



Plenaire vergadering

[Bekijk de volledige vergadering](#)**woensdag 24 oktober 2018, 14.03u***Voorzitter* [Jan Peumans](#)

Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan

*van de Vlaamse Regering**1612 (2017-2018) nr. 1***Documentfiche(s) bij dit fragment:**> [Ontwerp van decreet 1612 \(2017-2018\) nr. 1](#)**De voorzitter Algemene bespreking**

Dames en heren, aan de orde is het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

De algemene bespreking is geopend.

Mevrouw De Vroe heeft het woord.

Gwenny De Vroe (Open Vld). Het ontwerp van Vlaams Huurdecreet dat vandaag ter stemming voorligt, is het resultaat van twee jaar zeer intensief overleg met alle betrokken actoren. Het is een ontwerp van decreet dat – en dat mag toch ook wel eens gezegd worden – nu al wordt geprezen als een sterk juridisch werkstuk, met zeer veel voorafgaande inspraak van veel relevante spelers. Ik denk dat dat heel belangrijk is. Het is een werk van lange adem geweest, maar zoals altijd in de commissie gezegd is: liever een werk van lange adem dat juridisch een sterk werkstuk is dan een korte hevige zucht waar nadien veel juridische flaters in zouden staan.

Minister, dat de huidige huurwetgeving op veel vlakken niet meer aansluit bij onze hedendaagse maatschappij, is een element dat velen de voorbije jaren reeds hebben aangekaart in de commissie en hier in het parlement. Aangezien de bevoegdheid inzake de huurwetgeving met de zesde staatshervorming werd overgedragen aan de gewesten, was dit uiteraard het ideale moment om de Woninghuurwet grondig te herzien. Voorheen zaten die bepalingen verspreid over de Woninghuurwet, het Burgerlijk Wetboek en het Gerechtelijk Wetboek. Het is heel belangrijk en een zeer goede zaak in het kader van de duidelijkheid dat het Vlaams Woninghuurdecreet al die

bepalingen gaat bundelen in één overzichtelijke tekst waarin tevens specifieke regelingen worden opgenomen voor de diverse vormen van samenhuizen maar ook van studentenhuisvesting.

Voor Open Vld betekent het samenvoegen van alle bepalingen in dit nieuwe Huurdecreet een herstel van het evenwicht tussen de verhouding huurder-verhuurder, met verbeteringen waar beide partijen, zowel huurder als verhuurder, beter van worden. Dat was voor onze partij van heel groot belang.

De doelstellingen van dit ontwerp van decreet zijn uiteraard het bevorderen van de woningzekerheid, het waarborgen van de minimale woonkwaliteit voor de huurders maar ook het garanderen van een behoorlijk rendement voor de verhuurder. De huurovereenkomst van negen jaar blijft behouden, blijft de regel – dat was een vrees van velen – maar ook een kortere duur blijft mogelijk. De huurder zal voortaan ook die laatste contracten kunnen opzeggen – dat is een nieuw element – mits uiteraard er conform ook voor de verhuurders een vergoeding wordt betaald.

De opzeggingsmogelijkheden van de verhuurders wegens renovatiewerkzaamheden zullen ook worden versoepeld. Bij risico op uithuiszetting wordt het OCMW onmiddellijk in kennis gesteld. De huurder kan zich hier niet meer tegen verzetten. Minister, dat is ook een heel belangrijk element. Zoals we het hier ook in het parlement al meermaals besproken hebben, is elke uithuiszetting er een te veel. Met dit ontwerp van decreet wordt daaraan tegemoet gekomen.

Ook kunnen de huurprijzen in de loop van de verhuurperiode toekomstgericht gemakkelijker worden herzien, waar onze minister van Energie ook heel blij mee is, bijvoorbeeld in het kader van de energiebesparende investeringen voor de verhuurder, waardoor de huurder uiteraard ook minder zal moeten uitgeven aan bijvoorbeeld verwarming. Dat is ook een heel goede zaak.

Ook is er een niet-limitatieve lijst met de verdeling van de kosten die voor de huurder zijn en de kosten die voor de verhuurder zijn, waar in het verleden heel wat disputen over zijn geweest. Het is goed dat die lijst er komt en dat die gaandeweg zal worden aangevuld.

De vereisten voor de woonkwaliteit zullen verder worden verstrengd tot het regime van de Vlaamse Wooncode. Bij aanvang van de huurovereenkomst moet de woning al voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, anders is de huurovereenkomst nietig.

Minister, voor onze partij is het ook belangrijk dat de plaatsbeschrijving extra slagkracht krijgt bij opzettelijke schade door de huurder aan woningen.

Minister, ik ga het hierbij laten. Ik heb de belangrijkste elementen voor ons aangehaald. Uiteraard is er nog veel meer waar we over kunnen spreken, maar dat hebben we in de commissie al gedaan. Ik wens u, uw medewerkers en uw kabinetschef proficiat met de manier waarop dit ontwerp van decreet tot stand is gekomen.

De voorzitter Mevrouw Partyka heeft het woord.

