. Een verhuurder is soms niet op de hoogte van een probleem en moet niet beschouwd worden als een misdadiger. De private huurmarkt is broodnodig. Er moet vermeden worden dat door een stigmatisering van de verhuurende eigenaars zij de private huurmarkt de rug toekeren. Voor de rechtszekerheid is het absoluut noodzakelijk dat het lokale woonloket in contact is met zowel de huurder als de verhuurder. Iedereen is het eens over het belang van de vroegtijdige detectie. Daarom moet er een meldingsplicht gelden voor alle instanties die de belangen van de huurders behartigen. Snelle oplossingen kunnen uithuiszettingen voorkomen. Als een wooncontroleur schrijnende situaties vaststelt, lijkt het de spreker evident dat welzijnsinstellingen worden ingeschakeld.

Wat de privacy betreft, gaat Katelijne D'Hauwers akkoord met de gerechtsdeurwaarders. Er moet een kader gecreëerd worden waarin duidelijk is wanneer de privacy moet opgeofferd worden voor de woonzekerheid. De vraag van Adeline Blancquaert over samenlevingsproblemen vindt de spreker relevant. De multiculturele samenleving brengt met zich mee dat dergelijke problemen meer en meer opduiken, aldus de spreker. De verhuurder woont meestal niet waar zijn huurders zich bevinden. Klachten over onaangepast gedrag komen via burens of een syndicus bij de verhuurder terecht. Maar de verhuurder staat daar machteloos bij als de huurder ten opzichte van de verhuurder voldoet aan zijn contractuele verplichtingen. Als de verhuurder maatregelen wil nemen, ook bijvoorbeeld omdat andere huurders klagen, moet hij een heel zwaar dossier samenstellen en dat is heel moeilijk. Het is heel moeilijk om van een hinderlijke huurder af te geraken. Er zijn bijvoorbeeld eensluidende getuigenverklaringen nodig. Bij een mislukte poging om van de hinderlijke huurder af te geraken, is de sfeer in het gebouw tussen de huurders helemaal om zeep, aldus de spreker. Verenigde Eigenaars vzw geeft de verhuurder dan de raad om met iedere nieuwe huurder een contract van tijdelijke duur af te sluiten, als een soort proefperiode. Bij samenlevingsproblemen gaat de verhuurder beter niet naar de vrederechter maar wel naar een begeleidingsinstantie die de hinderlijke huurder kan pogen te wijzen op zijn onaangepast gedrag.

Zoals Joke Schauvliege pleit de spreker al jaren voor de ontzorging van oudere verhuurders. Die hebben meestal wel de middelen om herstellings- of noodzakelijke energiewerken te laten uitvoeren, maar ze hebben dikwijls niet de moed eraan te beginnen. Een lokale deskundige begeleider zou een goede piste om te bewandelen zijn. De spreker gaat ook akkoord met het clusteren van de aanspreekpunten en met overleg tussen de verschillende betrokken instanties over eenzelfde dossier.

Wat betreft het zo vroeg mogelijk detecteren van problemen, bijvoorbeeld van de eerste wanbetaling – een vraag van Sarah Smeyers –, wijst de spreker erop dat het de verhuurder is die daarvan als eerste op de hoogte is. Hij moet worden aangemoedigd om de zaken niet op hun beloop te laten. De meeste verhuurders gaan onmiddellijk contact opnemen met de huurder. De spreker vindt het belangrijk dat de verhuurder zich menselijk opstelt en zo lang mogelijk on speaking terms blijft met de huurder. Uiteraard zegt Katelijne D'Hauwers voorstander te zijn van afhouding van het huurgeld van OCMW-uitkeringen bij mensen met betaalmoeilijkheden.

