1012 (2021-2022) – Nr. 3
ingediend op 6 juli 2022 (2021-2022)

Verslag

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

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

Documenten in het dossier:
1012 (2021-2022) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

verzendcode: WON

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 Slootmans, 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. Toelichting door Gwenny De Vroe op 28 april 2022 4
1.1. Wooncrisis 4
1.2. Koopmarkt 4
1.3. Sociale huur 4
1.4. Private huur 5
1.5. Federaal Planbureau 5
1.6. Uithuiszettingen 5
1.7. CAW's 5
1.8. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen 6
1.9. Woonkwaliteit 6
1.10. Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring 7
1.11. Waarschuwingsprocedure 7
1.12. Tussentijdse conclusie procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring 8
1.13. Woonloket als centraal punt voor huurder en verhuurder 8
2. Verzoek tot het houden van een hoorzitting 8
3. Afsluiting van de behandeling 9
Gebruikte afkortingen 10
Bijlage: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 28 april en 16 juni 2022 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. De presentatie bij haar toelichting is raadpleegbaar op de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be.

Op verzoek van Gwenny De Vroe besliste de commissie een hoorzitting te houden over de conceptnota, die plaatsvond op 16 juni 2022 met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, Verenigde Eigenaars vzw en de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders. Over die hoorzitting wordt verslag uitgebracht in *Parl.St.* Vl.Parl. 2021-22, nr. 1012/2.

Na afloop van de hoorzitting, waarin de standpunten van de commissieleden al duidelijk aan bod kwamen, werd er aan de conceptnota geen verdere bespreking meer gewijd.

1. Toelichting door Gwenny De Vroe op 28 april 2022

Gwenny De Vroe zegt dat ze lang aan de conceptnota heeft gewerkt en zich daarover diepgaand heeft bevraagd.

1.1. Wooncrisis

In een welvarende regio als Vlaanderen moet iedereen kwaliteitsvol en betaalbaar kunnen wonen, stelt Gwenny De Vroe. In 2016 peilde de Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten bij burgemeesters en OCMW-voorzitters 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 de agenda moet staan. 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.

1.2. Koopmarkt

De stevige prijsdynamiek van residentieel vastgoed, die nu al twee decennia aanhoudt en de laatste maanden de pan uit swingt, zorgt ervoor dat vooral voor starters de betaalbaarheid van woningen onder druk komt te staan. Alsmaar meer tekent er zich een dualiteit af tussen degenen die nog altijd vlot vastgoed kunnen kopen en degenen die geen hulp krijgen van hun ouders en voor wie het verwerven van een woning alsmaar problematischer wordt.

1.3. Sociale huur

De sociale huur kent een zeer grote problematiek. De lange wachtlijsten voor sociale woningen spreken voor zich: 170.000 mensen in Vlaanderen voldoen aan de criteria en hebben zich kandidaat gesteld, maar voor hen is geen sociale woning ter beschikking. Daarbij is het uitkijken naar de eenmaking van de SHM's en de nieuwe beleidsinstrumenten waarin de minister zal voorzien. De spreker heeft het dan specifiek over de geconventioneerde huur, een instrument dat al vaker in de commissie werd besproken en waarvan Gwenny De Vroe al geruime tijd voorstander is. Om die lange wachtlijst weg te werken, moet men de middelen zo goed mogelijk besteden om extra aanbod te creëren.

1.4. Private huur

Op 1 februari 2022 kopte Knack over de wooncrisis: "De private huurmarkt is het echte probleem". Daarmee werd verwezen naar de meer dan 250.000 private huurders in Vlaanderen die meer dan een derde van hun inkomen aan huisvesting spenderen. Er is dus een groot probleem met de betaalbaarheid. Daarmee houdt zo'n 30 procent van de private huurders te weinig over na het betalen van de huur. Amper 3 procent daarvan krijgt een tegemoetkoming. Dat betekent dat men 27 procent in de kou laten staan. Daarbij komt dat het Groot Woononderzoek van 2013 raamt dat zo'n 47 procent van de private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit is. Die woningen worden grotendeels bezet door lage-inkomensgroepen, alleenstaanden en eenoudergezinnen.

