

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten
 - Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 8 juni 2018 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten (VR 2018 0806 DOC.0590-1BIS). De Vlaamse Regering gelastte mij advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad en vervolgens van de Raad van State, op voorwaarde dat het advies van de Vlaamse Woonraad geen aanleiding geeft tot wijziging van de op heden door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst.

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2018-104), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd verkregen op 6 juli 2018.

1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad onderschrijft dat er inspanningen nodig zijn om het sociaal aanbod te verruimen met betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en ondersteunt hiertoe het voorliggend voorstel om het SVK-model te versterken. Er zijn naar aanleiding van het advies van de Vlaamse Woonraad geen wijzigingen aan de ontworpen regelgeving doorgevoerd.

Hierna worden de vragen en opmerkingen die in het advies worden opgeworpen, puntsgewijs overlopen.

- De sanctie wegens niet-naleving van het opgelegde groeipad

Zoals het advies zelf aangeeft, heeft de sanctie waarbij een gemeente kan overgeheveld worden naar het werkingsgebied van een ander sociaal verhuurkantoor tot doel het stilzitten te doorbreken. In het extreme geval waarbij een sociaal verhuurkantoor het opgelegde groeipad niet zou halen, zal er uiteraard niet zonder grondig onderzoek van de plaatselijke context en zonder overleg met de betrokken actoren worden overgegaan tot het overhevelen van de betreffende gemeente. Het spreekt voor zich dat dergelijke overheveling enkel kan mits het overnemende sociaal verhuurkantoor daarmee instemt. Voorliggende sanctie is voornamelijk bedoeld voor situaties waarin er sprake is van het ontbreken van enige bereidheid tot samenwerking en bij het uitblijven van bijkomende inspanningen. Ook de eerste stap, het opleggen van het groeipad, zal niet zonder overleg en grondig onderzoek van de plaatselijke situatie gebeuren. Het betrokken sociaal verhuurkantoor zal maximaal ondersteund en begeleid worden om de doelstelling te halen. De sanctie kan enkel opgelegd worden als het groeipad niet wordt gehaald. In de mate dat er, ondanks alle voorafgaande inspanningen, geen wijziging in opstelling kan bereikt worden zal deze zware sanctie met de nodige omzichtigheid en op basis van een traject van 2 jaar beoordeeld worden.

- Lokale inbedding

De door de Vlaamse Woonraad gestelde vraag naar een onderzoek van de mogelijkheden om een verplichting tot deelname van een gemeente aan een sociaal verhuurkantoor valt buiten de context van dit besluit.

- Bijkomende financiële stimuli

In de mate dat de resultaten van het lopend onderzoek van het Steunpunt naar de kosteneffectiviteit nieuwe inzichten oplevert, zal het bestaande model hieraan worden getoetst. De bijkomende subsidiemogelijkheden (vnl. de groeisubsidie) geven aanleiding tot complexere berekeningen maar qua administratieve lasten is er geen sprake van verzwaring van de verplichtingen. De bestaande rapporteringen zullen quasi ongewijzigd blijven.

- Kwaliteitscontrole

De Vlaamse Woonraad vraagt de beleidskeuze om de verplichting om een conformiteitsonderzoek aan te vragen voor de verhuring af te schaffen en te vervangen door een facultatieve aanvraag grondig te motiveren.

De sector heeft op vlak van expertise inzake woningkwaliteit een sterk groeipad afgelegd. De aanleiding voor het verplicht conformiteitsonderzoek dat in 2013 ingevoerd werd, nl. alarmerende vaststellingen rond de woningkwaliteit van 1.000 onderzochte SVK-woningen, is daarmee vandaag niet meer aan de orde. De sociale verhuurkantoren zijn over het algemeen goed in staat om de woningkwaliteit correct in te schatten. Het aandeel conform bevonden woningen bij het eerste onderzoek in kader van een nieuwe inhuurname door een SVK is intussen veel hoger, nl. in 2017 op 86% en dat percentage lijkt in 2018 nog verder door te stijgen tot 90%. Dat wil zeggen dat de woningcontroleur in 9 op de 10 gevallen de conformiteit vaststelt. Deze vaststelling resulteert in de (kosteloze) afgifte van een conformiteitsattest.

Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat dezelfde ploeg van gewestelijke woningcontroleurs alle types van conformiteitsonderzoek uitvoert¹. Dat wil zeggen dat meer of sneller optreden in één type van onderzoek zorgt voor minder of trager optreden in de andere types. Hierdoor loopt de doorlooptijd van conformiteitsonderzoeken in het kader van o.a. huursubsidie en procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op.

In het kader van een zo doeltreffend mogelijke inzet van de beschikbare capaciteit aan gewestelijke woningcontroleurs is het, rekening houdende met het groeipad dat de sector heeft afgelegd op vlak van woningkwaliteit, moeilijk verdedigbaar om alle conformiteitsonderzoeken voor de SVK-inhuurname prioritair te blijven behandelen². Het is bovendien de bedoeling dat het aantal inhuurnames verder stijgt. Gelet op het verwacht groeipad van een 900-tal bijkomende SVK-woningen zal de VTE-inzet van het agentschap Wonen-Vlaanderen voor dit type van conformiteitsonderzoek nog moeten stijgen. Daarnaast beoog ik bijkomend een uitbreiding van het SVK-patrimonium met kwalitatieve nieuwbouw- of vernieuwbouwwoningen. Deze woningen zouden per definitie veel beter moeten scoren dan de minimale kwaliteitsvereisten waardoor een conformiteitsonderzoek hier met zekerheid in een conformiteitsattest resulteert. De huidige verplichte controle op de woningkwaliteit van deze woningen is niet selectief en bijgevolg is het risico op inefficiëntie reëel.

Momenteel gebeurt het verplicht conformiteitsonderzoek vóór de inhuurname in een 100-tal gemeenten niet door het agentschap Wonen-Vlaanderen maar door de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid. In die gemeenten is een afsprakenkader van toepassing tussen de minister van Wonen, de gemeente (en desgevallend het intergemeentelijk samenwerkingsverband) en het sociaal verhuurkantoor. De bestaande afsprakenkaders blijven behouden en het afsluiten van nieuwe afsprakenkaders wordt verder aangemoedigd.

Gelet op hetgeen voorafgaat, kan de verplichte aanvraag vóór de inhuurname vervangen worden door een nieuw samenwerkingsmodel met volgende uitgangspunten:

- De woningkwaliteit van de SVK-woningen moet gegarandeerd blijven, hetzij door een eigen beoordeling van het sociaal verhuurkantoor, hetzij door een beoordeling van een aangewezen woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen of de gemeente.
- De verplichting om een conformiteitsonderzoek aan te vragen vóór de inhuurname van een aangeboden woning valt weg, maar de mogelijkheid blijft behouden, met inbegrip van de bestaande behandelingstermijnen;
- De bestaande SVK-afsprakenkaders blijven behouden en het afsluiten van nieuwe afsprakenkaders wordt verder aangemoedigd;
- Het sociaal verhuurkantoor vraagt vóór de inhuurname geen conformiteitsonderzoek aan bij het agentschap Wonen-Vlaanderen als uit de eigen prospectie blijkt dat de woning geen enkel potentieel gebrek vertoont;
- Als het sociaal verhuurkantoor oordeelt dat de woningkwaliteit in orde is en bijgevolg geen conformiteitsonderzoek vraagt, dan hoeft er bij de latere aanvraag huursubsidie geen conformiteitsattest aanwezig te zijn. Er wordt m.a.w. verdergegaan op het oordeel van het sociaal verhuurkantoor dat de woningkwaliteit in orde is;
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen blijft inzetten op ondersteuning van de SVK-sector en geeft op korte termijn opleiding aan nieuwe SVK-medewerkers;

¹ Het agentschap Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van:

- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen;
- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met het oog op het adviseren van de burgemeester of de minister van Wonen (in het kader van de beroepsprocedure);
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren;
- de aanvraag voor een tegemoetkoming in de huurprijs als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste naar een goede, aangepaste woning;
- de strafrechtelijke procedure die de Vlaamse Wooninspectie voor haar rekening neemt.

² Het conformiteitsonderzoek moet doorgaan binnen 15 werkdagen.

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen geeft zelf aan voor welke sociaal verhuurkantoren ze de conformiteitsonderzoeken vóór de inhuurname wel nog wil doen en baseert zich hiervoor op risicoprofielen (rekening houdende met de vaststellingen in de voorbije jaren).

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

Er werden naar aanleiding van het advies van de Vlaamse Woonraad geen wijzigingen aan de ontworpen regelgeving doorgevoerd. De budgettaire uitgangspunten die de basis vormden voor de eerste principiële beslissing blijven bijgevolg eveneens ongewijzigd.

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

Er werden geen wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies van de Vlaamse Woonraad. Het uitgangspunt dat het voorliggende ontwerpbesluit geen weerslag heeft op het personeelsbestand of het personeelsbudget van de Vlaamse overheid blijft ongewijzigd.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloeden.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

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