

# **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 decreetaal 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 verhuurkantoor<sup>1</sup>, 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 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

---

<sup>1</sup> [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Publicaties\\_steunpunt\\_ruimte\\_en\\_wonen\\_2007-2011/2009/2009-04-svk-rapport-read-only3.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2009/2009-04-svk-rapport-read-only3.pdf)

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 preciaire 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 vooralsnog 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 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.

## 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.

## **4. Advies Vlaamse Woonraad**

Op 26 april 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies (2018-10) afgerond bij het op 16 maart 2018 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd voorontwerp.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft dat er inspanningen nodig zijn om het sociaal aanbod te verruimen en volgt dat voor die verruiming ook beroep wordt gedaan op private actoren. De Raad vraagt dat het extra aanbod via de voorgestelde werkwijze bovenop de lopende inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet komen en dat voldoende garanties worden ingebouwd om woonkwaliteit, toegang, woonzekerheid en betaalbaarheid voor de betrokken sociale huurders worden ingebouwd. Het spreekt voor zich dat de bekommernissen die de Vlaamse Woonraad verwoordt mee aan de basis liggen van de uitgangspunten die zullen gehanteerd worden bij de uitwerking van het samenwerkingsverband tussen de sociale verhuurkantoren en de geïnteresseerde private investeerders.

Hierna wordt puntsgewijze ingegaan op de bedenkingen die de Vlaamse Woonraad in zijn advies formuleert.

### *Betrokkenheid SHM's*

De Raad geeft aan dat het voorstel en de realisatie van grotere projecten meer lijkt aan te sluiten op de werkwijze van de sociale huisvestingsmaatschappijen (zij hebben immers een traditie met nieuwbouwrealisaties en open oproepen). De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn volgens haar traditioneel uitgerust om het beheer van (grotere) projectrealisaties op zich te nemen. Vanuit het oogpunt van de nood aan een verruimd sociaal aanbod vindt de Raad het enigszins vreemd dat de sociale huisvestingsmaatschappijen niet bij het initiatief worden betrokken. De Raad vraagt na te gaan of en onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen zouden kunnen en willen deelnemen aan dit beleidsinitiatief.

De stellers van dit ontwerp benadrukken dat de praktijk zal moeten uitwijzen wat de omvang van de projecten zal zijn die in dit nieuwe kader zullen opgestart worden. In het voorgestelde model worden de SVK's ondersteund door de VMSW die kan terugvallen op expertise in de realisatie van grotere projecten. Bovendien moet de complexiteit van het projectbeheer in hoofde van de SVK's worden gerelativeerd. Het bouwriscico en de eigenaarsverplichtingen blijven volledig aan de kant van de private investeerders. Er stelt zich geen financieringsproblematiek in hoofde van de SVK's die louter afnemers zijn en zich verbinden via een langdurige huurovereenkomst.



Voorts kan erop gewezen worden dat er voor de SHM's reeds een tegenhanger bestaat voor samenwerking met de private sector, m.n. CBO.

#### *Algemene ondersteuning private huur*

De Raad meent dat los van voorliggend beleidsinitiatief blijvende inspanningen noodzakelijk zullen zijn om een versterkt private huurmarkt te kunnen realiseren. De memorie van toelichting benadrukt het belang van stimulerende maatregelen om het aanbod van private huurwoningen uit te breiden door middel van ondersteuning van verhuurders. Er kan beaamd worden dat dit beleidsinitiatief slechts een bijdrage levert aan de verruiming en versterking van de private huurmarkt. De stellers van het ontwerp zijn er zich van bewust dat daarmee het einddoel (een verruimde en versterkte private huurmarkt) nog niet bereikt is.

#### *Ondersteuning van de huurders*

De huidige huursubsidieregeling is vandaag vaak ontoereikend om de betaalbaarheid van de huur te garanderen. In het advies wijst de Woonraad op het feit dat nieuwbouwwoningen doorgaans aan hogere huurprijzen worden verhuurd. De uitbreiding van het woonaanbod van sociale verhuurkantoren met nieuwe, energetisch beter presterende woningen verscherpt het betaalbaarheidsvraagstuk. Het is in eerste instantie de bedoeling om via een open oproep een procedure op te starten waarbij private aanbieder zullen geselecteerd worden op basis van de huurprijs die zij voorstellen, de kwaliteit van het aanbod en de ligging van de aangeboden woningen. De open oproep plaatst de aanbieders in een concurrentieel kader. Uit de biedingen zal moeten blijken of het in de huidige marktomstandigheden mogelijk is om een voor het doelpubliek haalbare huurprijs te bedingen. Het centraal stellen van de sociale verhuurkantoren binnen het model impliceert bovendien dat de maximum huurprijs die in het huursubsidiebesluit wordt gehanteerd, bepalend zal zijn voor de financiële haalbaarheid van de inhuurname.

#### *Solvabiliteitstoets bij toewijzing van sociale woningen*

De Raad stelt vragen bij de invoering van een solvabiliteitsonderzoek. Per definitie kan van alle kandidaat-huurders worden verwacht dat zij woonbehoefstig zijn en over beperkte middelen beschikken, stelt de Raad. In dit verband meent ze dat de solvabiliteitstoets geen geschikt instrument vormt om de toewijzing van sociale woningen te regelen. De Raad stelt bovendien dat ze in eerdere adviezen reeds op gewezen heeft dat alle sociale huurders in principe moeten kunnen terugvallen op een gelijkwaardige behandeling, en ze geeft aan dat het Vlaamse woonbeleid moet dit trachten te bewerkstelligen.

De stellers van het ontwerp bevestigen dat het inderdaad de bedoeling is dat bij de toewijzing van een sociale huurwoning een sociaal verhuurkantoor de toewijzing zal kunnen weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. Bedoeling is dat het bevoegd orgaan van het sociaal verhuurkantoor de toewijzing kan weigeren als de volgens het toewijzingssysteem hoogst 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. Met deze bepaling wensen de stellers van het ontwerp de huurder te beschermen tegen te hoge huurkosten die hij niet zou kunnen betalen. Om te vermijden dat de huurder onmiddellijk huurachterstallen zou creëren en de huurovereenkomst ontbonden zou moeten worden, wordt er een solvabiliteitstoets ingelast. In tegenstelling tot de sociale huisvestingsmaatschappijen waar de huurprijsberekening afgestemd is op het inkomen van de huurder, los van de leeftijd van de woning, dient de huurder van een SVK de huurprijs te betalen die het SVK aan de private eigenaar betaalt. Voor nieuwe woningen ligt die huurprijs in sommige gevallen hoger dan voor bestaande oudere woningen en zal

de huursubsidie of huurpremie en de eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en de energieprestatie van de woning wel enige soelaas brengen maar het zal niet altijd voldoende zijn om de financiële haalbaarheid te garanderen voor de kandidaat-huurder.

#### *Plafonnering van de huurprijs decretaal verankeren*

De Raad acht het aangewezen om het principe van de objectivering en plafonnering van huurprijsbepaling decretaal te verankeren en verwijst daarbij ook naar de garanties die de investeerders worden geboden.

Het lijkt de stellers niet aangewezen huurprijsplafonds decretaal te verankeren. Dit zou het systeem immers iedere flexibiliteit ontnemen in het kader van wijzigende marktomstandigheden. Bedoeling is dat er in volle concurrentie door de marktpartijen een vrije prijsvorming gebeurt naar aanleiding van toepassing van de plaatsingsprocedures om marktpartijen te zoeken die woningen zullen verhuren aan de SVK's. Opdat de woningen effectief in huur zullen kunnen worden genomen zal de prijs niet hoger mogen zijn dan wat marktconform is. Voorts zal inderdaad gestuurd kunnen worden via de huurprijsgrenzen die in aanmerking moeten worden genomen voor de subsidiëring. Dit is ook vandaag reeds de realiteit. Op die huurprijsgrenzen zal ook worden gewezen tijdens de oproep tot mededinging zodat marktpartijen voeling krijgen met wat haalbaar is naar prijzen toe, desgevallend kunnen die in het bestek ook expliciet worden opgelegd als maximumprijzen. De markt zal in het kader van de procedure verhuurbeloftes moeten overmaken en in de verhuurbeloftes de prijs moeten opnemen (en gedurende een bepaalde periode gestand doen). De geselecteerde marktpartijen zullen in een raamovereenkomst terecht komen waarop het SVK kan afroepen. Bij afroep zal die prijs worden gehanteerd als besloten wordt de huurbelofte af te roepen en over te gaan tot sluiting van die overeenkomst. Op dat moment is er zekerheid voor de marktpartij. Evident zullen de periodes van onzekerheid voor de marktpartij (gestanddoeningstermijn van de verhuurbelofte tijdens de plaatsingsprocedure en onder het raamcontract) idealiter zo kort mogelijk zijn zodat marktpartijen snel zekerheid hebben over de al dan niet afname van hun aanbod tegen de aangeboden prijzen.

#### *Technische normen*

De Raad pleit ervoor om kwaliteitsnormen decretaal te verankeren. Ze verwijst daarvoor naar het kwaliteitscharter dat moet worden opgesteld in samenspraak met de sector en naar de ontwerprichtlijnen en het bouwtechnisch bestek VMSW. De Raad stelt immers dat te realiseren woningen terechtkomen in het sociaal woonaanbod en een mogelijk onderscheid naar technische normen derhalve steeds moet kunnen steunen op objectieve en verantwoorde gronden.

De stellers van het ontwerp bevestigen het belang van de kwaliteit van de woningen, maar wijzen erop dat het om nieuwbouwwoningen gaat die sowieso zullen moeten voldoen aan de huidige strenge normen voor nieuwbouwwoningen inzake energieprestaties. Daarnaast zal kwaliteit een belangrijk gewicht krijgen in de beoordelingscriteria van de open oproep. Het is inderdaad de bedoeling dat deze criteria worden opgemaakt op basis van een kwaliteitscharter dat in overleg met de sector wordt ontwikkeld. De stellers menen dat op die manier voldoende garanties worden ingebouwd inzake woningkwaliteit.

#### *Decretale basis voor de open oproep*

De Raad pleit ervoor om decretale waarborgen te willen inbouwen en aan te geven aan welke voorwaarden de open oproep minimaal moet voldoen. De Raad pleit tevens voor kleinere projecten of spreiding van de woningen binnen een (groter) wooncomplex. De Raad geeft ook aan belang te hechten aan de behoeftepeiling die de basis vormt van de open oproep. Via de behoeftepeiling kan worden meegegeven welke kenmerken de locaties

moeten hebben (o.m. bereikbaarheid, voorzieningen,...), welke woningtypes in de gemeente of het werkingsgebied noodzakelijk zijn.

De stellers van het ontwerp benadrukken dat er reeds een voldoende wettelijke basis voor de open oproep terug te vinden is in de taakstelling van de VMSW, zoals bepaald in artikel 33 van de VWC, in combinatie met artikel 47 van de wetgeving overheidsopdrachten. De VMSW zal conform deze wetgeving werken als een opdrachtcentrale. Voorts is het de bedoeling een lastgeving te vragen aan de SVK's om de procedure namens hen te organiseren. De VMSW zal bij deze SVK's inderdaad een behoeftepeiling organiseren. Op deze manier zijn er voldoende garanties ingebouwd dat de aangeboden woningen aansluiten bij de noden en wat haalbaar is voor een SVK.

#### *Regierol gemeente*

De Raad geeft aan dat de woningen voor een periode van 15 jaar sociaal zullen worden aangewend. Mede daarom dringt ze erop aan dat de projecten in overleg en samenspraak met de gemeente (als regisseur) en andere woonactoren tot stand komen. Hierbij vormt het woonoverleg een belangrijke processtap. Tevens kan een afstemming met mogelijke andere sociale woonprojecten worden nagestreefd, en kunnen de lokale (sociale) noden gezamenlijk worden beoordeeld en aangepakt.

De stellers bevestigen het belang van de regierol van de gemeente en geven aan dat de gemeente – net zoals bij klassieke sociale woonprojecten – deze rol ten volle zal kunnen uitspelen. Tijdens het procesverloop van een nieuwbouwproject zal een gemeente op verschillende momenten betrokken worden of inspraak hebben:

Een sociaal verhuurkantoor kan beslissen om de gemeenten in zijn werkingsgebied te betrekken bij de behoeftebepaling voorafgaand aan de open oproep. Het is daar niet toe verplicht, maar het is wel aan te bevelen.

Een nieuwbouwproject dat voorziet in de bouw van ten minste 10 woningen i.f.v. langdurige verhuur aan een sociaal verhuurkantoor, moet op het lokaal woonoverleg besproken worden. Afstemming met andere sociale woonactoren is vereist; het project heeft immers een impact op het bindend sociaal objectief van de gemeente en dus op de BSO-teller in het Projectportaal.

Vervolgens voert de gemeente – net zoals bij klassieke sociale woonprojecten – een lokale woontoets uit: zij oordeelt of het project binnen het gemeentelijk beleid past. Een toets aan het bindend sociaal objectief wordt niet uitgevoerd aangezien het project geen FS3-financiering kan aanvragen.

Tot slot neemt de gemeente een beslissing over de vergunningsaanvraag voor het nieuwbouwproject.

#### *Noodzakelijkheid en proportionaliteit van de overname van de betalingsplicht en huurschade door VMSW*

De Woonraad erkent en steunt het principe van de verzekerde betaling van de huur maar stelt vragen bij de noodzaak voor een onmiddellijke overname van de betalingsverplichtingen en is van oordeel dat moet worden nagegaan of de voorgestelde beschermende mechanismen noodzakelijk en voldoende proportioneel zijn. De in het decreet voorziene interventiemechanismen vormen, zoals ook in het advies wordt aangegeven, een onmisbaar sluitstuk om de private investeerders te overtuigen om in te stappen in een lange termijn-engagement dat een niet onbelangrijke financiële inspanning vergt. De onmiddellijke overname van de huurbetaling heeft een dubbel doel: enerzijds wordt de verwachte kasstroom naar de investeerder toe gegarandeerd waardoor deze geen liquiditeitsrisico moet incalculeren. Anderzijds wordt het hierdoor bij het eerste signaal van betaalmoeilijkheden mogelijk om in de daaropvolgende maanden in overleg tussen het sociaal verhuurkantoor en de VMSW op zoek te gaan naar een structurele oplossing. Alle betrokken partijen beschikken hierdoor over voldoende tijd om, ieder vanuit zijn verantwoordelijkheid en mogelijkheden, na te gaan welke inspanningen nodig en mogelijk zijn om de continuïteit te verzekeren. De overname van de huurcontracten is een "last

resort"- maatregel. Vroegere ervaringen met sociale verhuurkantoren die in structurele moeilijkheden kwamen of dreigden te komen vormden de basis voor de overname van rechtswege. Dit is ook de enige manier om de woonzekerheid van de SVK-huurder te garanderen. De cascade die in het ontwerpdecreet wordt ingeschreven is niet specifiek ingegeven door het objectief om via publiek-private samenwerking het privaat huuraanbod uit te breiden. De decretaal voorziene verplichting tot betaling van de huurschade die ontegensprekelijk werd vastgesteld door een rechtbank, neemt die onzekerheid weg die private investeerders. Het spreekt voor zich dat een professionele aanpak bij de sociale verhuurkantoren dit risico in eerste instantie moet inperken. Bovendien treedt de VMSW in de rechten van de private investeerder en zal het betrokken sociaal verhuurkantoor worden aangesproken op terugbetaling. In die zin worden de voorziene interventiemechanismen voldoende proportioneel geacht.

#### *Woonzekerheid voor de huurder*

De Raad geeft aan dat ze in diverse adviezen heeft gepleit voor een toename van institutionele spelers op de huurmarkt. Via professionele aanbieders kan een dynamiek en een verzekerd aanbod met ruime woonzekerheid worden bewerkstelligd. De Raad vraagt naast de beschermingsregeling de nodige zorg en aandacht te willen besteden aan deze bekommernis. De stellers van het ontwerp zullen rekening houden met deze bekommernis. Eind 2016 werd een belangrijke bijkomende subsidie aan de sociale verhuurkantoren toegekend die hun solvabiliteit heeft verbeterd. In het kader van de aanpassing van de reglementering inzake erkenning en subsidiëring van sociale verhuurkantoren wordt de professionalisering van het beheer bijkomend ondersteund, o.a. door het verplicht aanstellen van een bedrijfsrevisor (gepaard gaande met een passende verhoging van de basissubsidie).

#### *Object- versus subjectfinanciering*

De Raad wijst op het verschil in financiering van deze projecten (subjectsubsidie) en de projecten die gerealiseerd worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, die een beroep kunnen doen op een objectsubsidie. De Raad pleit voor een grondig debat over de keuze van de financieringsvorm voor de realisatie van het sociaal huurpatrimonium. Ze merkt ook wel op dat de thematiek verder reikt dan het huidige voorstel en het volledige instrumentarium van sociale huisvesting omvat.

Daarnaast geeft de Raad ook aan dat cijfermatige analyses ontbreken.

De stellers bevestigen dat er nood is aan een dergelijk debat, maar wijzen er op dat dit debat inderdaad de scope van voorliggend voorontwerp overstijgt en het wachten op de resultaten tot gevolg kan hebben dat private investeringsinitiatieven geen doorgang meer zullen vinden. Het momentum wordt vandaag geboden door de belangrijke daling van de rente waardoor het rendement voldoende attractief is voor private investeerders die over de know-how en de financiële draagkracht beschikken om de bijkomende woningen te bouwen en te verhuren. Door hierop in te spelen wordt een bijkomend aanbodkanaal aangesproken, naast het klassieke model. Het nieuwe model steunt op privaat initiatief waarbij private investeerders binnen de gegeven marktvoorwaarden en door gebruik te maken van de algemeen toegankelijke subsidiemechanismen voor verhuring aan sociale verhuurkantoren, bereid zijn om hun investeringspotentieel aan te spreken.

De stellers verwijzen naar het lopend onderzoek dat de kosteneffectiviteit van SVK's en SHM's evalueert en stellen dat minstens de resultaten van dit onderzoek moeten worden afgewacht.

Bovendien kan de kosten-baten-analyse van de voorliggende werkwijze pas effectief plaatsvinden wanneer er zicht is op de respons die aan de open oproep wordt gegeven. Het is uiteraard de bedoeling om aan de hand van de praktijk van nabij op te volgen en te evalueren hoe zwaar de doorbetalingsregeling zal doorwegen in de toekomstige kostenopbouw. Momenteel zijn geen gegevens beschikbaar die ons in de mogelijkheid stellen om daarover onderbouwde prognoses te doen. De berekening van de budgettaire

weerslag van de aanpassingen van het huursubsidiestelsel zal in het kader van de besluitvorming door de Vlaamse Regering worden toegelicht.

### *Staatssteun*

De raad stelt zich de vraag of het voorstel in overeenstemming is met de Europese regels inzake het verbod op staatssteun. Ze vraagt zich af of deze steun niet aangemeld moet worden.

De stellers repliceren dat volgens een vaste praktijk van de Europese Commissie het bestaan van een voordeel in de zin van Staatssteunrecht in hoofde van de te beschouwen onderneming kan worden uitgesloten wanneer kan worden aangetoond dat er een normale handelstransactie heeft plaats gevonden, tegen normale marktvoorwaarden. Indien elke andere onderneming onder vergelijkbare voorwaarden zou hebben kunnen contracteren en men kan uitsluiten dat een abnormale of te hoge prijs werd betaald, kan er geen mededingingsprobleem bestaan.

Er is pas sprake van staatssteun indien  
de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;  
de steun door staatsmiddelen wordt bekostigd;  
deze staatsmiddelen een economisch voordeel verschaffen dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);  
de maatregel selectief is, dus m.a.w. slechts geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;  
de maatregel de mededinging (in potentie) vervalst en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Aangezien institutionele investeerders en beleggers worden geviseerd en aangemoedigd om een dienstenaanbod te creëren, hetzij ter beschikking te stellen, van de SVK, is ervoor geopteerd om de markt te benaderen en te raadplegen met een concurrerende procedure. In haar beschikkingspraktijk en ook in de rechtspraak wordt aanvaard dat het hanteren van dergelijke procedure aanzienlijke voordelen oplevert inzake het vermijden van staatssteunproblemen. Naar analogie met het criterium van de particuliere investeerder en de particuliere koper in een markteconomie kan daarmee worden vermeden dat beleggers en investeerders een voordeel zouden ontvangen dat hun concurrenten in een andere lidstaat niet zouden hebben kunnen ontvangen en is er dus geen sprake van staatssteun. Wanneer er geen sprake is van staatssteun, is er ook geen aanmeldingsverplichting..

Voorts wensen de stellers te wijzen op volgende elementen uit het antwoord van Commissaris Margrethe Vestager op een brief van de Europese koepelorganisatie van de sociale huisvesting, in haar (open) brief van 6 april 2016:

"The Commission recognises the importance of social housing and the need for dialogue to achieve coherent policies across Europe. This is why we launched the EU Urban Agenda and the Partnership on Housing which bring together Member States, municipalities, consumers and housing providers.

The Commission also recognizes that Member States have a wide discretion to define, organize and finance social housing. The scope of social housing can vary from one Member State to another, depending on the history and culture of public intervention in each Member State and on the prevailing economic and social conditions.

Under the existing State aid rules, Member States therefore do not have to notify aid measures for social housing at all. (...)"

Toegang tot digitale gegevens door Toezicht: privacy en responsabilisering?

In het kader van de toegang van Toezicht tot de digitale gegevens vraagt de Raad aandacht voor de privacy en de beveiliging. Verder meent de Raad dat de toegang tot de applicatie geen negatieve effecten mag hebben op de responsabilisering en de goede werking van betrokken SVK's.

Wat de privacy betreft wijzen de stellers erop dat er strikt genomen bij de afdeling Toezicht geen "verwerking" van de gegevens, die in dit kader rechtstreeks in het systeem van de SVK's zouden geraadpleegd worden, plaatsvindt (volgens art. 1, §2 van de Privacywet). De opzoeken kaderen in de uitvoering van controles en hebben dezelfde kwalificatie als wanneer er bijvoorbeeld op basis van papieren documenten gewerkt wordt. In algemene termen kan hiervoor naar de deontologische code verwezen worden. Wat meer concreet het gebruik van privacygevoelige gegevens door de medewerkers van de afdeling Toezicht betreft, kan gesteld worden dat dit conform de vooropgestelde principes van de Privacycommissie gebeurt, zoals finaliteit, proportionaliteit en transparantie. De opgezochte gegevens worden tevens niet verder gecommuniceerd naar derden. In dit kader gebeurt er op permanente basis een evaluatie van het veiligheidsbeleid door de veiligheidsconsultant van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, waarbij er specifieke aandacht is voor de omgang met vertrouwelijke gegevens. De veiligheidsconsultant rapporteert hierover aan de leidinggevende van het agentschap en kan daarbij maatregelen of adviezen formuleren (zoals bijvoorbeeld de organisatie van infosessies in functie van de sensibilisering van het personeel).

Wat het gebruik van het systeem van de SVK's door medewerkers van de afdeling Toezicht betreft, kan voorgesteld worden om alleen een toegang te voorzien voor de medewerkers die specifiek betrokken zijn bij het toezicht op de SVK's en hen hiervoor een vertrouwelijkheidsclausule te laten ondertekenen, waarin de basisprincipes duidelijk vermeld worden (o.m. enkel de gegevens opzoeken die nodig zijn bij de controle, de gegevens niet langer bijhouden dan vereist, inspectieverslagen zoveel mogelijk anonimiseren wat betreft vaststellingen i.v.m. het luik sociale verhuring, e.d.).

De 'logging' van de consultaties door de medewerkers van de afdeling Toezicht moet gebeuren in het systeem van de SVK's, op dezelfde manier als voorzien zou moeten zijn voor de medewerkers van het SVK zelf. Het SVK kan dan zelf nakijken of de opzoeken door een medewerker van de afdeling Toezicht wel degelijk kaderen in de uitvoering van een controle en conform de bepalingen van de privacyregelgeving/GDPR gebeuren. De beveiliging van het systeem zoals toegangscontrole en autorisatie is immers de verantwoordelijkheid van de SVK's.

Inzake responsabilisering geven de stellers van het ontwerp aan dat de afdeling Toezicht een a posteriori-toezicht uitvoert, wat betekent dat beslissingen van sociale verhuurkantoren niet ter goedkeuring worden voorgelegd. De controles gebeuren in regel achteraf, dus nadat het SVK een beslissing heeft genomen. Slechts in uitzonderlijk gevallen en als er concrete aanleiding voor is, zal de toezichthouder vragen om bepaalde beslissingen vooraf aan hem voor te leggen. Toezicht via directe toegang tot digitale applicaties zal niet anders verlopen. Het is niet de bedoeling toe te kijken, laat staan in te grijpen op lopende beslissingen. Wel moet het de controle achteraf vereenvoudigen, door een gerichter steekproef van te controleren dossiers op te maken, door het aantal fysieke verplaatsingen te beperken, en door overtollige gegevensuitwisseling tussen SVK en toezichthouder uit te schakelen.

De volle beslissingsbevoegdheid en verantwoordelijkheid ligt nog steeds bij het SVK. Het blijft in eerste instantie haar taak om te waken over een correcte toepassing van de wetgeving en van de beginselen van behoorlijk bestuur.

## **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 onderverhuuring 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 verhuuring.

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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 woonbehoeftevoorwaarden (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 ontlener 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<sup>o</sup> 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".<sup>2</sup> In tegenstelling tot heel wat andere bevoegdheidsverdelende regels is er wat de huisvesting betreft geen expliciete uitzondering opgenomen.<sup>3</sup>

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<sup>o</sup> De Huisvestingscode en de krotopruijing, onder meer ... de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak

---

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

<sup>3</sup> 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.

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".<sup>4</sup> Het gaat over het "gehele huisvestingsbeleid".<sup>5</sup> Er wordt aangenomen dat de aangelegenheden die op dat ogenblik werden geregeld door de federale Huisvestingscode geheel werden overgedragen naar de gewesten.<sup>6</sup> 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) verbintenissenrecht, 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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup> 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.

---

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

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

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

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

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

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

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 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.

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

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

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

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 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