Katrien Partyka (CD&V) Zoals mevrouw De Vroe zo mooi heeft gezegd, zijn we niet voor de korte, hevige zucht gegaan maar voor het lange intensieve werk in de commissie. We hebben er inderdaad heel veel werk van gemaakt.

Uiteraard is niet alles opgelost, want het gaat over de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder, maar toch is het ontwerp van decreet ontzettend belangrijk. Het was een stuk van de staatshervorming. Huren is ook een steeds belangrijkere vorm van wonen. Niet minder dan een op vijf gezinnen huurt. Het is dus ontzettend belangrijk dat die regels up-to-date zijn.

Naast het evenwicht tussen huurder en verhuurder en vooral de stabiliteit van het systeem dat bestond, was de belangrijkste uitdaging de regels up-to-date te maken in de Vlaamse regelgeving. Aan de ene kant is dat om de investeringen in de huurmarkt aan te moedigen en rechtszeker te maken, maar aan de andere kant ook om woonzekerheid te bieden aan de huurder. Deze meerderheid heeft van de gelegenheid gebruikgemaakt om met de overheveling van de bevoegdheid naar Vlaanderen, die regelgeving de 21e eeuw binnen te loodsen.

Een voorbeeld van het up-to-date maken is het mee zijn met de tijd op het vlak van samenlevingsvormen. Feitelijk samenwonenden kunnen gemakkelijker medehuurder worden, er is een gelijke behandeling van echtgenoten en wettelijk samenwonenden. Er is ook een systeem om investeringen in woningkwaliteit en energiezuinigheid, bijvoorbeeld renovatie-inspanningen van de verhuurder, te belonen.

Aan de andere kant was het plots opduiken van allerlei verborgen kosten en lasten waar bij het afsluiten van het huurcontract geen sprake van was, niet meer van deze tijd. Er is nu ook een lijst van wie welk aandeel van kosten en lasten op zich moet nemen. Dat zorgt voor veel meer transparantie.

Een ander voorbeeld van transparantie is te vinden in de studentenhuisvesting. Dat heeft meer dan ooit een specifiek kader nodig. Het kader voor studentenkosten is nu een pak helderder en transparanter.

Nog een belangrijk voorbeeld van het evenwicht tussen huurder en verhuurder is het evenwichtig compromis dat werd bereikt rond de huurwaarborg. Aan de ene kant is er een vraag naar meer zekerheid om te investeren in de huurmarkt. Aan de andere kant is er ook een vraag om de kwetsbare huurder niet uit de markt te duwen. Daar is een mooi compromis bereikt. De huurder zal via zijn renteloze lening toch zekerheid kunnen bieden aan de verhuurder. En mensen met problemen hebben nu een instrument waarmee ze de kosten kunnen spreiden.

Samen met de maatregelen inzake sociale huur en huursubsidie kunnen we echt wel spreken van een evenwichtige aanpak van de huurmarkt. Deze laat toe dat deze markt toegankelijk is en toch de nodige investeringen kan genereren.

Er is nog een vraag in verband met artikel 53, waar we het in de commissie ook al over hadden. Artikel 53 bepaalt dat de rechter de weigering van een verhuurder om een kandidaat-medehuurder toe te laten, onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Eén zo'n voorwaarde is: de persoon biedt vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg voor een behoorlijke nakoming van de huur. Dat betekent dat men enkel kan weigeren indien de betaalbaarheid in totaliteit in gevaar komt. Kunt u dit bevestigen, minister?

Ik wil de collega's nog bedanken voor de goede samenwerking, en ik wil de minister en haar kabinet proficiat wensen voor het degelijke werk.

De voorzitter De heer Van Malderen heeft het woord.

Bart Van Malderen (sp.a)

Collega's, de zesde staatshervorming heeft Vlaanderen inderdaad bevoegd gemaakt voor de huurwetgeving. Het ontwerp van decreet dat vandaag voorligt, geeft invulling aan die bevoegdheid en heeft duidelijk de ambitie om de huurwetgeving te actualiseren. Dat kunnen we bestempelen als twee kwaliteiten van het document, en dat is ook broodnodig.

De krappe huurmarkt die we kennen, creëert voor mensen op het terrein een aantal problemen inzake betaalbaarheid, kwaliteit van huisvesting en ook toegankelijkheid. Ongeacht het feit dat er ongetwijfeld goede dingen in dit ontwerp van decreet staan, hebben we ons bij de analyse van de tekst laten leiden door twee grote vragen. Eén: komt het ontwerp van decreet tegemoet aan de uitdagingen die ik net heb opgesomd, betaalbaarheid, kwaliteit en toegankelijkheid? Twee: biedt het ontwerp van decreet effectief het evenwicht tussen eigenaars en huurders, waarvan de meerderheidspartijen zeggen dat het erin staat?

Ik zal u niet lang in spanning houden. De uitkomst van onze analyse is dat het ontwerp decreet op elk van beide vragen faalt, en dat vinden wij bijzonder jammer. Ik geef u heel graag de belangrijkste pijnpunten. Ik zou er meer kunnen opnoemen, wat we in de commissie ook uitgebreid gedaan hebben, maar in deze plenaire vergadering beperk ik mij tot vier punten die voor ons cruciaal zijn en waar we niet akkoord mee kunnen gaan.

Eerst en vooral verhoogt dit ontwerp van decreet de huurwaarborg tot drie maanden. Ik denk dat het zonneklaar is dat dit de toegang tot de huurmarkt voor tal van mensen moeilijker maakt.

Het antwoord dat de regering en de meerderheid daarop gegeven hebben, is meteen een tweede pijnpunt, met name de anonieme huurwaarborglening, die niet anoniem is. Het loutere feit dat die huurwaarborglening niet direct kan worden toegekend, dat er een wachttijd tot twaalf dagen op zit, betekent dat mensen in de praktijk uitstel van betaling zullen moeten vragen, een lening zullen moeten aanvragen en daarmee meteen ook mogelijk een stigma over zich krijgen. Dat stimuleert die mensen absoluut niet om toe te treden tot de huurmarkt. Dat is trouwens geen analyse van ons alleen. Ik verwijs naar de hoorzittingen waarop het Kenniscentrum diezelfde analyse en diezelfde probleemstelling naar voren gebracht heeft. Nochtans zijn er alternatieven mogelijk, collega's. ik wil nogmaals het centraal huurwaarborgfonds bepleiten. De sp.a heeft daarrond al verschillende voorstellen ingediend.

Een derde punt, dat ook is aangehaald door de collega's van de meerderheid, is de preventie van uithuiszettingen. Ik denk dat er een kamerbrede consensus bestaat dat de maatschappelijke kost van een uithuiszetting veel groter is dan die van een tussenkomst in de eigenlijke huurachterstand. We moeten er dan ook alles aan doen om een uithuiszetting te vermijden en dat vraagt meer preventief werk dan vandaag het geval is. Daarom pleit ik dus voor een verplichte bemiddelingsprocedure vooraleer een vordering tot uithuiszetting ingeleid kan worden. Daarom pleit ik ook voor een preventieve woonbegeleiding die huurachterstand moet vermijden. Het spreekt voor zich dat dit grotere problemen kan voorkomen. Om diezelfde reden pleit ik er ook voor om het bestaande huurgarantiefonds te optimaliseren. Al deze elementen vinden we niet terug in het ontwerp van decreet en dat is bijzonder jammer.

Het vierde pijnpunt, ten slotte, is dat er in heel dit ontwerp met geen woord gerept wordt over discriminatie. Nochtans is discriminatie een heel reëel probleem op de huurmarkt. Daar bestaan talloze rapporten over en cijfermatig is het ondertussen uit den treure onderbouwd, maar het is een probleem waarvoor wel oplossingen bestaan. Zo bewijst Gent dat praktijktesten werken. Het zou dan ook nuttig zijn om in dit ontwerp van

decreet de wettelijke basis te creëren die dit soort van praktijktesten in Vlaanderen mogelijk maakt. Dat dat niet is opgenomen, is een blinde vlek in dit ontwerp van decreet.

We hebben ook geprobeerd om met tal van amendementen verbetervoorstellen te doen ten opzichte van de bestaande tekst. De meerderheid heeft die op één na allemaal weggestemd. Elk weggestemd amendement is een gemiste kans om van dit ontwerp van decreet, dat toch wel een belangrijk momentum zou kunnen zijn, een gedragen document te maken. De eindbalans is dus dat dit ontwerp een gemiste kans is, een gemiste kans om evenwicht te creëren en een gemiste kans om effectief antwoorden te bieden op reële vragen van talloze Vlamingen. Dit had beter gekund en onze fractie zal dan ook tegen stemmen.

De voorzitter Mevrouw Moerenhout heeft het woord.

An Moerenhout (Groen). Ook wij vinden dat het evenwicht tussen rechten en plichten van respectievelijk huurders en verhuurders niet gewaarborgd wordt met dit ontwerp van decreet, maar we vinden wel dat er een aantal positieve elementen in staan. Ik haal er een aantal aan: de focus op de contracten van lange duur, de heldere opzeggingsmogelijkheden voor de contracten van korte duur, de regeling met cash huurwaarborg en de beoogde doelstellingen die geformuleerd zijn. Het zijn allemaal elementen waar we achter staan.

Er zijn echter een aantal artikelen waar we ons absoluut niet in kunnen vinden en dat is ook direct de reden waarom we vinden dat het evenwicht niet gewaarborgd wordt en waarom we dit ontwerp van decreet straks niet kunnen goedkeuren.

Het eerste en belangrijkste artikel waar we ons niet in kunnen vinden en waar we ons tegen blijven verzetten, betreft de verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden. Wij vinden dat een onbegrijpelijke keuze, gezien de scherpe wooncrisis van vandaag en gezien het feit dat de reden waarom steeds meer mensen in armoede vallen, de huurgelden en de woonkosten zijn die niet meer betaald kunnen worden – talloze studies tonen dat aan. Uit het grote woononderzoek, dat ondertussen toch al een aantal jaren oud is, blijkt dat 42 procent van de mensen het vandaag al moeilijk heeft om twee maanden bijeen te sprokkelen. Daarom vinden wij het een slechte zaak dat die huurwaarborg opgetrokken wordt naar drie maanden. Volgens ons zal het aantal huurders dat moeite heeft om de gelden bijeen te sprokkelen, daardoor alleen maar toenemen. Bovendien komen er ook kritische opmerkingen van de Raad van State, de Vlaamse Woonraad, de huurdersbonden, het Netwerk tegen armoede en anderen. Wij vinden het heel erg jammer dat er toch vastgehouden is aan die verhoging van de huurwaarborg.

Een tweede pijnpunt is volgens ons het feit dat discriminatiemaatregelen niet worden vermeld en onvoldoende worden opgevolgd. Tijdens de hoorzitting heeft ook Unia die kritiek geuit. Zij zeiden dat een beleid tegen discriminatie op de huurmarkt een integraal beleid moet zijn, wat wil zeggen: informeren, sensibiliseren, maar ook controleren en handhaven. Dat is een standpunt dat wij 100 procent volgen. We vinden het dus heel erg jammer dat dit niet gewaarborgd wordt in dit ontwerp van decreet, waardoor volgens ons het evenwicht zoek is.

Ten derde treed ik mijn collega bij dat er meer had kunnen worden ingezet op de preventie van uithuiszettingen door meer preventiemiddelen voorhanden te hebben, bijvoorbeeld de optimalisatie van het Huurgarantiefonds.

Om met een positieve noot te eindigen, wil ik het amendement uitlichten waarvoor we wel de steun van de meerderheid hebben gekregen. Dat ging ook over uithuiszettingen. Het is een amendement over uithuiszettingen waarbij kinderen betrokken zijn. Dat amendement is gebaseerd op een heel degelijk advies van de kinderrechtencommissaris. De kinderrechtencommissaris maakte er ons immers attent op dat bij een op de vier uithuiszettingen kinderen betrokken zijn en dat het belang van het kind te vaak over het hoofd wordt gezien. Een van de voorstellen was daarbij om op het moment dat zo'n zaak bij de vrederechter komt, een attest van de gezinssamenstelling mee te geven, zodat de vrederechter kan oordelen op basis van het feit dat er ook kinderen bij betrokken zijn. Dat amendement werd aanvaard door de collega's van de meerderheid. Daarvoor wil ik hen ook bedanken.

De voorzitter De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA) Minister, zoals collega De Vroe al zei: het heeft even geduurd voordat over dit ontwerp van decreet kon worden gestemd in de plenaire vergadering. Dat is, voor alle duidelijkheid, geen kritiek. Dat is eigenlijk vooral het bewijs dat u niet over één nacht ijs bent gegaan en dat u al het nodige hebt gedaan om alle betrokkenen en alle stakeholders rond de tafel te krijgen, om een zo breed mogelijke consensus te krijgen en om ervoor te zorgen dat het een evenwichtig verhaal is. Alle externe experts – behalve dan die van de oppositie, blijkbaar – zijn het erover eens dat het een evenwichtig werkstuk is. Dat zeg ik niet alleen. Dat zegt ook de Vlaamse Woonraad. U hebt al het nodige gedaan en iedereen kan er zich in vinden, zowel de huurders als de verhuurders. Natuurlijk wil de ene een beetje meer van dit en de andere een beetje meer van dat, maar al bij al is iedereen tevreden over de consensus die bereikt is.

Ik ga niet het hele debat van in de commissie opnieuw voeren. Ik wil enkel twee aspecten die voor onze fractie bijzonder belangrijk waren, een beetje toelichten: de toegankelijkheid tot de huurmarkt en de woningkwaliteit.

Mijnheer Van Malderen, de toegankelijkheid tot de huurmarkt wordt in dit ontwerp van decreet wel degelijk verbeterd. Ik zal kort vier voorbeelden aanhalen van hoe dit ontwerp van decreet ervoor zorgt dat de toegankelijkheid tot de huurmarkt verbetert. Eerst en vooral: contracten van negen jaar zijn en blijven de norm. Meer zelfs, contracten van kortere duur worden eigenlijk voor een stuk ontmoedigd, omdat de huurder die kan opzeggen en de verhuurder niet. We hebben ervoor gekozen dat de huurder daar meer rechten krijgt en dat de verhuurder weer vaker zal kiezen voor de standaardcontracten van negen jaar, zodat de huurder meer zekerheid heeft.

Ten tweede worden medehuurlers in de toekomst beschermd. Vandaag is het zo dat wettelijk samenwonenden of zelfs feitelijk samenwonenden zeer weinig rechten hebben. Dit ontwerp van decreet lost dat op, zodat ook zij het recht hebben om in die woning te blijven en dat er een keuze moet worden gemaakt wie ze verder kan huren.

Wanneer iemand wil gaan samenwonen met een aantal kameraden, kan er ook iemand vertrekken of iemand nieuw bij komen. Het geeft dus ook een oplossing aan de nieuwe woonvormen, aan cohousing. Dat is positief, ook op het vlak van de toegankelijkheid.