1.5. Federaal Planbureau

Het Federaal Planbureau voorspelt dat het aantal huishoudens tegen 2050 zal aangroeien met bijna 600.000 nieuwe huishoudens (cijfers van februari 2022). Daarbij komt dat tegen 2060 ongeveer de helft van het aantal huishoudens uit alleenwonenden of alleenstaande ouders zal bestaan. Die cijfers zeggen genoeg. Tijdens vorige hoorzittingen over de koopmarkt in Vlaanderen is duidelijk geworden dat er een mismatch is ontstaan tussen de vraag (de woonwens van de Vlamingen) en het aanbod (het gevoerde beleid). Om die mismatch weg te werken, moet men enerzijds het bestaande patrimonium klaarmaken voor de toekomst en anderzijds op een slimmere manier toekomstgericht nieuwe woonentiteiten creëren, rekening houdend met de huidige en toekomstige maatschappelijke en demografische tendensen.

1.6. Uithuiszettingen

Woonzekerheid betreft de individuele mogelijkheid om in een woning te blijven wonen, zolang men het wenst, binnen de voorwaarden voor betaalbaarheid en kwaliteit en mits een aantal plichten worden nageleefd. Op de huurmarkt uit de problematiek van woononzekerheid zich het scherpst in de uithuiszettingen. Men moet trachten elke uithuiszetting te vermijden, vindt de spreker. Uit onderzoek blijkt dat de meeste uithuiszettingen plaatsvinden op de private huurmarkt, terwijl de cijfers voor het aantal uithuiszettingen door SHM's blijven afnemen. Op de sociale huurmarkt worden er jaarlijks zo'n 450 huurders uit hun woning gezet, hoofdzakelijk ten gevolge van problemen rond betalingen, overlast of het niet naleven van voorwaarden.

Bij gebrek aan cijfers over de private huurmarkt organiseert de VVSG al sinds 2008 een jaarlijkse rondvraag bij de OCMW's. Die zijn namelijk verplicht de dreiging tot uithuiszetting te registreren. De cijfers schommelen al tien jaar rond de 12.000 vorderingen tot uithuiszetting per jaar, waarvan er ook effectief zo'n 3600 werden uitgevoerd.

1.7. CAW's

Voor de sociale huurmarkt hebben de Centra voor Algemeen Welzijnswerk de opdracht om via preventieve woonbegeleiding uithuiszettingen te vermijden. Preventie blijkt op de private huurmarkt veel 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. Zo werden bijvoorbeeld vrijwilligers opgeleid om te werken met kwetsbare gezinnen met woonproblemen en werd er begeleiding en hulp georganiseerd via een 'woonclub', waar wooncoaches hulp aanbieden aan kwetsbaren.

Uit de verschillende ervaringen van de CAW's die reeds werken rond deze problematiek blijkt dat het cruciaal is om de verhuurder tijdig te betrekken. Hij ervaart de eerste signalen van betaalproblemen en kan via een correcte en snelle informatiedoorstroming problematieken snel signaleren. Hulpverleners van CAW's of OCMW's hebben doorgaans geen weet van betalingsproblemen op de privémarkt. Zo leren cijfers uit de stad Gent dat 68 procent van de personen of gezinnen waarbij een gerechtelijke procedure wordt opgestart nog geen actief dossier heeft bij het OCMW. Dat betekent dat men vandaag dus nog heel wat mensen niet of te laat bereikt, wat heel problematisch is.

Private verhuurders blijken bij huurachterstanden en leefbaarheidsproblemen heel snel de stap naar het vredegerecht te zetten. Vaak ziet men geen andere optie om de problemen binnen een aanvaardbare termijn op te lossen en handelt men zo om zelf geen onoverkomelijke financiële schade op te lopen. Uit al het voorgaande kan men dan ook concluderen dat een betere preventie door een betere begeleiding van huurders en verhuurders zich opdringt.

1.8. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Ten gevolge van de coronacrisis trad het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen versneld in werking. Dat fonds geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden, en dat voor huurachterstal ontstaan vanaf 1 april 2020.

Het doel van het fonds is om uithuiszettingen zoveel mogelijk te bestrijden voor alle private huurders. Het behoort tot de autonomie van het lokale bestuur om te bepalen of en voor wie een beroep wordt gedaan op het fonds. Het fonds is ook toegankelijk voor huurders die geen OCMW-cliënten zijn. Het is wel vereist dat de steunaanvraag bij het OCMW gebeurt, aangezien de tegemoetkoming door de Vlaamse overheid aan het OCMW wordt verleend. Een lokaal woonloket, zoals nog wordt toegelicht, kan daarbij in de toekomst een belangrijke extra schakel zijn om bepaalde meldingen van private huurders en verhuurders aan te brengen bij het OCMW en het FBUH.

Concrete cijfers over het fonds zijn er nog niet. Op een schriftelijke vraag 'Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH) – Stand van zaken' van 7 januari 2022 van Maxim Veys (*Schriftelijke vragen* Vl.Parl. 2021-22, nr. 115 aan minister Matthias Diependaele) antwoordde Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele dat een eerste evaluatie beschikbaar zou zijn tegen eind maart 2022, maar van het kabinet kon worden vernomen dat de oplevering ervan voor eind mei 2022 zou zijn.

Wat uithuiszettingen betreft, is het duidelijk dat er een behoefte is aan concrete cijfers om de omvang van de problematiek in kaart te brengen. Er moet een mechanisme opgericht worden om allerhande problemen die kunnen leiden tot uithuiszettingen in een veel vroeger stadium te detecteren, en die via het beleidsinstrumentarium preventief aan te pakken. De spreker legt de nadruk op preventie, wat heel belangrijk is in deze conceptnota.

1.9. Woonkwaliteit

Zowel het Vlaams Woninghuurdecreet als de Vlaamse Codex Wonen van 2021 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. Zoals eerder al meegedeeld, raamt het Groot Woononderzoek van 2013 dat 47 procent van de private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit is. Eén op vijf private huurwoningen heeft nood aan structurele, ingrijpende werken.

Meer dan de helft van de woningen die vandaag niet voldoen aan de kwaliteitsnormen zouden wel kunnen voldoen, mits er kleine ingrepen gebeuren. Helaas zijn niet alle verhuurders daarvan op de hoogte of vinden ze onvoldoende de weg naar de bestaande renovatiepremies. De eenmaking van de verschillende premies onder de noemer Mijn VerbouwPremie is dan ook een positieve evolutie die Gwenny De Vroe toejuicht, maar toch is zij van mening dat men moet bekijken hoe men ook eigenaar-verhuurders meer toegang kan geven tot de verschillende premies, zodat men een incentive creëert om sneller over te gaan tot de broodnodige verbouwingen of energetische renovaties die de woonkwaliteit van de huurder ten goede komen.

1.10. Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring

De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring is gedetailleerd vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het informeren en horen van de eigenaar, de verhuurder en de bewoner is binnen die procedure voorzien nadat de burgemeester het advies van de gewestelijke ambtenaar heeft gekregen. Die gewestelijke ambtenaar is een adviseur woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen, die zijn advies baseert op de resultaten van een conformiteitsonderzoek ter plaatse, uitgevoerd door een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen.

Daaromtrent wil de spreker twee belangrijke zaken aankaarten:
1° Wanneer gemeenten de aanvraag van de opstart van de procedure ontvangen, is het slechts aangewezen en dus niet verplicht om de eigenaar of verhuurder van de woning schriftelijk op de hoogte te brengen. Zo ontstaat de situatie dat eigenaars of verhuurders in laatste instantie worden ingelicht over het feit dat er een onderzoek loopt tot ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring voor hun eigendom, en dus niet hebben kunnen reageren. Het feit dat dit meteen gebeurt binnen een kader van een vervolging, hetzij burgerrechtelijk, hetzij administratief-rechterlijk, legt een zware hypotheek op de huurrelatie. Als de verhuurder wel op de hoogte was gebracht, had hij misschien sneller kunnen overgaan tot een goede renovatie.
2° Tot op heden geldt er geen verplichting dat zowel de verhuurder als de huurder uitgenodigd worden om aanwezig te zijn wanneer de woningcontroleur de toestand van de woning controleert. De woningcontroles gebeuren aldus niet tegensprekelijk en men kan zich enkel na het verkrijgen van het verslag verweren tegen de vaststelling van de woningcontroleur. Dat zorgt op het terrein voor problematische situaties en heel wat wrevel. Het is logisch dat de woningcontrole een objectieve vaststelling omvat van de aanwezige gebreken, maar toch beschouwt men het als een onevenwichtigheid dat de huurder wel aanwezig kan zijn, terwijl de eigenaar in het ongewisse blijft.

1.11. Waarschuwingsprocedure

Vanaf 1 januari 2021 kunnen gemeenten wel bij de melding van problemen en gebreken in een woning kiezen om een formeel voortraject of een waarschuwingsprocedure op te starten. Bij deze procedure zal de gemeente een bemiddelende rol opnemen tussen de huurder en 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 tot ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring.

De gemeente is niet verplicht tot het opstarten van de waarschuwingsprocedure. Tot op vandaag is het nog onduidelijk wat de impact is van de recent ingevoerde waarschuwingsprocedure op het terrein. Ook daarvoor is het nog verder wachten op cijfers. De spreker hoopt alvast de evaluatie ervan spoedig te verkrijgen.

1.12. Tussentijdse conclusie procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring

De indieners van de conceptnota stellen voor om enerzijds een onmiddellijke melding te voorzien door het lokale woonloket of OCMW aan de eigenaar-verhuurder bij de aanvraag tot mogelijke ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring door de huurder, en anderzijds een verplichting in te voeren dat zowel verhuurders als huurders verplicht een uitnodiging krijgen om ter plaatse te zijn bij het onderzoek van de woningcontroleur.

1.13. Woonloket als centraal punt voor huurder en verhuurder

Woonloketten, ook wel eens woonwinkels genaamd in sommige gemeenten, concentreren zich op de eerstelijnsdienstverlening aan burgers en hebben op die manier een complementaire werking ten opzichte van de gemeentelijke huisvestingsdienst of het OCMW. Gemeenten die deel uitmaken van een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid waren de voorbije jaren reeds verplicht om in hun gemeente laagdrempelig een woonloket aan te bieden. In de periode 2020-2025 nemen 255 gemeenten deel aan de 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid.

De indieners van de conceptnota willen de aandacht op het preventieve luik van woonbegeleiding kracht bijzetten. Inwoners, zowel huurders als verhuurders, moeten op een laagdrempelige manier terechtkunnen om antwoord te krijgen op al hun vragen over wonen. De woonloketten vormen daartoe een uitstekend centraal punt. Woonloketten moeten:
1° inzetten op de bekendmaking van de private huurbegeleiding bij verhuurder-eigenaars;
2° eigenaars en verhuurders maximaal wegwijs maken inzake renovatiemogelijkheden;
3° vroegtijdig inzetten op begeleiding of bemiddeling zodat uithuiszettingen maximaal vermeden kunnen worden;
4° fungeren als signaalfunctie bij een vermoeden van een welzijnsproblematiek bij een individu.

De indieners dringen er op aan om de werking van de woonloketten uit te bouwen en te optimaliseren met als doel één centraal meldpunt per gemeente uit te bouwen. Een goede afstemming tussen OCMW's en CAW's is daarbij cruciaal.

Ten slotte roepen de indieners ertoe op dat het agentschap Wonen-Vlaanderen maximaal gegevens zou verzamelen om een gericht beleid voor de private huurmarkt te ontwikkelen en specifiek toegang te verlenen tot de gegevens over uithuiszettingen.

2. Verzoek tot het houden van een hoorzitting

Meteen aansluitend op haar toelichting, stelt *Gwenny De Vroe* voor om een hoorzitting te organiseren over de conceptnota.

De commissie gaat daarmee unaniem akkoord.

3. Afsluiting van de behandeling

De hoorzitting, met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, Verenigde Eigenaars vzw en de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders, vond plaats op 16 juni 2022.

Aansluitend op de hoorzitting vroegen de commissieleden geen bespreking meer van de conceptnota. *Gwenny De Vroe* deelde mee dat de conceptnota wat haar betreft als afgehandeld mag worden beschouwd. Zij neemt zich echter voor om over de thema's in de conceptnota nog verdere parlementaire initiatieven te nemen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Jeremie VANEECKHOUT,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

CAW	centrum algemeen welzijnswerk
FBUH	Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten