

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen 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
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1 Situering

Op 8 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen 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 2016 0807 DOC.0737-2BIS).

1.2. context

Het decreet van 10 maart 2017 tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode geeft uitvoering aan het Vlaams regeerakkoord 2014-2019, Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan, meer bepaald aan de volgende passage (p.93):

“Inzake de taalbereidheidsvoorwaarden evolueren we van een inspanningsverbintenis naar een geattesteerd of bewezen resultaat, met respect voor de rechtspraak en het recht op wonen.”

Voor de inhoudelijke motivatie van het beleidsvoornemen en de afgebakende contouren wordt dan ook verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij het voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de memorie van toelichting.

In dit ontwerp van besluit worden diverse bepalingen uit het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII (verder Kaderbesluit Sociale Huur) in overeenstemming gebracht met de aanpassingen in de Vlaamse Wooncode door het vermelde decreet.

Verder geeft dit ontwerp van besluit uitvoering aan de delegatie die gegeven is in het vermelde decreet, met name het bepalen vanaf wanneer de huurder moet voldoen aan de

taalkennisverplichting en de wijze waarop kan worden aangetoond dat men voldoet aan de verplichting of in aanmerking komt voor de vrijstelling.

Na een termijn van een jaar nadat men huurder is geworden, zal men moeten aantonen dat men over de vereiste taalvaardigheid beschikt. De attesten, bewijzen, documenten die dat aantonen, worden limitatief opgesomd in het ontwerp.

Overeenkomstig artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode kan de toezichthouder voor de sociale huisvesting aan huurders die niet aan de verplichting voldoen, een administratieve geldboete opleggen, na aanmaning en ingebrekestelling. Bij het opleggen van de geldboete wordt erover gewaakt dat de boete niet in wanverhouding is met de feiten die aan de grondslag van de beboeting liggen (bv. werd er al dan niet een inspanning geleverd, betreft het een eerste inbreuk,...). De toezichthouder kan ook rekening houden met overmachtssituaties en geen geldboete opleggen. Na sanctionering zal de toezichthouder de sociale huurder een nieuwe termijn opleggen waarbinnen de sociale huurder zal moeten aantonen aan de verplichting te voldoen. In dit ontwerp wordt bepaald dat de toegestane termijn nooit meer mag bedragen dan één jaar. Als de huurder na de termijn die de toezichthouder bepaalt, nog niet voldoet aan de verplichting, volgt er een nieuwe ingebrekestelling, met mogelijk een nieuwe administratieve geldboete. Dat zal herhaald worden zolang de huurder verzuimt om zijn huurdersverplichting na te komen. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete wordt overeenkomstig artikel 102bis, §8 van de Vlaamse Wooncode een dwangbevel uitgevaardigd door de toezichthouder.

Het is mogelijk dat de sociale huurder wel aantoonbare inspanningen heeft geleverd, maar dat de cursus wegens beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet afgerond is. In dat geval zullen de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid dat attesteren en zal de verhuurder de verplichting opnieuw moeten controleren na een jaar. Dat zal ook gebeuren als de huurder de cursus nog niet heeft kunnen starten of afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar was.

Als de huurder aantoont dat hij blijvend niet kan voldoen aan de verplichting omdat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft of over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt, wordt hij vrijgesteld van die verplichting.

Tot slot wordt het vermelde decreet ook in werking gesteld door dit besluit.

1.3. Advies van de Vlaamse Woonraad

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2016/16), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 8 september 2016.

Omwille van de samenhang heeft de Vlaamse Woonraad het advies over het voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 92, 93, 95 en 98 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, uitgemond in het decreet van 10 maart 2017 tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en het advies over dit ontwerpbesluit samen behandeld in één advies.

De samenvatting van het advies en de repliek zijn opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering bij het vermelde voorontwerp, met uitzondering van de repliek op punt 3.4 concrete uitvoeringsmodaliteiten. De concrete uitvoeringsmodaliteiten hebben immers betrekking op dit ontwerp van besluit en worden dan ook hier opgenomen.

De Vlaamse Woonraad stemt in met de keuze dat de taalkennis door de sociale huisvestingsactor wordt nagegaan via de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of

doordat de huurder een attest van taalkennis bezorgt. De rol van de sociale huisvestingsactor beperkt zich tot de melding aan de toezichthouder als de huurder niet voldoet aan de verplichting.

De Vlaamse Woonraad vraagt verduidelijking over hoe de toezichthouder het niet nakomen van de verplichting zal beoordelen en de hoogte van de boete zal vaststellen. Ze is van oordeel dat de beroepsprocedure via verzoek bij de toezichthouder een eerder zwakke verweermogelijkheid is.

Hierna volgt de verduidelijking. Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd. De toezichthouder dient op basis van artikel 54, §3 van het Kaderbesluit Sociale Huur rekening te houden met :

- 1° de ernst van de tekortkoming in de verplichtingen als huurder;
- 2° de weigering van begeleidingsmaatregelen die werden aangeboden door de verhuurder;
- 3° de duur van het verzuim om te voldoen aan de verplichtingen als huurder;
- 4° het aantal aanmaningen dat de huurder met betrekking tot het verzuim in zijn verplichtingen als huurder ontving;
- 5° de herhaling van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 6° de samenloop van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 7° verzachtende omstandigheden;
- 8° de voortdurende of tijdelijke, algehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen als huurder te voldoen.

Dat betekent dat elk dossier apart beoordeeld wordt en dat de boete afgestemd wordt op die beoordeling. Bij herhaling van de inbreuk zal het boetebedrag hoger liggen.

De stellers van het ontwerp zijn het oneens met de bevinding van de Vlaamse Woonraad dat de beroepsprocedure via verzoek bij de toezichthouder een eerder zwakke verweermogelijkheid is. Het opleggen van een administratieve geldboete gaat net gepaard met een aantal procedurele vereisten ter bescherming van de belangen van de huurder. Zo moet de huurder eerst schriftelijk worden aangemaand om zijn huurdersverplichtingen alsnog na te komen. Hij krijgt de kans om zijn verweermiddelen mee te delen. De huurder kan daarbij vragen mondeling gehoord te worden, daarbij kan hij zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersorganisatie of een vertrouwenspersoon. Als de toezichthouder beslist om de administratieve geldboete op te leggen kan de huurder de administratieve geldboete betwisten of verzoeken om een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling. Deze procedure is recent nog vereenvoudigd (zie decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De vroegere reglementering bevatte twee afzonderlijke procedures, een voor de betwisting van de geldboete en een voor de kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling. Sinds de inwerkingtreding van het decreet van 14 oktober 2016 zijn beide procedures samengevoegd, waardoor de procedure wordt gestroomlijnd en efficiënter zal verlopen. Tot slot kan de sociale huurder de administratieve geldboete betwisten bij de burgerlijke rechtbank.

De Vlaamse Woonraad vraagt verduidelijking over hoe de 'manifeste taalkennis' aangetoond moet worden. Het is de Raad niet geheel duidelijk of ervan wordt uitgegaan dat de huurder die niet over één van de vernoemde attesten beschikt, wordt beschouwd als manifest niet-beschikkend over de vereiste taalkennis. De Vlaamse Woonraad verwijst ook naar de oude regeling waarbij de basistaalvaardigheid Nederlands kon worden bewezen met de zogenaamde 'sneltest'.

Deze opmerkingen en vraag tot verduidelijking alsook het installeren van een werkbare procedure nopen een bijsturing van het ontwerp.

