

VOORONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET VAN 15 JULI 1997 HOUDENDE DE VLAAMSE WOONCODE

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Situering

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 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.

Nadere toelichting bij deze artikelen wordt in de artikelsgewijze bespreking opgenomen.

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 stipt aan dat sociale verhuurkantoren optimaal ondersteund dienen te worden in functie van het verder ontplooiën 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 onderstelt in dat verband een continuïteit van de dienstverlening van de sociale verhuurkantoren en het verder inzetten op kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

Het verder inzetten op de bekendheid en verdiensten van het SVK-model naar de eigenaar-verhuurders alsmede het nagaan welke bijkomende stimuli, ook fiscale, kunnen worden ontwikkeld om private verhuurders te ondersteunen in het uitvoeren van investeringen in kwaliteitsvolle huurwoningen, die tegen een billijke huurprijs worden verhuurd staan eveneens als krachtlijnen opgenomen in de eerder genoemde beleidsnota. Dit decretaal initiatief beoogt daarop in te spelen.

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."*

3. De versterking van het aanbod en de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren

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 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

¹ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_steenpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2009/2009-04-svk-rapport-read-only3.pdf

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 hoofdhuurovereenkomst 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.

Concluderend is het, voor het uitbreiden van het marktaanbod van kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen met het oog op een versterking van het privaat woonaanbod voor de lagere segmenten van de woningmarkt, essentieel om de private actoren te stimuleren door hen meer zekerheid te bieden.

Terzelfdertijd vereist een effectieve woonzekerheid voor sociale huurders dat maatregelen worden genomen om de continuïteit van de openbare dienst van sociale verhuring te waarborgen en daarmee ook het private aanbod.

3.1. De uitbreiding van de opdracht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Meer woonzekerheid kan er worden geboden door de sociale verhuurkantoren verder te ondersteunen conform het Vlaams Regeerakkoord zodat ze hun activiteiten verder kunnen ontplooiën en een verruimd aanbod kunnen realiseren, teneinde het aantal woningen in beheer verder te laten toenemen. De ondersteuning van de sociale verhuurkantoren is een taak die nu reeds toekomt aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Waar hierboven werd verduidelijkt dat er zich financiële problemen (kunnen) voordoen bij sociale verhuurkantoren, wat in het verleden reeds geleid heeft tot de vereffening van dergelijke kantoren en de beëindiging van de door hen afgesloten huurovereenkomsten, zowel ten aanzien van de sociale huurder als de verhuurder, is het noodzakelijk dat de huurders én verhuurders beter beschermd worden en de continuïteit van het aanbod wordt gewaarborgd.

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. Via het Performantiedecreet van 28 april 2017 werden eerder belangrijke stappen gezet die kunnen bijdragen aan de continuïteit (zo kunnen bijvoorbeeld leningen aan de sociale verhuurkantoren worden toegekend). Ook werd daar voorzien in mogelijke sancties door de Vlaamse Regering. Toch blijft daarmee de continuïteit van het aanbod en de verhuring op zich onvoldoende beschermd. Om de woonzekerheid te waarborgen, is daarom een bijkomende bescherming 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 te komen, 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 voorsnog te weinig voorhanden zijn.

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 verhuring 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 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 zal pas van rechtswege kunnen geschieden wanneer cumulatief aan de volgende 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 huurovereenkomst immers slechts kunnen overnemen wanneer de huurovereenkomst in overeenstemming is met de Vlaamse Wooncode, evenals haar uitvoeringsbesluiten. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen overeenkomsten zou gaan overnemen die niet stroken met de regels inzake sociale verhuring zoals in de Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten vastgelegd.

In de automatische overname is dus uitdrukkelijk enkel voorzien voor de gevallen waarbij de continuïteit van het kernbestanddeel van de openbare dienstverlening, namelijk de sociale verhuring, in gevaar komt of dreigt te komen. Het komt aan de Vlaamse Regering toe om daarbij een procedure te voorzien en nadere regels vast te stellen.

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 ontplooien 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.

3.2. Opzegmogelijkheden

3.2.1. Probleemstelling

Huurovereenkomsten onder het stelsel van de woninghuurwet zijn beperkt opzegbaar door de verhuurder, maar in ruime mate opzegbaar door de huurder. Dat stelsel strekt zich ook uit tot intermediaire actoren.

Artikel 3, §5 van de woninghuurwet geeft immers de mogelijkheid dat de huurder (daaronder desgevallend begrepen het sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) de (hoofd)huurovereenkomst op ieder tijdstip kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Er zal een (beperkte) schadevergoeding verschuldigd zijn indien de huurder opzegt tijdens de eerste driejarige periode. Na die driejarige periode is er zelfs geen opzeggingsvergoeding meer verschuldigd. De mogelijkheid voor de huurder om op te zeggen is van dwingend recht (overigens evenzeer volgens het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan) en kan bijgevolg niet worden uitgesloten of beperkt.

Deze mogelijkheid van contractbeëindiging door een sociaal verhuurkantoor en bij uitbreiding de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ontmoedigt evident investeringen van verhuurders en potentiële verhuurders/investeerders. Het bemoeilijkt tevens de financiering van de investering van nieuwe projecten die in aanmerking zouden komen voor sociale verhuring, omdat ook kredietverstrekkers die onzekerheid als een negatief punt percipiëren.

In schril contrast staat dan ook het streven naar een uitbreiding van het aanbod en het voor lange termijn in huur nemen van woningen zodat een (meer) permanent en kwalitatief aanbod ontstaat. Dat streven dient nochtans het algemeen belang, m.n. om de inkomenszwakke huishoudens woonkwaliteit en woonzekerheid aan te bieden tegen een betaalbare prijs. Het is dan ook van groot belang om deze opzegmogelijkheden van aanvullend recht te maken voor de intermediaire spelers zodat zij ten volle hun rol kunnen opnemen, zij het, zoals hieronder toegelicht, enkel voor de huurovereenkomsten

met een duurtijd gelijk aan of meer dan vijftien jaar die worden gesloten tussen een private actor en een sociaal verhuurkantoor en bij uitbreiding de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

3.2.2. Dwingende opzegmogelijkheden in beperkte mate van aanvullend recht maken

In de ontwerpteksten van het Vlaams woninghuurdecreet wordt voorzien in het van aanvullend recht maken van de dwingende opzegmogelijkheden die omschreven staan in artikel 3, §5 van de woninghuurwet, m.n. de mogelijkheid van contractbeëindiging door een sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Er zal in het huurdecreet opgenomen worden 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.

De maatregel beoogt evenwel geen afbreuk te doen aan de contractuele vrijheid van het sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, 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 verankeren waar ze dit wenselijk en nuttig achten.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Via de invoeging van een nieuw artikel 25bis in de Vlaamse Wooncode, wordt de Vlaamse Regering expliciet opgedragen om normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast te stellen voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen, voor investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen en voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten. De opmaak en aanpassing van dergelijke normen en voorschriften dient telkens te gebeuren op voorstel van de VMSW en na overleg met de vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en de lokale besturen.

De VMSW waakt over de overeenstemming van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Zij levert op dossierniveau een gunstig of ongunstig advies af. De initiatiefnemer kan de VMSW bovendien verzoeken een afwijking toe te staan op de richtlijnen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure en de voorwaarden op basis waarvan de VMSW afwijkingen kan toestaan. Van de normen kan niet worden afgeweken.

Een kwaliteitskamer wordt opgericht. Dat orgaan krijgt de bevoegdheid een beslissing te nemen over verzoeken om, los van een concreet project, een afwijking toe te staan op de richtlijnen. De kwaliteitskamer zal ook optreden als beroepsinstantie voor de behandeling van bezwaren tegen ongunstige adviezen van de VMSW. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer. Dit impliceert dat zij ook hier de procedure en de voorwaarden bepaalt op basis waarvan de kwaliteitskamer afwijkingen kan toestaan. Van de normen kan niet worden afgeweken.

Er wordt benadrukt dat de beslissingen van de kwaliteitskamer over verzoeken om afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen een hoofdzakelijk technische en niet-beleidsmatige draagwijdte hebben. Ze gelden als richtinggevend voor de VMSW bij de advisering van concrete dossiers. Algemeen verbindend worden de uitspraken van

de kwaliteitskamer pas als de Vlaamse Regering de richtlijnen in die zin aanpast volgens de procedure, vermeld in het eerste lid.

Artikel 3

De toezichthouder moet over de nodige informatie beschikken teneinde zijn taken naar behoren te kunnen uitvoeren. Deze informatie wordt beschikbaar gesteld door de sociale woonorganisaties op verzoek van de toezichthouder. De toezichthouder heeft het recht om ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden. Meer en meer informatie wordt elektronisch bijgehouden in digitale databanken en ontsloten via digitale beheersapplicaties. Teneinde het toezicht te optimaliseren heeft de toezichthouder toegang tot deze digitale databanken en digitale beheersapplicaties en dit niet alleen ter plaatse, maar ook vanop afstand. Zo kan de toezichthouder zijn inspecties en controles op voorhand voorbereiden en moeten minder stukken opgevraagd worden. Dit betekent winst op vlak van tijd en geld, zowel voor de sociale woonorganisatie als voor de toezichthouder. De toezichthouder kan op deze manier zijn controles ook meer risicogestuurd en gericht doen, wat efficiëntiewinst betekent. De toegang tot deze digitale databanken en beheersapplicaties is beperkt tot een read-only toegang (enkel leesrechten).

Voor de uitvoering van zijn taken kan de toezichthouder voor afgebakende opdrachten die een specifieke expertise vereisen, zoals een financiële analyse, beroep doen op externe bijstand.

Artikel 4

De bevoegdheid van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wordt uitgebreid in die zin dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, net zoals de sociale verhuurkantoren dat nu reeds kunnen, uitdrukkelijk als aanspreekpunt kan fungeren voor de private verhuurders die woningen wensen te verhuren aan sociale verhuurkantoren en andere erkende huurdiensten. Concreet houdt deze opdracht in dat de VMSW in het kader van de uitvoering van dit decreet jaarlijks een open oproep zal organiseren.

De tweede wijziging van artikel 33 van de Wooncode heeft tot doel een ondubbelzinnige decretale basis te creëren voor de beoordelingscommissie, het orgaan dat al sinds 2014 beslissingen neemt over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning en over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie, met dien verstande dat zij rekening dient te houden met het tweede lid van artikel 33, §3, waarin staat dat betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en het Agentschap Wonen-Vlaanderen als uitgangspunt geldt.

Daarnaast worden er krachtens dit artikel 6 bijkomende paragrafen ingevoegd in artikel 33 van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel bevat de bevoegdheden en de opdrachten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

In de nieuw in te voegen paragraaf 5 wordt de bevoegdheid van de VMSW geregeld om de huurprijs te betalen wanneer het sociaal verhuurkantoor in gebreke blijft om de huurprijs tijdig te betalen. Dit kan na verzoek van de verhuurder. De VMSW kan gedurende ten hoogste 9 aaneengesloten maanden de huur in plaats van het sociaal verhuurkantoor betalen. Uiteraard zal in die periode nagegaan worden in welke mate het haalbaar is om de liquiditeitspositie van het sociaal verhuurkantoor terug te verbeteren zodat ze de huur terug tijdig kunnen betalen. Door de betaling treedt de VMSW in de plaats van de verhuurder. De latere terugvordering van de betaalde huurgelden wordt procedureel ondersteund door de afdeling Toezicht te machtigen om bij dwangbevel in te vorderen wanneer het sociaal verhuurkantoor niet vrijwillig na verzoek door de VMSW terugbetaalt.

Krachtens paragraaf 6 kan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen een huurovereenkomst die werd gesloten tussen een sociaal huurkantoor en één of meerdere verhuurders op de private huurmarkt overnemen en desgevallend later opnieuw overdragen aan een ander sociaal verhuurkantoor.

De doelstelling van deze bepaling is het verzekeren van de continuïteit van de dienstverlening en het aanbod. Doordat de huurovereenkomst kan worden overgedragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, wordt er immers continuïteit geboden aan de sociale huurder voor wat betreft zijn kwaliteitsvolle en betaalbare woning en wordt er bovendien aan de verhuurder meer zekerheid geboden dat de afgesloten huurovereenkomst wordt uitgevoerd.

Paragraaf 7 geeft aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de expliciete bevoegdheid en verplichting om overeenkomsten over te nemen voor wat betreft de gevallen als bepaald in artikel 56ter. Het spreekt daarbij voor zich dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, in navolging van de bepalingen in paragraaf 5, deze huurovereenkomst opnieuw kan overdragen aan een ander sociaal verhuurkantoor;

Paragraaf 8 zorgt ervoor dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook de onderliggende onderhuurovereenkomsten overneemt, wanneer de hoofdhurovereenkomst wordt overgenomen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen treedt van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor voor wat betreft de onderliggende onderhuurovereenkomsten die bij de overgenomen hoofdhurovereenkomst horen.

Daarnaast krijgt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook de expliciete bevoegdheid om bij de uitvoering van de overgenomen overeenkomst, de woning waarop de huurovereenkomst betrekking heeft onder te verhuren aan sociale huurders die het goed kunnen gebruiken als hoofdverblijfplaats, dit in afwijking van artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Een nieuwe onderverhuring zal gebeuren conform de kandidatenregisters van het sociaal verhuurkantoor waarvan de huurovereenkomst werd overgenomen. Hiermee is de VMSW verplicht om het oude kandidatenregister van het SVK te gebruiken bij nieuwe toewijzingen. De VMSW zal dan wel die wachtlijst tweejaarlijks moeten blijven actualiseren en zal bij een concrete toewijzing ook de puntenaantallen van de kandidaat-huurders moeten updaten. Het is evenwel niet de bedoeling dat nieuwe kandidaat-huurders zich kunnen inschrijven.

Wanneer een sociaal verhuurkantoor de huurovereenkomsten van de VMSW overneemt die deze laatste eerder van een ander SVK heeft overgenomen dan doet dat SVK als een onderhuurovereenkomst wordt beëindigd, voor de toewijzing aan nieuwe onderhuurders een beroep op het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, §1, van het oorspronkelijke sociaal verhuurkantoor dat dan zal worden samengevoegd met haar eigen kandidatenregister. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.

Paragraaf 9 bepaalt de mogelijkheid voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen om een toelage van het Vlaamse Gewest te ontvangen voor wat betreft haar specifieke opdrachten met betrekking tot sociale verhuurkantoren en sociale verhuring.

Paragraaf 10 voorziet in de overname door de VMSW van de verplichting tot betaling van de vergoeding van huurschade die aan een SVK werd opgelegd bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, 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.

Artikel 5

Artikel 33, §1, vierde lid, 1° van de Vlaamse Wooncode geeft de opdracht aan de VMSW om bijzondere sociale leningen toe te staan. Krachtens een sinds lang gegroeide praktijk verstrekt de VMSW deze leningen niet zelf maar doet ze beroep op sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar. Deze wijziging creëert hiervoor de noodzakelijke decretale basis.

Artikel 6

Krachtens dit artikel wordt er vooreerst verduidelijkt dat de Vlaamse Regering typeovereenkomsten kan vaststellen voor wat betreft de huur van woningen door de sociale verhuurkantoren. Daarnaast wordt er bepaald dat de typehuurovereenkomsten minstens een aantal elementen moeten bevatten zoals een regeling inzake opzegmogelijkheden, duur, etc.

Artikel 7

Dit artikel dat een nieuw artikel 56ter invoegt, behandelt de situatie waar de continuïteit van de dienstverlening van het sociaal verhuurkantoor in zijn kern, namelijk de sociale verhuring, in het gedrang komt. In uitzonderlijke situaties, met name onder de voorwaarden bepaald in het artikel zal de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen dan in de rechten en de verplichtingen treden van het sociaal verhuurkantoor met betrekking tot de afgesloten huurovereenkomsten tussen de verhuurder en het sociaal verhuurkantoor. Daarbij blijft echter wel steeds de instemming van de verhuurders vereist, zoals deze ook nu vereist wordt door artikel 4, §1 van de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot huishuur.

Daarbij wordt opnieuw verduidelijkt dat ook de onderliggende onderhuurovereenkomsten mee zullen worden overgenomen, aangezien de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook daar in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor zal treden.

Het komt aan de Vlaamse Regering toe om nadere regels vast te stellen evenals een procedure op te stellen.

Artikel 8

Met deze bepaling wordt een decretale grondslag gegeven voor het verlenen van een subsidie aan VZW Huurpunt als tussenkomst in de personeels- en werkingskosten verbonden aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de sociale verhuurkantoren van de in artikel 56, §2, 1° bedoelde woningen.

