



VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
 - Definitieve goedkeuring, na advies van de Raad van State

1. INHOUDELIJK

Op 18 december 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2015 1812 DOC.1443-ITER).

De Vlaamse Woonraad heeft op 28 januari 2016 advies uitgebracht over het ontwerp van besluit (2016/3). Het ontwerp werd n.a.v. dat advies aangepast en op 25 maart 2016 opnieuw principieel goedgekeurd (VR 2016 2503 DOC.0264/1, DOC.0264/2 en DOC.0264/3BIS). Op basis van het advies van de Raad van State bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (advies 59.197/3 van 13 mei 2016), werden er nog wijzigingen aangebracht aan dat ontwerp van decreet wat ook gevolgen had voor dit ontwerp. Dit noopte de Vlaamse Regering ertoe om het ontwerp op 1 juli 2016 een derde keer principieel goed te keuren met het oog op advies van de Raad van State (VR 2016 0107 DOC. 0696/2).

Het advies van de Raad van State (advies 60.481/3), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 16 december 2016.

2. ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Het ontwerp werd aangepast aan de volgende opmerkingen van de Raad van State.

- De aanhef werd in overeenstemming gebracht met de opmerkingen i.v.m. de rechtsgrond.
- In artikel 6 werd het woord “gemotiveerde” geschrapt.
- In artikel 10 (in ontwerp art. 11) werden de verwijzingen gecorrigeerd.
- In artikel 22, 2° (in ontwerp art. 23, 2°) wordt de bepaling gepreciseerd zoals gevraagd door de Raad van State.
- In artikel 24 (in ontwerp art. 25) wordt omwille van de rechtszekerheid de overgangsbepaling aangevuld.

- In de bijlage Ibis worden ook de sloop- en aanpassingswerkzaamheden vermeld, zoals gevraagd door de Raad van State. Die aanpassing dient ook te gebeuren in de bijlagen I en II (zie in ontwerp artikel 27 en 28)
- De datum van invoering van de 'tijdelijke contracten' en de datum van inwerkingtreding van artikel 6, 2°, en 3°, artikel 39 tot en met 42 en 44 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en dit besluit worden gewijzigd in 1 maart 2017.
- Artikel 18 van het ontwerp wordt retroactief in werking gesteld, met name vanaf 1 januari 2017. Dit is noodzakelijk voor de goede werking en de continuïteit van de openbare dienst. Met artikel 18 wordt artikel 40 van het Kaderbesluit Sociale Huur aangepast. Voor de bepaling van de marktwaarde wordt de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. Volgens artikel 40 mogen de geschatte marktwaarden maximaal negen keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. In 2017 zou het representatief staal dus vervallen. Sociale huisvestingsmaatschappijen zouden bijgevolg voor 1 januari 2017 een nieuw staal moeten samenstellen en laten schatten om een basishuurprijs te kunnen toekennen voor nieuwe verhuring of na een grondige renovatie vanaf 1 januari 2017. Momenteel loopt echter een onderzoek in samenwerking met het Steunpunt Wonen om de bepaling van de marktwaarde niet langer via het schatten van een representatief staal en extrapolatie te laten verlopen maar via een hedonische huurprijsanalyse. Die oefening is echter nog niet afgerond waardoor er beslist is om de marktwaardebepaling van het huidige representatief staal nog te handhaven. Met de wijziging van artikel 40 van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt de levensduur van het huidig representatief staal verlengd met twee jaar.

De Raad van State is van oordeel dat er geen rechtsgrond is voor de wijzigingen die aangebracht worden in artikel 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur (art. 12, 1° en 2° in het ontwerp). De stellers van het ontwerp menen echter dat artikel 96, §1, eerste lid, laatste zin de rechtsgrond vormt voor deze wijzigingen. Artikel 96, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt: "De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties."

Welnu door deze bepaling wordt de eigendomsvoorwaarde beperkt tot de referentiehurder en zijn/haar wettelijke of feitelijke partner, en dus niet voor de huurders van categorie C die geen 'eigen woonrecht' hebben. Dat kan worden gelijkgesteld met een algemene uitzondering voor een bijzondere en tijdelijke situatie.

Deze bepaling is trouwens geen nieuwe bepaling. De beperking tot de referentiehurder en zijn/haar wettelijke of feitelijke partner wat betreft de eigendomsvoorwaarde tijdens de huurovereenkomst is ingevoerd n.a.v. het advies van de Vlaamse Woonraad bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013. De Vlaamse Woonraad had gevraagd een uitzondering voor de eigendomsvoorwaarde te voorzien voor de huurder van categorie C als die een onroerend goed zou verwerven. De redenering was dat de sociale woning niet mocht worden opgezegd wanneer een meerderjarig kind van de huurder een onroerend goed verwierf met het oog op een latere verhuis van betrokken meerderjarig kind. Het betreft dus inderdaad een algemene uitzondering voor een bijzondere en tijdelijke situatie. De wijziging die met huidig ontwerp wordt beoogd is louter de verstrenging van de eigendomsvoorwaarde (gedeeltelijke volle eigendom en zaakvoerder/bestuurder/aandeelhouder van vennootschap zijn waarin men een woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht, kunnen tot opzeg leiden). Daarnaast is het wel zo dat de Vlaamse Regering inderdaad geen bevoegdheid heeft om een opzegtermijn van vijf jaar te bepalen ingeval van verwerving van een perceel, bestemd voor woningbouw. Artikel 98, §3, tweede lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt immers dat de opzegtermijn zes maanden bedraagt.

De bepaling wordt dan ook aangepast. De opzegtermijn wordt aangepast naar zes maanden, en de termijn zal vijf jaar na de verwerving van het perceel bestemd voor woningbouw, ingaan.

De Raad van State merkt tenslotte op dat in het ontworpen artikel 30, §2, vierde lid, en §3, zesde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur het procedé van de stilzwijgende beslissing wordt gebruikt. De Raad stelt hier vragen bij (punt 10 van het advies). Ze stelt wel dat het procedé niet geheel kan worden afgekeurd omdat het in het voordeel van de betrokkene is, maar wijst toch op een aantal nadelen (niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, bewijsproblemen, geen bekendmaking, geen zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen en niet formeel gemotiveerd).

Er wordt erkend dat er een aantal nadelen verbonden zijn aan de stilzwijgende beslissing maar de stellers van het ontwerp zijn van oordeel dat dit procedé toch de best mogelijke rechtsbescherming voor de betrokkene is ingeval van stilzitten van de verhuurder of de toezichthouder. De Raad van State stelt geen alternatief voor. Dit neemt uiteraard niet weg dat de verhuurder en de toezichthouder moeten trachten elk verzoekschrift en beroep te behandelen binnen de voorziene termijnen.

Om voorgaande reden wordt er beslist om niet in te gaan op de suggestie van de Raad van State om de stilzwijgende inwilliging te herzien.

3. TECHNISCHE WIJZIGINGEN

In het ontwerp worden nog de volgende technische wijzigingen aangebracht:

- Artikel 9 van het ontwerp

In artikel 20, §1, eerste lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt de optionele voorrangsregel bepaald: in het eerste toewijzingssysteem (chronologische volgorde met voorrangsregels) kan de verhuurder beslissen om een voorrang te geven aan een kandidaat-huurder die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij. Gelet op het feit dat de huurovereenkomsten in de toekomst in principe niet meer van onbepaalde duur zullen zijn, dienen de woorden “van onbepaalde duur” te worden geschrapt.

- Artikel 12 van het ontwerp

In artikel 31 van het Kaderbesluit Sociale Huur werd in het ontwerp een bepaling toegevoegd die het behoud van de huurderscategoriën bij opeenvolgende huurovereenkomsten regelde. Er werd o.a. bepaald dat het behoud van huurderscategoriën alleen gold als de verhuis gebeurt op basis van een voorrangsmutatie (art. 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur) of in het geval van herhuisvesting wegens renovatie (art. 37bis van het Kaderbesluit Sociale Huur). Met deze aanpassing worden nog twee gelijkaardige situaties toegevoegd waar omwille van hetzelfde principe ook het behoud van huurderscategoriën moet gelden, met name de herhuisvesting wegens onderbezetting (art. 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur) en de herhuisvesting wegens versnelde toewijzing (art. 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur).

- Artikel 26 en 31 van het ontwerp

Deze technische aanpassingen houden verband met het derde lid van artikel 92, §1 van de Vlaamse Wooncode, zoals ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016. De wijzigingen in bijlage I en II (de typehuurovereenkomsten) (art. 26 en 27 van het ontwerp zoals voor advies voorgelegd aan de Raad van State) waren nog gebaseerd op een eerdere versie van het ontwerp van decreet dat geleid heeft tot het decreet van 14 oktober 2016. In die eerdere versie was

bepaald dat alleen huurders, vermeld, in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b) de huurovereenkomst nog dienden te ondertekenen, dus niet langer de huurders vermeld, in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c). De bedoeling van het schrappen van de zinnen in de typehuurovereenkomsten was om de bestaande typehuurovereenkomsten in overeenstemming te brengen met die bepaling. In de definitieve versie werd die bepaling echter gewijzigd en werd er bepaald : “De huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden, ondertekenen de huurovereenkomst. De feitelijke partner die de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), heeft ondertekend, hoeft de huurovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b).”. Dat betekent dat alle huurders de huurovereenkomst moeten ondertekenen met uitzondering van de inwonende kinderen die op het moment van de aanvang van de huurovereenkomst minderjarig zijn en die in de loop van de huurovereenkomst meerderjarig worden. Om de typehuurovereenkomsten in overeenstemming te brengen met het derde lid van artikel 92, §1, van de Vlaamse Wooncode, worden de artikelen 26 en 30 van het ontwerp en de bijlage (typehuurovereenkomst bijlage Ibis) aangepast.

- artikel 29 en 32 van het ontwerp

Met deze artikelen worden de typehuurovereenkomsten bijlage I en bijlage II aangepast. Er moet wat de opzeggronden betreft, ook verwezen worden naar de opzeggronden, vermeld in artikel 98, §3, van de Vlaamse Wooncode. In de huidige regelgeving zijn alle opzeggronden herhaald in het Kaderbesluit Sociale Huur, maar om logistieke redenen, zijn de herhalingen geschrapt.

- artikel 33 van het ontwerp

In artikel 1, §1, tweede lid van bijlage III wordt bepaald dat de werkingskosten voor het behandelen van verhuisaanvragen ten laste vallen van de huurder. Op dit principe zijn twee uitzonderingen bepaald, met name de verhuis omwille van voorrangsmutatie (art. 19, eerste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur) en herhuisvesting wegens renovatie (art. 37bis van het Kaderbesluit Sociale Huur). Deze bepaling houdt geen rekening met het nieuw ingevoegde artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur dat de herhuisvesting wegens onderbezet wonen bepaalt (zie art. 17 van het ontwerp). Met deze aanpassing wordt artikel 1, §1, tweede lid van bijlage III aangevuld met de herhuisvesting i.k.v. onderbezetting.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Geen wijzigingen

5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen

6. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Geen wijzigingen

7. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen

8. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist haar definitieve goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van besluit en aan de bijbehorende bijlage 1.

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp van besluit en bijlage
- het advies van de Raad van State