5.3. Antwoorden van Philippe Bourdeaud'hui

Ook gerechtsdeurwaarder *Philippe Bourdeaud'hui* stelt vast dat er heel weinig betrouwbare cijfers bestaan over de verhouding tussen het aantal ingeleide procedures en het aantal effectieve uithuiszettingen. Zoals gezegd zal dat voortaan beter kunnen gemonitord worden met het CREA. Uit het verleden blijkt dat in het Brusselse Gewest de verhouding ongeveer 1 op 8 is. Van de zeshonderd uitgevoerde uithuiszettingen

ging het in de helft van de gevallen om situaties waarin de bewoners de woning nog niet verlaten hadden. Hij stelt dat er altijd een evenwicht moet zijn tussen de rechten en de plichten van de verhuurder en die van de huurder. Ook hij ziet spanningsvelden ontstaan door de multiculturele samenleving. Men moet in een rechtsstaat zoals de onze te allen tijde vermijden dat het een verhaal van eigenrichting wordt, verklaart de spreker. In de praktijk merkt hij soms wel eens dat verhuurders zich niet veel aantrekken van de regelgeving en simpelweg het slot gaan veranderen en de inboedel op het trottoir zetten. Dan wordt er gediscussieerd op de stoep en de politie komt daarin niet tussenbeide. In Frankrijk, waarover Diederik Vermeir het had, heeft onder meer de winterstop tot gevolg gehad dat het recht er meer in eigen handen wordt genomen, aldus de gerechtsdeurwaarder. Dat kunnen wij ons niet veroorloven.

5.4. Antwoorden van Ivo Goeyens

Gerechtsdeurwaarder *Ivo Goeyens* pikt in op een bedenking van Joke Schauvliege. Hij ziet dat de conceptnota uitgaat van oplossingsgericht denken en van vroege detectie. Hij volgt die logica ten volle. Maar bepaalde probleemdossiers zullen blijven door de mazen van het net glippen. Het zou volgens hem misschien een idee kunnen zijn om een extra melding bij het OCMW in te laten van de effectieve uithuiszetting. Nu krijgt het OCMW kennis van de inleiding van de vordering bij de vrederechter en van het vonnis met het bevel tot uithuiszetting. Het OCMW krijgt niet de melding van de gerechtsdeurwaarder aan de huurder dat hij op een bepaalde datum uit zijn huis zal worden gezet. Maar uiteindelijk komt dat dossier toch weer bij het OCMW terecht. Er zal gevraagd worden naar opvang voor de uitgezette mensen. Die extra melding aan het OCMW zou nut hebben als symptoombestrijding. Zij zou voorkomen dat het uitgezette gezin letterlijk een periode dakloos zou zijn. Soms kan een interventie zelfs nog tot resultaat hebben dat een uithuiszetting op het allerlaatste ogenblik nog wordt afgeblazen.

Wat het voorstel van de afhouding van het huurgeld van het leefloon betreft, denkt Ivo Goeyens dat er geen juridische problemen zijn als er een schuldbemiddeling of budgetbegeleiding lopende is. Als die bemiddeling er niet is, is er wel een probleem. Die afhouding is niet mogelijk tenzij de huurder ermee akkoord gaat. De spreker wijst erop dat deze kwestie een regionale regeling betreft. Decretale verbeteringen zijn dus mogelijk. De rol van de vrederechter is daarbij essentieel. Deze meest nabije rechter die laagdrempelig kan worden bereikt, is de beste garantie voor de rechtszekerheid.

Ivo Goeyens geeft nog antwoord op de vraag van Adeline Blancquaert of er een onderscheid kan worden gemaakt tussen de soorten uitdrijvingen. Hij vindt dat moeilijk. Juristen kunnen daarvoor eventueel wel regelgeving uitwerken. Maar bij de vrederechter zullen de partijen dan een keuze moeten maken tussen de categorieën van uitzettingen die zij vorderen. In de praktijk kan er bij een uithuiszetting nu al aangeklopt worden bij instanties zoals het OCMW voor noodopvang.

6. Conclusie betreffende de conceptnota

De *voorzitter* vraagt Gwenny De Vroe of de bespreking van de conceptnota hiermee afgerond kan worden. *Gwenny De Vroe* antwoordt bevestigend. Zij zal verdere initiatieven nemen om op basis van wat zij heeft gehoord de Vlaamse Regering aan het werk te zetten om deze kwestie definitief op te lossen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Jeremie VANEECKHOUT,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CREA	Centraal Register voor Elektronische Akten
FBUH	Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
pv	proces-verbaal
WVG	Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (beleidsdomein van de Vlaamse overheid)