Artikelen 9 en 10

Huurwoningen en koopwoningen ter beschikking stellen tegen sociale voorwaarden is volgens de Vlaamse Wooncode de eerste bijzondere doelstelling van het Vlaams woonbeleid waarmee het Vlaamse Gewest het grondrecht op menswaardig wonen wil realiseren (artikel 4, § 1, 1° Vlaamse Wooncode). Eén van de manieren om de ter beschikkingstelling van koopwoningen te bevorderen is het verlenen van sociale leningen.

De sociale woonleningen kennen een lange geschiedenis en hebben een groot succes. Na de afschaffing van de subsidiëring van sociale koopwoningen, bevestigde de Vlaamse

decreetgever via het decreet van 14 oktober 2016 het belang van de sociale woonleningen in het kader van de bevordering van de sociale eigendomsverwerving: in artikel 22ter van de Vlaamse Wooncode werd voor de periode 2015-2020 het objectief ingeschreven van ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning door woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Deze bijzondere leningen worden verstrekt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF), waarbij de eerste voor de kredietverstrekking beroep doet op sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar.

Een stabiel en rechtszeker kader voor het verstrekken van sociale woonleningen is dus van groot belang.

De decretale basis voor de bijzondere sociale leningen wordt gevormd door artikel 79 van de Vlaamse Wooncode, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de voorwaarden hiervoor verder vast te stellen, hetgeen gebeurd is via het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan (Eengemaakt Leningenbesluit).

De decretale basis voor de sociale leningen die verstrekt worden door erkende kredietmaatschappijen wordt gevormd door artikel 78 van de Vlaamse Wooncode, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de voorwaarden hiervoor verder vast te stellen, hetgeen gebeurd is via het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen (EKM-besluit).

Op het verstrekken van sociale woonleningen zijn specifieke regels van toepassing die het sociale karakter van de lening moeten verzekeren. Zo worden de sociale woonleningen enkel verstrekt aan gezinnen en alleenstaanden die voldoen aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden (inkomensgrenzen en/of geen woning, bouwgrond of kavel volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik), geldt een maximale verkoopwaarde voor de grond of de woning, is de door de ontleners te betalen intrestvoet inkomensgerelateerd en geldt een persoonlijke bewoningsplicht. De VMSW, het VWF en de kredietmaatschappijen zijn ook geen 'normale' kredietverstrekkers, maar zij opereren in een strikt gereguleerd kader. Het verstrekken van sociale woonleningen kadert in een opdracht van algemeen belang die de VMSW, het VWF en de erkende kredietmaatschappijen uitvoeren. Dit houdt in dat de kredietverstrekkers steeds moeten handelen vanuit het sociaal doel dat met de sociale woonleningen wordt nagestreefd. De sociale woonleningen zijn een instrument om het grondrecht op wonen te verwezenlijken.

Het regelgevend kader waarbinnen sociale woonleningen worden verstrekt is dus afwijkend van het reguliere kader van de hypothecaire kredietverlening (zoals vastgelegd door de federale overheid in boek VII van het Wetboek van Economisch Recht), hetgeen precies te verklaren is door de opdracht van algemeen belang die aan de sociale woonleningen is verbonden.

Eenzijds wijkt het regelgevend kader van de sociale woonleningen zoals uitgewerkt door het Eengemaakt Leningenbesluit en het EKM-besluit af van het regulier kader van het hypothecair krediet uit het Wetboek van Economisch Recht.

Anderzijds zijn de VMSW en het VWF geen reguliere kredietverstrekkers die opereren in een normale marktomgeving. Het zijn specifieke instellingen van het Vlaamse woonbeleid die decretaal erkend zijn voor hun opdracht als sociale kredietverstrekker en onder toezicht staan van de toezichthouder voor sociale huisvesting. De sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar zijn erkend door de Vlaamse Regering en staan eveneens onder toezicht van de toezichthouder voor de sociale huisvesting.

Het Vlaamse Gewest ontleent zijn bevoegdheid om af te wijken van het federale kader aan de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. De bepalingen van het Wetboek van Economisch Recht werken aanvullend ten aanzien van het regelgevend kader van de sociale woonleningen voor zover het Wetboek van Economisch Recht daar niet mee in strijd is.

Om op dit vlak elke rechtsonzekerheid te vermijden, wordt het principe van de aanvullende of suppletieve werking van het Wetboek van Economisch Recht met dit ontwerp van decreet ingeschreven in artikel 78 en 79 van de Vlaamse Wooncode, naar analogie met artikel 91, § 3 van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het sociaal huurstelsel.

Het verstrekken van sociale woonleningen valt onder de gewestelijke bevoegdheid huisvesting (artikel 6, § 1, IV, 1° van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen - BWHI). De gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting worden door het Grondwettelijk Hof aangeduid als "volledig" en "ruim".² In tegenstelling tot heel wat andere bevoegdheidsverdelende regels is er wat de huisvesting betreft geen expliciete uitzondering opgenomen.³

Uit de parlementaire voorbereiding bij de bevoegdheidsoverdracht van huisvesting naar de gewesten in 1980 blijkt dat de bevoegdheid inzake de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid "onder meer" omvat: "1° De Huisvestingscode en de krotopruijing, onder meer ... de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen; 2° Wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur".⁴ Het gaat over het "gehele huisvestingsbeleid".⁵ Er wordt aangenomen dat de aangelegenheden die op dat ogenblik werden geregeld door de federale Huisvestingscode geheel werden overgedragen naar de gewesten.⁶ Sociale woonleningen om minderbegoede particulieren in staat te stellen een eigen woning aan te kopen bestonden reeds onder het regime van de federale Huisvestingscode, zodat moet aangenomen worden dat de bijzondere wetgever de bevoegdheid inzake sociale woonleningen heeft overgedragen aan de gewesten.

Het federale stelsel inzake hypothecair krediet krijgt dan suppletieve werking, maar voor zover de gewesten daarvan afwijken, hebben de gewestelijke bepalingen voorrang. Dit alles past binnen de eigen bevoegdheid inzake huisvesting.

Hetzelfde principe werd zoals gezegd reeds geëxpliciteerd in de Vlaamse Wooncode voor het sociaal huurstelsel. Er wordt algemeen aanvaard dat de decreetgever uit de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting de bevoegdheid put om een sociaal huurstelsel uit te werken, dat afwijkt van het gemene (woning)huurrecht. Er is geen enkele discussie dat afwijkingen op het (tot voor de Zesde Staatshervorming federale) verbintenisrecht, gemene huurrecht en woninghuurrecht toegelaten waren op basis van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Het Grondwettelijk Hof aanvaardde zelfs dat in het sociaal huurstelsel werd afgeweken van het burgerrechtelijk statuut van echtgenoten of wettelijk samenwonenden.⁷

² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.7.2 en GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, B.10.2.

³ Zie algemeen B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Het huisvestingsbeleid" in B. SEUTIN en G. VAN HAAGENDOREN (eds), *De bevoegdheden van de gewesten*, Brugge, die Keure, 2016, 87 e.v.

⁴ *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/1, 20.

⁵ *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/2, 169-170.

⁶ B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Brugge, die Keure, 1994, 243.

⁷ GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, B.18.

Ook voor sociale koop wordt aangenomen dat het Vlaamse Gewest kan afwijken van het gemene kooprecht uit het Burgerlijk Wetboek, al staat dit niet uitdrukkelijk vermeld in de Vlaamse Wooncode (zoals dus wel voor het sociaal huurstelsel is gebeurd).

Het sociaal koopstelsel wijkt dan ook op verschillende vlakken af van het gemene kooprecht, bv. de koper is verplicht om de aangekochte sociale woning 20 jaar persoonlijk te bewonen.

Er is geen enkele discussie dat afwijkingen op het gemene kooprecht toegelaten zijn op basis van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting.

