

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - **Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het
decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode**
- **Principiële goedkeuring**

1. INHOUDELIJK

1.1 Situering

De uitgangspunten in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 inzake woonbeleid vormen de betaalbaarheid, de bescherming van de woningkwaliteit en woonzekerheid voor de huurder en het versterken van de garanties en betaalbaarheid voor de verhuurder.

Dit is noodzakelijk. Onder meer omdat uit een recent advies d.d. 27 april 2017 van de Vlaamse Woonraad blijkt dat het aanbod aan betaalbare private huurwoningen voor inkomenszwakke huishoudens stelselmatig afneemt, waardoor inkomenszwakke huishoudens kampen met een bemoeilijkte toegang tot de woonmarkt én een toegenomen betaalbaarheidsproblematiek. De toenemende betaalonzekerheid is zowel voor de huurder als voor de verhuurder ongunstig, omdat ook de kans op wanbetaling en huurachterstal stijgt.

Uit het recente Groot Woononderzoek blijkt daarnaast dat 47% van de private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit is. Eén op vijf private huurwoningen heeft volgens dat onderzoek nood aan structurele, ingrijpende werken. Daarbij werd opgemerkt dat het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit het grootst is bij lage inkomensgroepen, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Veldwerkers beamen de mindere woningkwaliteit en/of het geringer wooncomfort, en stellen tegelijk dat dit het enige aanbod op de private huurmarkt is dat nog financieel haalbaar is voor inkomenszwakke huishoudens.

Het is met andere woorden verantwoord en noodzakelijk om in te zetten op het aanbieden van nieuwe of vernieuwde kwaliteitsvolle betaalbare woningen op de private verhuurmarkt, aangezien het aanbod momenteel niet afdoende is om de (sociale) huurders een kwaliteitsvolle en een betaalbare woning te kunnen bieden en te kunnen blijven bieden.

In de conceptnota Private Huur wordt ook de ambitie geuit om de private huurmarkt uit te bouwen tot een volwaardige pijler, met een brede waaier aan kwaliteitsvolle en

betaalbare woningen voor vele gezinstypes, voor alle inkomens en in alle regio's én een redelijk rendement voor de verhuurders.

Zowel de beleidsnota Wonen 2014-2019 als de conceptnota benadrukken hierbij het belang om stimulerende maatregelen uit te werken om het aanbod van private huurwoningen uit te breiden door middel van de ondersteuning van de verhuurders.

Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de sociale verhuurkantoren, die daarbij (verder) optreden als een intermediair tussen enerzijds de private verhuurmarkt en anderzijds de sociale huurders (zgn. SVK-model). Zij geven invulling aan de gewestelijke verplichtingen tot het realiseren van het grondwettelijk en verdragsrechtelijk recht op behoorlijke huisvesting.

Het behoort conform artikel 56 van de Vlaamse Wooncode tot de opdracht van de sociale verhuurkantoren om op de private huurmarkt kwaliteitsvolle woningen te huren om deze te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid.

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 stipuleert dat sociale verhuurkantoren optimaal ondersteund dienen te worden in functie van het verder ontplooien van hun activiteiten en de realisatie van een verruimd aanbod teneinde het aantal woningen in beheer verder te laten toenemen. Woonzekerheid en woningkwaliteit van de sociale huurders veronderstelt in dat verband een continuïteit van de dienstverlening van de sociale verhuurkantoren en het verder inzetten op kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

Voorliggend ontwerp van decreet beoogt in eerste instantie om, gebruik makend van de opportuniteiten die momenteel door de lage rentestand worden geboden, een nieuw kader uit te bouwen waardoor de bereidheid van private investeerders toeneemt om nieuwe woningen te bouwen en aan te bieden aan sociale verhuurkantoren en waardoor het mogelijk wordt om een uitgebreider aanbod aan sociale woningen door sociale verhuurkantoren tot stand te brengen.

