

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Financieringsbesluit en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen**  
- **Principiële goedkeuring**

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1. Context

Het bescheiden woonaanbod is het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4, § 1, tweede lid, bestaat uit kavels van ten hoogste 500m<sup>2</sup>, eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>, en andere woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>, te verhogen met 50m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers (artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het Grond- en Pandenbeleid).

In de Vlaamse Wooncode engageert de Vlaamse overheid zich om een bescheiden woonaanbod van 6.000 eenheden te verwezenlijken. Die verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod gebeurt op initiatief van enerzijds de sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds de private actoren die ervoor opteren hun last bescheiden woonaanbod in natura uit te voeren (artikel 22bis, § 1bis, Vlaamse Wooncode).

Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

Omdat de uitbouw van het bescheiden woonaanbod een trage start kende werd bij de evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid in 2014 bijzondere aandacht besteed aan het bescheiden woonaanbod. Vertegenwoordigers van sociale huisvestingsmaatschappijen werden uitgenodigd om deel te nemen aan een focusgroep die doorging op 31 oktober 2014. Aangezien sociale huisvestingsmaatschappijen op vrijwillige basis een bescheiden woonaanbod kunnen realiseren, werd in deze focusgroep de nadruk gelegd op de knelpunten bij de realisatie van een bescheiden woonaanbod.

Met de resultaten van de focusgroep in het achterhoofd wijzigt dit ontwerp van besluit het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen.

In het ontwerp van besluit worden de doelgroep van het bescheiden huuraanbod voor een eerste maal duidelijk afgebakend. Bescheiden huurwoningen worden voortaan bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden.

De sociale huisvestingsmaatschappij krijgt de bevoegdheid om autonoom maar rekening houdend met de concrete omstandigheden te oordelen of een kandidaat-huurder zich al dan niet in een tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situaties bevindt. Een kandidaat-huurder die zich na een zware echtscheiding tijdelijk in (financiële) moeilijkheden bevindt zal bijvoorbeeld in aanmerking kunnen komen voor de voorrang.

Om de huurprijs van de bescheiden huurwoning daadwerkelijk bescheiden te houden wordt in het ontwerp van besluit bepaald dat de huurprijs maximaal 90 procent bedraagt van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning. Door de bescheiden huurprijs krijgen de huurders ademruimte om stappen tot verbetering van hun situatie te ondernemen.

Zoals reeds aangegeven bestaat de doelgroep van het bescheiden huuraanbod uit kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Omdat het hier gaat over een tijdelijke situatie worden de bescheiden huurwoningen voor een termijn van zes jaar verhuurd, eenmalig verlengbaar met drie jaar. Bescheiden huurders kunnen de huurovereenkomst uiteraard vroegtijdig opzeggen wanneer zij uitzicht hebben op een betere situatie. Dit zonder opzegvergoeding maar wel met een opzegtermijn van drie maanden. Het tijdelijk karakter van de huurovereenkomst benadrukt het karakter van bescheiden huurwoningen als doorgroeiwoningen.

Verder wordt er een infrastructuursubsidie voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen ingeschreven. Deze subsidie heeft de doelstelling om de realisatie van bescheiden huurwoningen meer aantrekkelijk en financieel haalbaar te maken.

Naast de wijzigingen die rechtstreeks verband houden met het nieuwe kader voor bescheiden huur worden in dit ontwerp ook een aantal bepalingen gewijzigd naar analogie met de komende wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur. Het betreft hier juridisch-technische wijzigingen die er toe strekken de verschillende besluiten op het beleidsdomein wonen te stroomlijnen.

## **1.2. Artikelsgewijze bespreking**

### Artikel 1 tot en met artikel 7

Deze artikelen wijzigingen het Financieringsbesluit zodat voortaan ook subsidies worden gegeven voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen.

Het decreet van **xxx** tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid schrapt het verbod op subsidies voor bescheiden huurwoningen. Om de realisatie van bescheiden huurwoningen meer aantrekkelijk en financieel haalbaar te maken, kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen infrastructuursubsidies ontvangen, op voorwaarde dat het aandeel sociale huurwoningen in het totale pakket van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen, ten minste 80% bedraagt.

## Artikel 8

Dit artikel sleutel aan de definities van 'kandidaat-huurder' en 'referentiehuurder'.

Eenzijds wordt de definitie van 'kandidaat-huurder' accurater gesteld. Een kandidaat huurder is de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder en de persoon of de personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen. Anderzijds wordt de definitie van 'referentiehuurder' geschrapt gezien die overbodig is.

## Artikel 9

In dit artikel worden de definities en de inschrijvingsvoorwaarden voor een bescheiden huurwoning gelijkgesteld met de komende wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur. Tevens wordt de verplichting opgenomen dat de kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of op een referentieadres wanneer de kandidaat-huurder in een mobiele woning verblijft of wanneer de kandidaat-huurder om beroepsredenen of bij gebrek aan voldoende bestaansmiddelen geen verblijfplaats heeft.

### *Referentie-inkomen*

Het 'referentie-inkomen' wordt gedefinieerd als de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten zijn een vertaling van wat nu begrepen wordt onder 'aan de personenbelasting onderworpen inkomsten'. Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat de beroepsinkomsten (bv. bezoldigingen, winsten, baten, vervangingsinkomsten), de onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen), roerende inkomsten (bv. dividenden en intresten) en diverse inkomsten (bv. onderhoudsuitkeringen). De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten. Dat betekent dat er abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner (artikel 87 en 88 WIB92), en dat er abstractie wordt gemaakt van het stelsel van overdraagbare verliezen, waarbij het saldo van het verlies dat niet wordt gedekt door de inkomsten van een echtgenoot, wordt aangerekend op de inkomsten van de andere echtgenoot (artikel 129 WIB92).

De afzonderlijk belastbare inkomsten hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten: de roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggings-vergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies.

Daarnaast wordt het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale overdrachten worden niet meegerekend, zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bv. de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geopteerd om die inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie .

Uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen 'Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel' blijkt ook dat de actoren van mening zijn dat het inkomen van drie jaar geleden vaak niet langer een weerspiegeling is van de huidige inkomenssituatie. Omdat het praktisch (nog) niet haalbaar is om enkel met de huidige inkomsten rekening te houden, wordt beslist om voortaan te werken met de inkomsten van het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Dat betekent dat voortaan, als het aanslagbiljet beschikbaar is, het inkomen van het tweede jaar voorafgaand aan de toepassing kan worden genomen, in plaats van het inkomen van het derde jaar. Ongeacht de periode waarin het inkomen werd vastgesteld, het resultaat wordt nog steeds geïndexeerd waardoor er geen ongelijkheid is tussen (kandidaat-)huurders op basis van de beschikbaarheid van hun aanslagbiljet.

#### *Huidig inkomen*

Als er geen referentie-inkomen is, of het referentie-inkomen is te hoog bij de aftoetsing aan de inkomensgrenzen, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen. Het begrip 'huidig inkomen' is echter nergens duidelijk bepaald. Omwille van de rechtszekerheid wordt nu bepaald dat het huidig inkomen steeds moet worden vastgesteld over een periode van drie maanden, geëxtrapolerd naar 12 maanden. De aard van de inkomsten die in aanmerking komen, zijn dezelfde als die voor de bepaling van het referentie-inkomen.

#### *Perceel, bestemd voor woningbouw*

De definitie van 'perceel, bestemd voor woningbouw' wordt toegevoegd. Omdat er op het terrein toch heel wat onduidelijkheid heerst over wat precies verstaan wordt onder een perceel, bestemd voor woningbouw, wordt dit begrip gedefinieerd.

#### *Persoon ten laste*

De definitie van 'persoon ten laste' wordt aangepast. Volgens de huidige regeling kan de minister personen ten laste aanduiden. In de praktijk gaat het meestal om studenten die meer dan 25 jaar zijn en die geen kinderbijslag meer ontvangen. De bepaling dat de minister personen ten laste kan aanduiden, wordt geschrapt. Op die manier wordt persoon ten laste ook afgestemd op de kinderbijslagregeling.

De voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit worden ook afgestemd op de komende wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Ten eerste wordt toegevoegd dat een woning die of een perceel, bestemd voor woningbouw, dat men in erfpacht of opstal heeft genomen een beletsel vormen om in aanmerking te komen voor een bescheiden huurwoning (het in vruchtgebruik hebben was reeds een beletsel). Ook zullen voortaan woningen of percelen bestemd voor woningbouw die in erfpacht, opstal of vruchtgebruik zijn gegeven een beletsel vormen om in aanmerking te komen voor een bescheiden huurwoning. Een eigenaar die zijn woning of bouwgrond in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, is immers volgens de rechtsleer ook een blote eigenaar en komt dus volgens de huidige regeling in aanmerking voor een bescheiden huurwoning. Het is echter niet rechtvaardig dat het verhuren van een woning een beletsel zou vormen, terwijl de woning in erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven niet. Het gaat in wezen om

gelijkaardige situaties. Tot slot wordt verduidelijkt dat de inbreng in een vennootschap van een eigendom, erfpacht, opstal of vruchtgebruik een beletsel vormt.

Ten tweede worden in de lijst van uitzonderingen (ontworpen artikel 3, §6, BVR bescheiden huur) een aantal aanpassingen aangebracht. Vooreerst wordt de uitzondering “de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen” geschrapt. Die uitzondering is niet redelijk te verantwoorden. De onteigende wordt integraal vergoed en heeft dus in principe middelen om een andere woning te verwerven of minstens te huren tot wanneer de woning effectief onteigend is en hij zich kan inschrijven.

Ten derde wordt de zinsnede “en waarvan de ontruiming noodzakelijk” geschrapt bij de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning. Er kan immers van uitgegaan worden dat een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning niet langer geschikt is om te bewonen. In het verleden werd echter vastgesteld dat sommige sociale verhuurders expliciet vereisten dat er een bevel tot ontruiming door de burgemeester was uitgebracht. Om dergelijke interpretatie van de regelgeving te vermijden, wordt die aanpassing aangebracht.

Ten vierde wordt de uitzondering “de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997” geactualiseerd (verwijzing naar het Wetboek van Economisch Recht i.p.v. de Faillissementswet van 8 augustus 1997) en uitgebreid met de situatie van het verlies van het beheer van de woning ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV van het Gerechtelijk Wetboek.

Ten vijfde wordt er alleen nog rekening gehouden met de echtgenoten voor zover die effectief van plan zijn om de bescheiden huurwoning mee te gaan bewonen. In de huidige regelgeving wordt er vereist dat de echtgenoot aantoonbaar dat zijn huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Bij de toewijzing dient de echtscheidingsprocedure te zijn ingeleid. Als er voor de echtgenoot of echtgenote een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld, wordt hij of zij ook niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de voorwaarden. Als dat niet het geval is, wordt de echtgenoot, ook al gaat hij de bescheiden huurwoning niet mee bewonen, mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden. Die bepalingen leidden in de praktijk tot heel wat problemen. Er wordt nu afgestapt van de vereiste om een onherstelbaar ontworpen huwelijk aan te tonen. De verhuurder zal dus ook niet langer moeten oordelen of er al dan niet sprake is van een onherstelbare ontworpening.

Ten zesde wordt toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven voor een bescheiden huurwoning ook al heeft hij nog met zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner of zijn ex-echtgenoot, ex-wettelijke samenwoner of ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom, op voorwaarde dat die personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen. Hetzelfde geldt als hij samen met de vermelde personen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik genomen of gegeven heeft. Die toevoeging scheidt de mogelijkheid voor een wettelijke samenwoner of een feitelijke partner om op het moment dat hem een woning wordt toegewezen, de wettelijke of feitelijke samenwoonst te beëindigen. Er zijn immers situaties dat een partner pas wil melden dat hij alleen gaat wonen en de wettelijke of feitelijke samenwoonst eenzijdig wil beëindigen, op het moment van een effectieve toewijzing. Ook als een echtscheiding al voltrokken is of de wettelijke of feitelijke samenwoonst al beëindigd is, is het voortaan mogelijk om zich in te schrijven. Gehuwden, wettelijke samenwoners en feitelijke partners worden op deze manier op gelijke wijze behandeld.

Er wordt ook toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven als hij kosteloos een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw waarop een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd, kosteloos gedeeltelijk heeft verworven. De toevoeging van een recht van vruchtgebruik is niet nodig aangezien een recht van vruchtgebruik niet kosteloos kan worden verworven.

## Artikel 10

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

## Artikel 11

In dit artikel wordt bepaald dat de sociale huisvestingsmaatschappij aan de kandidaat-huurder moet meedelen dat de huurovereenkomst voor de bescheiden huurwoning tijdelijk van aard is.

Op heden kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen, binnen het kader van de Woninghuurwet, vrij de duurtijd van de huurovereenkomst bepalen. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen dus zowel huurovereenkomsten van korte duur (maximaal drie jaar) als huurovereenkomsten van lange duur (negen jaar) aanbieden. Bovendien kan de huurovereenkomsten op het einde van de huurtermijn stilzwijgend worden verlengd. Bij die verlenging van de huurovereenkomst moet geen rekening worden gehouden met de woonbehoefte en/of persoonlijke situatie van de huurder. De beperkte middelen van het woonbeleid moeten namelijk in handen vallen van degene die dit het meest nodig hebben.

In het voorliggende ontwerp van besluit wordt een duidelijke keuze gemaakt omtrent de doelgroep van de bescheiden huurwoningen. De bescheiden huurwoningen worden niet langer louter chronologisch toegewezen maar er wordt een voorrang verleend aan de kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Aangezien het gaat over een tijdelijke situatie kunnen er in de toekomst enkel nog huurovereenkomsten voor een duur van zes jaar, eenmalig verlengbaar met drie jaar, worden aangeboden. Zodoende kunnen de bescheiden huurwoningen opnieuw worden aangeboden aan de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

## Artikel 12

Met de voorgestelde wijziging wordt de betreffende bepaling in overeenstemming gebracht met de algemene verordening Gegevensbescherming, de nieuwe Europese privacywet die sinds 25 mei 2018 van toepassing is.

## Artikel 13

Dit artikel bevat louter juridische-technische wijzigingen.

In een eerste punt wordt een foutieve verwijzing aangepast die het gevolg is van de wijzigingen in **artikel 9** van dit ontwerp van besluit.

In een tweede punt worden de woorden verplaatst zodat er geen verwarring kan zijn op wat ze precies slaan.

## Artikel 14

Dit artikel vervangt artikel 10 van het BVR bescheiden huur. De voorwaarden om toegelaten te worden tot een bescheiden huurwoning zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden en ook de uitzonderingen zijn van overeenkomstige toepassing.

De huurder die zich in één van de uitzonderingsgevallen op de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in het ontworpen artikel 3, §3, en §6, eerste lid, 1° tot en met 3°, 5° en 6° van het BVR bescheiden huur, bevindt, moet zich binnen één jaar na de toewijzing conformeren aan de onroerende bezitsvoorwaarden. De verhuurder kan deze termijn verlengen als de huurder daar gegronde redenen voor aanvoert.

Naar analogie met het Kaderbesluit Sociale Huur moet de woning, die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, niet worden vervreemd binnen één jaar na de toewijzing. Deze uitzondering heeft betrekking op recreatiewoningen. Aangezien deze woningen gelegen zijn in een zone waar wonen niet toegelaten is, is de kandidaat-huurder nog steeds woonbehoefstig.

#### Artikel 15

Dit artikel bakent de doelgroep van het bescheiden huuraanbod af door te bepalen dat de bescheiden huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden.

De begrippen 'tijdelijke' en 'bijzondere en/of moeilijke situatie' worden in het ontwerp van besluit bewust niet gedefinieerd. Een definiëring van dergelijke casuïstische begrippen kan immers tot gevolg hebben dat bepaalde situaties ongewild worden uitgesloten. Het ontwerp van besluit bepaalt daarom dat de sociale huisvestingsmaatschappij aan de hand van de concrete omstandigheden moet oordelen of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt.

Verder bepaalt dit artikel dat de bescheiden huurwoningen zowel binnen als buiten de geldende voorrangregels chronologisch moeten worden toegewezen.

#### Artikel 16

Dit artikel verduidelijkt de bevoegdheid van de gemeenten op het vlak van de vaststelling van specifieke toewijzingsregels.

De gemeenten behouden hun bevoegdheid om in een gemeentelijk reglement specifieke toewijzingsregels vast te leggen voor de verhuring van bescheiden huurwoningen. In het gemeentelijk reglement kan evenwel geen afbreuk worden gedaan aan het algemeen principe dat de bescheiden huurwoningen bij voorrang moeten worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. De gemeenten kunnen dus zowel binnen de reglementaire voorrang als buiten de reglementaire voorrang specifieke toewijzingsregels vaststellen. Zo kan een gemeente bijvoorbeeld stellen dat kandidaat-huurders jonger dan 30 jaar steeds voorrang hebben. Kandidaat-huurders jonger dan 30 jaar die zich in dat geval 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' krijgen een absolute voorrang. Kandidaat-huurders die zich niet 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' moeten evenwel kandidaat-huurders ouder dan 30 jaar die zich wel 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' laten voorbijgaan.

#### Artikel 17

Dit artikel bepaalt een aantal dwingende voorwaarden voor de verhuring van bescheiden woningen door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Een eerste en tweede paragraaf bepalen dat de bescheiden huurwoningen op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van zes jaar als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. Deze termijn kan evenwel op verzoek van de huurder worden verlengd met drie jaar als de huurder kan aantonen dat hij zich nog steeds in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt.

De stellers van dit ontwerp achten de termijn van zes jaar, eenmalig verlengbaar met drie jaar voldoende ruim om de huurders de kans te geven een uitweg te zoeken uit hun tijdelijke bijzondere

en/of moeilijke situatie. Een langere of onbepaalde termijn zou afbreuk doen aan het karakter van bescheiden huurwoningen als daadwerkelijke doorstroomwoningen voor kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden.

In paragraaf drie wordt vervolgens bepaald dat de huurder de huurovereenkomst te allen tijde kan opzeggen met een beveiligde zending en mits inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. In tegenstelling tot de bepalingen in Vlaams Woninghuurdecreet moet de huurder dan geen opzegvergoeding betalen. De bescheiden huurwoningen zijn immers doorstroomwoningen.

Tot slot wordt in een derde paragraaf bepaald dat de huurprijs van een bescheiden huurwoning voortaan maximaal 90 procent van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning bedraagt. Hierdoor kan de huurprijs van de bescheiden huurwoningen ook effectief bescheiden worden gehouden voor de doelgroep zonder dat het instrument de financiële leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen in gedrang brengt.

Voor het bepalen van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning maakt de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik van een schattingsmodel dat door het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking zal worden gesteld.

#### Artikel 18

Met dit artikel wordt een gelijkaardige bepaling opgenomen als artikel 52 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Teneinde geen informatie te vragen aan de kandidaat-huurder waarover de overheid al beschikt, moet de sociale huisvestingsmaatschappij gemachtigd worden om in overheidsdatabanken de nodige informatie op te vragen. Dit artikel voorziet daarvoor in de reglementaire grondslag.

#### Artikel 19

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit.

Het voorliggende besluit is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding ervan.

#### Artikel 20

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

#### Artikel 21

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

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

2.1. Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

De infrastructuursubsidies worden aangerekend op het reguliere SSI-budget zoals dat nu ook het geval is voor gemengde sociale woonprojecten. Het reguliere SSI-budget wordt niet opgetrokken waardoor er geen weerslag is op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.



2.2. Het advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 2 juli 2018.

2.2.1. De Inspectie van Financiën merkt in haar advies terecht op dat de inkomensgrenzen gealigneerd zijn op hetgeen in het ontwerp van besluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid werd voorgelegd. Inmiddels werd echter beslist om in het voormelde besluit de huidige inkomensgrenzen en -categorieën te behouden. Het voorliggende besluit werd dan ook in die zin aangepast. De oorspronkelijke inkomensgrenzen en -categorieën werden aldus behouden.

2.2.2. De Inspectie van Financiën merkt op dat kan gesproken worden van een inperking van de doelgroep en meent dat het opvallend is dat die doelgroep 'bescheiden' woningen (met een hogere huurprijs) kan betrekken terwijl anderen aangewezen zijn op 'sociale' woningen (met een lagere huurprijs). De inspectie van Financiën meent dat de toegang van deze doelgroep tot woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen al gebeurt via verscheidene kanalen (gewone toewijzing; versnelde toewijzing, eventueel via een gemeentelijk toewijzingsreglement in de sociale huur ("woonbehoefte van speciale doelgroepen")); verhuring "buiten stelsel") en dat hier nu een aparte (exclusieve) toegang wordt gecreëerd op tijdelijke basis. Deze vaststelling doet uiteraard geen afbreuk aan het belang om voldoende huisvesting te voorzien voor personen/gezinnen met een acute woningnood.

In het voorliggende ontwerp van besluit worden de inkomensgrenzen voor de toegang tot bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen behouden. De inkomensgrenzen werden indertijd vastgelegd op het rekenkundig gemiddelde van de geïndexeerde inkomensgrenzen sociale huur en de inkomensgrenzen sociale koop. Die inkomensgrenzen verzekeren immers dat modale inkomens toegang krijgen tot het bescheiden huuraanbod van sociale huisvestingsmaatschappijen. In die zin is er dan ook geen inperking van de doelgroep. Wel wordt er in het huidige ontwerp van besluit een voorrang verleend aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. Die voorrang en het tijdelijk karakter van de huurovereenkomst benadrukken het karakter van bescheiden huurwoningen als doorgroeiwoningen.

2.2.3. De inspectie van Financiën betoogt dat er naar gelang de "ingang" enerzijds bijzondere strikte en anderzijds bijzondere soepele regels zijn. Zo beschikken de sociale huisvestingsmaatschappijen over de meest ruime bevoegdheid om te beoordelen of iemand zich in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt. Hierdoor wordt het risico dat personen/gezinnen die zich in een gelijkaardige situatie bevinden, niet op dezelfde wijze zullen behandeld worden, nog verder verhoogd.

Bij de opmaak van het voorliggende ontwerp van besluit werd er uitdrukkelijk voor gekozen om de sociale huisvestingsmaatschappij een grote autonomie en appreciatiemarge toe te kennen. De sociale huisvestingsmaatschappij is immers een professionele organisatie die een doelstelling van algemeen belang nastreeft en die gebonden is door het gelijkheidsbeginsel.

Bovendien werd in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 15 reeds aangegeven dat de begrippen 'tijdelijke' en 'bijzondere en/of moeilijke situatie' in het ontwerp van besluit bewust niet worden gedefinieerd. Een definiëring van dergelijke casuïstische begrippen kan immers tot gevolg hebben dat bepaalde situaties ongewild worden uitgesloten en dat ongelijkheid ontstaat. Het ontwerp van besluit bepaalt daarom dat de sociale huisvestingsmaatschappij aan de hand van de concrete omstandigheden moet oordelen of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt. Als een kandidaat-huurder toch meent dat de toewijzing niet eerlijk is verlopen dan kan deze een verhaal indienen bij de toezichthouder overeenkomstig artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen.

2.2.4. De inspectie van Financiën vraagt zich af waarom er geen delegatie werd gegeven aan de bevoegde Vlaamse minister om te oordelen of het advies van de Vlaamse Woonraad geen aanleiding geeft tot aanpassingen.

Titel '6. Voorstel van beslissing' werd aangepast aan de voormelde bemerking van de Inspectie van Financiën.

2.2.5. De Inspectie van Financiën informeert naar de kwaliteit van het schattingsmodel op basis van de webtoepassing.

Aan de oorsprong van het schattingsmodel ligt de huurschatter ([www.woninghuurprijzen.be](http://www.woninghuurprijzen.be)). De huurschatter werd in 2012-2013 uitgewerkt door het steunpunt wonen. Het belangrijkste kenmerk is dat het model werkt volgens een hedonische huurprijsanalyse. Een hedonische huurprijsanalyse is een statistische methode die dient om de waarde van de huurprijs van een woning te schatten aan de hand van verschillende woningkenmerken, omgevingsfactoren en de ligging. De methode van de hedonische prijzen gaat ervan uit dat voor elk kenmerk een impliciete geldelijke waardering bestaat en berekent deze. De methode is gebaseerd op de meervoudige regressie techniek, waarbij verschillende variabelen tegelijkertijd de huurprijs verklaren. De schatting voor een individuele woning is dus een optelsom van gemiddelde waarderingen van kenmerken. Deze gemiddelde waarderingen geven een betrouwbaar beeld omdat ze gebaseerd zijn op een grote steekproef waardoor het subjectieve en willekeurige element van een afzonderlijke schatting vermeden wordt. Omdat het model werkt is de hedonische prijs-schatting van de werkelijke objectieve marktwaarde betrouwbaarder dan de verkoop- of huurprijs van de woning zelf, die subject-afhankelijk is, en slechts éénmalig is. In 2016 heeft het steunpunt samen met de sector nagegaan in welke mate de Huurschatter gebruikt kan worden om de huurmarktwaarden van sociale woningen te schatten. Dit ter vervanging van de notarisschattingen en extrapolaties. In 2017 werd vervolgens door het steunpunt en de sector nagegaan in welke mate de huurschatter kan vereenvoudigd worden om de toepasbaarheid in de sociale huurmarkt te vergroten. Deze onderzoeken hebben de basis gevormd voor het schattingsmodel dat momenteel door de sector getest wordt. Alle SHM's kunnen het model sinds 14 december 2017 immers testen op hun eigen patrimonium. Begin juli zal een dataset van ongeveer 75% van het sociaal woonpatrimonium worden aangeleverd, om een finale test van het model uit te voeren. Na de zomer van 2018 wordt een definitieve versie van het model opgeleverd dat vanaf 1 januari 2019 gradueel zal ingevoerd worden in de sociale huursector. In een eerste fase de nieuwe verhuringen en mutaties, vervolgens de zittende huurders. Kortom, de kwaliteit van het model wordt gegarandeerd door de wetenschappelijke basis die vorm heeft gegeven aan het model en de betrokkenheid van de sector. Het is ook de bedoeling, zoals in het artikel is weergegeven, dat het model periodiek wordt geactualiseerd en geëvalueerd. Deze toetsingsmomenten zullen eveneens in samenwerking met het steunpunt verlopen, zoals nu gebeurt met de huurschatter. Zo wordt de betrouwbaarheid van het model blijvend gegarandeerd. Voor meer informatie over de berekeningswijze en de wetenschappelijke basis van de huurschatter en het schattingsmodel, kan verwezen worden naar de studies op de webpagina van het Agentschap Wonen-Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>.

2.2.6. De Inspectie van Financiën merkt op dat ook artikel 19 van het Financieringsbesluit van 21 december moet worden gewijzigd.

De opmerking van de Inspectie van Financiën is terecht. Artikel 19 van het Financieringsbesluit van 21 december wordt aangepast zodoende dat bescheiden huurwoningen voortaan deel kunnen uitmaken van een gemengde project dat in aanmerking komt voor een infrastructuursubsidie als het aandeel sociale huurwoningen in het totale pakket van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en bescheiden huurwoningen ten minste 80% bedraagt.

2.2.7. De Inspectie van Financiën merkt op dat het niet duidelijk is op wie de toetsing van de inkomensvoorwaarden zal gebeuren. Het ontworpen artikel 9 dat artikel 3, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen wijzigt bepaalt immers dat de inschrijvingsvoorwaarden enkel worden afgetoetst voor de personen die zich inschrijven.

De opmerking van de Inspectie van Financiën is terecht. Het artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt gewijzigd zodoende dat de inschrijvingsvoorwaarden (en toewijzingsvoorwaarden) worden afgetoetst op zowel de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder als op de persoon of personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen (=definitie van een kandidaat-huurder).

2.2.8. De Inspectie van Financiën merkt ter zijde op dat het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid nog steeds voorziet in normen inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod en vraagt naar de stand van zake dienaangaande.

Het voorliggende ontwerpbesluit kan noch beoogt de normen inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te wijzigen. De normen zoals momenteel van kracht blijven dan ook behouden. Er zijn geen concrete initiatieven gepland om deze normen te wijzigen.

### **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

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

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand.

### **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Het bijgaande ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies 2018/252 van 7 juni 2018.

De beleidscontouren werden vastgelegd in het decreet van **xxx** tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Een reguleringssimpactanalyse moet niet worden opgemaakt.

### **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 het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale;

2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting:

- 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;

2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;

2.3. 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 dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 2 juli 2018;
- het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, van 16 juli 2018.