Wat betreft het statuut van de sociale huisvestingsmaatschappijen werd meermaals door het Grondwettelijk Hof bevestigd dat bij het uitwerken van het sociaal huisvestingsbeleid de gewesten bevoegd zijn om af te wijken van het vennootschapsrecht.⁸ Het vennootschapsrecht blijft op basis van artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, BWHI een federale bevoegdheid, maar de impliciete bevoegdheden zoals vermeld in artikel 10 BWHI laten de gewesten toe af te wijken van het vennootschapsrecht (en van de wetgeving op de gemeenten), op voorwaarde dat deze afwijking noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Gewest, dat die aangelegenheden zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheden slechts marginaal is.⁹ Artikel 40, § 2, eerste lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt ook uitdrukkelijk dat het Wetboek van Vennootschappen slechts van toepassing is voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

De gewesten kunnen dus optreden op een domein dat principieel tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort, hetzij binnen de door de BWHI aan de gewesten toegewezen bevoegdheid huisvesting, hetzij door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

In dit voorstel wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het regelgevend kader van de sociale woonleningen zoals uitgewerkt door het Eengemaakt Leningenbesluit en het EKM-besluit en anderzijds de erkenning van de VMSW en het VWF als kredietverstrekkers en de sociale huisvestingsmaatschappijen als kredietbemiddelaars.

Wat betreft de afwijkingen op het regelgevend kader van de hypothecaire leningen kan het volgende gezegd worden:

- Sociale woonleningen zijn een essentieel instrument van het gewestelijke sociaal woonbeleid en strekken ertoe minder kapitaalkrachtige huishoudens de mogelijkheid te geven een eigen woning te verwerven en alzo hun grondrecht op wonen te verwezenlijken.
- De afwijkingen van het reguliere kader inzake hypothecair krediet zijn noodzakelijk om sociale woonleningen te kunnen verstrekken. De afwijkingen hebben immers betrekking op het sociaal karakter van de sociale woonleningen (afbakening doelgroep, inkomensgerelateerde rentevoet, persoonlijke bewoningsplicht zodat de via de lening aangekochte woning effectief voor de huisvesting van de woonbehoeftige wordt gebruikt, etc.). Zonder deze afwijkingen kan het sociaal karakter van de leningen niet gegarandeerd worden.
- De sociale woonleningen lenen zich tot een gedifferentieerde regeling. Artikel VII.3, § 4 van het Wetboek van Economisch Recht voorziet zelf in de mogelijkheid dat bepaalde regelingen uit boek VII niet van toepassing zijn op kredietovereenkomsten die worden toegestaan met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet of andere voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn. Ook Richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met

⁸ Zie voor de eerste maal: GwH 17 december 1997, nr. 83/97 (openbare vastgoedmaatschappijen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

⁹ GwH 16 september 1998, nr. 95/98, *TBP* 1999, 56 met noot. Zie ook GwH 21 mei 2015, nr. 64/2015.

betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 voorziet in artikel 3, 3, c) in de mogelijkheid dat de richtlijn niet van toepassing wordt verklaard op kredietovereenkomsten betreffende kredieten die krachtens een wettelijke bepaling met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek worden toegekend tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke debetrentevoet, dan wel rentevrij, of onder andere voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden en tegen rentetarieven die niet hoger zijn dan de op de markt gebruikelijke rentetarieven. Zowel de federale wetgever als de Europese wetgever geven dus duidelijk aan dat een gedifferentieerde regeling mogelijk is voor sociale woonleningen.

- Het aandeel van de sociale woonleningen in het totaal van het in België verstrekte hypothecair krediet is zeer beperkt, waardoor de weerslag van de afwijkende bepalingen met betrekking tot het geheel van de hypothecaire kredietverstrekking zeker en vast marginaal te noemen is.

	Bijzondere sociale leningen VMSW en VWF en sociale leningen via EKM's	Hypothecair krediet Belgische markt (zonder herfinancieringen)¹⁰	
2014	1.305.579.089	25.567.012.223	5,11%
2015	886.146.315	25.962.938.211	3,41%
2016	830.695.010	30.135.843.760	2,76%

Dat het Vlaamse Gewest op basis van zijn bevoegdheid inzake huisvesting kan afwijken van de federale regels inzake hypothecair krediet is dus aangetoond. Dit vloeit voort uit de bevoegdheidsverdeling op basis van de BWHI zelf en hoeft dus strikt genomen niet opgenomen te worden in de Vlaamse Wooncode. Om hierover evenwel geen enkele discussie te laten bestaan, lijkt het de stellers van dit ontwerp evenwel aangewezen op dit punt zekerheid te verstrekken over de verhouding tussen het gewestelijk leningsstelsel en het Wetboek van Economisch Recht door de voorrang van het eerste en het suppletieve karakter van dit laatste uitdrukkelijk in de Vlaamse Wooncode op te nemen. Dit geldt zowel voor de sociale woonleningen verstrekt door de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) als voor de bijzondere sociale woonleningen verstrekt door de VMSW en het VWF.