Daarnaast worden in dit ontwerp een aantal punctuele aanpassingen in de Vlaamse wooncode doorgevoerd. Het gaat daarbij om:

- Artikel 2 dat artikel 25bis invoegt dat de Vlaamse Regering de mogelijkheid biedt om normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen vast te stellen en voorziet in de oprichting van een kwaliteitskamer;
- Artikel 4 dat een derde lid in paragraaf 3 van artikel 33 van de Wooncode toevoegt dat de beoordelingscommissie opricht die bevoegd is om te beslissen over de opname en schrapping van woonprojecten in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning;
- Artikel 5 dat artikel 41 van de Wooncode wijzigt en de machtiging door VMSW om sociale huisvestingsmaatschappijen te laten optreden als haar kredietbemiddelaar regelt;
- De artikelen 9 en 10 die de werking van de bepalingen van het wetboek Economisch recht regelen voor enerzijds de gewaarborgde sociale leningen die de erkende kredietmaatschappijen en anderzijds de bijzondere sociale leningen die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds verstrekken.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit decreet is om de sociale verhuurkantoren verder te ondersteunen in hun rol als intermediair tussen de private verhuurmarkt en de sociale huurders in een model, waarbij de continuïteit van de dienstverlening die de sociale verhuurkantoren aanbieden aan de sociale huurders wordt verzekerd en een bijdrage wordt geleverd om meer stabiliteit te brengen met betrekking tot een uitgebreid privaat aanbod en dit aanbod verder te stimuleren. Het doel is namelijk om het marktaanbod van kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen uit te breiden met het oog op een versterking van het privaat woonaanbod voor de lagere segmenten van de woningmarkt. Ook worden private actoren gestimuleerd om investeringen uit te voeren in kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen.

Een en ander strookt met de basisdoelstelling van het Vlaamse woonbeleid, zoals verwoord in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode: *“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”*

Momenteel zijn er te weinig kwaliteitsvolle én betaalbare huurwoningen op de markt die kunnen worden aangeboden aan de lagere segmenten van de woningmarkt. De private markt komt, ondanks reeds geleverde inspanningen en de huidige toepassing van het SVK-model, met andere woorden niet tegemoet aan het aanbod dat gevraagd wordt door de genoemde huurders.

De sociale verhuurkantoren huren woningen op de private markt om ze op hun beurt te verhuren aan woonbehoeftige huishoudens. Zij ‘socialiseren’ een beperkt deel van de private woninghuurmarkt en hebben een woningaanbod nodig voor huishoudens die niet in staat zijn om zelf een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te huren. De sociale verhuurkantoren dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en besteden daarbij bijzondere aandacht aan de begeleiding en ondersteuning van de huurders en richten zich op de meest kwetsbare huishoudens.

Vooreerst is er de problematiek met betrekking tot het aanbod. De sociale verhuurkantoren bieden intussen stilaan een gebiedsdekkend aanbod. De afgelopen jaren realiseerden de sociale verhuurkantoren een jaarlijkse woningtoename van ongeveer 10%, waardoor het aantal beheerde woningen 9.850 woning bedroeg in september 2017. Dit aanbod blijft evenwel onvoldoende, zowel in verhouding met het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning van een sociaal verhuurkantoor van ruim 25.000 als in relatie met de totale private huurwoningmarkt.

Ten tweede zijn er de problemen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen die nu reeds worden beheerd door de sociale verhuurkantoren. Deze huren namelijk momenteel in hoofdzaak oudere woningen, die uiteraard wel voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, maar niet over dezelfde kwaliteit beschikken als een nieuwbouw- of vernieuwbouwwoning. In een onderzoek van 2009 met betrekking tot de eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor¹, wordt het volgende opgemerkt: *“Uit het onderzoek naar de kenmerken van de woningen blijkt dat de woningen uit de SVK-sector op verschillende kenmerken die gerelateerd zijn aan de kwaliteit van de woning minder goed scoren dan de woningen uit de private huursector. Wetende dat de*

¹ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2009/2009-04-svk-rapport-read-only3.pdf

private huursector een segment van de markt is dat te kampen heeft met een groot aandeel slechte woningen is dit niet echt positief te noemen. Zowel voor ouderdom, centrale verwarming als isolerend glas scoren de SVK-woningen minder. Aan deze vaststelling hangt nog een andere consequentie vast: het zijn de slechtst geïsoleerde woningen die aan de SVK's worden verhuurd. Dit kan een effect hebben op de verwarmingsuitgaven van hun huurders.”. Het dient opgemerkt te worden dat dit onderzoek dateert van 2009 en ondertussen veel inspanningen werden geleverd om de kwaliteit van het SVK-patrimonium te verbeteren, maar het blijft uiteraard een feit dat de ingehuurde woningen zeker naar energiezuinigheid minder goed scoren dan een nieuwbouwwoning.

Gelet op de ontwikkeling van de woningprijzen, de toename van wanbetaling en het feit dat de huurder zijn overeenkomst op elk moment kan opzeggen, is er een blijvende druk op de private huurwoningmarkt. In het bijzonder op het relatief goedkopere marktsegment zijn er weinig stimulansen voor de verhuurders om te (blijven) investeren in woningkwaliteit. Dat financiële plaatje is ook de achilleshiel van de verhuring via sociale verhuurkantoren. Zo blijkt uit het voormelde onderzoek van 2009 dat nogal wat verhuurders daarbij extra inspanningen ter zake verwachten. Dit houdt in dat ze ofwel een hogere huur willen krijgen, ofwel dat ze andere vormen van ondersteuning wensen. Zij wensen ook een aanvaardbaar rendement.

De decreetgever greep daarvoor reeds in door de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren te versterken en het toezicht daarop te versterken. Echter biedt het ingrijpen van de decreetgever onvoldoende maatregelen om de essentiële continuïteit van de dienstverlening en het aanbod te waarborgen.

Om het bijkomend potentieel aan woningen effectief te kunnen aanboren is het noodzakelijk om het vertrouwen van zowel de sociale verhuurkantoren als de private investeerders te verstevigen zodat beiden bereid worden gevonden om langdurige engagementen aan te gaan. In het huidige bedrijfsmodel heeft een sociaal verhuurkantoor weinig marge om buffers op te bouwen die noodzakelijk zijn om het vertrouwen van de verhuurders te bekomen in de belofte van het sociaal verhuurkantoor tot ononderbroken betaling van de huur gedurende de volledige looptijd van het contract. Om hun sociale opdracht te kunnen invullen, kunnen sociale verhuurkantoren slechts een kleine marge op de huurprijs die zij aan de eigenaars betalen aan de huurder doorrekenen. Aangezien er aan een doelgroep wordt verhuurd die in precaire financiële omstandigheden verkeren, is het risico op discontinuïteit door gebrek aan middelen reëel. Een (vrees tot) vereffening heeft helaas als gevolg dat de lopende huurovereenkomsten dreigen te worden opgezegd, waardoor niet alleen de verhuurders, maar ook de sociale huurders zullen worden getroffen.

Deze geschetste situatie staat haaks op de basisdoelstelling van de Vlaamse Wooncode en de doelstellingen in het Vlaams Regeerakkoord waarbij wordt gestreefd naar een uitbreiding van het aanbod en voor lange termijn in huur nemen zodat een (meer) permanent, of althans stabiel, en kwalitatief aanbod ontstaat. Dit alles is noodzakelijk voor het algemeen belang, m.n. om de inkomenszwakke huishoudens woningkwaliteit en woonzekerheid aan te bieden aan een betaalbare prijs.

Deze situatie blijkt dus ook risicovol voor de investeringen van de private actoren. Het is daarbij vanzelfsprekend dat hoe groter deze risico's zijn, des te moeilijker er een krediet verleend zal worden of des te hoger de rente op dit krediet zal zijn, waardoor een (grote) investering niet evident blijkt. Ook dit heeft gevolgen op het aanbod van de

woningen die worden aangeboden aan de sociale huurmarkt. Vanuit investeringsstandpunt zal men namelijk verhoogde kosten willen of proberen doorrekenen aan het sociaal verhuurkantoor en bijgevolg ook aan de uiteindelijke sociale huurder, waardoor de betaalbaarheid van de woningen in het gedrang komt, dan wel het aanbod eenvoudigweg niet tot stand komt omdat het niet voldoende rendabel inpasbaar is wat de sociale verhuurkantoren kunnen bieden als huurprijs.

Ten gevolge van de opzegmogelijkheden van de hoofdhurovereenkomst door het sociaal verhuurkantoor bestaat ook een gebrek aan zekerheid met betrekking tot de uitvoering van de overeenkomst en dit niettegenstaande de intermediaire tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor zoals hierboven omschreven. Het bieden van grotere zekerheid moet de bereidheid van private investeerders vergroten om (grote) investeringen in nieuwe en vernieuwde panden op te starten met het oog op verhuring aan sociale verhuurkantoren.

Voor de continuïteit van de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor de sociale woninghuur is effectief een continue dienstverlening in eerste instantie door het sociaal verhuurkantoor van essentieel belang zodat de huurovereenkomsten ook effectief kunnen worden uitgevoerd. Bijkomende bescherming is vereist. Via dit decretale ingrijpen wordt er beoogd om hieraan tegemoet te komen. Zo wordt de rol van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in haar ondersteuning van de sociale huurmarkt uitgebreid. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen krijgt expliciet de bevoegdheid toegekend om in eerste instantie, wanneer een sociaal verhuurkantoor zijn huur niet tijdig betaalt, de huur in de plaats van het sociaal verhuurkantoor te betalen voor een aaneengesloten periode van ten hoogste negen maanden. Binnen die periode zal samen met het sociaal verhuurkantoor worden onderzocht welke maatregelen kunnen worden genomen om de continuïteit te verzekeren en de liquiditeit op structurele basis terug toereikend te krijgen. Lukt dit niet dan kan de VMSW de huurovereenkomsten overnemen, op consensuele basis, maar eveneens als *ultimum remedium*, in het geval het sociaal verhuurkantoor in discontinuïteit komt of dreigt, zodoende deze huurovereenkomsten ook daadwerkelijk voor hun volledige duurtijd worden uitgevoerd. De decreetgever voert hiertoe een systeem in van een mogelijkheid van, en in sommige gevallen een automatische, overname van de overeenkomst.

De achterliggende idee van de doorbetaling en de overname is evident dat de diensten die het sociaal verhuurkantoor aanbiedt, kunnen worden voortgezet ten aanzien van de sociale huurder en ten aanzien van de verhuurder. Het is namelijk niet wenselijk dat de sociale huurder bijvoorbeeld in geval van financiële moeilijkheden of in geval van wanbeheer in het algemeen bij het sociaal verhuurkantoor, zijn (onder)huurovereenkomst teniet ziet gaan, waardoor bovendien in het algemeen de beschikbaarheid van de woningen in het gedrang komt. De verhuurder van dergelijke panden zal bovendien na dergelijke ervaringen wantrouwig zijn om (opnieuw) te contracteren met een sociaal verhuurkantoor. De mogelijkheden tot overname bieden daarom als aanvullend voordeel ook dat het vertrouwen in het contracteren met sociale verhuurkantoren wordt versterkt zodoende dat private actoren zich sneller geneigd zullen zien om ook daadwerkelijk te investeren in kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, die vooralsnog te weinig voorhanden zijn.

Naast de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan de VMSW de verplichting tot betaling van de vergoeding van huurschade die aan een SVK werd opgelegd bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, overnemen

wanneer het SVK in gebreke blijft om de schadevergoeding op de in het vonnis of arrest bepaalde dag terug te betalen. Dezelfde modaliteiten als bij de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs door de VMSW zijn ook hier van toepassing: door de betaling treedt de VMSW van rechtswege in de plaats van de verhuurder en de terugvordering kan op basis van een dwangbevel worden ingevorderd.

Met betrekking tot het vrijwillig overnemen van de overeenkomst(en) (contractoverdracht) wordt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen daartoe uitdrukkelijk bevoegd gemaakt. Er wordt echter niet voorzien in een decretale verplichting, daar telkens de instemming van de verhuurder(s) wordt vereist. Een decretale verplichting is namelijk niet wenselijk en zonder een verregaand ingrijpen in de dwingende bepalingen van de woninghuurwet niet mogelijk. Luidens artikel 4 van de (thans nog geldende) woninghuurwet is een overdracht van de huurovereenkomst namelijk slechts mogelijk mits schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

Het decreet voorziet echter ook in een bijkomende uitbreiding van maatregelen die kunnen worden getroffen tegen een falend sociaal verhuurkantoor. Zo wordt voorzien in een *ultimum remedium*, waarbij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de overeenkomst automatisch zal overnemen in het belang van de continuïteit van de openbare dienstverlening van de sociale verhuuring en het sociale aanbod, in de vorm van een gedwongen overname ten aanzien van het sociaal verhuurkantoor van huurovereenkomsten, in dit geval weliswaar telkens opnieuw enkel met het voorafgaand akkoord van de verhuurder dat om de redenen eerder vermeld vereist blijft.

Het beschermend automatisme treedt pas in zeer uitzonderlijke omstandigheden in werking. Het is namelijk zo dat er getracht wordt om geen afbreuk te doen aan andere minder vergaande maatregelen die aan de sociale verhuurkantoren kunnen worden opgelegd, evenals aan andere maatregelen en acties die zouden kunnen worden genomen.

Als *ultimum remedium* komt het beschermingsmechanisme daarom pas in werking bij het verlies van erkenning, een aanvraag van faillissement, vereffening of ontbinding van het sociaal verhuurkantoor of wanneer een sociaal verhuurkantoor er ondanks de ondernomen stappen niet in slaagt om na een aaneengesloten periode van negen maanden de verbintenis om de huur tijdig te betalen terug op te nemen. Pas in die gevallen heeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de verplichting om de overeenkomsten over te nemen ter waarborging van de continuïteit van de dienstverlening ten aanzien van de verhuurders evenals het aanbod naar de sociale huurders toe, zodat deze niet op straat staan in geval van ernstige problemen en zodat kwalitatieve woningen niet uit het aanbod verdwijnen.

Het mechanisme treedt in werking nadat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op eigen initiatief of door middel van een melding van een belanghebbende (bijvoorbeeld een sociale huurder of een verhuurder) heeft vastgesteld dat aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan. Op die manier kan bijvoorbeeld de sociale huurder wanneer hij opmerkt dat het sociaal verhuurkantoor waarvan hij huurt, bijvoorbeeld een procedure heeft opgestart tot vereffening, of een aanvraag heeft ingediend tot ontbinding en dergelijke meer, ingrijpen teneinde zijn woning te kunnen behouden. Zo

komt hij niet op straat te staan en wordt de continuïteit van de dienstverlening verzekerd, evenals het aanbod dat door het sociale verhuurkantoor werd gerealiseerd.

De overdracht van de huurcontracten zal pas van rechtswege kunnen geschieden wanneer cumulatief aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zo moet de verhuurder zijn toestemming hebben verleend tot dergelijke overdracht en moet het sociaal verhuurkantoor zich in één van de hierboven vermelde gevallen bevinden en ten slotte is er ook een inhoudelijke voorwaarde met betrekking tot de huurovereenkomst. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zal de huurovereenkomsten immers slechts kunnen overnemen wanneer ze in overeenstemming zijn met de Vlaamse Wooncode, evenals haar uitvoeringsbesluiten. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen huurovereenkomsten zou gaan overnemen die niet stroken met de regels inzake sociale verhuring zoals in de Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten vastgelegd.

Naast de mogelijkheid, en in sommige gevallen de verplichting, tot het overnemen van overeenkomsten, wordt aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook de bevoegdheid toegekend om deze overeenkomsten opnieuw over te dragen aan een (ander) sociaal verhuurkantoor. Het Vlaams Regeerakkoord wenst namelijk dat deze sociale verhuurkantoren zich verder kunnen ontplooiën en deze overdracht kadert dan ook in die doelstelling. Bovendien is het verhuren van sociale woningen geen kerntaak van de VMSW en is de overname van de huurcontracten een noodoplossing

Om de toestand van de sociale verhuurkantoren in hun openbare dienstverlening optimaal te kunnen opvolgen en de gevallen van faillissement, vereffening en de andere gevallen die hierboven werden omschreven tot een minimum te beperken, worden er ook in andere maatregelen voorzien met betrekking tot de werking en de erkenning van de sociale verhuurkantoren.

Er wordt daarbij voorzien in een bepaling waarbij de Vlaamse Regering gemachtigd wordt om een typeovereenkomst vast te stellen voor wat betreft de huurovereenkomsten die de sociale verhuurkantoren aangaan met de private partners.

Om meer zekerheid te bieden aan de verhuurder en om op die manier de sociale verhuring te vergemakkelijken en het aanbod uit te breiden werden er ook een specifieke uitzondering op het vlak van de dwingende opzegmogelijkheden van de huurovereenkomsten opgenomen in het voorontwerp van Vlaams huurdecreet. Er wordt in dit voorontwerp opgenomen dat in een huurovereenkomst afgesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen met een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, die partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Er wordt met deze maatregel geen afbreuk gedaan aan de contractuele vrijheid van het sociaal verhuurkantoor daar de opzegmogelijkheden enkel van aanvullend recht worden gemaakt en niet zonder meer decretaal worden uitgesloten. De actoren kunnen geval per geval beoordelen wat nodig is en beschikken over de mogelijkheid om in een bijzondere situatie, nl. de overeenkomsten voor lange termijn, de opportuniteit van de opzegmogelijkheden na te gaan en contractueel te moduleren en te verankeren waar ze dit wenselijk en nuttig achten.

Praktisch is het de bedoeling dat periodiek een open oproep georganiseerd wordt op

basis van de behoeften die voorafgaand aan de oproep verzameld worden bij de sociale verhuurkantoren, natuurlijk in samenspraak met de lokale besturen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zal vanuit haar rol gecentraliseerd voor de sociale verhuurkantoren, die transparante, open en objectieve procedure opzetten en doorlopen conform de wetgeving overheidsopdrachten waarbij verhuurders zullen worden aangeduid met wie de sociale verhuurkantoren vervolgens de langlopende huurovereenkomsten kunnen sluiten binnen hun werkingsgebied.

Binnen deze procedure zal naast de huurprijs ook de kwaliteit van de aangeboden nieuwe huurwoningen centraal staan. In de selectieprocedure van de open oproep zal de kwaliteit van het aanbod beoordeeld worden op basis van een aantal criteria. Vooreerst gaat het over nieuwe woningen die onderworpen zijn aan de EPB-regels. Natuurlijk zullen deze woningen moeten conform zijn overeenkomstig artikel 3 en 6 van het Kwaliteitsbesluit (het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen). Ten slotte zal VMSW in overleg met de sociale verhuurkantoren ook nog een bijkomend kwaliteitscharter voor nieuwe huurwoningen voor de sector opstellen op basis waarvan de kwaliteit van het aanbod gewogen kan worden.

Voor meer details en een artikelsgewijze bespreking wordt verwezen naar de Memorie van Toelichting die samen met deze nota als bijlage wordt voorgelegd.

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

De budgettaire weerslag van het voorliggend ontwerp kan, in zijn huidige modaliteiten, herleid worden naar twee grote componenten:

In eerste instantie dient rekening te worden gehouden met de uitbreiding van het aantal woningen dat door sociale verhuurkantoren wordt aangeboden. Voorspellen hoe groot de aangroei van het aantal woningen zal zijn, is niet evident. Rekening houdend met de capaciteitsbegrenzings van de private investeerders en van de sociale verhuurkantoren, wordt uitgegaan van een extra aangroei van 1.000 woningen op jaarbasis. Momenteel (cijfers oktober 2017) bedraagt de gemiddelde huursubsidie 149,12 euro per maand. Bij realisatie van het vooropgestelde aantal moet dan rekening worden gehouden met een bijkomende budgettaire inspanning die er als volgt uitziet:

	2019	2020	2021
Aantal SVK-pro-woningen	1.000	1.000	1.000
Huidige gemiddelde huursubsidie	149,12	149,12	149,12
Budgettaire impact aanvragen begrotingsjaar	1.789.528	1.789.528	1.789.528
Installatiepremie	416.492	416.492	416.492
Lopende contracten	0	1.789.528	3.579.056
Totaal	2.206.020	3.995.548	5.785.076

Naast de impact op het huursubsidiebudget moet rekening worden gehouden met de druk op de subsidiëring van de sociale verhuurkantoren. Vermits het merendeel van

de sociale verhuurkantoren vandaag meer dan 100 woningen verhuurt en de bijkomende woningen aanleiding zullen geven tot het verlenen van een aanvullende subsidie, dient rekening te worden gehouden met een werkingssubsidie van 1.681 euro per woning. Met een jaarlijkse aangroei van 1.000 woningen zal het SVK-budget met 1.681.000 euro toenemen. Op kruissnelheid na 3 jaar bedraagt de bijkomende budgettaire kost 5.043.000 euro.

Tot slot moet er rekening worden gehouden met de mogelijke impact van de discontinuïteit van een sociaal verhuurkantoor.

Advies van de Inspectie van Financiën

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 27 november 2017. De Inspectie van Financiën geeft in zijn advies aan dat de toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten en staatssteun een aandachtspunt vormt. Er zal bij de implementatie van het decreet met deze bekommernis rekening worden gehouden. Ingevolge artikel 28. § 1 van de overheidsopdrachtenwet van 17 juni 2016 vallen contracten voor de verwerving of huur, ongeacht de financiële voorwaarden ervan, van grond, bestaande gebouwen of andere onroerende goederen of betreffende rechten hierop uitdrukkelijk niet onder het toepassingsgebied van de wetgeving overheidsopdrachten. De rechtspraak van het Hof van Justitie heeft echter gewezen op het feit dat steeds naar het hoofdvoorwerp van de overeenkomst moet worden gekeken. Als dit de (toekomstige) verwezenlijking betreft van een bouwwerk dat voldoet aan de door de aanbestedende dienst omschreven eisen, dan is de genoemde uitsluiting niet van toepassing en dan is de overeenkomst een overheidsopdracht, ook al omvat zij een verbintenis om het betrokken bouwwerk voor een langere periode te (ver)huren (vgl. HvJ EU Arrest van het Hof (Tweede kamer) van 10 juli 2014, *Impresa Pizzarotti & C. Spa tegen Comune di Bari e.a.*). In overweging 9 van richtlijn 2014/24 wordt daarbij nog het volgende bepaald: “Om een werk te kunnen verrichten dat aan de door de aanbestedende dienst vastgestelde eisen voldoet, moet die dienst maatregelen hebben genomen om het soort werk te omschrijven, of althans een beslissende invloed op het ontwerp ervan uit te oefenen. (...)”.

Hoewel het in casu geenszins de bedoeling is dat welbepaalde gebouwen in opdracht van en volgens de eisen van een aanbestedende dienst worden gerealiseerd, zijn discussies niet uit te sluiten. Om die reden en om proactief te anticiperen op eventuele bedenkingen die zouden kunnen worden geformuleerd vanuit een staatsteunperspectief, zal, zoals al vermeld, de praktische implementatie gepaard gaan met de organisatie van een periodieke open oproep. Concreet zullen daarbij periodiek de betrokken behoeften van de sociale verhuurkantoren verzameld worden. De noden kunnen daarop geanalyseerd worden evenals de budgettaire haalbaarheid en inpasbaarheid van lange termijn inhuurnemingen.

De VMSW zal voor dergelijke contracten, gecentraliseerd voor de sociale verhuurkantoren vanuit haar rol, een transparante open en objectieve gunningsprocedure gebaseerd op en met toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten opzetten en doorlopen. Hierbij zal centraal zal staan dat de inhuurneming binnen de laagste kost voor de gemeenschap zal gebeuren. Onverminderd het feit dat de huurprijs sowieso binnen een bepaald geobjectiveerd plafond zal moeten blijven, wordt zo beoogd overcompensatie te vermijden. Dit sluit ook aan op de door de Inspectie van Financiën gevraagde periodieke oproep met het oog op het bewaken van de budgettaire inpasbaarheid.

Rond de verdere professionalisering van de sociale verhuurkantoren waarnaar de Inspectie van Financiën peilt in zijn advies, werden recent een aantal ondersteunende initiatieven genomen. In samenspraak tussen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het agentschap Wonen-Vlaanderen werd een set van preventieve maatregelen uitgewerkt die de bedrijfsvoering monitort waarbij via knipperlichten continuïteitsrisico's vroeger gedetecteerd kunnen worden. Daarnaast werd een algemene ondersteuning opgezet die in eerste instantie tot doel heeft het financieel beleid van de sociale verhuurkantoren te verbeteren. Tegelijk werden afspraken gemaakt tussen beide agentschappen rond interventies ingeval een sociaal verhuurkantoor in moeilijkheden komt.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een bijsturing van de erkennings- en subsidiëringsregeling van de sociale verhuurkantoren. Daarin is de verplichting opgenomen dat elk sociaal verhuurkantoor een bedrijfsrevisor moet aanstellen. Tegelijk worden voorwaarden opgelegd rond het voorzien in een behoorlijk werkend systeem van interne controle. De kritieke processen moeten formeel worden beschreven in door de raad van bestuur vastgestelde procedures met de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden en hoe, door wie en tijdens welk onderdeel van het proces controles worden uitgevoerd. Het gaat dan om:

- de financiële procedures voor activiteiten inzake kas- en liquiditeitenbeheer, voorraad- en materialenbeheer, inkomende facturen en betalingen en loonadministratie, bestellingen en overheidsopdrachten;
- het personeelsbeheer, met name de aanduiding van de verantwoordelijke voor het personeelskader, de processen met betrekking tot het aanwerven en ontslaan van personeel en tot de uitbetaling van lonen en sociale voordelen;
- het beheer, de beveiliging van gegevens en activa en het voorkomen van fraude;
- de controles op het correct verloop van de toewijzingen en de behandeling van klachten.

Ten slotte zal elk sociaal verhuurkantoor moeten beschikken over een door haar raad van bestuur goedgekeurd debiteurenreglement.

De budgettaire impact verbonden aan dit nieuwe instrumentarium is vandaag moeilijk in te schatten. Zoals de Inspectie van Financiën zelf reeds aangeeft, zal hier gebruik gemaakt worden van de beschikbare ruimte op de provisie aan te wenden in het kader van de generieke doelstellingen. Naast de 15,1 miljoen euro die hiervoor in de begroting 2018 is ingeschreven, zal in 2019 bijkomende budgettaire ruimte beschikbaar zijn door de herbestemmingsmogelijkheid van eenmalige maatregelen die in 2019 niet langer van toepassing zijn. Door te werken met periodieke oproepen wordt het mogelijk om de budgettaire weerslag aan te sturen.

De Inspectie van Financiën peilt naar de relatie van de maatregelen uit het voorontwerp van decreet tot de in de conceptnota private huur in het vooruitzicht gestelde geconventioneerde huur. Uit recente onderzoeken van het Steunpunt Wonen blijkt dat de private huurmarkt aangroeit en de huurmarkt vandaag in een context van lage rentes al een redelijk aantrekkelijk beleggingsproduct is. Wel is er een verschraving van het aanbod. Er is door de aangroei van de huurmarkt geen globaal aanbodtekort, maar wel binnen specifieke segmenten, voornamelijk de laagste.

Om die reden wordt er voor gekozen om de schaarse publieke middelen bij voorkeur in te zetten op de laagste segmenten van de private huurmarkt door deze via de sociale verhuurkantoren te socialiseren. Aangezien daarbij de inkomensgrenzen voor sociale huur, waaronder 51% van de private huurders vallen, worden gehanteerd kan dit gezien worden als de uitwerking van de in de conceptnota private huur vooropgestelde geconventioneerde huur.

Wat de punctuele elementen betreft die de Inspectie van Financiën vermeldt, nog volgende verduidelijkingen:

Artikel 4:

Het is voor alle partijen van belang om het startpunt van de doorbetalingsverbintenis eenduidig te bepalen. Aangezien het de bedoeling is om in geval van betalingsmoeilijkheden snel te kunnen interveniëren, wordt de vervaldag van de huurschuld gehanteerd als referentiepunt. Tegelijk wordt verderop in hetzelfde artikel aangegeven dat er een verzoek moet uitgaan van de verhuurder. Vanaf dat ogenblik zal door de VMSW worden nagegaan waar de oorzaak van het betalingsprobleem zich situeert en in hoeverre de niet betaling niet te wijten is aan een vergissing of onoplettendheid bij het sociaal verhuurkantoor. Enkel wanneer er sprake is van een liquiditeitsprobleem zal de betaling van de huur door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opgenomen worden.

Artikel 4 in fine: de bepaling verwijst inderdaad ten onrechte naar de bestaande taken. Deze verwijzing naar het derde lid wordt geschrapt.

- Artikel 11:

Om de doelgroep van de sociale huisvesting af te bakenen gelden uiteraard maximale inkomensgrenzen die de Vlaamse Regering vaststelt op basis van artikel 93, §1, tweede lid (inkomensvoorwaarde als inschrijvingsvoorwaarde) en artikel 95, §1, eerste lid (inkomensvoorwaarde als toelatingsvoorwaarde) van de Vlaamse Wooncode.

Binnen de afgebakende doelgroep wordt nu de mogelijkheid ingeschreven dat bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociaal verhuurkantoor het sociaal verhuurkantoor de toewijzing van een woning kan weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. Die bepaling moet er voor zorgen dat (relatief) hogere huurprijzen die sociale verhuurkantoren betalen en moeten doorrekenen aan de onderhuurder niet zouden zorgen voor betaalbaarheidsproblemen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 6 maart 2018.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Aangezien lokale besturen in zeer veel gevallen deelnemers zijn in de sociale verhuurkantoren, beneficiëren zij mee van de bijkomende ondersteuning die door de in dit ontwerp van decreet uitgewerkte maatregelen.

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

De precieze weerslag kan maar bepaald worden wanneer de nieuwe regeling zal uitgevoerd worden in reglementaire teksten.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2017/433 van 5 december 2017.

6. ESR-TOETS

De ESR-toets werd verleend door het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) op 26 januari 2018.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en aan de bijhorende memorie van toelichting;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren voorontwerp van decreet
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het advies van het Instituut voor de Nationale Rekeningen
- het begrotingsakkoord