Waar vroeger een eigenaar de woning te allen tijde kon opzeggen, niet alleen voor eigen bewoning, maar ook voor de kinderen, kleinkinderen en – als ik me niet vergis – zelfs de achterkleinkinderen, wordt dit nu beperkt. Tijdens de eerste drie jaar kan hij het enkel opzeggen voor zichzelf, niet meer voor zijn kinderen of kleinkinderen. Want in het verleden gebeurde het

vaak. U huurde een pand, u zette het mooi in orde, u behing het, u zaaide mooie bloemetjes. En dan zei de verhuurder plots: 'Mijn zoon gaat hier komen wonen.' En u kon vertrekken na zes maanden. Dat sluit de minister uit met dit ontwerp van decreet. Het kan niet meer voor uw kinderen en kleinkinderen, tijdens de eerste drie jaar. Ook dat toont aan hoe de toegankelijkheid verbeterd wordt.

Wat het verhaal van de dreigende uithuiszetting betreft, is het voortaan zo dat het OCMW elke keer zal worden verwittigd bij een dagvaarding, een oproep in verzoening, een verzoekschrift. Telkens wanneer iemand naar de vrederechter wil gaan, zal het OCMW automatisch op de hoogte worden gesteld. Daardoor kunnen zij maatregelen nemen, kunnen zij zich van de concrete situatie vergewissen en kunnen zij helpen en ondersteunen. Heel vaak is het zo dat een dialoog tussen huurder en verhuurder al heel veel problemen oplost, nog voordat de procedure moet worden voortgezet. Ook dat komt dus tegemoet aan de toegankelijkheid tot en vooral de woonzekerheid op de huurmarkt.

Een tweede punt is de woningkwaliteit. Dat is ook gebleken uit het Grote Woononderzoek. Het is een feit dat de kwaliteit van de huurwoningen in Vlaanderen vaak nog te wensen overlaat. Ten eerste voorziet de minister in het ontwerp van decreet in renovatiehuurovereenkomsten, waardoor de huurder de woning renoveert en een tijd geen huurgelden moet betalen. Hij kan dat doen in onderling overleg en op die manier de woning in orde zetten. Zolang die woning niet aan de kwaliteitsnormen voldoet, mag hij die natuurlijk niet bewonen. Dat is nogal logisch. Ten tweede, een opzeg voor een grondige renovatie en waarbij minstens drie jaar huur werd betaald, kan voortaan wél. Ten derde, de huurprijs kan worden verhoogd na een grondige renovatie. De huurder wordt daar trouwens ook beter van. Hij zal minder energie verbruiken en een stuk van die huurprijs kunnen recupereren. Ook inzake woningkwaliteit biedt dit ontwerp van decreet een oplossing.

Ik kom nog even terug op de huurwaarborg. Collega's, ik denk – en u zult het misschien een rare uitspraak vinden – dat die huurwaarborg, samen met de huurwaarborglening, de toegankelijkheid op de huurmarkt net versterkt en verbetert voor de huurder. Er was in het verleden geen werkende oplossing voor mensen die die huurwaarborg van twee maanden niet konden betalen. Nu is het drie maanden geworden, maar er is wel een oplossing voor mensen die de huurwaarborg niet hebben, namelijk die huurwaarborglening. Er is steeds gezegd: er zal en er moet een uitvoeringsbesluit komen om die huurwaarborglening ingang te doen vinden, zodat die gelijktijdig met het Huurdecreet kan starten. Dat is een oplossing, ook voor mensen die die huurwaarborg vandaag niet bij elkaar gesprokkeld krijgen.

En, mijnheer Van Malderen, die huurwaarborglening is wel degelijk anoniem. Er zal een systeem komen waarbij de huurder die op zoek gaat naar een woning, in de beginfase al het nodige kan doen om die huurwaarborglening te krijgen. Het is maar op het moment dat hij het contract heeft, in de laatste fase, dat hij dat contract moet laten zien. En dan is het onmiddellijk in orde. U doet hier alsof de huurder pas vanaf het moment dat er een akkoord is tussen huurder en verhuurder, alles in gang kan steken om die huurwaarborglening te krijgen. En dat duurt dan inderdaad wel enkele dagen. Maar dat is absoluut niet het geval. Dat is net de kracht van die huurwaarborglening, namelijk dat die anoniem is.

Tot slot, collega's, discriminatie op de huurmarkt is een probleem dat wordt erkend. Er is een aanpak voor. De meningen daarover verschillen duidelijk heel erg. De minister heeft haar plan al uitvoerig toegelicht in de commissie. Maar dit hoort niet thuis tijdens de bespreking van een Huurdecreet. Een Huurdecreet regelt de contractuele bepaling tussen enerzijds de huurder en

anderzijds de verhuurder, niet minder, maar zeker ook niet meer. Ja, we moeten discriminatie aanpakken. Neen, dat moet niet worden besproken in het Huurdecreet. *(Applaus bij de N-VA)*

De voorzitter De heer Van Malderen heeft het woord.

Bart Van Malderen (sp.a) Collega, u hebt zich een paar keer tot ons gericht. Daarom wil ik graag een aantal elementen opnieuw onder de aandacht brengen.

Ik ben mijn betoog begonnen met te zeggen dat dit ontwerp van decreet wel degelijk positieve elementen bevat.

U hebt er een aantal opgesomd waarvan ik perfect kan zeggen dat we er ons in kunnen vinden: nieuwe samenlevingsvormen, enzovoort. Alleen steekt u zich in uw opsomming een paar pluimen te veel op de hoed, in een poging om het grote pijnpunt van dit ontwerp van decreet onder te sneeuwen. En dat grote pijnpunt is dat we, als we dit goedkeuren, drie maanden huurwaarborg zullen vragen aan mensen die heel vaak die centen niet hebben en die niet over spaarreserves beschikken om vier maanden huur te betalen. U schijnt daar gemakkelijk overheen te walsen. U ontkent het licht van de zon als u beweert dat dit geen negatief effect heeft op de toegankelijkheid. U beroept zich op een anonieme huurwaarborgregeling waarvan, nogmaals, het Kenniscentrum zegt dat dit in de feiten geen anonieme huurwaarborgregeling is omdat men eenvoudigweg een termijn dient te respecteren van een aantal dagen. Iedereen in de sector zal hierin een indicator kunnen detecteren van het feit dat men te maken heeft met iemand met mogelijke betaalproblemen. Ik verwijs daarvoor naar het verslag waar het zwart op wit op papier staat. De positieve elementen die u opsomt worden mede daardoor tenietgedaan.

Er worden inderdaad ook kansen niet benut. Ik ben het 100 procent met u oneens dat er in dit ontwerp van decreet geen plaats zou zijn voor een verankering van een aanpak van discriminatie.

Mijnheer Engelbosch, als u het hebt over toegankelijkheid en preventie van uithuiszettingen, dan is het lijstje een beetje te lang. Vandaag wordt het OCMW al verwittigd zodra een procedure wordt ingeleid. En wat een negenjarig contract op zich met toegankelijkheid heeft te maken, is mij ook niet duidelijk. Dat biedt een woonzekerheid en is een belangrijk element. Maar de toegankelijkheid zullen we er niet mee verhogen.

De eindsom is dat dit ontwerp van decreet tekortschiet op belangrijke doelstellingen die het claimt te hebben. Wij zullen het dan ook niet goedkeuren.

De voorzitter De heer Engelbosch heeft het woord.

Jelle Engelbosch (N-VA) Mijnheer Van Malderen, ik zal nog een poging ondernemen om u de huurwaarborg uit te leggen. Dit is wel degelijk een maatregel die beide partijen ten goede komt ondanks het feit dat het een maand extra is. Het is trouwens niet een maand extra voor iedereen want de drie maanden huurwaarborg bestaat vandaag, voor alle duidelijkheid, ook nog altijd. Als u het via het OCMW doet, is het ook nog steeds drie maanden. Houd nu alstublieft op met te zeggen dat men nu opeens vier maanden moet betalen. Men moet één maand betalen, en via de huurwaarborglening moet men drie maanden sparen. Dat geld wordt gespaard. Het is achteraf van de huurder. Als hij de woning in goede staat terug aflevert, is dat geld van hem. Hij krijgt het voor een deel terugbetaald.

De voorzitter Minister Homans heeft het woord.

Minister Liesbeth Homans Collega's, er is al zeer veel gezegd. Ik begin met de zeer specifieke vraag van mevrouw Partyka over artikel 53. U hebt daarover in de commissie ook al een vraag gesteld. Ik wil nog meegeven dat een verhuurder enkel een kandidaat-medehuurder kan weigeren als de globale financiering van het huurcontract in het gedrang zou komen.

Alle vragen en opmerkingen die vandaag in deze plenaire vergadering aan bod zijn gekomen, zijn ook aan bod gekomen in de commissievergaderingen, in actuele vragen en in de bespreking van dit ontwerp van decreet. Het is inderdaad een ontwerp van decreet van lange adem geworden, maar dat was ook nodig. Dank u, mevrouw De Vroe, dat u zegt dat het een sterk juridisch staaltje is. Ik zal dat compliment overmaken aan mijn kabinet en aan de administratie. We zijn niet over één nacht ijs gegaan, daarvoor was het onderwerp te belangrijk.

Sommigen zeggen dat het ontwerp van decreet heel weinig voordelen bevat voor de huurder. Ik wil dat met klem tegenspreken. Het is bijvoorbeeld in het kader van de woonzekerheid belangrijk, mijnheer Van Malderen, dat de huurovereenkomst van 9 jaar de regel blijft. Ook huurovereenkomsten van korte duur blijven mogelijk. *(Opmerkingen van Bart Van Malderen)*

U hebt inderdaad een aantal positieve punten gezegd, mijnheer Van Malderen. U bent ongeveer een kwartier aan het woord geweest, ik 2 minuten. Dus als ik nog eventjes mag?

Ook wat de woonkwaliteit betreft, zitten er positieve zaken in voor de huurder. Dat zijn verbeteringen ten opzichte van de huidige situatie.

Bijvoorbeeld dat de woonkwaliteit uitsluitend de verantwoordelijkheid is van de verhuurder; bijvoorbeeld dat, als een woning niet conform de normen is, de huurovereenkomst nietig kan worden verklaard en ook de huurder de terugbetaling kan eisen van de huurgelden die zijn betaald. Dat zijn allemaal zaken die verbeterd zijn. Dat we niet op dezelfde lijn zitten wat andere zaken betreft, was ook al van in het begin redelijk duidelijk.

Wat de huurwaarborg betreft, daar heeft iedereen al zijn zegje gedaan. Collega Engelbosch heeft al op heel veel vragen geantwoord, waarvoor dank. Ik ben het – en dat zal u niet verbazen – helemaal eens met wat de collega's van de meerderheid zeggen over die huurwaarborg. Beseffen jullie eigenlijk wel hoeveel mensen de dag van vandaag ook al drie maanden huurwaarborg betalen? Hebt u eigenlijk enig besef van het feit dat er de dag van vandaag mensen zijn die ook drie maanden moeten betalen en betalingsmoeilijkheden hebben?

Tegelijkertijd voeren we die renteloze en anonieme huurwaarborglening in. Dat bestaat vandaag niet, ook niet voor mensen van wie de verhuurder zich wel aan de wet houdt en maar twee maanden huurwaarborg vraagt. Die mensen hebben nu niet de mogelijkheid om dat bedrag anoniem en renteloos te lenen. Ze moeten dat ook ergens halen. Zoals de heer Engelbosch ook terecht opmerkt, is het niet zo dat men nu ineens vier maanden huur moet betalen. Neen, een maand huur en drie maanden waarborg kan men gaan lenen bij de Vlaamse overheid die men op een zeer billijke termijn kan afbetalen. Als men het huis waarin men woont en dat men huurt als een goede huisvader bewaakt, dan krijgt men dat geld gewoon terug. Het is een vorm van sparen. Mensen die de waarborg betalen en goed zorg dragen voor de woning, krijgen die waarborg gewoon terug. Het is een vorm van sparen als u tenminste als een goede huisvader met de eigendom van anderen wil omgaan.

Collega Van Malderen, u zegt over de anonieme huurwaarborglening dat er een zekere tijd over gaat. Neen, ook dat heeft collega Engelbosch zeer duidelijk gemaakt. Men kan op voorhand al een dossier openen bij het Vlaams Woningfonds. Er moet dus nog geen contract zijn. Op drie dagen tijd kan men een waarborglening krijgen. Op drie dagen tijd. Dat is nu toch ook niet het einde van de wereld. Als je nu al op zoek moet gaan naar een waarborg, zal iedereen die ook niet op een, twee, drie vinden. Drie dagen tijd moet men wachten voor men die anonieme renteloze huurwaarborglening krijgt. Ik denk dat dit toch wel een zeer belangrijke opmerking is.

Wat mij aan dit debat vooral stoort – en er moeten natuurlijk verschillen blijven met bepaalde partijen in dit parlement want anders zouden we allemaal tot dezelfde partij behoren en dat kan niet de bedoeling zijn –, is de oneerlijkheid. Natuurlijk is het het volste recht van bepaalde partijen om tegen de verhoging van twee maanden huurwaarborg naar drie maanden te zijn. Absoluut, maar tegelijk ontkennen dat er zoiets is als een oplossing daarvoor, zijnde de renteloze anonieme huurwaarborglening, daar word ik wel moe van. Ik vind dat geen intellectueel eerlijk debat. Iets dat vandaag niet bestaat voor mensen die twee maanden huurwaarborg betalen, en heel veel mensen die al drie maanden moeten betalen, lossen wij op als ze betalingsproblemen hebben met net die huurwaarborglening. Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering is de tweede keer principieel goedgekeurd vorige vrijdag. Het ligt nu bij de Raad van State. Alles gaat samen, wat op de afspraak was, in werking treden op 1 januari 2019.

Wat discriminatie betreft, ook daar is de essentie al van gezegd, niet alleen in deze plenaire vergadering maar ook al verschillende keren in de commissie. Dit ontwerp van decreet regelt eigenlijk in essentie de contractuele relatie tussen de verhuurder en de huurder. De contractuele relatie wil zeggen dat er al een contract is tussen beide partijen. Waar u nu mee afkomt, is met discriminatie van mensen die niet worden toegelaten om een bepaalde woning te bezichtigen om welke reden dan ook. Heb ik ontkend dat deze vorm van discriminatie bestaat? Neen, ik heb dat nooit ontkend. Nooit. Dit gaat over de contractuele relatie en beide partijen hebben dus al een contract met elkaar. Vandaar dat het inderdaad niet thuishoort in dit ontwerp van decreet.

Heb ik dan gezegd dat we niets moeten doen om discriminatie op de woonmarkt te bestrijden? Ja, natuurlijk wel. Ik heb het ook al in de commissie gezegd dat er een plan is – en ik raad iedereen aan om dat plan eens goed door te nemen – dat ik nog voor het zomerreces aan de Vlaamse Regering heb meegedeeld en waarbij we alle sectoren hebben betrokken. Het moet uitgroeien tot een convenant met de sector.

Ik vind sensibiliseren veel belangrijker en ook veel efficiënter dan die praktijktesten. Collega's, er wordt hier het voorbeeld van Gent aangehaald. Men zegt dat de praktijktesten in Gent werken. Ik kan alleen maar vaststellen dat er inderdaad meer mensen met bepaalde achtergronden worden uitgenodigd voor een gesprek, maar wie zegt dat die mensen ook daadwerkelijk een woning hebben gekregen? Wie zegt dat? Dat wijst het onderzoek op geen enkele manier ook uit.

Collega's, moeten we dus iets doen aan discriminatie? Ja. Gaan we dat doen? Ja, met dat plan. Gaan we dat doen met praktijktesten? Neen, want ik wil geen heksenjacht creëren op elke eigenaar, op elke verhuurder. Tegelijkertijd herhaal ik dat dit ontwerp eigenlijk de contractuele relatie tussen de huurder en de verhuurder regelt. Daarom hoort dat niet thuis in het ontwerp.

Voorzitter, dit is een belangrijk, maar ook overzichtelijk ontwerp van decreet. De meeste collega's hebben dat ook gezegd. Het regelt wel degelijk een evenwicht tussen de rechten en de plichten van de huurders, maar ook van

de verhuurders. Ik denk dat de meesten hier ook hebben erkend de afgelopen twee jaar tijdens de debatten over dit ontwerp van decreet en over dit onderwerp, dat die rechten toch wel een beetje waren scheefgetrokken. Ik wil dan ook alle collega's van de meerderheid, van Open Vld, van CD&V en natuurlijk ook van de N-VA, danken voor de constructieve samenwerking. Ook mevrouw Moerenhout wil ik bedanken voor de toch wel constructieve houding en haar positieve opmerkingen over een en ander in dit ontwerp van decreet.

De voorzitter De heer Van Malderen heeft het woord.

Bart Van Malderen (sp.a) Minister, ik kan een goede dosis cynisme absoluut appreciëren, ik vind dat een hogere vorm van humor, maar het moet wel niet gekker worden. U probeert hier vandaag de veralgemening van een derde maand huurwaarborg te verkopen als ware het een spaarproduct. U bent minister van Armoedebestrijding. U zou vertrouwd moeten zijn met het Wikifin-onderzoek van maart 2017, waaruit blijkt dat 45 procent van de huurders gewoon niet in staat is om te sparen. Dat men hiermee de toegankelijkheid van de huurmarkt verslechtert voor een belangrijke groep mensen, staat dus voor mij als een paal boven water en is reden genoeg om dit ontwerp van decreet niet goed te keuren.

Minister Liesbeth Homans Ik heb collega Engelbosch herhaald. Collega Van Malderen, u hebt letterlijk gezegd dat de mensen nu worden verondersteld om vier maanden huur te betalen. Dat hebt u letterlijk gezegd. Neen, men betaalt één maand huur en drie maanden waarborg, die op een geblokkeerde rekening wordt gezet, en als men goed zorg draagt voor de eigendom, dan wordt dat geld ook gewoon teruggegeven. U hebt letterlijk gezegd dat men vier maanden huur betaalt. Ik zeg: neen, men betaalt één maand huur en de rest is drie maanden waarborg, en als men zorg draagt voor de eigendom, krijgt men dat integraal terug.

De voorzitter Vraagt nog iemand het woord? *(Neen)*

De algemene bespreking is gesloten.

De voorzitter **Artikelsgewijze bespreking**

Dames en heren, aan de orde is de artikelsgewijze bespreking van het ontwerp van decreet.

De door de commissie aangenomen tekst wordt als basis voor de bespreking genomen. *(Zie Parl.St. VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/5)*

– *De artikelen 1 tot en met 84 worden zonder opmerkingen aangenomen.*

De artikelsgewijze bespreking is gesloten.

We zullen straks de hoofdelijke stemming over het ontwerp van decreet houden.

Ontwerp van decreet van de algemene rekening van de Vlaamse Gemeenschap en van de uitvoering van de begroting van de

Voorstel tot wijziging van het Reglement van het Vlaams Parlement wat de Vlaamse Controlecommissie voor de

Vlaamse rechtspersonen zonder raad van bestuur voor het begrotingsjaar 2017

van de Vlaamse Regering

23-A (2017-2018) nr. 1

> [Bekijk het verslag](#)

Verkiezingsuitgaven betreft

van Jan Peumans

1651 (2017-2018) nr. 1

> [Bekijk het verslag](#)

[Bekijk de volledige vergadering](#)

Vergadering bijwonen

U wil een vergadering bijwonen? Dat kan! U kunt zich gewoon aanmelden bij de [bezoekersingang \(Leuvenseweg 86, 1000 Brussel\)](#).

Zolang er zitplaatsen vrij zijn, worden toehoorders binnengelaten. Zitplaatsen kunnen niet gereserveerd worden. Raadpleeg vooraf de agenda van de [plenaire vergaderingen](#) of de [commissievergaderingen](#).

U kunt ook steeds de plenaire [vergaderingen \(her\)bekijken](#) via onze website of YouTube.

Wanneer vinden de vergaderingen plaats? Raadpleeg de [volledige agenda voor deze week](#), of de [parlementaire kalender](#) voor een algemeen beeld van de planning van de vergaderingen in het Vlaams Parlement.