De vaststelling van het voldoen aan de taalkennisverplichting zal als volgt verlopen. Als de verhuurder bij de inschrijving vaststelt op basis van zijn mondelinge contacten met de kandidaat-huurder dat die manifest (= overduidelijk, zonder de geringste twijfel) beschikt over de vereiste taalkennis (bv. native speaker), zal hij dat aanduiden in zijn software-systeem. Als dat niet manifest duidelijk is, zal de verhuurder de kruispuntbank inburgering raadplegen en als daaruit blijkt dat de kandidaat-huurder voldoet, duidt hij dat eveneens aan in zijn software-systeem. Om een grote toeloop naar de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid te vermijden, is er geopteerd om de zogenaamde sneltest te behouden. De verhuurder kan dan in naam van de vermelde organisatie vaststellen dat het vereiste niveau is behaald. De sneltest is dus een grove filter om mensen die niet de doelgroep zijn van deze maatregel niet nodeloos door te sturen naar de vermelde organisatie. De personen waarvan reeds bij de inschrijving op de hogervermelde manieren wordt vastgesteld dat ze voldoen aan het vereiste niveau, zullen niet meer worden afgetoetst aan de huurdersverplichting waaraan ze moeten voldoen vanaf 1 jaar huurderschap. Voor de personen waarvoor de verhuurder dat bij de inschrijving niet heeft kunnen aanduiden, zullen een jaar nadat ze huurder zijn geworden, moeten worden nagegaan of ze voldoen aan de taalkennisvereiste. De huurder zal dan voldoen aan de huurdersverplichting als de verhuurder een van de attesten of documenten, vermeld in artikel 30bis, tweede lid, 2°, zoals het zal ingevoegd worden door artikel 8 van het ontwerp, via de Kruispuntbank Inburgering of van de huurder, verkrijgt.

De Vlaamse Woonraad stelt dat de voorgestelde regeling geldt voor alle sociale huurders, terwijl ze veeleer lijkt te zijn uitgeschreven vanuit de optiek van nieuwe huurders die zich nieuw inschrijven (huurder A). Wat bv. met gezinshereniging of huwelijk met een partner uit het thuisland, inwonende (anderstalige) ouders,... Geldt voor deze huurders eenzelfde procedure?

Hierop kan bevestigend geantwoord worden. Voor de personen die toetreden tot een bestaande huurovereenkomst, geldt de nieuwe huurdersverplichting eveneens.

De Vlaamse Woonraad vraagt zich af wie de administratieve geldboete verschuldigd is bij de niet-naleving van de taalkennisvereiste?

Dat is de huurder waarvan gesignaleerd wordt dat hij zijn verplichting niet nakomt. De geldboete kan slechts worden opgelegd na aanmaning en ingebrekestelling.

De Vlaamse Woonraad stelt vervolgens de vraag of er geen eenvoudige oplossing is voor kinderen die meerderjarig worden (en dus huurder), en die doorgaans schoolplichtig zijn en die taal machtig zijn.

Zoals reeds eerder vermeld, kan de verhuurder als het manifest vaststaat dat de kinderen beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands, dat zo aanduiden. Zij hoeven dan ook niet meer te worden afgetoetst aan de huurdersverplichting.

De Vlaamse Woonraad vraagt ook aandacht voor de mogelijke verhuis van sociale huurders naar een andere sociale huisvestingsactor (bijvoorbeeld de doorstroming van het SVK naar de SHM). In die gevallen moet via vlotte infodoorstroming kunnen worden aangetoond dat de voorwaarde inzake taalkennis vervuld is (desgevallend moet hiertoe een reglementaire basis worden voorzien).

De andere sociale huisvestingsactor zal dat kunnen afleiden na raadpleging van de kruispuntbank integratie of via het verkrijgen van de huurder van een van de attesten of documenten, vermeld in artikel 30bis, tweede lid, 2°, zoals het zal ingevoegd worden door artikel 8 van het ontwerp.

Voor de Vlaamse Woonraad is het niet duidelijk hoe zal worden omgegaan met sociale huurders die beperkte verstandelijke of fysieke mogelijkheden hebben (en/of analfabeet zijn), en die toch

redelijke inspanningen leveren en desondanks niet slagen. De Vlaamse Woonraad vraagt zich af hoe er een sluitend onderscheid kan worden gemaakt tussen huurders die niet slagen door hun beperkte intellectuele mogelijkheden en deze die niet slagen door een te geringe inspanning? Ook roept de concrete toepassing van de regeling vragen op, onder meer naar de gehanteerde criteria voor 'uitgeleerdheid'.

Het centrum voor basiseducatie (CBE) waar de huurder les volgt, oordeelt of hij niet kan slagen door de beperkte intellectuele of fysieke mogelijkheden dan wel door een te geringe inspanning. Het betrokken CBE oordeelt dus ook of de huurder in kwestie 'uitgeleerd' is. Dat gebeurt nu ook al in het kader van de huidige taalbereidheidsvereiste.

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

Geen wijzigingen

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen

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

Geen wijzigingen

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen 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;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principiële ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Vlaamse Woonraad