Wat betreft de erkenning als kredietgever of kredietbemiddelaar dient vastgesteld te worden dat de VMSW en het VWF geen reguliere kredietgevers zijn en dat de Sociale huisvestingsmaatschappijen die namens de VMSW bijzondere sociale leningen verstrekken geen reguliere kredietbemiddelaars zijn die optreden in een normale marktomgeving. De VMSW en het VWF zijn zoals gezegd specifieke instellingen van het Vlaamse woonbeleid die decretaal erkend zijn voor hun opdracht als sociale kredietverstrekker (artikel 30 e.v. van de Vlaamse Wooncode voor de VMSW en artikel 50 e.v. van de Vlaamse Wooncode voor het VWF). Zij verstrekken geen leningen op basis van marktprincipes, maar op basis van het regelgevend kader dat het Vlaamse Gewest in detail heeft uitgewerkt en waarvoor het Vlaamse Gewest garant staat. De benodigde middelen voor het verstrekken van de bijzondere sociale leningen aan woonbehoeftige huishoudens worden niet bekomen via de private kapitaalmarkt maar worden geleend bij het Vlaamse Gewest (artikel 37, tweede lid, en 52, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode) met machtiging door de Vlaamse decreetgever via het Uitgavendecreet. De VMSW en het VWF staan tevens onder toezicht van de toezichthouder voor de sociale huisvesting (artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode). Om die redenen kan het Vlaamse Gewest afwijken van de federale bepalingen uit het Wetboek van Economisch Recht wat betreft de toegang tot de activiteit van de kredietgevers en de kredietbemiddelaars (artikelen VII.158 tot en met VII.188). De

¹⁰ Gegevens verstrekt door de Beroepsvereniging van het Krediet, raadpleegbaar via <https://www.upc-bvk.be/nl/>.

afwijkingen op deze bepalingen hebben slechts betrekking op twee welbepaalde kredietgevers, zij raken niet aan de algemene regeling inzake de toegang tot de activiteit van kredietgever en wijzigen het Wetboek van Economisch Recht dus niet op algemene wijze. De weerslag van het afwijkende kader voor de VMSW en het VWF als kredietgever is dus zeer beperkt.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar van de VMSW zijn erkend door de Vlaamse Regering en zullen daar overeenkomstig de toegevoegde paragraaf 4 aan artikel 41 Vlaamse Wooncode specifiek voor gemachtigd worden door de VMSW, die daardoor kan toezien op de kwalitatieve werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij dienen eveneens op te treden op basis van het regelgevend kader dat het Vlaamse Gewest in detail heeft uitgewerkt en staan eveneens onder toezicht van de toezichthouder voor de sociale huisvesting. Aangezien zij bijzondere sociale woonleningen verstrekken namens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is op hen dezelfde redenering van toepassing.

Dezelfde redenering gaat echter niet op voor de erkende kredietmaatschappijen. Zij opereren in een minder strikt regelgevend kader. Zij treden immers op de private kapitaalmarkt om zich te financieren om vervolgens deze financiële middelen in te zetten voor het toekennen van sociale woonleningen aan woonbehoeftigen. Het Gewest verleent enkel een waarborg. De regelgeving met betrekking tot de toegang tot de activiteit van de kredietgevers, zoals opgenomen in de artikelen VII.158 tot en met VII.188 van het Wetboek van Economisch Recht blijft daarom van toepassing op de erkende kredietmaatschappijen.

Artikel 11

Met deze bepaling wordt artikel 95, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreet van 15 december 2006 en bij decreet van 31 mei 2013 aangepast waardoor 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. De Vlaamse Regering wordt toevertrouwd nadere regels te bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor dat kan toepassen.

Bedoeling is dat het bevoegd orgaan van het sociaal verhuurkantoor op gemotiveerde wijze kan afwijken van het toewijzingsreglement als de volgens het toewijzingsreglement gerangschikte kandidaat-huurder niet in staat is om de gevraagde huurprijs te betalen, rekening houdend met de huursubsidie of huurpremie en de eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en met de energieprestatie van de woning.

Artikel 12

Dit artikel behoeft geen commentaar.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS