

# Advies

DATUM 3 oktober 2018  
VOLGNUMMER 2018-2019/01

COMMISSIE Commissie voor Wonen,  
Armoedebeleid en Gelijke  
Kansen

## Naar een kindvriendelijk woninghuurdecreet: kinderen en jongeren meer zichtbaar maken in beleid en praktijk

Sinds 1 juli 2014 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de woninghuurwetgeving.

Kinderen zijn een grote gebruikersgroep van het Vlaamse woonpatrimonium. Ook al zijn ze handelingsonbekwaam, ze zijn een niet te verwaarlozen groep voor het Vlaamse woonbeleid. 24% van de private huurders zijn gezinnen met kinderen.

Op 4 juni 2018 werd het 'ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan', het zogenaamde Vlaamse woninghuurdecreet, ingediend bij het Vlaams Parlement. Op 4 oktober 2018 zet de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen de eerder aangevatte bespreking van het ontwerp van decreet verder.

In dit advies vraagt het Kinderrechtencommissariaat om kinderen en jongeren meer zichtbaar te maken in beleid en praktijk.

### JoKER

We vragen om bij het ontwerp alsnog een kind- en jongereneffectrapport (JoKER) op te maken dat peilt naar de effecten van het nieuwe woninghuurdecreet op het leven van kinderen en jongeren. Vanuit het perspectief van kinderen maken we ons zorgen over een aantal bepalingen, of het gebrek eraan, in het ontwerp van decreet.

- We betreuren dat er geen bepalingen zijn die de maatschappelijke en sociale potentie van de private huurmarkt of de discriminatie

<sup>1</sup> Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl. St. VI. Parl. 2017-18, nr 1621/1*

op de private huurmarkt concreet regelen. Nochtans is het bevorderen van de toegang tot de private huurmarkt een van de hoofddoelstellingen van het ontwerp van decreet.

- We vrezen dat het ontwerp van decreet belangrijke kansen laat liggen voor jongeren in of nét uit de jeugdhulp. We vragen om uitzonderingen voor deze jongeren. Zeker bij de bepalingen die over kotverhuur gaan.

#### Drie amendementsvoorstellen bij artikelen over uithuiszetting

We stellen dat het belang van het kind meer moet doorwegen bij uithuiszettingen. We formuleren samen met het Steunpunt Mens en Samenleving (SAM) drie amendementsvoorstellen.

- Artikel 46 moet vervolledigd worden met een attest van de gezinssamenstelling. Dit moet garanderen dat de vrederechter weet dat er kinderen zijn.
- Artikel 47 moet aangevuld worden met een specifieke procedure voor gezinnen met kinderen.
- En artikel 49, 3° moet expliciet verwijzen naar de ‘winterperiode’ en ‘het belang van het kind’.

#### Kies resoluter voor garantie op woningkwaliteit

Tenslotte betreuen we dat het ontwerp van decreet het conformiteitsattest niet doortrekt tot een verhuurvergunningsattest. Onderzoeken tonen aan dat de kwaliteit van een woning een duidelijk verschil maakt voor het welzijn van kinderen, jongeren en gezinnen.

## 1. JoKER moet impact woninghuurdecreet op kinderen en jongeren in kaart brengen

### 1.1. Minderjarigen en de private huurmarkt

#### Ook kinderen hebben recht op menswaardig wonen

Minderjarigen zijn sowieso drager van rechten. Ook zij hebben recht op menswaardig wonen. Dat ligt decretaal vast in de Vlaamse Wooncode. En het is terug te vinden in het kinderrechtenverdrag.

Artikel 27 stelt dat kinderen recht hebben op een passende levensstandaard. In de eerste plaats zijn de ouders daarvoor verantwoordelijk. Als de ouders daar niet in slagen dan moeten ze kunnen reken op een overheid die hen ondersteunt en het nodige doet om te zorgen voor eten, kleren, materiële bijstand, ondersteuning en huisvesting.

#### Private huur en het statuut van de minderjarige

In principe zijn minderjarigen juridisch handelingsonbekwaam. Ze zijn drager van rechten maar kunnen die niet zelfstandig uitoefenen. Ze kunnen in principe zelf geen rechtshandelingen stellen zoals een contract afsluiten, een proces instellen of geld beheren.

Meestal zijn hun ouders de wettelijke vertegenwoordigers. Zij ondertekenen veelal de huurovereenkomst. De kinderen zijn contractueel gezien geen betrokken partij. Willen minderjarigen hun belangen bij de vrederechter verdedigen, dan moeten ze zich laten vertegenwoordigen door een ouder of voogd.

Wil dat zeggen dat minderjarigen helemaal geen rechtstreeks betrokken partij zijn voor het afsluiten van een huurovereenkomst? Neen. Als een jongere van 17 jaar met genoeg onderscheidingsvermogen een huurovereenkomst tekent, dan is deze overeenkomst niet automatisch nietig omdat hij minderjarig is. De rechter moet de huurovereenkomst nietig verklaren. Kan er bewezen worden dat de rechtshandeling de jongere benadeelt, dan kan de rechter ingaan op een vraag tot nietigverklaring.

## **De private huurmarkt: enkele cijfers vanuit kindperspectief**

### **24% van private huurders zijn gezinnen met kinderen**

Onderzoek<sup>2</sup> toont aan dat 20,4% van de Vlaamse huishoudens in een private huurwoning woont. Het aandeel gezinnen met kinderen op de private huurmarkt bedraagt 24%. Koppels zonder kinderen nemen 21% in beslag. De alleenstaanden (51%) vormen de grootste groep.

### **Private huurwoningen worden kleiner**

Doorheen de tijd is het aandeel grote private huurwoningen afgenomen.

- Het aandeel eengezinswoningen is gedaald. De private huurmarkt bestaat vooral uit meergezinswoningen (74%).
- De woonoppervlakte is verkleind. In 2001 had 30% een woonoppervlakte van 85m<sup>2</sup> en meer. In 2013 was dat gedaald tot 19%. Nu bedraagt de gemiddelde woonoppervlakte 69m<sup>2</sup>.
- Woningen met 3 of meer kamers zijn gedaald van 38% in 2001 naar 28% in 2013.

### **Overbezetting het hoogst bij gezinnen met kinderen**

De hoogste percentages 'overbezetting' zijn te vinden bij gezinnen met kinderen. Er zijn te weinig kamers en de beschikbare vierkante meter leefruimte is te beperkt. De percentages variëren tussen 18% en 25%, terwijl het gemiddelde percentage 6,5% is.

### **1 op 5 kinderen mist kwaliteitsvolle woning**

Statistieken vanuit kindperspectief stellen dat één kind op vijf kampt met woningdeprivatie. Kinderen die opgroeien in een éénoudergezin (30%) wonen vaker in een minder kwaliteitsvolle woning dan kinderen met twee ouders (19%). Kinderen die in een huurwoning wonen (36%) kampen vaker met woningdeprivatie dan kinderen van wie (een van de) ouders eigenaar is van de woning (17%).<sup>3</sup>

### **Discriminatie van alleenstaande moeders**

Alleenstaande moeders (8%) lopen een risico op discriminatie op de private huurmarkt. Onderzoek<sup>4</sup> toont aan dat 8% gediscrimineerd wordt.

<sup>2</sup> Winters Sien, *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 1: Beknopte schets van de problematiek*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2016

<sup>3</sup> Vlaamse Woonraad en Kinderrechtencommissariaat, *Advies Kinderen en huisvesting*, 2016-2017/2, <https://www.kinderrechtencommissariaat.be/advies/kinderen-en-huisvesting>

<sup>4</sup> Interfederaal Gelijkekansencentrum, *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, Brussel, oktober 2014. Heylen Kristof, *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*, Steunpunt Wonen, Leuven 2015.

## **Bij 1 op 4 uithuiszettingen zijn kinderen betrokken**

Sinds 2009 worden er in Vlaanderen elk jaar tussen de 12.000 en 13.000 procedures tot uithuiszetting opgestart. In 2017 daalde het cijfer tot 11.557.<sup>5</sup> De meerderheid van deze uithuiszettingen bevindt zich op de private huurmarkt.<sup>6</sup> Bij een kwart van de vorderingen tot uithuiszetting zijn kinderen betrokken.<sup>7</sup>

## **Ook kinderen zijn slachtoffer van krotverhuur**

In 2017 trof de Vlaamse Wooninspectie 2.801 slachtoffers aan van krotverhuur. Iets meer dan 1 op de 5 slachtoffers was minderjarig, waarvan 22 baby's. Een 50-tal kinderen waren amper 1 jaar.<sup>8</sup>

## **Bijna 1 op 3 daklozen is minderjarig**

Eind 2014 troffen Evy Meys en Prof. Koen Hermans 3.730 cliënten aan in de Vlaamse dak- en thuislozenzorg. Ze telden 1.728 minderjarigen die er samen met hun ouder(s) verbleven. In maart 2017 telden vrijwilligers 653 dakloze kinderen in Brussel. Ze verbleven in de nachtopvang, kraakpanden en publieke gebouwen.

## **Jongeren die de jeugdhulp verlaten zijn een heel kwetsbare groep op private woningmarkt**

Het pad naar volwassenheid is voor jongeren die de jeugdhulp verlaten moeilijker dan voor andere jongeren. Eenmaal meerderjarig moeten ze alles tegelijk doen en vaak alleen doen. Ze proberen zich staande houden. En dit soms zonder ondersteunend netwerk of stabiele verblijfplaats, met financiële en psychische problemen en vaak laaggeschoold.<sup>9</sup>

Het onderzoek van Evy Meys en Prof. Koen Hermans concludeert dat een kwart van de thuislozen jongvolwassen is. Zo'n 200 van hen verbleven voordien in de jeugdhulp. Ze probeerden eerst zelfstandig te wonen maar dat lukte niet, bijvoorbeeld door te hoge huurprijzen.<sup>10</sup>

Bijna de helft van de jongvolwassen met een zeer laag inkomen besteedt meer dan 40% van zijn inkomen aan huur.<sup>11</sup>

## **1.2. Kind onzichtbaar in woninghuurdecreet**

Gaan we op zoek naar minderjarigen in het ontwerp van decreet dan zijn ze duidelijk afwezig als subject. Ze verschijnen wel in twee artikelen. In artikel 17 zijn ze afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten van de verhuurder, die het goed persoonlijk en werkelijk willen betrekken. In artikel

<sup>5</sup>

<http://www.vvsg.be/nieuws/Paginas/Ruim30huishoudensperdagmetuithuiszettingbedreigd.aspx>

<sup>6</sup> Pascal Dedecker, *Uithuiszettingen zitten nog steeds in het verborgene. Vijfentwintig jaar later en nog geen stap verder*, Sociaal.net, 2018

<sup>7</sup> Meys Evi & Hermans Koen, *Nulmeting dak- en thuisloosheid in Vlaanderen*, Steunpunt Welzijn Volksgezondheid en Gezin, 2014

<sup>8</sup> Vlaamse Wooninspectie, *Jaarverslag 2017, Woningkwaliteit en handhaving onder één dak*, <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vlaamse-wooninspectie-jaarverslag-2017>

<sup>9</sup> Steunpunt Algemeen Welzijnswerk (2013), *Loopplanken voor jongvolwassenen*, Antwerpen, Steunpunt Algemeen

Welzijnswerk. <https://www.kennisplein.be/Documents/Loopplanken%20voor%20jongvolwassenen%20-%20Praktijkdossier.pdf>

<sup>10</sup> Meys Evi & Hermans Koen, *Nulmeting dak- en thuisloosheid in Vlaanderen*, Steunpunt Welzijn Volksgezondheid en Gezin, 2014

<sup>11</sup> Caritas Vlaanderen, *Over de muur. Internationale praktijken in de aanpak van dak- en thuisloosheid bij jongeren*, maart

2018 [https://www.caritas.be/nl/sites/www.caritas.be/files/uploads/PDF/rapport\\_dak-en\\_thuisloosheid\\_bij\\_jongeren.pdf](https://www.caritas.be/nl/sites/www.caritas.be/files/uploads/PDF/rapport_dak-en_thuisloosheid_bij_jongeren.pdf)

43 verschijnen ze als erfgenamen die bij het overlijden van de huurder moeten laten weten dat ze de huurovereenkomst willen verder zetten.

Bij de andere artikelen moeten we ze erbij denken en proberen in kaart te brengen wat de regelgeving voor hen betekent, kan betekenen of nog niet betekent.

Als gevolg van hun handelingsonbekwaamheid worden ze als subject in het ontwerp van decreet niet vermeld. Anderzijds mag hun juridische handelingsonbekwaamheid niet impliceren dat ze onzichtbaar worden. Minderjarigen vormen een grote gebruikersgroep van het Vlaamse woonpatrimonium. Ze zijn een niet te verwaarlozen groep voor het Vlaamse woonbeleid. De cijfers uit het kindperspectief tonen dit aan.

### 1.3. Vragen vanuit kindperspectief bij woninghuurdecreet

Vanuit het perspectief van minderjarigen kunnen verschillende vragen gesteld worden bij het ontwerp van decreet die een aantal zorgen oproepen.

#### Aandacht voor aangekaarte woonproblemen door Cachet vzw?

Jongeren die in de jeugdhulp verblijven of verbleven kaarten al geruime tijd woonproblemen aan.

Jongeren die begeleid worden door een erkende (jeugdhulp)dienst kunnen rekenen op prioritaire toegang of versnelde toewijzing van een sociale woning. Ondanks die voorrang blijven minderjarige jongeren en jongvolwassenen botsen op een tekort en moeten ze onderdak vinden op de private huurmarkt, waar ze op verschillende drempels botsen.

- Ze kunnen de huur veelal niet betalen.
- Als ze samen wonen, verliezen ze een aanzienlijk deel van hun leefgeld.
- Sommige begeleidingsdiensten verlangen dat de jongeren eerst een woning/studio gevonden hebben vooraleer de begeleiding op te starten.
- Het is niet evident om een huurwaarborg op te hoesten. Het OCMW kan deze voorschieten, maar er is een valkuil. Sommige OCMW's doen dit pas als de kandidaat huurder een getekend contract kan voorleggen en huisbazen willen pas een contract tekenen als ze zeker zijn van de waarborg.<sup>12</sup>

#### Voldoende aanbod voor jongeren zonder hoofdverblijfplaats die willen verder studeren?

Artikel 54 van het ontwerp van decreet duidt de regelgeving voor verhuur van huisvesting aan studenten die ergens anders hun hoofdverblijfplaats hebben.

Student definieert het ontwerp van decreet als: 'iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt en waarvan hij de lessen volgt'. We staan achter deze definitie want het sluit 16- of 17-jarige scholieren met ergens anders een hoofdverblijfplaats niet uit, zoals jongeren die begeleid worden in autonoom wonen.

<sup>12</sup> Cachet vzw, Sur ma Route. Samen op zoek naar een beter parcours van jeugdhulp naar zelfstandigheid, 2015, [http://cachetvzw.be/uploads/page/72/files/Cachet\\_SurMaRoute\\_3004.pdf](http://cachetvzw.be/uploads/page/72/files/Cachet_SurMaRoute_3004.pdf)

Anderzijds maken we ons zorgen over de mogelijke gevolgen van de specifieke regelgeving voor studentenverhuur voor die jongeren die geen andere hoofdverblijfplaats hebben en nog verder studeren. Zullen deze jongeren op evenveel huisvestingskansen kunnen rekenen als studenten die wel een andere hoofdverblijfplaats hebben? We denken hierbij aan jongeren die de jeugdhulp verlaten, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen of jonge alleenstaande(n) (vreemdelingen) die willen verder studeren.

Juridisch gezien reikt het ontwerp van decreet voor deze jongeren weliswaar pistes aan: ze kunnen zelf een woning of kamer huren onder een huurovereenkomst met hoofdverblijfplaats, een woning huren als medehuuder of gehuisvest worden als onderhuurder.

Anderzijds zijn deze pistes niet drempelvrij. Bijvoorbeeld: de jongere moet een betaalbare woning kunnen vinden. De jongeren moet drie maanden huurwaarborg betalen, in plaats van twee maanden voor een kot. En in geval van medehuur of onderhuur moet hij een verhuurder én huurder vinden die instemmen.

- De overheid dient in kaart te brengen of het aantal studentenkamers met hoofdverblijfplaats volstaat en wat de stappen zijn om het tekort op te krikken, als nodig. Het is belangrijk om aan alleenstaande jongeren, die willen verder studeren maar geen andere hoofdverblijfplaats hebben, evenveel huisvestingsgaranties te bieden als aan studenten die wel een andere hoofdverblijfplaats hebben.
- De specifieke regelgeving voor verhuur van huisvesting aan studenten kan leiden tot uitsluiting. Omdat een administratieve inschrijving op kotadres voor alleenstaande jongeren noodzakelijk is, moeten uitzonderingen voor deze jongeren mogelijk zijn.

### **Kinderen van ongehuwde ouders minder sterke rechtsgaranties?**

Is het recht op wonen van kinderen van ongehuwde ouders even sterk beschermd als dat van kinderen van gehuwde ouders of wettelijk samenwonende ouders?

Doorheen de jaren neemt het aantal ongehuwde koppels toe. En ongeveer de helft van de ongehuwde koppels heeft kinderen.<sup>13</sup> We vrezen dat het ontwerp van decreet te weinig rekening houdt met die realiteit.

Artikel 52 stelt dat de echtgenoot of de wettelijke samenwoner van rechtswege huurder is. Sterft een van de ouders of trekt een van de gehuwde of wettelijk samenwonende ouders weg dan blijft de andere ouder huurder en kunnen de kinderen 'thuis' blijven. Gaat het om ongehuwde ouders met kinderen dan is er minder bescherming van rechtswege. Zeker als de feitelijke samenwoning niet officieel geregeld is met de verhuurder, zoals artikel 53 mogelijk maakt.

### **Riskeren alleenstaande ouder en kind slachtoffer te worden van laatste lid artikel 52 en 53?**

Het laatste lid van artikel 52 en 53 stelt:

'... kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.'

<sup>13</sup> Van den Berg Layla en Mortelmans Dimitri, *De Onzichtbare Scheidingsgolf. Een analyse van relatieontbinding van samenwonenden en gehuwden in België*, Relaties en Nieuwe Gezinnen, Vol 8, nr.1, 2018, [www.relatiesennieuwegezinnen.be](http://www.relatiesennieuwegezinnen.be)

Artikel 52 en 53 regelen de huurovereenkomsten als de huurders gehuwd zijn of wettelijk of feitelijk samenwonen en stellen wat er wel of niet kan als één van de gehuwde, wettelijk of feitelijk samenwonende huurders vertrekt, bijvoorbeeld bij een echtscheiding.

De Klachtenlijn van het Kinderrechtencommissariaat wordt vaak gecontacteerd bij (v)echtscheidingen. Kinderen zitten gewrongen tussen de twee scheidende partijen. Niet zelden wordt een echtscheiding ook financieel uitgevochten met gevolgen voor de kinderen.

### **Een mes dat aan twee kanten snijdt**

Het laatste lid van artikel 52 en 53 lijkt een mes te zijn dat aan twee kanten snijdt.

Enerzijds is de periode waarop de verhuurder de huurder kan aanspreken nu beperkt tot zes maanden. In de tot nu toe geldende woninghuurwet was er geen beperking in de tijd en werden de algemene regels van het contractrecht toegepast.

Anderzijds kunnen deze zes maanden als instrument in een vechtscheiding worden ingezet.

- Bijvoorbeeld: een ouder trekt weg en draagt weinig zorg voor de kinderen. De achterblijvende ouder voedt de kinderen alleen op en kan of wil de huur van de laatste zes maanden niet alleen betalen. Het laatste lid van beide artikels biedt aan de alleenstaande ouder een mogelijkheid om niet alleen de huur te moeten betalen.
- Of omgekeerd: een ouder trekt weg met de kinderen naar een nieuwe woning om als alleenstaande ouder de kinderen op te voeden. De achterblijvende ouder kan of wil niet alleen de huur betalen. Het laatste lid van beide artikelen kan ertoe leiden dat de alleenstaande ouder twee maal huur moet betalen: voor de eigen woning en voor de ex-partner.

### **Wat met slachtoffers van intrafamiliaal geweld die vluchten?**

Plaatsen we dit laatste voorbeeld naast de realiteit dat eenoudergezinnen het hoogste armoederisico (35%) hebben<sup>14</sup> of naast de zorgwekkende signalen over intrafamiliaal geweld waardoor een ouder samen met de kinderen op de vlucht slaat, dan houdt het laatste lid van beide artikelen veel risico's in.

### **Toets af met Family Justice Centres om te fine tunen**

Ideaal wordt het laatste lid van beide artikelen op zijn minst eens besproken met Family Justice Centers<sup>15</sup> of met medewerkers van projecten als Protocol van Moed en CO3.

Deze diensten en projecten zijn gespecialiseerd in intrafamiliaal geweld en stroomlijnen de samenwerking tussen veiligheid (parket, politie), lokale overheid (stad en provincie) en hulpverlening (CAW, Centrum voor Geestelijke Gezondheidszorg, Vertrouwenscentrum Kindermishandeling, Ondersteuningscentrum Jeugdhulp). Verschillende levensdomeinen worden daar bij betrokken: medische zorg, huisvesting, opvoedingsondersteuning, juridische hulp en schuldbemiddeling.

Vanuit hun multidisciplinaire aanpak kunnen ze inschatten waar de grootste risico's en oplossingen liggen.

<sup>14</sup> Kind en Gezin, Het kind in Vlaanderen 2017, 2018, <https://www.kindengezin.be/cijfers-en-rapporten/rapporten/over-kind-en-gezin/kind-in-vlaanderen/>

<sup>15</sup> Simons D. en Franck P., *Family Justice Centers zijn de toekomst. Nieuwe aanpak intrafamiliaal geweld*, Sociaal.Net, 22-9-2015, <http://sociaal.net/analyse-xl/family-justice-centers-zijn-de-toekomst/>

## Geen aandacht voor discriminatie van gezinnen met kinderen?

Is het recht op wonen van elk kind voldoende beschermd tegen discriminatie? We betreuren dat het ontwerp van decreet geen artikelen omvat die inzoomen op degelijke beschermingsmechanismen tegen discriminatie.

## Wat met ondersteuning van socio-economisch kwetsbare kinderen en jongeren op de private huurmarkt?

Kunnen kinderen die socio-economisch kwetsbaar zijn en opgroeien in een private huurwoning op voldoende financiële tussenkomst in huur rekenen? Doorstaat hun ondersteuning de vergelijking met de ondersteuning van kinderen die opgroeien in een sociale huurwoning? Het ontwerp van decreet stelt immers als doelstellingen: de toegang tot de private huurmarkt bevorderen en woonzekerheid voor de gezinswoning bevorderen.

We betreuren dat het ontwerp van decreet weinig extra perspectieven biedt aan het recht op wonen van socio-economisch kwetsbare kinderen, jongeren en gezinnen. Terwijl statistieken aantonen dat de private huurmarkt ook zeer kwetsbare groepen huisvest, en in die zin een sociale en maatschappelijke functie zou kunnen vervullen.

- 1 op 4 private huurders bevindt zich in het laagste inkomenskwintiel. Bijna de helft behoort tot de twee laagste kwintielen.<sup>16</sup>

## 1.4. Tijd voor een eerste JoKER

Eerder pleitte het Kinderrechtencommissariaat voor meer kinderrechtentoetsen bij nieuwe regelgevingsinitiatieven voor het woonbeleid.<sup>17</sup> Door hun juridische onbekwaamheid en 'kind van'-positie riskeert het perspectief van kinderen en jongeren onderbelicht te blijven. Nochtans zijn ze vanuit een kinderrechtenspectief een belangrijke rechtstreeks betrokken gebruikersgroep.

Het is aangewezen dat er bij dit ontwerp van decreet alsnog een kind- en jongereneffectrapport (JoKER) komt dat peilt naar de effecten van het nieuwe woninghuurdecreet op het leven kinderen en jongeren. Telkens een minister bij het Vlaams Parlement een ontwerp van decreet indient dat het belang van personen jonger dan 25 jaar rechtstreeks raakt, moet dat ontwerp vergezeld zijn van een JoKER.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Pannecoucke Isabel, De Decker Pascal en Goossens Luc, *Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de private huurmarkt in het Vlaams woonbeleid*, OASeS, Antwerpen, 2003. Heylen Kristof, *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2013

<sup>17</sup> Kinderrechtencommissariaat, 2016, (n)ergens kind aan huis. Dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief, <https://www.kinderrechtencommissariaat.be/publications/detail/n-ergens-kind-aan-huis-voor-dak-en-thuisloosheid-vanuit-kindperspectief-1>.

<sup>18</sup> Sinds 1997 bestaat de decretale verplichting om een kindeffectrapport op te maken bij voorontwerpen van decreet die het belang van kinderen, personen jonger dan achttien jaar rechtstreeks raken. Bij decreet van 18 juli 2008 werd het kindeffectrapport (KER) uitgebreid tot een kind- en jongereneffectrapport (JoKER). Dat bleef ongewijzigd in het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtensbeleid. Doel is na te gaan wat de impact is op kinderen en jongeren jonger dan vijftientig. Zie:

[http://www.sociaalcultureel.be/jeugd/vjkb\\_joker.aspx](http://www.sociaalcultureel.be/jeugd/vjkb_joker.aspx) en [www.sociaalcultureel.be/jeugd/jeugd\\_kinderrechtenbeleid\\_doc/JoKER-handleiding.pdf](http://www.sociaalcultureel.be/jeugd/jeugd_kinderrechtenbeleid_doc/JoKER-handleiding.pdf)



## JoKER met focus op bovenstaande bezorgdheden

We vragen om een JoKER dat inzoomt op de bovenstaande bezorgdheden. En in kaart brengt wat mogelijke oplossingen zijn.

## JoKER met focus op socio-economisch kwetsbare kinderen en jongeren

We missen in het ontwerp van decreet een duidelijk kader dat de maatschappelijke en sociale potentie van de private huurmarkt versterkt. We scharen ons achter de vraag van de Vlaamse Woonraad<sup>19</sup> en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw (VVSG)<sup>20</sup> om te streven naar een combinatie van beleidsinstrumenten om de private huurmarkt toegankelijker te maken én meer zekerheid te bieden aan de verhuurder.

Een JoKER kan in beeld brengen hoe het recht op wonen van socio-economische kwetsbare kinderen gegarandeerd wordt, en wat nodig is om hun recht op wonen te versterken.

Bijvoorbeeld: Welk beleid zal ontwikkeld worden om tegemoet te komen aan ‘het bevorderen van de toegang tot de private huurmarkt’, een van de hoofddoelstellingen van het ontwerp van decreet? Is bijsturing van de Vlaamse Wooncode en bijhorende besluiten noodzakelijk? Of kan het Vlaams woninghuurdecreet daar nu al op inspelen? Of zijn geen wetswijzigingen nodig en bieden projecten en extra middelen soelaas?

## JoKER met expliciete aandacht voor jongeren in of nét uit de jeugdhulp

We betreuren dat het ontwerp van decreet geen uitzonderingen maakt voor kwetsbare alleenstaande jongeren zoals jongeren in of nét uit de jeugdhulp, niet begeleide minderjarige vreemdelingen of jonge alleenstaande(n) (vreemdelingen) mét woonproblemen, zoals aangekaart door de Cachet vzw-jongeren.

Het is aangewezen de impact van het ontwerp van decreet voor deze kwetsbare jongeren in kaart te brengen. Er is nood aan het expliciteren van hun mogelijkheden en wat nodig is om gelijke kansen voor deze jongeren te garanderen. Bijvoorbeeld: waar kunnen (minderjarige) jongeren terecht met vragen over huur, medehuur, onderhuur of studentenkamerverhuur? Wat zijn hun rechten? Is het een optie om voor jongeren in of nét uit de jeugdhulp een uitzondering te voorzien in de regelgeving rond kotverhuur? Of volstaat de afwijking op de onderhuur regeling (tweede lid van artikel 31) die aan OCMW's of vzw's de mogelijkheid geeft het goed, voorwaardelijk, in zijn geheel onder te verhuren aan personen die zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden? Ideaal komt er overleg met het Agentschap Jongerenwelzijn dat, naar aanleiding van het overlijden van Jordy, momenteel werk maakt van het Actieplan Jongvolwassenen.

<sup>19</sup> Vlaamse Woonraad, *Advies bij voorontwerp Vlaams Huurdecreet*, Advies 2017-12., <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-vlaamse-woonraad-over-het-voorontwerp-vlaams-huurdecreet>

<sup>20</sup> Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw, *Uitwerking huurwaarborglening van groot belang voor betaalbaar wonen*, 10 oktober 2017, <http://www.vvsg.be/nieuws/Paginas/Uitwerking-huurwaarborglening-van-groot-belang-voor-betaalbaar-wonen.aspx>

## JoKER dat de 'Transparantie en kenbaarheid'-ambitie van het decreet versterkt

Momenteel zijn een heleboel bepalingen, die relevant zijn voor het woninghuurrecht, verdeeld over de Woninghuurwet, het Burgerlijk Wetboek en het Gerechtelijk Wetboek. De stellers van het ontwerp van decreet willen daar iets aan doen.

- Een zevende doelstelling werd aan het ontwerp van decreet toegevoegd: 'transparantie en kenbaarheid'. Alle relevante regelgeving werd in één ontwerp van decreet samengebracht, ook al betekent dit herhaling van sommige bepalingen.
- Artikel 10 van het ontwerp van decreet geeft aan de Vlaamse Regering de opdracht om een vulgariserende toelichting op te stellen met alle relevante informatie van een huurovereenkomst .

Het Kinderrechtencommissariaat kan zich volledig scharen achter deze doelstelling. Alle partijen hebben er alle belang bij om de regelgeving te kennen. Wel hopen we dat de Vlaamse Regering de zevende doelstelling zo ruim mogelijk invult, zowel naar doelgroep toe als naar relevante regelgeving. Ideaal omvat de vulgariserende toelichting alle relevante informatie vanuit het perspectief van minderjarigen en krijgen alleenstaande jongeren, al dan niet begeleid door een erkende dienst, voldoende informatie over hun mogelijkheden, ondersteuning en rechten op de private huurmarkt.

## 2. Belang van het kind moet meer doorwegen bij uithuiszettingsprocedure

### 2.1. Belang van het kind als eerste overweging bij uithuiszetting

#### Artikel 22bis Grondwet

Het belang van het kind is de eerste overweging bij elke beslissing die het kind aangaat.

Artikel 22 bis van de Grondwet en artikel 3 van het kinderrechtenverdrag stellen dat er ten volle rekening moet worden gehouden met het belang van het kind in alle actie met betrekking tot het kind.

Vertaald naar de uithuiszettingsprocedure betekent dit dat vrederechters de opdracht hebben het belang van het kind als eerste overweging mee te nemen in hun beslissing over uithuiszetting. En dat de wetgever ten volle rekening moet houden met het belang van het kind bij de uitbouw van nieuwe regelgeving rond uithuiszetting.

### 2.2. Uithuiszetting: gevaar voor ontwikkeling en woonzekerheid van kinderen

Een uithuiszetting en een gebrek aan woonzekerheid heeft zware gevolgen voor kinderen, zeker als dat tot dak- en thuisloosheid leidt.

Voor een goede ontwikkeling moeten kinderen kunnen rekenen op een stevige basis. Woonzekerheid is daarin een essentiële pijler. Het garandeert niet

alleen een woning maar ook continuïteit in het leven, het recht op onderwijs, sociale contacten met vrienden, belangenbehartigers en significante anderen. Het ondersteunt hun integratie en participatie aan de samenleving.

Woononzekerheid, instabiliteit en onvoorspelbaarheid daarentegen, zorgen voor stress, tasten hun ontwikkeling aan en hypothekeren continuïteit in hun rechten en hun sociale leven.

## 2.3. Artikel 46: maak kinderen zichtbaar in uithuiszettingsprocedure

De realiteit toont dat er weinig gekend is over de wijze waarop het belang van het kind een rol speelt in de beslissing van de vrederechter. Gesprekken met preventieve woonbegeleiders leren ons dat het belang van kinderen, of zelfs de aan- of afwezigheid van kinderen in het gezin, soms helemaal niet ter sprake komt tijdens de zitting.

Daarnaast zijn er geen officiële statistieken over het aantal kinderen dat betrokken is bij een uithuiszetting. Enkel afgeleide statistieken bestaan, zoals: bij één op vier vorderingen zijn kinderen rechtstreeks betrokken en onderzoekers schatten dat één op de vier uithuiszettingen effectief uitgevoerd wordt<sup>21</sup>. Ook de statistieken van VVSG over het aantal uithuiszettingen in Vlaanderen komen tot stand dankzij de vrijwillige medewerking van OCMW's. Het zijn geen officiële statistieken van FOD Justitie.

## Vervolledig artikel 46 met attest gezinssamenstelling

Samen met het SAM vzw<sup>22</sup> pleiten we voor een attest van gezinssamenstelling wanneer er een verzoekschrift, met als onderwerp uithuiszetting, wordt ingediend. Dit om te garanderen dat de vrederechter weet heeft van het aantal betrokken kinderen, en dus moet rekening houden met het belang van de kinderen.

### Voorstel van amendering:

Bij een vordering tot uithuiszetting dient een attest van gezinssamenstelling gevoegd te worden van de persoon tegen wie de uithuiszetting wordt gevorderd.

## 2.4. Artikel 47: leg bruggen naar preventieve aanpak van uithuiszetting

Preventieve woonbegeleiding is cruciaal om een uithuiszetting te vermijden. Het zorgt ervoor dat ouders en kinderen kunnen blijven rekenen op hun woning, hun school, hun vrienden, hun band met de buurt.

Voorbeelden uit andere Europese landen laten zien dat woonbegeleiding gemiddeld 7 keer goedkoper is dan uithuiszetting, opvang en herhuisvesting en dat woonbegeleiding uithuiszettingen met succes kan voorkomen. Vooral als de begeleiding vroeg start, als de begeleiding intensief en flexibel is in uren en zich niet beperkt tot een informatief briefje, als ze multidisciplinair is waar dat nodig is (met bijvoorbeeld focus op woonvaardigheden,

<sup>21</sup> Verstraete Jana en De Decker Pascal, *De gerechtelijke uithuiszetting nog steeds in het duister*. In De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeeckx E., Verstraete J. en Volckaert, E. (red.), *Woonnood in Vlaanderen, Feiten/Mythen/Voorstellen*, Garant, 2015

<sup>22</sup> Steunpunt Mens en Samenleving, *Uithuiszetting van kinderen voorkomen. Voorstellen van het Steunpunt Mens en Samenleving tot amendering van het ontwerp Vlaams huurdecreet*, 6 juli 2018

budgetbegeleiding, schuldbemiddeling, administratieve begeleiding, aanpak van onderbescherming) en als de begeleidingsdiensten genoeg middelen krijgen. In Zweden zijn lokale welzijnsactoren verplicht bij het gezin langs te gaan en het te begeleiden als de eerste huurachterstallen zich opstapelen.

In de uithuiszettingsprocedure in het ontwerp van decreet missen we stevige bruggen naar de preventie van een uithuiszetting.

Artikel 47 van het ontwerp stelt dat het OCMW bij een uithuiszetting een afschrift van het verzoekschrift ontvangt en dat het OCMW vervolgens hulp aanbiedt. Helaas leert het verleden ons dat het OCMW, door gebrek aan middelen, de hulp al te vaak beperkt tot het opsturen van een brief naar het betrokken gezin.

## Ga voor een aparte uithuiszettingsprocedure als er kinderen zijn

Samen met SAM vzw pleiten we voor een aanpassing van de uithuiszettingsprocedure die vertrekt van:

- 1) een verplichte voorafgaandelijke verzoeningsbijeenkomst als er kinderen zijn,
- 2) een verplichte aanwezigheid van het OCMW tijdens deze verzoeningsbijeenkomst, en
- 3) de opstart van een hulpaanbod, mocht dit nog niet gebeurd zijn.

Pas als het hulpaanbod niet tot een overeenkomst tussen de partijen leidt, kan de uithuiszettingsprocedure worden verder gezet.

### Voorstel van amendering

Als blijkt dat er kinderen betrokken zijn, richt de vrederechter eerst een verzoeningsbijeenkomst in, waarbij het bevoegde OCMW van de persoon tegen wie uithuiszetting wordt gevorderd, aanwezig dient te zijn teneinde een hulpaanbod op te starten (mocht dit nog niet gebeurd zijn). Pas als dit hulpaanbod niet tot een overeenkomst tussen de partijen leidt, kan de procedure tot uithuiszetting verder gezet worden.

## 2.5. Artikel 49, 3°: vervolledig met verwijzing naar 'winter' en 'kinderen'

Artikel 49 van het ontwerp van decreet biedt aan de rechter de mogelijkheid om de uitvoering van een uithuiszetting uit te stellen, bijvoorbeeld bij uitzonderlijke omstandigheden.

Artikel 49 is bijna copy-paste van artikel 1344 quater van het Gerechtelijk Wetboek. Weliswaar zonder verwijzing naar de winterperiode als uitzonderlijke omstandigheid, en met toevoeging van een spoedeisende uitvoering, uitgesproken in kort geding.

We vragen om de verwijzing naar de winterperiode in artikel 49 terug op te nemen. Ook pleiten we voor een vermelding van het belang van het kind in artikel 49. Het nieuwe artikel 49 'uitvoering uithuiszetting – termijn' wordt dan:

### Voorstel van amendering:

Artikel 49, 3°: De rechter verlengt de termijn of kort die in op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin, zeker in de winter en als de huurder minderjarige kinderen heeft. De rechter

stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd.

## 3. Kies resoluter voor garantie op woningkwaliteit

### 3.1. Sterk verband tussen woningkwaliteit en welzijn van kinderen

260.000 of één op vijf kinderen tussen 0 en 17 jaar heeft te kampen met een vorm van woningdeprivatie. Ze groeien op in een woning met een gebrek aan woningcomfort (bad/douche en toilet met waterspoeling in de woning zelf) of een structureel probleem (lekkende dak, schimmel en vocht, rottende ramen en deuren) of de woning is te donker.

Het gebrek aan woningkwaliteit is het grootst bij socio-economisch kwetsbare gezinnen, eenoudergezinnen of gezinnen die huren. In deze groepen groeit bijna één op drie kinderen op in een minder kwaliteitsvolle woning.

Het gebrek aan woningkwaliteit oefent een belangrijke invloed uit op het welzijn van kinderen. Het belemmert hun ontplooiing en ontwikkeling, op korte en op lange termijn. Het hypothekeert hun gezondheid. Lood, ongedierte, vocht, schimmel leiden tot astma, allergie of neurologische problemen. Een gebrek aan licht, verwarming en ruimte beperken de mogelijkheden tot zinvolle sociale activiteiten. Emotioneel is een kwaliteitsgebrekkige woning eerder een bron van stress dan een veilige haven. Het zet spanning op de relatie tussen ouders en kinderen onderling.

Gezien de impact op het welzijn van kinderen pleitte het Kinderrechtencommissariaat samen met de Vlaamse Woonraad in 2017 voor een kind-specifieke benadering bij een kwaliteitsbeoordeling van een woning, naast een objectgerichte benadering. En vroegen we om een ruim uitgebouwde signaalfunctie dat detecteert, signaleert en remedieert. Niet alleen woondiensten maar ook andere instanties, zoals kind en gezin, hebben een goed zicht op de woonsituatie van gezinnen met kinderen<sup>23</sup>.

### 3.2. Conformiteitsattest ≠ verhuurvergunningattest?

Artikel 12 van het ontwerp van decreet stelt dat een woning moet voldoen aan elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit bij aanvang van een huurovereenkomst. Een conformiteitsattest, dat dateert van drie maanden vóór de aanvang van de overeenkomst, geldt als vermoeden van conform te zijn met de elementaire vereisten.

We betreuren dat artikel 12 de potentie van een conformiteitsattest niet expliciet doortrekt tot een verhuurvergunningattest, gezien de impact van de woningkwaliteit op het welzijn van kinderen en het elementaire karakter van het conformiteitsattest. Er wordt bijvoorbeeld niet expliciet gesteld dat er een conformiteitsattest moet aanwezig zijn vooraleer een woning kan verhuurd worden.

<sup>23</sup> Vlaamse Woonraad en Kinderrechtencommissariaat, Advies *Kinderen en huisvesting*, 2016-2017/2, 16 februari 2017; <https://www.kinderrechtencommissariaat.be/advies/kinderen-en-huisvesting>

Artikel 12 zal weliswaar de woningkwaliteit opkrikken: de verhuurder wordt aangemoedigd om een woningkwaliteitsonderzoek aan te vragen, hij kan bewijzen dat de woning in goede staat is en de huurder is verzekerd dat de woning in orde is. Anderzijds zal het niet de slagkracht verhogen van gezinnen die leven aan de onderkant van woningmarkt en tevreden moeten zijn met barslechte woningen voor een betaalbare prijs. Het zal niet de kans op een betaalbare kwaliteitsvolle woning voor deze gezinnen doen toenemen. Deze gezinnen zullen blijven botsen op teveel drempels, zoals het tekort aan kwaliteitsvolle betaalbare woning of de vereiste tussenkomst van een rechter vooraleer een huurovereenkomst wordt nietig verklaard.

### 3.3. Wees alert bij renovatiehuurovereenkomst

Het ontwerp van decreet geeft in artikel 13 een wettelijke basis aan renovatiehuurovereenkomsten. Verhuurders en huurders krijgen de kans om een huurovereenkomst op te stellen waarin de huurder herstellingswerken uitvoert, in plaats van huur te betalen.

Het Kinderrechtencommissariaat vraagt om een kind-toets wanneer een renovatiehuurovereenkomst wordt afgesloten. Er moet worden nagegaan of kinderen effectief in de woning zullen wonen en of de woning, vanuit het perspectief van kinderen, beantwoordt aan de elementaire kwaliteitsvereisten.