

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid
 - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid
 - Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1 Context

Het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen bevatten het voornemen om de sociale huurreglementering te vereenvoudigen en de lokale autonomie te verhogen. Dat sluit ook aan bij wat er in de paritaire commissie 'decentralisatie' voor wonen werd afgesproken. Die commissie kreeg als opdracht na te gaan op welke terreinen de autonomie van de lokale besturen in Vlaanderen verhoogd kon worden, met name voor welke concrete bevoegdheden van het lokale bestuursniveau het niet meer of minder nodig is dat Vlaanderen sturend optreedt.

De commissie stelde dat de gemeente de aangewezen regisseur is van het lokale woonbeleid. Het lokale bestuur moet voldoende ruimte krijgen voor het uitwerken van een woonbeleid op maat waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving. Die uitgangspositie van lokale autonomie wordt door niemand betwist, en is ook een belangrijk principe dat is opgenomen in de beleidsnota Wonen 2014-2019.¹

De paritaire commissie stelde vast dat het regelgevend kader dat uitgangspunt soms in de weg staat, door verplichtende elementen op te nemen: bv. verplicht algemeen geldende voorwaarden en modaliteiten inzake sociale huur (met beperkte vrijheidsgraden, ...) of door te weinig rekening te houden met de diversiteit tussen gemeenten. Een Vlaamse regelgeving zou meer vrijheidsgraden moeten bevatten. Ook de modaliteiten voor een intergemeentelijke aanpak kunnen in het licht van een versterking van de lokale regisseursrol worden versoepeld.²

De paritaire commissie kwam wat de toewijzing van sociale huurwoningen betreft tot de volgende conclusie:

¹ Eindverslag paritaire commissie 'decentralisatie' p. 6.

² Idem.

“Toewijzing sociale woningen: het kaderbesluit wordt ontdaan van detailregelgeving zonder te raken aan gelijkberechtiging. Het voorafgaand goedkeuringstoezicht van het lokaal toewijzingsreglement door het Agentschap Wonen Vlaanderen wordt herbekeken, in samenhang met de ruimere discussie over de maturiteit van het lokale woonbeleid.”.

Ter voorbereiding van die aanpassingen werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. Een specifiek aandachtspunt daarbij was de voorrangregeling van artikel 24, §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), die de mogelijkheid voorziet om een woning versneld toe te wijzen aan daklozen, aan personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.

In het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen³ (hierna: het onderzoeksrapport) werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie. Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen. De volgende stap in het onderzoeksproces bestond uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt. Hoewel de voorstellen die hieruit resulteerden al vergaande implicaties kunnen hebben voor de regelgeving en de praktijk, bleek ook dat het combineren van mogelijke voorstellen over thema's heen een nog sterkere vereenvoudiging en bijkomende voordelen zou kunnen bieden. Daarom werd naast de thematische voorstellen ook een gecombineerd (en ingrijpend) voorstel uitgewerkt.

De voorstellen werden tijdens een tweede ronde focusgroepen ter bespreking voorgelegd.

De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder.

Het voorontwerp van decreet beoogt alvast een aantal thematische verbetervoorstellen uit het onderzoeksrapport te implementeren.

Zo wordt de indeling in huurderscategorieën aangepast zodat de toepassing eenvoudiger en transparanter kan gebeuren. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd.

Voor de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting zal ook alleen rekening worden gehouden met de personen met een eigen woonrecht. Voor de huurprijsberekening zal echter rekening worden gehouden met het inkomen van alle gezinsleden (ook de personen die geen eigen woonrecht hebben, met uitzondering van de kinderen voor wie nog kinderbijslag wordt uitbetaald).

De typehuurovereenkomsten zullen worden herleid tot de essentiële bepalingen om verwarring over de toepasselijke regels voor de huurder te vermijden. Er zal een toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen door de Vlaamse Regering ter beschikking worden gesteld.

De toelichting zal steeds aangepast worden als de regelgeving wijzigt.

Verder wordt er gestreefd naar uniformiteit met de private huurwetgeving. Bovendien worden de bepalingen die dezelfde zijn als die van de private huurwetgeving opgeheven wegens de aanvullende werking van de private huurwetgeving.

³ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Tot slot wordt het voorafgaand goedkeuringstoezicht van de lokale toewijzingsreglementen vervangen door een vernietigingstoezicht a posteriori. De gemeenten krijgen meer vertrouwen om binnen de grenzen die de Vlaamse Regering vaststelt, een eigen lokaal woonbeleid uit te werken. De minister van Wonen zal over dertig dagen beschikken om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Op die manier wordt de autonomie van de gemeenten versterkt maar blijft er toch een controle mogelijk vanuit het beleidsveld wonen.

Daarnaast wordt de basis gelegd voor het nieuwe kader bescheiden wonen gerealiseerd en aangeboden door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). In het oude kader ontbrak immers een duidelijke visie, ook de geviseerde doelgroep was niet duidelijk. Voortaan zullen enkel personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, toegang krijgen tot de bescheiden huurwoningen van SHM's. Bescheiden huurwoningen worden dus daadwerkelijk doorstroomwoningen. Dat was ook steeds de politieke visie achter het bescheiden huuraanbod maar werd nooit uitdrukkelijk in de regelgeving ingeschreven. Om het instrument van bescheiden huurwoningen aantrekkelijker te maken, wordt bovendien het verbod op subsidiëring van bescheiden huurwoningen geschrapt. Dat heeft evenwel niet automatisch tot gevolg dat dergelijke woningen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering zal hiertoe een regelgevend initiatief moeten nemen. Verder zullen SHM's niet langer bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels kunnen verwerven, verwezenlijken of vervreemden. Door de afschaffing van de subsidies voor sociale koop is het onderscheid tussen sociale koop en bescheiden koop immers zo goed als verdwenen.

Tot slot bepaalt het voorontwerp van decreet een aantal eerder technische bijstellingen en interpretatieve verduidelijkingen.

In het ontwerp van besluit worden diverse bepalingen uit het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII (hierna: het KSH) in overeenstemming gebracht met de aanpassingen in de Vlaamse Wooncode (VWC) door het voorontwerp van decreet.

Wat de toewijzing aan bijzondere doelgroepen betreft, wordt in het ontwerp van besluit uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Wat de versnelde toewijzingen betreft, komt het initiatief tot spreiding en verdeling van de minimale 5% versnelde toewijzingen toe aan de sociale verhuurder en niet langer aan de gemeente waar de woningen gelegen zijn. De gemeenten behouden wel de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken voor kandidaat-huurders met een specifieke woonneed of voor kandidaat-huurders die lokale binding hebben met de gemeente. Maximaal een derde van het patrimonium kan met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders met een specifieke woonneed.

In het ontwerp van besluit wordt ook de mogelijkheid geschrapt om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid. We stellen vast dat tot op heden zeer weinig gebruik werd gemaakt van deze mogelijkheid. Een van de redenen die de sector aanhaalt, is dat het een te complexe procedure is, die ook weinig slagkracht heeft omdat het geen impact heeft op de instroom. Als de gemeente afwijkende toewijzingsregels wil toepassen, moet ze dat verantwoorden op basis van een leefbaarheidsplan. Dat plan moet worden opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Het leefbaarheidsplan moet vertrekken van een probleemanalyse, ondersteund met gegevens die een indicatie vormen van de bedreigde of verstoorde leefbaarheid. In de probleemanalyse moeten de bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid negatief beïnvloeden, worden bepaald. Er moet aangetoond worden dat de aanwezigheid van een bepaald kenmerk de leefbaarheid in een bepaalde wijk beïnvloedt en de ongunstige behandeling van personen met dat kenmerk moet beantwoorden aan de evenredigheidstoets. Het gemaakte onderscheid moet pertinent zijn,

gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel moeten passend en noodzakelijk zijn (artikel 16, §1 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid). Het instrument staat bovendien op gespannen voet met het grondrecht op wonen voor de kandidaat-huurders die geen toewijzing zouden krijgen in die wijken. Het is daarom eerder aangewezen om de leefbaarheid in wijken of gebouwen te verbeteren door een geïntegreerde totaalaanpak uit te werken, waarbij de verhuurder, de betrokken bewoners, welzijns- en gezondheidsorganisaties, Samenlevingsopbouw vzw en de gemeente waar de problemen zich voordoen, nauw samenwerken. Het is van belang om een differentiërend geheel aan maatregelen voor te stellen en waar nodig kan men via de verhuring buiten stelsel woningen verhuren aan personen met een ondersteunende functie, huisbewaarders of gemeenschapsvoorzieningen. In dit ontwerp van besluit wordt bijgevolg niet langer de mogelijkheid voorzien om afwijkende toewijzingsregels te bepalen die de bewonerssamenstelling pogen te wijzigen.

Tot slot wordt in het ontwerp van besluit een aantal verwijzingen in andere besluiten van de Vlaamse Regering in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het KSH:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- 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;
- het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot instelling van een huurwaarborglening.

1.2 Artikelsgewijze bespreking

Voor de artikelsgewijze bespreking van het voorontwerp van decreet wordt verwezen naar de artikelsgewijze bespreking opgenomen in de memorie van toelichting.

De artikelsgewijze bespreking van het ontwerp van besluit is hierna opgenomen.

Artikel 1

Dit artikel past artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds aan, aan de wijzigingen in het KSH die dit ontwerp aanbrengt.

Artikel 2

Dit artikel past artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode aan, aan de wijzigingen in het KSH die dit ontwerp aanbrengt.

Artikel 3 (artikel 1, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 1, KSH dat definities bevat die de leesbaarheid van het besluit vergemakkelijken.

De verschillende opeenvolgende wetswijzigingen hadden in dit artikel zowel punten opgeheven als bisnummers toegevoegd. Door het artikel integraal te vervangen, worden de nog gehanteerde begrippen overzichtelijk geordend.

Inhoudelijk veranderen de volgende zaken:

1) de definities 'actueel besteedbaar inkomen', 'huidig inkomen' en 'inkomen' worden aangepast.

Omtrent het inkomensbegrip en de inkomensgrenzen werd door het Steunpunt Wonen recent een onderzoek uitgevoerd.⁴ In dat onderzoek worden onder meer verbetervoorstellen geformuleerd die de complexiteit en de administratieve lasten bij de berekening van het inkomen zouden kunnen verlagen. Meer concreet stelt men voor om een nieuw inkomensconcept te introduceren, met name om te werken met het 'actueel bruto belastbaar inkomen', aangevuld met de actuele niet-belastbare vervangingsinkomens. De voornaamste onderdelen van het bruto belastbaar inkomen zijn immers elektronisch te verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) voor de referentieperiode tot een jaar voor de inschrijving. Een geautomatiseerde opvraging zou daarbij een verbetering vormen ten opzichte van de situatie waarin de huurder zelf de nodige formulieren moet aanleveren. Bovendien kan een sociale verhuurder een beeld krijgen van de actuele inkomenssituatie zonder dat hij complexe berekeningen dient uit te voeren.

De huidige gegevensuitwisseling staat op dit ogenblik echter nog niet op punt om de overstap te maken. Bovendien moet ook de oefening gemaakt worden wat het betekent om de inkomensgrenzen en huurprijsberekening af te stemmen op dat nieuw inkomensbegrip. Maar met de voorgestelde wijzigingen worden toch alvast een aantal van de opgesomde knelpunten aangepakt.

We onderscheiden achtereenvolgens het 'referentie-inkomen', het 'huidig inkomen' en het 'actueel besteedbaar inkomen'.

Referentie-inkomen

'Inkomen' wordt in het huidige KSH gedefinieerd als de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten. De inkomsten die in aanmerking worden genomen dateren van het derde jaar voorafgaand aan de toepassing. Het inkomen wordt vervolgens geïndexeerd. In het inkomensbegrip zijn uitzonderingen bepaald voor inwonende familieleden.

In het kader van de vereenvoudigingsoefening werd vastgesteld dat de gehanteerde inkomenscomponenten (zowel de begrippen 'aan de personenbelasting onderworpen inkomsten' als 'de niet-belastbare vervangingsinkomsten') niet in overeenstemming zijn met de officiële terminologie (financiën en sociale zekerheid) en/of aanleiding kunnen geven tot verwarring. Bepaalde inkomsten vallen door de fiscale benadering buiten de toepassing van de definitie, zonder dat daar een logische verklaring voor is, bv. beroepsinkomsten genoten in het buitenland die voor de Belgische inkomstenbelasting zijn vrijgesteld. Voortaan worden de volgende inkomenscomponenten in rekening gebracht:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- 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

⁴ Heylen, K. & Winters, S. (2017). *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaams woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Wonen.

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 kinderbijlagen, 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'⁵ 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. Omdat het legistiek niet aangewezen is om normatieve bepalingen in een definitie op te nemen, wordt de indexbepaling overgeheveld naar artikel 56 van het KSH (zie toelichting bij artikel 47).

Er zal ook voortaan gesproken worden over het referentie-inkomen naast het huidige inkomen en het actueel besteedbaar inkomen.

Uit het vermeld onderzoeksrapport bleek dat de huidige situatie, met de talrijke uitzonderingen voor bijwoners, complex is en zorgt voor zware administratieve lasten. Zo geldt de uitzondering voor de inwonende jongere enkel als hij ongehuwd is, en sinds zijn meerderjarigheid onafgebroken deel uitmaakte van het gezin. Wat de andere uitzonderingen betreft, moet de verhuurder de verwantschap van ieder gezinslid ten aanzien van de referentiehuurder bijhouden om na te gaan of en in welke mate het inkomen moet meegerekend worden. De nieuwe huurdersdefinitie zorgt ervoor dat bij de doelgroepafbakening voor een sociale huurwoning (inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en uitstromingsvoorwaarden), er alleen nog rekening zal worden gehouden met het inkomen van de huurders, en niet langer van de andere bewoners. Dat maakt dat

⁵ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

automatisch de uitzonderingen op het huidig inkomensbegrip van toepassing zijn, zonder administratieve lasten. De uitzonderingen op het inkomensbegrip worden dan ook geschrapt. In het kader van de huurprijsberekening dient echter wel het inkomen van de bijwoners worden meegeteld, met uitzondering van de kinderen die nog kinderbijslag genieten. Iedere bewoner maakt immers gebruik van de sociale huurwoning en heeft er ook het genot van (zie toelichting bij artikel 41).

Huidig inkomen

Als er geen referentie-inkomen is, of het referentie-inkomen is te hoog bij de aftoetsing aan de inkomensgrenzen, of als het huidig inkomen minstens 20% lager ligt dan het inkomen dat voor de huurprijsberekening werd gehanteerd, zal voortaan het huidige inkomen in aanmerking genomen worden (artikel 3 en 48 van het KSH). Het begrip 'huidig inkomen' is echter nergens duidelijk bepaald. Voor de huurprijsberekening wordt momenteel rekening gehouden met het gemiddelde inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden. Voor de aftoetsing aan de inkomensgrenzen is er niets bepaald, maar in de praktijk hanteert men dezelfde berekeningswijze als voor de huurprijsherziening. Omwille van de rechtszekerheid wordt nu bepaald dat het huidig inkomen steeds moet worden vastgesteld over een periode van drie maanden, geëxtrapoleerd naar 12 maanden. De aard van de inkomsten die in aanmerking komen, zijn dezelfde als die voor de bepaling van het referentie-inkomen. In het vermeld onderzoeksrapport kwam ook naar voren dat het berekenen van het huidig inkomen complex is. Bij de berekening van het huidig inkomen kan de verhuurder immers geen beroep doen op het aanslagbiljet van de personenbelasting. De verhuurder zal daarentegen zelf een berekening moeten uitvoeren door de som te nemen van de inkomens over drie maanden en die te extrapoleren naar een jaar. Er wordt nu bepaald dat de minister de nadere regels vast zal stellen voor de berekening van het huidige inkomen. De minister zal de berekeningswijze vastleggen om op basis van huidige inkomstenbewijzen een equivalent inkomen te berekenen. De bedoeling is dat die regels in een berekeningsblad dat de meest courante gevallen dekt, kunnen opgenomen worden. Dat berekeningsblad zal aan de verhuurders vrijblijvend ter beschikking worden gesteld en bijgewerkt.

Actueel besteedbaar inkomen

Het begrip 'actueel besteedbaar inkomen' is inhoudelijk gewijzigd, door net zoals bij het 'referentie-inkomen' en het 'huidige inkomen' niet langer de uitzonderingen toe te passen voor jongeren, antecedenten, ... De omschrijving van de in aanmerking te nemen inkomsten wordt afgestemd op de omschrijving die bij de andere twee inkomstenbegrippen wordt gehanteerd om interpretatieproblemen te vermijden. De bepaling dat de effectieve schuldaflissingen alleen in aanmerking komen voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van de in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of bij een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, zal worden opgenomen in een ministerieel besluit. De minister heeft immers de delegatie gekregen om de effectief betaalde schuldaflissingen te bepalen en vermeldde bepaling maakt daar deel van uit en behoort dan ook eerder thuis in artikel 1 van het ministerieel besluit van 21 december 2007⁶.

2) Schrapping definitie 'dakloze'. Het is aangewezen om de bijzondere doelgroep 'daklozen' te laten afbakenen door het OCMW of het CAW.

⁶ Ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

3) Schrapping definities 'kandidaat-huurder', 'huurder', 'rationele bezetting' en 'welzijns- of gezondheidsvoorziening'. Die begrippen worden voortaan in de VWC gedefinieerd.

4) Schrapping definities 'minderjarig' en 'meerderjarig'. Die definities werden bepaald om onder het begrip 'minderjarige' ook de verlengd minderjarige te vatten. De wet van 17 maart 2013⁷ heeft echter de rechtsfiguur "verlengde minderjarigheid" uit de Belgische rechtsorde geschrapt. Alle minderjarigen zijn voortaan bij het bereiken van de leeftijd van 18 jaar meerderjarig (zie artikel 488/1 B.W.). Als de voorwaarden daartoe vervuld zijn, zullen ze het statuut van "beschermd persoon" verkrijgen. De vrederechter zoekt naar de minst ingrijpende maatregel die volstaat om de belangen van de kwetsbare persoon optimaal te beschermen. Zowel in het systeem van de bijstand als in dat van de vertegenwoordiging moet de bewindvoerder de beschermde persoon zoveel mogelijk en in verhouding tot zijn begripsvermogen betrekken bij de uitoefening van zijn opdracht. In de sociale huur wordt een 'verlengd minderjarige' persoon als een persoon ten laste beschouwd, wat van belang is voor de inkomensgrenzen en voor de huurprijsberekening. Als de verlengd minderjarige ook een persoon met een handicap is, telt hij voor 2 personen ten laste. Voortaan zullen alleen nog minderjarigen en personen die kinderbijslag ontvangen en personen met een handicap als persoon ten laste worden beschouwd. Op basis van de nieuwe beschermingsregeling die uitgaat van een andere filosofie, is het niet mogelijk om een correcte verwijzing te vinden die de groep van de vroeger 'verlengd minderjarigen' precies afbakt. Bovendien zou er sprake kunnen zijn van een ongelijke behandeling tussen verlengd minderjarigen en meerderjarigen die in een zelfde staat van handelingsonbekwaamheid verkeren. Tot slot wordt in andere steunmaatregelen van het Vlaamse huisvestingsbeleid (sociale koop, sociale lening en huursubsidie) een persoon op basis van de staat van verlengde minderjarigheid ook niet als persoon ten laste gezien.

5) De definitie van 'mantelzorger' wordt geactualiseerd en de definitie van 'mantelzorg' wordt toegevoegd.

6) 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.

7) 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. Er wordt een overgangsbepaling voorzien zodanig dat personen die op het ogenblik van inwerkingtreding van dit besluit als persoon ten laste waren erkend door de minister, verder als persoon ten laste blijven erkend voor zover ze blijven voldoen aan de voorwaarden die de minister heeft gesteld (zie toelichting bij artikel 49).

8) Definities 'referentiedatum', 'referentiejaar' en 'referentiepersoon' worden geschrapt omdat ze niet langer gebruikt worden in het KSH.

9) De definitie van noodwoning wordt toegevoegd. Die definitie is nodig omdat het begrip wordt gebruikt in het kader van de voorrangregeling inzake woonkwaliteit (zie toelichting bij artikel 17).

10) Definities 'referentiehuurder', 'sociaal verhuurkantoor', 'VMSW' en 'verhuurder' worden geschrapt omdat het overbodige definities zijn. Het KSH is een uitvoering van titel VII van de VWC. Het is bijgevolg evident dat in het KSH met 'verhuurder' de instantie wordt bedoeld die overeenkomstig titel VII van de VWC woningen verhuren, zo ook dat met de 'referentiehuurder' de referentiehuurder uit de VWC wordt bedoeld. Alleen erkende sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn gebonden door titel VII van de

⁷ Wet van 17 maart 2013 tot hervorming van de regelingen inzake onbekwaamheid en tot instelling van een nieuwe beschermstatus die strookt met de menselijke waardigheid.

VWC, waardoor ook die definitie kan worden geschrapt. De afkorting VMSW is ook gebruikt in de VWC waardoor het niet nogmaals moet worden gedefinieerd.

11) De definitie van ‘verhurende instelling’ wordt gewijzigd in ‘intermediaire instelling’. De term ‘verhurende’ kan immers misleidend zijn, het is ook mogelijk dat de instelling die de woningen die in afwachting van een renovatie leegstaan, huurt van de sociale verhuurder en als een bezetting ter bede aanbiedt. In dat geval wordt de verhuring buiten stelsel eerder gezien als een instrument inzake leegstandsbeheer (zie besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 houdende de erkenning van BVBA Camelot Vastgoedbescherming als organisatie als vermeld in artikel 91, §1, 3°, van de Vlaamse Wooncode).

Artikel 4 (artikel 1bis, KSH)

In artikel 1bis wordt een verwijzing naar de VWC aangepast.

Artikel 5 (schrapping afdeling I)

De onderverdeling in afdelingen is in hoofdstuk III niet langer nuttig, daar er slechts een afdeling overblijft.

Artikel 6 (artikel 3, KSH)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 3, KSH. De inschrijvingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning zijn opgenomen in artikel 93, §1, tweede lid, VWC. Ze worden niet langer herhaald in het KSH. De Vlaamse Regering heeft de delegatie gekregen om de onroerende bezits- en inkomensvoorwaarde verder in te vullen en de uitzonderingen op de meerderjarigheidsvoorwaarde te bepalen. Die delegatie wordt in ontworpen artikel 3 uitgevoerd. De wijzigingen t.o.v. de huidige regeling worden hierna opgesomd.

Onroerende bezitsvoorwaarde

Ten eerste zullen voortaan ook woningen of percelen, bestemd voor woningbouw, die in eigendom zijn van de kandidaat-huurder en waarvoor een recht van erfpacht of opstal is gegeven door de kandidaat-huurder zelf of door een derde (bv. zijn erflater), een beletsel vormen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In dat laatste geval als hij dat onroerend goed ten kosteloze titel (bv. erfenis) heeft verkregen, zal hij zich wel kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning op voorwaarde dat hij zich conformeert aan de onroerende bezitsvoorwaarde binnen 1 jaar na toewijzing van de sociale huurwoning (zie verder). Als de kandidaat-huurder/eigenaar zelf een volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik heeft gegeven aan een derde, zal hij voortaan ook niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Een eigenaar die zijn woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in erfpacht of opstal heeft gegeven, is volgens de rechtsleer⁸ ook een blote eigenaar en komt volgens de huidige regeling in aanmerking voor een sociale huurwoning. Hetzelfde geldt voor de eigenaar die zijn woning of bouwgrond in vruchtgebruik heeft gegeven. 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 hier in wezen om situaties die gelijkaardig zijn aan de situatie waarin een volle eigenaar zijn woning verhuurt. Vervolgens wordt toegevoegd dat het volledig of gedeeltelijk hebben van een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, een beletsel vormt om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Tot slot wordt verduidelijkt dat de inbreng van de zakelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik, recht van erfpacht en opstal) in een vennootschap belet dat er aan de eigendomsvoorwaarde is voldaan.

Ten tweede worden in de lijst van uitzonderingen (artikel 3, §4, KSH) 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

⁸ <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf>

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 alvorens de uitzondering of de voorrang werd toegestaan. 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 sociale huurwoning mee te gaan bewonen. In de huidige regelgeving wordt er vereist dat de echtgenoot aantoont dat zijn huwelijk onherstelbaar ontworcht is. Bij de toewijzing dient de echtscheidingsprocedure te zijn ingeleid of dienen er gegronde redenen worden aangehaald waarom dat nog niet gebeurd is. Als dat niet kan aangetoond worden, wordt de echtgenoot, ook al gaat hij de sociale 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 ontworcht huwelijk aan te tonen. De verhuurder zal dus ook niet langer moeten oordelen of er al dan niet sprake is van een onherstelbare ontworchtiging. Mogelijke ontwijkingsstrategieën worden vermeden door de voorwaarden die gesteld worden aan de echtgenoten of wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, gelijk te stellen met de toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning.

Ten zesde wordt de bijkomende voorwaarde voor de kandidaat-huurder voor een sociale assistentiewoning, met name, om in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum geen woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben gehad (artikel 3, §1, tweede lid, 2°, KSH) geschrapt. Hiermee wilde men voorkomen dat kandidaat-huurders hun woning zouden verkopen, om zich dan vervolgens in te schrijven voor een sociale assistentiewoning. Dat risico bestaat echter ook voor 'gewone' sociale huurwoningen, waardoor een verschil in behandeling tussen beide categorieën van sociale woningen dan ook moeilijk te verantwoorden is.

Ten zevende wordt toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven voor een sociale 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 sociale 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 schept de mogelijkheid voor een wettelijke samenwoner of een feitelijke partner om op het moment dat hem een woning wordt toegewezen, de wettelijke of feitelijke samenwoning te beëindigen. Er zijn immers situaties dat een partner pas wil melden dat hij alleen gaat wonen en de wettelijke of feitelijke samenwoning eenzijdig wil beëindigen, op het moment van een effectieve toewijzing. Ook als een echtscheiding al voltrokken is of de wettelijke of feitelijke samenwoning al beëindigd is, is het voortaan mogelijk om zich in te schrijven. Binnen een jaar na de toewijzing moet er uit onverdeeldheid zijn getreden en moet de huurder voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de

verhuurder verzoeken om de termijn te verlengen. Gehuwden, wettelijke samenwoners en feitelijke partners worden op deze manier op gelijke wijze behandeld (zie ook toelichting bij artikel 14).

Er wordt tenslotte ook toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven als hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw waarop een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd, kosteloos gedeeltelijk heeft verworven. Hij zal ook binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning uit onverdeeldheid moeten treden, tenzij hij gegronde redenen kan aanvoeren en de verhuurder de termijn verlengt. De toevoeging van een recht van vruchtgebruik is niet nodig aangezien een recht van vruchtgebruik niet geërfd kan worden. Het vruchtgebruik eindigt door de dood van de vruchtgebruiker (artikel 617 B.W.).

Inkomensvoorwaarde

In het ontwerp wordt de toepassing van het 'referentie-inkomen' en de periode van het in aanmerking nemen van het inkomen als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde en actualisering verduidelijkt en vereenvoudigd. Wordt er gerefereerd naar het 'referentie-inkomen', dan wordt standaard het jaar waarop het laatst bekend aanslagbiljet betrekking heeft, in aanmerking genomen. Zijn er geen gegevens beschikbaar, of is er geen aanslagbiljet, dan wordt onmiddellijk het 'huidig inkomen' in aanmerking genomen.

Uit de data blijkt dat in realiteit in 92% van de gevallen de eerste bevraging van het aanslagbiljet volstaat. In de andere gevallen wordt een recenter inkomen in aanmerking genomen. Slechts 4% van de gevallen is van een tussenliggend jaar (een jaar tussen het referentie-inkomen en het laatste inkomen). De regel dat van de verhuurder verwacht wordt cascadegewijs de andere jaren te bevragen wordt dan ook opgeheven. Het zal ook in het kader van de huurprijsberekening niet langer gelden (zie ook de toelichting bij artikel 41).

Uitzonderingen op de meerderjarigheidsvoorwaarde

In artikel 3, §1, tweede lid, KSH wordt toegevoegd dat ook een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een OCMW, zich kan inschrijven. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag in het werkveld om OCMW's die jongeren begeleiden bij het zelfstandig wonen ook te beschouwen als 'dienst begeleid zelfstandig wonen' en zodoende deze jongeren in staat te stellen zich als minderjarige in te schrijven voor een sociale huurwoning.

De begeleiding van de minderjarige richt zich minimaal tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen, trainen en aanleren van woonvaardigheden (onderhoud woning, relaties met bureaus, budgetbegeleiding, ...). Daarnaast wordt de jongere indien nodig, ondersteund bij praktische zaken zoals het zoeken naar een opleiding of werk, organiseren van administratieve en huishoudelijke taken, vrijetijdsbesteding, ...

Artikel 7 (artikel 7, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 7, KSH. Het eerste lid wordt opgeheven omdat die bepaling reeds in artikel 93, §1, eerste en negende lid, VWC is opgenomen. Daarnaast wordt er een delegatie aan de minister gegeven om de wijze vast te stellen voor de samenvoeging van inschrijvingsregisters van twee of meer verhuurders.

Artikel 8 (artikel 8, KSH)

De zin "De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen." is overbodig. Die controletaak volgt immers rechtstreeks uit artikel 29bis, VWC. Door dat in dit artikel expliciet te stellen, zou een redenering *a contrario* kunnen leiden tot het idee dat die controletaak voor andere verrichtingen in het KSH niet zou gelden, *quod non*.

Artikel 9 (artikel 9, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 9, KSH. Dat artikel bevat de mededelingen die de verhuurder aan de kandidaat-huurder moet doen bij de inschrijving.

De melding dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden wordt geschrapt aangezien voortaan alleen de kandidaat-huurders (toekomstige referentiehuurder en zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner of feitelijke partner, voor zover ze de sociale huurwoning mee gaan bewonen – de personen met het zogenaamde ‘eigen woonrecht’) moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Er wordt een nieuwe mededeling toegevoegd, met name dat de kandidaat-huurder een aanvraag van gezinshereniging ook moet melden ook als de intentie daartoe pas ontstaat na de inschrijving. De rationale bezetting zal indien nodig worden aangepast. Er zal rekening worden gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

In de huidige regelgeving is bepaald dat een SHM een kandidatuur kan bezorgen aan een andere SHM van dezelfde gemeente of van een aangrenzende gemeente. De minister kan de toepassing uitbreiden naar andere verhuurders. Dat is tot op heden niet gebeurd. Er is echter geen reden om die service exclusief voor te behouden voor SHM's. Voortaan zal elke sociale verhuurder de kandidatuur op vraag van de kandidaat-huurder bezorgen aan andere sociale verhuurders van dezelfde gemeente of van de aangrenzende gemeenten.

Artikel 10 (artikel 10, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 10, KSH.

Het tweede lid wordt opgeheven omdat de inhoud ervan zal worden opgenomen in de VWC. Artikel 95, §1, zesde lid, VWC, zoals het zal worden aangepast door het bijgaande voorontwerp van decreet, bepaalt dat de voorkeur van de kandidaat-huurder niet mag leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

Het derde en vierde lid worden opgeheven wegens te gedetailleerde regelgeving. Het zijn voorbeelden van gegronde redenen om de voorkeur te beperken, met name sociale assistentiewoningen en mantelzorg. Die voorbeelden werden ook opgenomen in de memorie van toelichting bij het bijgaande voorontwerp van decreet.

Het vijfde lid wordt opgeheven, omdat de inhoud ervan al volgt uit de toepassing van artikel 52, KSH.

In het zesde lid wordt de zinsnede “in het buitenland” geschrapt, aangezien het kan voorkomen dat er een gezinshereniging wordt aangevraagd terwijl de leden van het gezin zich al in België bevinden.

Het zevende lid wordt opgeheven enerzijds omdat er op die verplichting geen sanctie staat, en een sanctie niet aangewezen is en anderzijds omdat de verhuurder de gezinssamenstelling en het adres kan afleiden uit elektronische databanken (zie artikel 52, KSH).

Artikel 11 (artikel 11, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 11, KSH. Dit artikel somt de vermeldingen op het inschrijvingsbewijs op.

In het eerste lid, 6°, wordt een verwijzing aangepast.

De vermelding in het eerste lid, 8° wordt in overeenstemming gebracht met de ‘algemene verordening gegevensbescherming’, de nieuwe Europese privacywet die op 25 mei 2018 van toepassing wordt.

De vermelding dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden wordt geschrapt aangezien voortaan alleen de kandidaat-huurders (toekomstige referentiehurder en zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner of feitelijke partner voor zover ze de sociale huurwoning mee gaan bewonen – de personen met het zogenaamde ‘eigen woonrecht’) moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Er wordt een nieuwe vermelding toegevoegd, met name dat de kandidaat-huurder een aanvraag van gezinshereniging moet melden ook als de intentie daartoe pas ontstaat na de inschrijving.

De vermelding dat de kandidaat-huurder een wijziging van de gezinssamenstelling moet meedelen binnen een maand na de wijziging, wordt geschrapt (zie toelichting bij artikel 10).

Het tweede lid van artikel 11 wordt aangepast aan de wijziging in artikel 9, vijfde lid, KSH (zie toelichting bij artikel 9).

Artikel 12 (artikel 12, KSH)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 12, KSH:

- 1) in paragraaf 1, eerste lid, 2° wordt de verwijzing aangepast;
- 2) in paragraaf 1, eerste lid, 4°, worden de woorden “te kwader trouw” verplaatst zodat er geen verwarring kan zijn op wat ze precies slaan;
- 3) paragraaf 2 dat de wijze van ontdebbling van een kandidatuur bepaalt, wordt aangepast aan de nieuwe invulling van de kandidaat-huurders (toekomstige referentiehurder, wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner, voor zover die de sociale huurwoning mee gaan bewonen).

Artikel 13 (artikel 13, KSH)

Dit artikel schrapt artikel 13, KSH aangezien die bepaling reeds opgenomen is in artikel 95, §1, derde lid, VWC.

Artikel 14 (artikel 14, KSH)

Dit artikel past artikel 14, KSH aan. Er wordt verwezen naar de toelatingsvoorwaarden vermeld in artikel 95, §1, VWC. Het huidige tweede lid van artikel 14, KSH kan worden geschrapt aangezien de echtgenoot voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden voortaan alleen maar in rekening wordt gebracht als hij ook in de realiteit de sociale huurwoning mee gaat bewonen. De vereisten van het instellen van een vordering tot echtscheiding of gegronde redenen waarom dat nog niet is gebeurd, hoeven dus niet langer vervuld te zijn of gecontroleerd te worden. Het gezinsbegrip dat van toepassing is in het sociaal woonrecht laat toe om de realiteit te laten voorgaan op de burgerlijke fictie (gehuwden hebben een samenwoningsplicht). Mogelijke ontwijkingsstrategieën worden vermeden door de voorwaarden die gesteld worden aan de echtgenoten of wettelijke samenwoners of feitelijke partners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, gelijk te stellen met de toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning. De bepaling dat andere personen die duidelijk de woning niet mee gaan bewonen, niet in rekening moeten worden gebracht bij de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden kan worden geschrapt, gelet op de nieuwe invulling van de kandidaat-huurders, met name de toekomstige referentiehurder en zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner of feitelijke partner voor zover die de sociale huurwoning mee gaan bewonen.

Het huidige derde lid, dat het tweede lid wordt, bepaalt de uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde. In vergelijking met de huidige regelgeving wordt toegevoegd dat een kandidaat-huurder toegelaten wordt tot een sociale huurwoning als hij samen 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 heeft, en als die personen de woning niet mee gaan bewonen. Op die manier kan de wettelijke of feitelijke samenwoonst op het moment van toewijzing beëindigd worden. Er zijn immers situaties dat een

partner pas wil melden dat hij alleen gaat wonen en de wettelijke of feitelijke samenwoning eenzijdig wil opzeggen, op het moment van een effectieve toewijzing. Door die toevoeging worden gehuwden, wettelijke samenwoners en feitelijke partners op een gelijke manier behandeld (zie ook toelichting bij artikel 6). Het is ook niet langer nodig dat een echtgenoot aantoont dat er een vordering tot echtscheiding is ingesteld of dat er gegronde redenen zijn waarom dat nog niet is gebeurd. Tot slot wordt ook toegevoegd dat de uitzondering ook geldt als de wettelijke of feitelijke samenwoning al is beëindigd of de echtscheiding al is uitgesproken. De huurder moet hoe dan ook uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing. Als de huurder gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn te verlengen.

Artikel 15 (artikel 17bis, KSH)

Dit artikel voegt een nieuw artikel 17bis in. Er heerst in het werkveld onduidelijkheid of een verhuurder verplicht is om de mogelijkheid te bieden aan een kandidaat-huurder om een sociale huurwoning te laten bezichtigen alvorens hij het aanbod aanvaardt. Met deze bepaling wordt die onduidelijkheid weggewerkt. Er wordt geëxpliciteerd dat een huurder een bezichtigingsmogelijkheid moet krijgen. De wijze waarop bezichtigingsmomenten worden georganiseerd, behoort tot de autonomie van de sociale verhuurder. In het intern huurreglement kan hij de wijze bepalen waarop hij de bezichtigingsmogelijkheden organiseert. Het is evenwel zo dat een bezichtiging steeds fysiek mogelijk moet zijn. Dit wil zeggen dat het louter voorleggen van foto's of een film van de woning niet volstaat.

Artikel 16 (artikel 18, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 18, KSH.

Als de intentie tot aanvraag gezinshereniging ontstond na de inschrijving, is de kandidaat-huurder voortaan ook verplicht dat te melden aan de verhuurder (zie ontworpen artikel 9, eerste lid, 6°bis, KSH). Artikel 18, bestaande vierde lid, dat vijfde lid wordt, KSH dient dan ook naar die situatie te verwijzen.

Artikel 17 (artikel 19, KSH)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 19, KSH.

In punt 1°ter van artikel 19, eerste lid, wordt de voorrangsregel die in de huidige regelgeving beperkt is tot de personen die verplicht moeten verhuizen omdat de persoon die een specifieke woning nodig had niet langer de woning bewoond (sociale assistentiewoning – woningen aangepast aan een handicap), opengetrokken naar een voorrang voor alle verplichte verhuizingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 11°, VWC zoals zal gewijzigd worden door het bijgevoegde voorontwerp van decreet.

In punt 1°quater van artikel 19, eerste lid, wordt een verwijzing aangepast.

In punt 3° van artikel 19, eerste lid, wordt bepaald dat de voorrangsmutatie omwille van rationele bezetting alleen kan ingeroepen worden als het niet meer voldoet aan de rationele bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte of adoptie. Het komen bijwonen van personen na de aanvang van de huurovereenkomst, geeft niet langer aanleiding tot een absolute voorrang. Volgens de huidige regeling kan een verhuurder het komen bijwonen niet weigeren zolang de woning niet onaangepast is en heeft de huurder dan recht op een absolute voorrang voor een grotere woning. Het verlenen van een absolute voorrang in dergelijke gevallen lijkt echter niet aangewezen. Het gezin kan zich uiteraard wel inschrijven voor een grotere woning maar krijgt geen voorrang. Daarmee wordt een antwoord geboden op het spanningsveld tussen de rationele bezetting en het na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen.

De nieuwe bepaling vermijdt dat men de wachttijd voor een grotere woning tracht te omzeilen door zich alleen in te schrijven en later de familieleden te laten komen bijwonen. Voor specifieke gevallen zoals bv. een gescheiden ouder die geen co-ouderschap had op het moment dat hij een woning toegewezen kreeg en nadien krijgt hij het hoederecht over twee kinderen, en de woning voldoet daardoor niet meer

aan de rationele bezetting, kan er beroep worden gedaan op artikel 24, §1, KSH ('bijzondere omstandigheden van sociale aard').

Dezelfde voorrangsregel zal ook gelden voor de persoon die een kleinere woning kreeg toegewezen omdat zijn gezinshereniging nog niet had plaatsgevonden om een grotere woning toegewezen te krijgen. Deze aanvulling is nodig want strikt gezien kan volgens de huidige lezing de voorrangsregel niet toegepast worden. De sociale huurwoning voldoet immers aan de rationele bezetting op het moment van de inschrijving voor een grotere woning. In de praktijk wordt de voorrangsregel in die situatie toch toegepast en dat wordt nu ook reglementair verankerd.

In punt 6° van artikel 19, eerste lid, b) wordt de absolute voorrang inzake woningkwaliteit verengd. Voortaan zal niet langer een louter conformiteitsonderzoek waarin een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid werd vastgesteld, aanleiding geven tot een absolute voorrang. Er wordt vereist dat de woning ongeschikt is verklaard (door een besluit van de burgemeester of – in beroep – een ministerieel besluit). In de praktijk wordt immers vastgesteld dat na het conformiteitsonderzoek veel ongeschikt en onbewoonbaar bevonden woningen – onder impuls van een sterke gemeentelijke begeleiding – in orde worden gebracht zodat ze niet langer ongeschikt of onbewoonbaar zijn en bijgevolg ook niet ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. In dat geval is het niet te verantwoorden dat de kandidaat-huurder een absolute voorrang zou krijgen: hij bewoont dan immers een conforme woning en heeft geen grotere woonneed dan andere kandidaat-huurders op de wachtlijst. Hetzelfde geldt voor de gevallen waarin de kandidaat-huurder niet langer in een ongeschikte of onbewoonbare woning woont, ofwel omdat de gebreken aan de woning inmiddels werden hersteld waardoor het besluit werd opgeheven, ofwel omdat de kandidaat-huurder inmiddels is verhuisd uit de ongeschikte woning. Ook in die gevallen heeft de kandidaat-huurder geen grotere woonneed meer dan andere kandidaat-huurders op de wachtlijst. Hier wordt wel een uitzondering gemaakt voor de kandidaat-huurder die intussen in een noodwoning woont. Een noodwoning is gedefinieerd als woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden (zie ontworpen derde lid van artikel 19, KSH). Die uitzondering wordt gemotiveerd door het feit dat anders een kandidaat-huurder geneigd zal zijn om in zijn slechte woning te blijven wonen om zijn voorrang niet te verliezen, terwijl hij er niet menswaardig woont. Bovendien is het de plicht van de burgemeester om bewoners van slechte woningen te herhuisvesten en is de verhuurder van de slechte woning strafbaar zo lang de bewoning duurt. Tot slot wordt toegevoegd dat de voorrang ook niet geldt als de gebreken die tot de ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring hebben geleid ten laste van de kandidaat-huurder kunnen gelegd worden. Een huurder wordt verondersteld zijn huurdersverplichtingen (o.a. onderhoudsverplichtingen) te kennen en ook na te leven. Als de ongeschikt-onbewoonbaarverklaring het gevolg is van opzettelijke veroorzaakte gebreken of gebreken ten gevolge van gebrekkig onderhoud door de kandidaat-huurder, geldt de voorrang niet. De kandidaat-huurder zal met een verklaring op erewoord kunnen bewijzen dat hij niet de oorzaak is van de gebreken. Als later echter blijkt dat die verklaring niet correct was (bv. vonnis vrederechter), vervalt de voorrang of als hem al een sociale huurwoning werd toegewezen, kan de huurovereenkomst worden ontbonden op basis van artikel 98, §3, eerste lid, 3°, VWC.

Daarnaast wordt ook de vereiste van "onbewoonbaar" geschrapt, aangezien dat geen meerwaarde oplevert. De onbewoonbaarheid kan immers maar ingeroepen worden als de woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruwbreken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft en in dat geval is de woning ook ongeschikt.

Punt 7° van artikel 19, eerste lid, wordt opgeheven. De voorrang voor een persoon die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan is niet redelijk te verantwoorden. De situatie is in wezen vergelijkbaar met huurders van een 'gewone' woning die geconfronteerd worden met een opzeg.

Het bestaande tweede lid van artikel 19 wordt geschrapt. In artikel 93 en 95, VWC, zoals het zal gewijzigd worden door het bijgaande voorontwerp van decreet, wordt bepaald dat zittende huurders niet moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

In het nieuwe vierde lid van het artikel 19, KSH wordt toegevoegd dat de voorrang slechts geldt als de kandidaat-huurder het onroerend of roerend goed, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, VWC (constructie niet bestemd voor wonen), nog bewoont of in een noodwoning woont. Er worden ook nog een aantal verwijzingen aangepast.

Tot slot wordt in het laatste lid verduidelijkt dat het na een ongegegronde weigering is dat men geen aanspraak meer kan maken op de voorrangregel, vermeld in het eerste lid, 5° of 6°.

Artikel 18 (artikel 20, KSH)

Dit artikel past artikel 20, KSH aan.

Ten eerste wordt de optionele voorrangregel, met name de voorrang voor kandidaat-huurders die geen huurovereenkomst hebben met een SHM, geschrapt. Die voorrangregel heeft tot doel om mutaties die niet gelinkt zijn aan een noodzaak qua rationele bezetting, ondergeschikt te maken ten aanzien van de nieuwe kandidaat-huurders die nog niet bij een SHM huren. Het gaat om een voorrang, dus in theorie is het mogelijk dat een zittende huurder zonder aanspraak te kunnen maken op een voorrangsmutatie kan verhuizen. In werkelijkheid echter hebben sociale verhuurders aanzienlijke wachtlijsten, waardoor er altijd kandidaat-huurders zullen zijn die nog geen huurder zijn bij een SHM. In dat geval wordt het onmogelijk voor een zittende huurder om een andere woning toegewezen te krijgen als hij geen voorrang kan laten gelden. Aangezien ook zittende huurders zeer goede redenen kunnen hebben om te verhuizen, wordt deze voorrangregel opgeheven. Het risico dat zittende huurders zich enkel kandidaat zouden stellen voor de beste woningen, kan gepareerd worden door de voorkeur van een kandidaat-huurder te weigeren als die voorkeur te specifiek is of als die kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft.

In paragraaf 3 van artikel 20 wordt een verwijzing aangepast.

De bepaling in paragraaf 4 van artikel 20 “Hij brengt zijn beslissing ter kennis van de toezichthouder.” wordt geschrapt wegens dubbelgebruik. In artikel 1, tweede lid, KSH wordt al bepaald dat het interne huurreglement en latere wijzigingen onmiddellijk meegedeeld worden aan de toezichthouder.

Artikel 19 (artikel 22, KSH)

Dit artikel past artikel 22, KSH aan.

Er wordt een correctere verwijzing ingeschreven voor het begrip ‘collectieve schuldenregeling’. De toelating tot een collectieve schuldenregeling wordt geregeld in artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek.

Verder wordt er een taalkundige aanpassing gedaan. Het is correcter te spreken over ‘fysieke’ dan wel ‘fysische’ integriteit.

Tot slot wordt de zin “In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder.” geschrapt omdat de proefperiode in de VWC geschrapt wordt door het bijgaande voorontwerp (zie memorie van toelichting, artikelsgewijze bespreking artikel 6).

Artikel 20 (artikel 23, KSH)

Dit artikel heft artikel 23, KSH op gezien er niet langer gebruik wordt van gemaakt. Bovendien mist het ook een decretale basis.

Artikel 21 (artikel 24, KSH)

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 24, §2, KSH.

Aan het eerste lid wordt toegevoegd dat een OCMW ook voor een jongere die zelfstandig woont of zelfstandig gaat wonen een versnelde toewijzing kan vragen. De jongere dient daarbij een begeleidingsovereenkomst te sluiten met een OCMW dat de jongere begeleidt bij het zelfstandig wonen. De begeleiding richt zich bijgevolg minimaal tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen, trainen en aanleren van woonvaardigheden (onderhoud woning, relaties met burens, budgetbegeleiding, ...). Daarnaast wordt de jongere indien nodig ondersteund bij praktische zaken zoals het zoeken naar een opleiding of werk, organiseren van administratieve en huishoudelijke taken, vrijetijdsbesteding, ...

Tevens wordt in het tweede lid de verwijzing naar het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand gewijzigd naar het vandaag van toepassing zijnde decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp.

In het derde lid wordt de voorwaarde geschrapt dat de jongere niet ouder mag zijn dan 21 jaar en niet onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand valt. Op die manier sluit het versneld toewijzen aan jongeren beter aan op de evoluties binnen het Algemeen Welzijnswerk, meer bepaald het verder ontsluiten en uitbouwen van samenwerkingen die de overgang tussen jeugdhulp en volwassenhulp verbeteren. Verschillende jongeren stromen door van een module begeleid zelfstandig wonen binnen een door Jongerenwelzijn erkende dienst naar een traject begeleid zelfstandig wonen binnen het CAW. De huidige formulering laat niet toe dat beide diensten gecombineerd worden. Door de aanpassing wordt het mogelijk dat jongeren gedurende een periode begeleid worden door een erkende dienst begeleid zelfstandig wonen, samen met een begeleider van het CAW, waarna het CAW de begeleiding overneemt.

Het laatste lid wordt aangepast zodat de verhuurder voortaan de afspraken met de aanvragers maakt over de verdeling van het percentage en spreiding van de versnelde toewijzingen over het jaar. Hiermee krijgt de verhuurder meer autonomie over de praktische organisatie van het contingent versnelde toewijzingen in zijn werkgebied.

Artikel 22

Dit artikel past de verwijzing naar de VWC in het opschrift aan.

Artikel 23

Dit artikel past het opschrift van onderafdeling II aan. De toewijzingsreglementen zullen niet langer goedgekeurd worden door de minister.

Artikel 24 (artikel 26, KSH)

Dit artikel vervangt artikel 26, KSH. Het goedkeuringstoezicht door de minister is niet langer van toepassing en wordt vervangen door een vernietigingstoezicht (zie artikel 95, §2, VWC, zoals het wordt gewijzigd door het bijgaande voorontwerp van decreet). De minister beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Op die manier wordt de autonomie van de gemeenten versterkt, maar blijft er toch nog een controle mogelijk vanuit het beleidsveld wonen. Om te vermijden dat toewijzingsreglementen al van toepassing zouden zijn, alvorens de termijn van mogelijke vernietiging is verstreken, wordt er bepaald dat de inwerkingtreding van het lokaal toewijzingsreglement niet mag plaatsvinden voordat die termijn verstreken is.

Artikel 25 (artikel 27, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 27, KSH. In het eerste lid van artikel 27 wordt de bepaling met betrekking tot mantelzorg aangepast aan de geactualiseerde definitie van 'mantelzorg'. In artikel 27, tweede lid wordt de zinsnede die betrekking heeft op leefbaarheid geschrapt.

Artikel 26 (artikel 28, KSH)

Dit artikel past artikel 28, §1, KSH aan. De bepaling in het tweede lid van artikel 28 wordt geschrapt. De voorwaarde is hier onnodig geformuleerd, vermits voor elke verhuring eerst dient rekening gehouden te worden met de rationele bezetting van de woning, overeenkomstig artikel 18 en 21, KSH.

Aan de eerste paragraaf wordt een lid toegevoegd. Een quotum voor het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen wordt hiermee vastgelegd op een derde van het totale patrimonium van de verhuurder. Hiermee wordt vermeden dat de toewijzing aan reguliere kandidaat-huurders al te zeer in het gedrang komt.

In de tweede paragraaf wordt de verwijzing naar het decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid aangepast. Er dient gebruik te worden gemaakt van de gegevens van het lokaal sociaal beleidsplan, opgesteld overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 9 februari 2018 betreffende het lokaal sociaal beleid.

Artikel 27 (artikel 29, KSH)

Met dit artikel wordt artikel 29, KSH opgeheven. Hiermee verdwijnt de mogelijkheid voor gemeenten om een lokaal toewijzingsreglement met leefbaarheidsluik op te maken (zie toelichting bij punt 1.1. Context).

Artikel 28 (artikel 29bis, KSH)

Met dit artikel wordt de bepaling van het huidige artikel 33, §1bis, KSH ingevoegd in artikel 29bis, met name dat de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen een huurder die zijn verplichtingen niet nakomt kan doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Die bepaling hoort eerder thuis bij de basisbegeleidingstaken van een verhuurder. De bepaling dat de huurder die valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, kan doorverwezen worden naar de organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid is niet hernomen omdat ze in de praktijk nauwelijks of niet toegepast werd.

Artikel 29 (artikel 30, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 30, KSH.

Eenzijds wordt paragraaf 1 van artikel 30 vereenvoudigd. In plaats van alle specifieke beslissingen van de verhuurder op te sommen, wordt in algemene bewoordingen gesteld dat de kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van de verhuurder of bij gebreke aan formele beslissing van de verhuurder, hij een verhaal kan indienen bij de toezichthouder.

Anderzijds wordt in paragraaf 2 van artikel 30 een foutieve verwijzing rechtgezet.

Artikel 30

Dit artikel past het opschrift aan van afdeling I van hoofdstuk VII van het KSH. Door de typehuurovereenkomst te herleiden tot de essentie, zijn een aantal normatieve bepalingen over de staat van de woning tijdens de huurovereenkomst uit de typehuurovereenkomsten overgeheveld naar het KSH.

Artikel 31 (artikel 31, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 31, KSH. Er zullen voortaan nog twee typehuurovereenkomsten zijn, een voor de SVK's en een voor de andere verhuurders.

De bepaling dat de minister gevallen kan bepalen waarin kan worden afgeweken van de typehuurovereenkomsten is geschrapt, gezien die bepaling van 2008 nooit werd uitgevoerd en blijkbaar onnodig is.

Het huidige derde lid van artikel 31 wordt opgeheven gelet op de nieuwe huurdersindeling. Alleen de referentiehuurder en zijn echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner, zullen voortaan nog huurder zijn. Als er een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten die volgt op de vorige huurovereenkomst, is het evident dat de vermelde personen opnieuw huurder zijn als ze verhuizen met toepassing van voorrangsregels.

Het huidige zevende lid van artikel 31, KSH wordt opgeheven. Voortaan zal de regeling over het tijdstip van de plaatsbeschrijving volledig hetzelfde zijn als in de private huurwetgeving. Het tijdstip van de plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst was reeds afgestemd op de Woninghuurwetgeving, dus dat geeft geen verschil. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is volgens de huidige reglementering wel een verschil: in de sociale huurwetgeving dient de plaatsbeschrijving binnen een maand na de beëindiging te gebeuren, terwijl dat in de private huur uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning is. Er is geen motivering voorhanden om af te wijken van de Woninghuurwetgeving en het verschil wordt dan ook weggewerkt.

In een nieuw lid wordt bepaald dat het Agentschap Wonen-Vlaanderen de toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder zal opmaken en actualiseren als de regelgeving wordt aangepast.

Artikel 32 (artikel 33, KSH)

Dit artikel vervangt artikel 33, KSH integraal gelet op de talrijke wijzigingen.

Huidig artikel 33 bepaalt de opzeggrond m.b.t. de onroerende bezitsvoorwaarde. Gezien die opzeggrond al opgenomen is in de VWC en de Vlaamse Regering geen delegatie heeft om die vast te stellen, wordt de opzeggrond in het ontworpen artikel 33 niet herhaald.

Artikel 98, §3, eerste lid, 1°, VWC bepaalt dat de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen als de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden gesteld overeenkomstig artikel 96, §1, VWC. Artikel 98, §3, tweede lid, VWC bepaalt dat de opzeggingstermijn in dat geval zes maanden bedraagt.

Artikel 96, §1, VWC bepaalt dat de huurder van een sociale huurwoning tijdens de hele duur van de huurovereenkomst moet voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95, VWC. De Vlaamse Regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

Zoals gezegd, herhaalt het ontworpen artikel 33 de opzeggrond niet meer maar worden alleen de algemene uitzonderingen voor bijzondere en tijdelijke situaties opgenomen.

Bij een kosteloze verwerving van een woning (erfenis, schenking), volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik of van een woning waarop een recht van erfpacht werd gevestigd, volledig of gedeeltelijk, krijgt de huurder een jaar tijd om de woning of het vruchtgebruik ervan te vervreemden. Er wordt dus niet onmiddellijk opgezegd. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Bij een kosteloze verwerving (erfenis, schenking) of een verwerving ten bezwarende titel (koop) van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik of van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd volledig of gedeeltelijk, krijgt de huurder vijf jaar de tijd om al naargelang het geval het perceel, bestemd voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan te vervreemden. Als dat niet gebeurd is, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Paragraaf 1bis van het huidige artikel 33 wordt niet meer opgenomen in het ontworpen artikel 33 maar onder gewijzigde vorm opgenomen in artikel 29bis, KSH (zie toelichting bij artikel 28).

Paragraaf 2 van het ontworpen artikel 33 is geen nieuwe bepaling maar overgenomen uit de huidige typehuurovereenkomsten.

Paragraaf 3 van het huidige artikel 33 wordt niet behouden in het ontworpen artikel 33 aangezien de inhoud ervan is opgenomen in de VWC (zie voorontwerp van decreet).

Paragraaf 4 van het huidige artikel 33 wordt opgeheven omwille van de aanvullende werking van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Aangezien “een voorziening met residentiële opvang” niet langer wordt vermeld in artikel 98, §2, derde lid, 2°, VWC maar wel “aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning” dient die bepaling ook te worden aangepast aan de gewijzigde welzijnswetgeving.

Het tweede lid van paragraaf 5 van het huidige artikel 33 wordt niet behouden in het ontworpen artikel 33. Het bijgaande voorontwerp van decreet schrapt in artikel 98, §1, eerste lid, VWC de van rechtswege ontbinding in het geval dat de laatste huurder die de sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. Het gaat hier immers om een contractuele wanprestatie die een opzegging o.b.v. artikel 98, §3, eerste lid, 2°, VWC tot gevolg heeft. Die bepaling in het KSH is dan ook zonder voorwerp geworden.

Het derde lid van paragraaf 5 van het huidige artikel 33 wordt niet behouden in het ontworpen artikel 33 aangezien de inhoud ervan zal worden opgenomen in de VWC (zie voorontwerp van decreet).

Paragraaf 6 van het huidige artikel 33 (komt overeen met §4 in het ontworpen artikel 33) wordt aangepast aan de nieuwe huurdersindeling.

Artikel 33 (artikel 33bis, KSH)

Artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat ingeval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, deze verplicht is de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt. Met de invoeging van dit artikel willen de opstellers van het ontwerp verduidelijken dat ook voor de sociale huur een wederverhuringsvergoeding kan worden gevorderd. Er wordt bovendien extra benadrukt dat de termijn die nodig is om de sociale huurwoning weer te verhuren in feite afhangt van de termijn die nodig is om de woning opnieuw toe te wijzen aan een kandidaat-huurder en de woning in orde te maken voor een nieuwe verhuring. Deze bepaling heeft eerder een signaalfunctie om te voorkomen dat er geoordeeld wordt dat de periode van leegstand in geval van ontbinding van de huur met uithuiszetting principieel korter is bij een sociale verhuurder dan bij een private verhuurder, omdat de eerste over een wachtlijst van kandidaat-huurders zou beschikken. De selectieprocedure van een nieuwe sociale huurder kan echter meer tijd in beslag nemen dan voor een private verhuurder (aftoetsing toelatingsvoorwaarden, bij SVK's puntentelling, weigeringen, ...). Ook is er vaak een grote onzekerheid over het precieze tijdstip waarop de woning opnieuw beschikbaar is. De woning dient ook vaak nog opgefrist of hersteld te worden voor een nieuwe verhuring, waarvoor vaak beroep op derden dient gedaan te worden. Tot slot wordt voor de duidelijkheid toegevoegd wat er verstaan wordt onder huurprijs. Voor de verhuringen door het sociale verhuurkantoor is dat de contractuele huurprijs en voor de andere sociale verhuurders is dat de basishuurprijs.

Artikel 34 (artikel 34, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 34, KSH. In paragraaf 1 van artikel 34 wordt omwille van de duidelijkheid de regeling over de huurlasten gekoppeld aan de actoren voor wie het van toepassing is in plaats van het te koppelen aan de typehuurovereenkomsten. Voor de SVK's geldt de regeling zoals vastgesteld in het Vlaams Woninghuurdecreet en voor de andere actoren geldt de specifieke regeling. Inhoudelijk wijzigt er niets.

Artikel 35 (artikel 36, KSH)

Dit artikel heft artikel 36, KSH op. De rechtsgrond van de ministeriële besluiten die het rekeningstelsel vaststellen voor de boeking van de huurlasten voor de SHM's en SVK's, is niet artikel 36, KSH. De rechtsgrond van het ministerieel besluit van 5 juli 2013 tot uitvoering van artikel 16, eerste lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren heeft - zoals het opschrift doet vermoeden - artikel 16, eerste lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 als rechtsgrond. Het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen heeft als rechtsgrond artikel 12, eerste lid, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis, VWC.

Artikel 36

Dit artikel voegt een nieuwe afdeling in, in hoofdstuk VII van het KSH, bestaande uit artikel 36bis en 36ter.

Ontworpen artikel 36bis en 36ter zijn geen nieuwe bepalingen maar overgenomen uit de huidige typehuurovereenkomsten.

De bepaling dat de huurder een verzekering moet sluiten voor de inboedel van zijn woning, wordt niet behouden. Een huurder die verplichting opleggen, betekent een inperking van de vrijheid van de huurder die niet te rechtvaardigen is. De verhuurder zal de huurder wel op het belang van een inboedelverzekering wijzen en kan als beide partijen dat overeenkomen door de verhuurder worden gesloten in naam van de huurder.

Artikel 37 (artikel 37bis, KSH)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 37bis, §2, KSH.

In het eerste lid wordt de zin "De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°." geschrapt. In artikel 93 en 95, VWC, zoals het zal gewijzigd worden door het bijgaande voorontwerp van decreet, wordt bepaald dat zittende huurders niet moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden als ze verhuizen naar een andere woning van de verhuurder of van een andere verhuurder.

In het tweede lid worden de woorden "of definitieve" ingevoegd. De huidige regelgeving bepaalt dat alleen een tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van een andere verhuurder, terwijl mits instemming van een andere verhuurder, ook een definitieve herhuisvesting mogelijk zou moeten zijn.

Artikel 38 (artikel 37ter, KSH)

Dit artikel brengt een paar wijzigingen aan in artikel 37ter, KSH. Er wordt niet meer verwezen naar de typehuurovereenkomsten in bijlagen, aangezien dat toepassingsproblemen meebrengt voor oudere huurovereenkomsten die niet overeenstemmen met de huurovereenkomsten in de genoemde bijlagen. Er wordt voortaan verwezen naar enerzijds huurovereenkomsten gesloten voor negen jaar overeenkomstig artikel 97bis, §2, VWC (de zogenaamde 'tijdelijke huurovereenkomsten') en anderzijds de huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Verder wordt er een foutieve verwijzing rechtgezet in het tweede lid van paragraaf 1 van artikel 37ter en wordt de verwijzing naar artikel 2, §1, eerste lid, 34°, VWC geschrapt gezien dat niet meer correct is. De verwijzingen in het vierde lid worden aangepast aan de wijzigingen van dit ontwerp van besluit.

Het derde lid van paragraaf 1 wordt opgeheven. In artikel 93 en 95, VWC, zoals die gewijzigd zullen worden door het bijgaande voorontwerp van decreet, wordt bepaald dat zittende huurders niet moeten

voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden als ze verhuizen naar een andere woning van de verhuurder of een andere verhuurder.

In paragraaf 2 moeten een aantal verwijzingen aangepast worden omdat het derde lid van paragraaf 1 wordt opgeheven.

Artikel 39 (artikel 38, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 38, KSH. De zinsneden “vanaf 1 januari na het eerste verzoek van de verhuurder” en “en ten vroegste op 1 februari na het eerste verzoek van de verhuurder” zijn overbodig en worden geschrapt. Als de verhuurder informatie opvraagt in oktober met het oog op de jaarlijkse huurprijsberekening die vanaf 1 januari ingaat, zal de huurder bij het in gebreke blijven vanaf 1 januari de basishuurprijs betalen. Van zodra hij de stukken binnenbrengt, zal de maand die daarop volgt een aangepaste huurprijs volgen, ten vroegste dus op 1 februari.

Artikel 40 (artikel 45, KSH)

Dit artikel past een verwijzing aan in artikel 45, KSH.

Artikel 41 (artikel 46, KSH)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 46, KSH.

In het eerste lid, 1° van artikel 46, KSH wordt verduidelijkt dat het inkomen dat in aanmerking wordt genomen voor de huurprijsberekening, niet beperkt is tot dat van de huurder van de woning, maar slaat op het inkomen van alle gezinsleden, met uitzondering van de kinderen die nog kinderbijslag genieten. Dat is een belangrijk verschil met de inschrijvings-, en toelatingsvoorwaarde, waar alleen het inkomen van de huurder in rekening wordt gebracht (zie ook memorie van toelichting bij het bijgaande voorontwerp van decreet).

De huidige regeling met de uitzonderingen leidt tot ongelijke situaties tussen bijvoorbeeld broers, waarvan de ene huwt en de andere niet, of de ene blijft inwonen en de andere komt na een jaar terug inwonen, of tussen familieleden in eerste en tweede graad van 25 tot 64 jaar en familieleden van 65 jaar of ouder, tussen een persoon met erkende handicap versus een persoon met sterk verminderde mobiliteit of geestelijke gezondheidszorgen zonder erkenning als handicap, ascendenten tellen maar voor de helft mee, maar descendenten vanaf 25 jaar volledig. Er zijn dus tal van bijwoners van wie het inkomen wordt meegerekend, ook al zou hun fysieke toestand of verwantschap ook een uitzondering kunnen rechtvaardigen. De lijst van uitzonderingen is vanuit die optiek niet volledig te noemen. Er zijn ook socio-economisch kwetsbare bijwoners van wie de inkomenssituatie erop achteruit gaat door het gaan inwonen in de sociale huurwoning, terwijl ze toch bijdragen aan een verhoogde huurprijs, bv. mensen met een inkomensvervangende tegemoetkoming of sociale uitkering. Ook het inkomen van de mantelzorger die duurzaam gaat inwonen en zijn hoofdverblijfplaats neemt in de sociale huurwoning, wordt meegerekend voor de huurprijs. Dat kan een rem vormen om die rol op te nemen. Vanuit de optiek van vermaatschappelijking van de zorg of (familiale) solidariteit zou het een keuze kunnen zijn om in dat geval het inkomen ook niet mee te rekenen. Die inkomens allemaal uitzonderen, is echter financieel niet haalbaar en ook niet rechtvaardig daar die personen wel mee het genot hebben van de woning. Een gezin met bijwoners zou dan evenveel voor de woning betalen als een alleenstaande of koppel zonder bijwoners, terwijl ze wel over een hoger besteedbaar gezinsinkomen beschikken. In plaats van de uitzonderingen te verbreden, wordt er geopteerd om geen uitzonderingen meer toe te laten, behalve het inkomen van een inwonende persoon die nog kinderbijslaggerechtigd is. Dat is een subgroep binnen de groep van ongehuwde kinderen, die ononderbroken deel uit hebben gemaakt van het gezin, jonger dan 25 jaar.

Het extra inkomen dat in aanmerking wordt genomen, zal op basis van de situatie op 31 december 2016 vooral gaan om inkomsten van jongeren onder de 25 jaar die niet langer kinderbijslaggerechtigd zijn (3.546), gevolgd door inwonende familieleden van eerste of tweede graad met een handicap (2.933), inwonende familieleden van eerste of tweede graad ouder dan 65 jaar (862) en tenslotte ascendenten

(148).⁹ De precieze impact op de huurprijs is moeilijk in te schatten, omdat de sociale verhuurders alleen de inkomstegegevens van de ascendenten bij houden, om daar de helft van in aanmerking te nemen. In de beschikbare data is dan ook maar het inkomen van een beperkt aantal personen gekend, namelijk van 1.103 van de 7.489. Het gemiddelde inkomen van die beperkte groep bedraagt 10.131,35 euro. Als er gefocust wordt op de gezinnen waarvan er een inkomen gekend is, is er een gemiddelde huurprijsverhoging van 126,53 euro (cijfers 2016). Door het hoge aantal ongekende inkomens (85%) is de representativiteit niet verzekerd.

De uiterste waarde die vastgesteld wordt, bedraagt 554,01 euro. Het betreft een gezin bestaande uit een referentieverhuurder met een handicap en een kind van 29 jaar met een handicap. De te betalen huurprijs van het gezin wordt momenteel enkel berekend op het inkomen van de referentieverhuurder, zijnde 13.077,84 euro. Zijn kind met een handicap heeft een eigen inkomen van 32.242,56 euro. Samen beschikken ze dus over een inkomen van 45.320,40 euro. Omdat voortaan met dat inkomen rekening zal worden gehouden, stijgt de te betalen huurprijs van 234 euro naar 788,01 euro (de basishuurprijs bedraagt in het voorbeeld 952 euro). Er kunnen dus mogelijk sterke stijgingen zijn van de aangepaste huurprijs, maar daartegenover staat dat de huurprijs begrensd is tot de betaalbaarheidsfactor van 1/55^{ste} van het gezinsinkomen en maximaal de basishuurprijs en dat dat gezin in realiteit over een aanzienlijk inkomen beschikt.

Het derde lid van artikel 46, KSH wordt vervangen. Van de verhuurder wordt niet langer verwacht cascadegewijs verschillende jaren te bevragen als er geen referentie-inkomen kan worden vastgesteld. Als de standaardbevraging geen resultaat oplevert, wordt onmiddellijk het huidige inkomen in aanmerking genomen (zie ook toelichting artikel 6).

Het vierde lid van artikel 46, KSH wordt geschrapt. Volgens die bepaling wordt het inkomen gelijkgesteld met het leefloon als het inkomen van een huurder na indexering kleiner blijkt dan het leefloon in de maand juni van het voorafgaande jaar (rekening houdend met de gezinssamenstelling). Uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen 'Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel' blijkt dat sommige actoren de berekening als complex beschouwen en bovendien geeft het volgens hen geen werkelijke afspiegeling van de situatie van de huurder. Uit de VMSW-data blijkt dat er amper een impact is. De verhuurder moet voor alle huurders de berekening doen, ook voor complexe gezinssituaties, bv. gezinnen waarbij er co-ouderschap is met minderjarige kinderen, maar waar ook meerderjarige kinderen aanwezig zijn. Uiteindelijk is er maar een impact op de huurprijs in minder dan 1% van de gevallen. Voor 2016 konden slechts 963 gevallen gedetecteerd worden waarbij het toepasselijk leefloon daadwerkelijk een effect had, met een gemiddelde stijging van 106 euro per maand. Het gaat dan uitsluitend om complexere gezinssituaties, waarbij een dergelijke stijging quasi overeenkomt met een extra leefloon als samenwonende.

Het is voor de huurder en de verhuurder niet altijd even duidelijk hoe de bepaling van het leefloon moet toegepast worden op deze complexere gezinssituaties. Dat leidt tot onbegrip en administratieve overlast. De gelijkstelling met het leefloon wordt dan ook geschrapt. Door rekening te houden met alle inkomens van de gezinsleden en te werken met het laatst beschikbare aanslagbiljet, moet het mogelijk zijn om ook voor deze uitzonderlijke gevallen een correcte huurprijs aan te rekenen. Het feit dat het gezinsinkomen nu wordt opgetrokken naar een leefloon heeft immers vooral te maken met het feit dat voor iedere meerderjarige bewoner er een leefloon wordt aangerekend. Door de uitzonderingen op het inkomensbegrip af te schaffen, zal het aandeel huurders dat een impact op de huurprijs zou ondervinden door het leefloon-principe te blijven toepassen quasi onbestaande zijn. Het is dan ook niet langer te verantwoorden om voor iedere huurder die oefening te doen.

Artikel 42 (artikel 48, KSH)

⁹ Om de complexiteit van de uitzonderingen te duiden: 1.007 huurders behoren tot twee of drie van de uitzonderingsgronden. Immers een gehandicapte, 66-jarige vader behoort tot drie uitzonderingen, namelijk minstens 65 jaar, gehandicapt en ascendent van de referentieverhuurder. In het VMSW-databestand werden 146 personen gevonden die behoren tot de 3 uitzonderingsgevallen. De grootste groep, 776 huurders, zijn zowel minstens 65 jaar als ascendent van de referentieverhuurder.

Dit artikel vervangt artikel 48, KSH integraal omdat er talrijke wijzigingen dienen te gebeuren.

In het eerste lid wordt bepaald dat de huurprijsberekening jaarlijks opnieuw berekend wordt. Dat die huurprijsberekening moet gebeuren op basis van het inkomen in het referentiejaar en het aantal personen ten laste van de huurder is evident en wordt dan ook geschrapt. De jaarlijkse aanpassing van de huurprijs gebeurt op basis van de huurprijsberekening zoals vermeld in artikel 46 en 47, KSH wat impliceert dat er rekening wordt gehouden met het inkomen, het aantal personen ten laste, maar ook de patrimoniumkorting, de minimale huurprijs, de energiecorrectie, ...

In het tweede lid van het ontworpen artikel 48 is de verwijzing naar referentiejaar geschrapt omdat dat begrip niet langer wordt gehanteerd (zie toelichting bij artikel 3).

In het tweede lid van het ontworpen artikel 48 kan niet langer naar 'huurder' worden verwezen door de decretale wijziging aan het huurdersbegrip. Er wordt nu verwezen naar de personen van wie het inkomen moet in aanmerking worden genomen. Er kan bijgevolg ook niet langer gerefereerd worden naar de schrapping uit de huurovereenkomst. Het punt 3° uit het huidige artikel 48, eerste lid, wordt samengenomen met punt 2° uit het huidige artikel 48, eerste lid, zonder dat er inhoudelijk iets wijzigt.

Het derde lid van het ontworpen artikel 48 wordt aangevuld met de situatie waarbij er een persoon mee de woning betreft. De maand volgend op het bijwonen zal de huurprijs worden herzien, zoals in het vijfde lid van het huidige artikel 48.

In het vierde lid van het ontworpen artikel 48 wordt de zinsnede “, rekening houden met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden” geschrapt, doordat de definitie van 'huidig inkomen' de zinsnede overbodig maakt (zie toelichting bij artikel 3).

Het vijfde lid van het huidige artikel 48 wordt niet behouden gezien het nu vervat zit in het derde lid van het ontworpen artikel 48.

Het laatste lid van het ontworpen artikel 48 wordt aangepast. Doordat de definitie van 'referentie-inkomen' het begrip 'referentiejaar' overbodig maakt, kan dat geschrapt worden. Verder wordt er toegevoegd dat er rekening zal worden gehouden met het pensioeninkomen en het huidige inkomen van de de andere meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van de persoon die beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 17°, a), of b) (zie toelichting bij artikel 3).

Artikel 43 (artikel 52, KSH)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 52, KSH. Aangezien het begrip 'referentiepersoon' niet langer gebruikt wordt in het KSH wordt het begrip telkens vervangen door 'persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder'.

Verder worden paragraaf 1 en 5 in overeenstemming gebracht met de 'algemene verordening gegevensbescherming', de nieuwe Europese privacywet die sinds 25 mei 2018 van toepassing is.

Paragraaf 3 van artikel 52 wordt vervangen. Volgens de huidige regelgeving heeft de huurder de verplichting om aan de verhuurder te melden dat hij een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft. Aangezien de onroerende bezitsvoorwaarde is uitgebreid (bv. ook erfpacht) wordt voortaan bepaald dat de huurder moet melden als hij niet meer voldoet aan de voorwaarde inzake onroerend bezit.

Paragraaf 4 van artikel 52 wordt opgeheven aangezien de inhoud ervan reeds vervat zit in paragraaf 2.

Artikel 44 (artikel 55bis, KSH)

Gezien het begrip "verhurende instelling" niet langer wordt gebruikt in het KSH wordt het begrip in dit hoofdstuk telkens vervangen door "intermediaire instelling".

Artikel 45 (artikel 55ter, KSH)

In dit artikel wordt het woord “verhurende” telkens vervangen door het woord “intermediaire”.

Artikel 46 (artikel 56, KSH)

Dit artikel voegt in artikel 56, KSH een nieuw lid in. Het betreft de indexeringsformule van het referentieinkomen dat in de huidige reglementering opgenomen is in de definitie van inkomen. Het is een legistische regel dat normatieve bepalingen niet thuishoren in definities. Artikel 56, KSH is een meer geschikte plaats.

Artikel 47 (artikel 71, KSH)

Dit artikel wijzigt een overgangsbepaling m.b.t. de verhuringen buiten stelsel. Er wordt toegevoegd dat woningen die op 12 januari 2009 buiten het sociale huurstelsel verhuurd worden opnieuw buiten het sociale huurstelsel verhuurd mogen worden voor zover ze niet bewoond worden, maar voor een ander doeleinde worden gebruikt en die zonder belangrijke investeringen ook niet meer inzetbaar zijn als bewoonbare woning, bij beëindiging van de huurovereenkomst.

Artikel 48 (artikel 73, KSH)

Dit artikel wijzigt artikel 73, KSH.

Ten eerste wordt in artikel 73, §1, KSH de overgangsregeling m.b.t. de sociale assistentiewoningen die ingevoegd werd door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, opgeheven omdat ze niet langer noodzakelijk is. Die overgangsregeling werd ingeschreven n.a.v. de verstrengde eigendomsvoorwaarde die werd ingevoerd (gedeeltelijke volle eigendom). T.a.v. de kandidaat-huurders die reeds ingeschreven waren voor een sociale assistentiewoning, zou de verstrengde eigendomsvoorwaarde (gedeeltelijk volle eigendom) een retroactieve werking hebben gehad aangezien men 10 jaar voor inschrijving en toelating geen gedeeltelijke volle eigendom zou mogen gehad hebben. Door die overgangsbepaling bleven de personen die tijdens de 10 jaar voorafgaand aan de inschrijving/toewijzing een gedeeltelijk volle eigendom hadden, toch in aanmerking komen voor een sociale assistentiewoning. Door nu echter de 10-jarige vereiste op te heffen is deze overgangsbepaling niet meer nodig (zie toelichting bij artikel 6).

De kandidaat-huurder voor een sociale assistentiewoning zal net als een kandidaat-huurder voor een ‘gewone’ sociale huurwoning op het moment van toelating aan dezelfde onroerende bezitsvoorwaarde moeten voldoen. Er komt een andere overgangsbepaling in de plaats, met name de overgangsregeling voor de personen die door de minister als persoon te laste werden beschouwd op het moment van inwerkingtreding van het besluit. Zij zullen verder als personen ten laste worden beschouwd zolang de voorwaarden die de minister aan de erkenning koppelde vervuld zijn.

Ten tweede wordt in artikel 73, §1, KSH de overgangsbepaling m.b.t. het niet langer gelijkschakelen van het inkomen aan het leefloon voor de inschrijving, ingevoerd door het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013¹⁰, opgeheven. Deze overgangsbepaling is uitgewerkt, en dus niet meer van toepassing.

Ten derde worden in artikel 73, §2, KSH de overgangsbepalingen m.b.t. de gewijzigde huurdersindeling, ingevoerd door het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013¹¹ en m.b.t. de referentiehurder, ingevoerd door het besluit van 6 februari 2009¹², opgeheven. Deze overgangsbepalingen zijn volledig uitgewerkt en zijn niet meer van toepassing.

¹⁰ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

¹¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

¹² Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen.

Ten vierde wordt de overgangsbepaling m.b.t. de vrijstelling van het voldoen aan de voorwaarde vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 6° opgeheven (artikel 73, §2, vierde lid, KSH). Die overgangsbepaling werd ingevoerd door het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008¹³ die nog in een procedure tot erkenning van vluchteling zaten. Vóór 1 januari 2008 konden ook asielzoekers zich inschrijven voor een sociale huurwoning. Zonder de overgangsbepaling zouden personen die dienden te verhuizen omwille van een renovatie aan de sociale huurwoning, dat niet kunnen aangezien ze niet voldeden aan de toen nieuwe inschrijvingsvoorwaarde 'ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister'. Deze overgangsbepaling is niet langer toepasselijk en kan bijgevolg worden opgeheven.

Ten vijfde worden in artikel 73, §2, bestaande vijfde en zesde lid, verwijzingen aangepast.

Tot slot worden twee overgangsbepalingen in artikel 73, §2, KSH toegevoegd.

Als de huurder op datum van inwerkingtreding van het ontwerp van besluit niet voldoet aan de verstrengde onroerende bezitsvoorwaarde moet hij zich binnen een jaar na de inwerkingtreding van voorliggend ontwerp van besluit conformeren aan de strengere voorwaarde. De verhuurder zal de zittende huurders hiervan op de hoogte moeten brengen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Artikel 49 (artikel 78, KSH)

Dit artikel past een verwijzing aan. De indexering van het inkomen wordt voortaan vermeld in artikel 56, derde lid (zie toelichting artikel 46).

Artikel 50 (bijlage I van het KSH)

Dit artikel vervangt bijlage I van het KSH. De typehuurovereenkomst zal tot de essentie worden herleid. De typehuurovereenkomst in bijlage I wordt gebruikt door alle sociale verhuurders met uitzondering van de SVK's die de typehuurovereenkomst in bijlage II gebruiken.

Voor de duur van de huur verwijderd de verhuurder in de huurovereenkomst wat niet van toepassing is:

- ofwel negen jaar, automatisch verlengbaar met drie jaar als de voorwaarden daartoe vervuld zijn (artikel 97bis, §2, eerste lid, VWC);
- ofwel kortere duur als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen negen jaar beschikt (artikel 97bis, §2, tweede lid, VWC);
- ofwel kortere duur ingeval de huurovereenkomst een opvolging is van een voorgaande huurovereenkomst of meer voorgaande huurovereenkomsten is (artikel 97bis, §2, vijfde lid, VWC);
- ofwel van onbepaalde duur (artikel 97bis, §2, vierde lid, VWC).

Verder worden de huurprijs, het bedrag van de kosten en lasten bij de aanvang van de huurovereenkomst alsook de wijze en het tijdstip van betaling, en het bedrag van de huurwaarborg vermeld.

Er wordt melding gemaakt van de toelichting die de huurder moet krijgen op het moment van ondertekening. Als de regelgeving wijzigt, zal de toelichting worden aangepast en de verhuurder zorgt er voor dat de huurder daar op een toegankelijke manier van op de hoogte wordt gebracht.

Tot slot wordt in voorkomend geval verwezen naar het reglement van inwendige orde.

Artikel 51 (bijlage Ibis van het KSH)

Dit artikel heft bijlage Ibis van het KSH op. Deze typehuurovereenkomst (tijdelijke contracten) is geïntegreerd in de typehuurovereenkomst in bijlage I.

¹³ Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen.

Artikel 52 (bijlage II van het KSH)

Dit artikel vervangt bijlage II van het KSH.

Artikel 53

Dit artikel past artikel 1, derde lid, van 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 aan, aan de wijzigingen in het KSH die dit ontwerp aanbrengt.

Artikel 54

Dit artikel past artikel 1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot instelling van een huurwaarborglening aan, aan de wijzigingen in het KSH die dit ontwerp aanbrengt. Daarnaast wordt de definitie van 'werkdag' opgeheven omdat het voortaan op decretaal niveau zal worden gedefinieerd en die definitie is ook van toepassing op de uitvoeringsbesluiten.

Artikel 55 en 56

Deze artikelen behoeven geen toelichting.

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

Voorontwerp van decreet

Voorliggend voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering

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

Er wordt een positieve impact op de huurinkomsten van de SHM's verwacht. Alhoewel het niet langer optrekken van de laagste inkomens naar het toepasselijk leefloon zal leiden tot een minopbrengst, wordt dat huurverlies ruimschoots gecompenseerd door het schrappen van de meeste uitzonderingen op het inkomen en de voorgestelde lastenverminderingen.

- Het schrappen van de uitzonderingen op het inkomensbegrip, met uitzondering van de kinderbijslaggerechtigde jongvolwassenen, leidt tot meer huurinkomsten: er zijn 299.869 personen die in een sociale huurwoning wonen, waarvan er 143.151 referentiehuurder zijn (huurder categorie A), 40.397 de wettelijke of feitelijke partner van de referentiehuurder (huurder categorie A en B) en 116.320 bijwoners (huurder categorie C). Door de afschaffing van de uitzonderingsregels zal het inkomen van 7.489 bijwoners dat voorheen (gedeeltelijk) buiten beschouwing werd gelaten, voortaan ook meetellen voor de berekening van de sociale huurprijs. Dat heeft gevolgen voor 6.725 gezinnen op een totaal van 143.217 (data 31 december 2016). Op jaarbasis kunnen extra huurinkomsten verwacht worden van 11.370.998,04 euro voor de totale groep van 7.489 bijwoners [berekening op basis van 1.103 huurders waarvan gegevens bekend zijn (1.674.751,08 euro/jaar)].
- De voorgestelde lastenverlaging door de bijwoners niet langer af te toetsen aan de voorwaarden of de huurovereenkomst te laten ondertekenen, kan leiden tot een besparing van 466.071,76 euro op jaarbasis. De berekening van de lastenverlaging is opgenomen in de reguleringssimpactanalyse voor de indeling in huurderscategorieën.
- Het niet langer optrekken van de laagste gezinsinkomens naar het toepasselijk leefloon zal leiden tot een minopbrengst van 1.249.658,40 euro op jaarbasis. De maatregel betekent immers voor 963 huurders een potentiële vermindering van de huurprijs met 108,14 euro op maandbasis in cijfers 2018.

Advies van de Inspectie van Financiën (hierna: de Inspectie):

Het advies van de Inspectie werd verleend op 14 juni 2018. De Inspectie stelt dat er zich budgettair geen bijzondere problemen stellen maar dat formeel het begrotingsakkoord dient te worden ingewonnen.

In haar advies stelt de Inspectie dat de nieuwe indeling in huurderscategorieën een belangrijke administratieve lastenverlaging voor de verhuurder inhoudt vermits deze voortaan enkel de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden moet nagaan van de personen met eigen woonrecht, deze niet langer beslissingen moet nemen over een onherstelbaar ontwricht huwelijk of gegronde redenen waarom de echtscheiding nog niet is ingesteld en deze de 'bijwoners' niet langer moet vragen om de huurovereenkomst te ondertekenen.

De Inspectie vindt het anderzijds wel eigenaardig dat de voorwaarden inzake onroerend bezit terzijde worden geschoven voor personen die geen eigen woonrecht hebben.

De vereenvoudiging en de administratieve lastenverlaging is echter net gelegen in het feit dat alleen de personen met 'eigen woonrecht' als 'kandidaat-huurder' en 'huurder' worden beschouwd. De bijwoners ontlene hun woonrecht immers aan dat van de personen met eigen woonrecht (het is als het ware een 'afgeleid woonrecht'). Als de huurders de huurovereenkomst opzeggen, de sociale huurwoning verlaten of overlijden, dienen de personen met het afgeleid woonrecht de sociale huurwoning te verlaten (zelfs al zouden ze voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden). Het is dan ook logisch dat alleen de personen met eigen woonrecht (de huurders) worden afgetoetst aan de woonbehoeftevoorwaarden (inkomen + onroerende bezitsvoorwaarde) en dat zowel bij inschrijving, toewijzing als tijdens de duur van de huur. Door de onroerende bezitsvoorwaarde ook te gaan aftoetsen van personen zonder eigen woonrecht zou deze vereenvoudigingslogica doorbroken worden.

De Inspectie stelt vast dat voortaan het inkomen van alle bijwoners (met uitzondering van de personen die kinderbijslaggerechtigd zijn) in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de huurprijs. Daarover heeft zij een aantal vragen.

- 1) Zij informeert ter zake naar de concrete impact op het vlak van de armoedebestrijding.

Zoals aangegeven bij de artikelsgewijze toelichting bij artikel 41 van het ontwerpbesluit is de precieze impact op de huurprijs moeilijk in te schatten, omdat de sociale verhuurders alleen de inkomstgegevens van de ascendenten bijhouden, om daar de helft van in aanmerking te nemen. Het is alleszins zo dat de berekende huurprijs steeds beperkt zal zijn tot het betaalbaarheids criterium van 1/55^{ste} van het inkomen geplafonneerd op de basishuurprijs.

- 2) Zij vraagt zich af of het geciteerde bedrag wat meeropbrengst betreft (2.237,76 euro/jaar) een uiterste waarde is.

Het geciteerde bedrag bedroeg geen uiterste waarde, maar een gemiddelde waarde op basis van de toenmalig beschikbare data. Ondertussen werd er een meer nauwkeurige dataset opgemaakt en kan er gesteld worden dat een gemiddelde stijging verwacht wordt van 126,53 euro, met als uiterste waarde 554,01 euro. De toelichting bij artikel 41 van het ontwerpbesluit werd aangepast.

- 3) Zij wijst op eventuele afgeleide effecten op basis van het ontwerpbesluit dat de sociale huurprijsberekening aanpast.

In het ontwerp BVR huurprijsberekening is inderdaad bepaald dat de begrenzing in de huurprijsberekening kan stijgen van 1/55^{ste} tot maximaal 1/52^{ste} van het inkomen op basis van het percentage van overschrijding van het inkomen t.o.v. de inkomensgrens¹⁴. In dit ontwerp wordt voor de huurprijsberekening uitgegaan dat alle bewoners van de woning moeten bijdragen aan de huurprijs (met uitzondering van de personen die nog kinderbijslaggerechtigd zijn). Er kan dus inderdaad sprake zijn van een gecumuleerd effect, namelijk een verhoging van de huurprijs op basis van het in rekening brengen van het inkomen van alle bijwoners (uitgezonderd de kinderbijslaggerechtigden) en daardoor een verhoging op basis van een hogere overschrijding van het inkomen t.o.v. de inkomensgrens.

- 4) Zij stelt dat de voorgestelde wijzigingen in geval van tijdelijke contracten tot een snellere uitstroom kunnen leiden.

Daarin kan de Inspectie niet worden gevolgd. Voor de uitstroom uit de sociale huisvesting zal immers in de toekomst alleen rekening worden gehouden met de huurders (de personen met eigen woonrecht, namelijk de referentiehuurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner). Er zal dus geen rekening worden gehouden met de personen die geen eigen woonrecht hebben (de zogenaamde bijwoners – de huidige huurders C). Het in aanmerking nemen van het inkomen van alle bewoners (met uitzondering van de kinderbijslaggerechtigden) voor de huurprijsberekening heeft geen impact op de uitstroom uit de sociale huisvesting.

De Inspectie stelt zich de vraag of de aanpassing van de definitie van inkomen (los van de schrapping van de huidige uitzonderingen) andere resultaten zullen geven dan de huidige.

Zoals ook toegelicht bij artikel 3 van het ontwerp worden de begrippen ‘aan de personenbelasting onderworpen inkomsten’ en ‘de niet-belastbare vervangingsinkomsten’ in overeenstemming gebracht met de officiële terminologie (financiën en sociale zekerheid) om verwarring en verkeerde interpretaties te vermijden. Het bepalen van welke inkomsten in aanmerking dienen worden genomen, werd hoofdzakelijk gebaseerd op de huidige gegevensuitwisseling tussen de VMSW, de KSZ en de SHM's. Zodoende is er op een inkomstenbron¹⁵ na geen verschil met de huidige berekeningswijze. Momenteel wordt bv. ook geen rekening gehouden met overdraagbare verliezen en het huwelijkscoëfficiënt omdat iedere kandidaat-huurder of huurder apart wordt bevestigd in de toepassing. Verder werd er vastgesteld dat de VMSW en de SHM's als enige niet belastbare vervangingsinkomsten het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap, uitwisselen. Andere sociale uitkeringen zijn immers belastbaar. Er is geopteerd om die inkomsten expliciet te benoemen. De beroepsinkomsten genoten in het buitenland die voor de Belgische inkomstenbelasting zijn vrijgesteld, vallen niet onder de huidige definitie. Voortaan zullen die ook meetellen voor de berekening van het inkomen. De verhuurders krijgen immers steeds meer zicht op dergelijke inkomsten dankzij de fiscale samenwerking op internationaal vlak. Het spreekt voor zich dat die inkomsten zullen leiden tot een meeropbrengst voor de verhuurder, maar mogelijk ook tot het niet kunnen kandideren voor een sociale huurwoning voor de kandidaat-huurder. Er zijn geen gegevens beschikbaar over het aantal kandidaat-huurders en huurders met een (gedeeltelijk) inkomen buiten België.

De Inspectie verwijst naar de RIA waarin wordt gesteld dat voortaan iedere persoon individueel beschouwd wordt als potentieel rechthebbend op een sociale huurwoning en lijkt daarin een

¹⁴ - Gezinsinkomen ligt hoger dan de toepasselijke inkomensgrens maar lager dan 125%: de aangepaste huurprijs wordt berekend op 1/54^{ste} van het inkomen.

- Het gezinsinkomen is gelijk aan of ligt hoger dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens maar lager dan 150%: de aangepaste huurprijs wordt berekend op 1/53^{ste} van het inkomen.

- Het gezinsinkomen is gelijk aan of ligt hoger dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens: de aangepaste huurprijs wordt berekend op 1/52^{ste} van het inkomen.

¹⁵ Beroepsinkomsten genoten in het buitenland, vrijgesteld van de Belgische inkomstenbelastingen.

tegenstrijdigheid te zien met enerzijds de voorwaarden die niet voor iedereen gelijk zijn en anderzijds de globalisering van het inkomen voor de berekening van de huurprijs.

In de RIA wordt met die zin echter uitsluitend bedoeld dat er bij de aftoetsing van de voorwaarden geen rekening meer zal worden gehouden met wettelijke partners die duidelijk de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen. In de huidige regeling dient een onherstelbare ontwrichting van het huwelijk te worden aangetoond, een echtscheidingsprocedure te zijn ingezet, of gegronde redenen waarom echtscheidingsprocedure nog niet is ingezet te worden aangetoond, zo niet wordt de echtgenoot, ook al gaat hij de woning niet mee bewonen, in rekening gebracht voor de aftoetsing. De formulering in de RIA wordt verduidelijkt.

De Inspectie vraagt zich af hoe de aanpassing van de inkomensgrenzen voor eenoudergezinnen naar deze voor een alleenstaande, verhoogd met het standaardbedrag, dient te worden toegepast op de kandidaat-huurder die zelf gehandicapt is.

Er wordt echter beslist om de huidige inkomensgrenzen en -categorieën te behouden, waardoor de vraag vervalt.

De Inspectie vraagt of de wijzigingen in artikel 19 van het KSH zijn afgestemd op het voorontwerp van woningkwaliteitsdecreet.

Dat is niet gebeurd, maar dat kan ook nog niet. Het 'woningkwaliteitsdecreet' zal ten vroegste in 2020 in werking treden. Er zullen ook aanpassingen gebeuren aan het uitvoeringsbesluit over de woningkwaliteit en dan zal ook artikel 19 van het KSH worden aangepast.

Met betrekking tot artikel 26 van het KSH merkt de Inspectie op dat liefst maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kan worden toegewezen aan kwetsbare doelgroepen.

Bij de afbakening van het contingent woningen die voorbehouden kunnen worden voor personen met specifieke woonnoden, is rekening gehouden met de geldende bovengrenzen voor voorbehouden woningen voor ouderen (zoals bepaald in omzendbrief W/2014/01):

- maximaal 1/3^e van de studio's en 1- of 2-slaapkamerwoningen mag bij voorrang worden toegewezen aan 65-plussers;
- maximaal 1/4^e van het totale patrimonium mag bij voorrang worden toegewezen aan 65-plussers.

Naast het voorbehouden van woningen voor ouderen, dient een bijkomend deel van het patrimonium echter ook met voorrang te kunnen worden toegewezen aan andere kandidaat-huurders met een specifieke woonnod. Om tenslotte de toewijzing aan kandidaat-huurders die niet tot een specifieke doelgroep niet in het gedrang te brengen, wordt in het besluit het maximum voor te behouden patrimonium geplafonneerd tot 1/3^e van het totaal aantal sociale woningen in de gemeente. Daarnaast staat het plafond los van de mogelijkheden om een woning versneld toe te wijzen.

In haar advies merkt de Inspectie in het kader van de bescheiden huurwoningen op dat de focus in het ontwerp op woonbehoefte gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden zeker verdedigbaar is. De Inspectie stelt zich wel een aantal vragen. Zo vraagt de Inspectie zich af of het huidige eenvoudige en soepele kader kan behouden blijven als bepaalde verrichtingen zouden worden gesubsidieerd.

De realisatie van bescheiden huurwoningen is thans volledig vrijblijvend. SHM's kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume bescheiden huurwoningen realiseren. Door de verhuring van bescheiden huurwoningen kunnen SHM's opbrengsten genereren. Bij de evaluatie van het decreet grond- en pandenbeleid (2015) bleek echter dat de realisatie van bescheiden

huurwoningen niet rendabel genoeg is. De stellers van het ontwerp achten het daarom noodzakelijk dat SHM's (beperkt) worden ondersteund bij de realisatie van bescheiden huurwoningen.

Aan de toekenning van subsidie worden doorgaans bepaalde voorwaarden verbonden. Die voorwaarden zullen logischerwijze geen afbreuk mogen doen aan het eenvoudig en soepel kader voor bescheiden huurwoningen. Een complex kader zou SHM's immers minder motiveren om daadwerkelijk bescheiden huurwoningen te realiseren.

De Inspectie vraagt zich tenslotte af wat de resultaten zijn op het terrein inzake het bescheiden woonaanbod en welke gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen hebben vastgelegd.

Op 19 juni 2018 werden 52 bescheiden huurwoningen voorlopig of definitief opgeleverd. Gemeenten moeten Wonen-Vlaanderen of Ruimte Vlaanderen niet op de hoogte brengen van de goedkeuring van een reglement Bescheiden Wonen. Dat onderwerp komt wel soms ter sprake op een lokaal woonoverleg. Daardoor is Wonen-Vlaanderen op de hoogte van twee toewijzingsreglementen opgemaakt door de gemeente Malle. Tot nu toe lijken dat de enige toewijzingsreglementen, maar een volledige zekerheid over het aantal reglementen kan niet worden gegeven.

Het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, werd gegeven op 10 juli 2018.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Voorliggend voorontwerp van decreet en ontwerp van besluit hebben een beperkte weerslag op de lokale besturen. In het ontwerp van besluit wordt uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem aan bijzondere doelgroepen, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Wat de versnelde toewijzingen betreft, komt het initiatief tot spreiding en verdeling van de minimale 5% versnelde toewijzingen toe aan de sociale verhuurder en niet langer aan de gemeente waar de woningen gelegen zijn.

De gemeenten behouden wel de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken voor kandidaat-huurders met een specifieke woonneed of voor kandidaat-huurders die lokale binding hebben met de gemeente. De mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid, wordt geschrapt. Lokale besturen en actoren behouden wel de mogelijkheid om via flankerende maatregelen te werken aan een verbeterde leefbaarheid.

Het voorafgaand goedkeuringstoezicht van de lokale toewijzingsreglementen wordt vervangen door een vernietigingstoezicht a posteriori. De administratieve procedure om een lokaal toewijzingsreglement op te maken zal hiermee aanzienlijk korter worden. De gemeenten krijgen ook meer vertrouwen om binnen de grenzen die de Vlaamse Regering vaststelt, een eigen lokaal woonbeleid uit te werken. De minister zal over dertig kalenderdagen beschikken om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Op die manier wordt de autonomie van de gemeenten versterkt maar blijft er toch een controle mogelijk vanuit het beleidsveld wonen.

Er wordt een lastenverlaging bekomen voor de lokale besturen die sociale woningen verhuren. Voor de administratieve opvolging van kandidaat-huurders en huurders moeten ze voortaan enkel de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden nagaan van de huurders met eigen woonrecht. Ze hoeven ook niet langer beslissingen te nemen over een onherstelbaar ontwricht huwelijk of gegronde redenen waarom een echtscheiding nog niet is ingesteld. Ze moeten ook niet langer de bijwoners vragen de huurovereenkomst te komen ondertekenen.

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

Het bijgaande voorontwerp van decreet en het bijgaande ontwerp van besluit hebben geen weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget van de Vlaamse overheid.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch - en taalkundig advies nr. 2018-101 van 12 maart 2018.

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch - en taalkundig advies nr. 2018-102 van 12 maart 2018.

Er zijn twee reguleringsimpactanalyses (RIA's) opgemaakt (zie bijlagen):

- indeling in huurdercategorieën;
- toewijzing aan kwetsbare sociale huurders.

Samenvatting van RIA: indeling in huurdercategorieën

Er wordt geopteerd om de indeling in huurderscategorieën zo aan te passen zodat de toepassing eenvoudiger en transparanter wordt. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd. De andere bewoners zullen niet langer als huurder worden beschouwd, waardoor er geen onterechte verwachtingen worden geschept. Voor de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting zal ook alleen rekening worden gehouden met de personen met een eigen woonrecht. Zij zijn bepalend of er voldaan is aan de woonbehoeftevoorwaarden van de sociale huisvesting. Voor de huurprijsberekening zal echter wel rekening worden gehouden met het inkomen van de personen die geen eigen woonrecht hebben, gezien zij ook mee het genot hebben van de sociale huurwoning. Tot slot zal er geen rekening meer worden gehouden met de wettelijke partner als die duidelijk de sociale huurwoning niet mee gaat bewonen. Mogelijke ontwijkstrategieën worden vermeden doordat een echtgenoot die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, op dat moment samen met zijn partner zal worden gecontroleerd of er voldaan is aan de toelatingsvoorwaarden. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen plaatsvinden in de sociale huurwoning.

Armoedetoets

Tijdens het Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen van 27 juni 2018 stond de armoedetoets voor het dossier MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging) centraal. In deze RIA wordt de impact van de vereenvoudiging van de huurdersindeling onder de loep genomen. Wat dit onderwerp betreft, werden door de armoedeorganisaties de hiernavolgende opmerkingen gemaakt.

Voortaan zullen alleen huurders met eigen woonrecht worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden én voor de aftoetsing van de inkomensgrenzen voor de verlenging van tijdelijke contracten zal het inkomen van 'bijwoners' niet meegerekend worden, deze 3 elementen vinden de armoedeorganisaties een goede zaak.

Uitzonderingen (m.u.v. de kinderen waarvoor nog kinderbijslag wordt betaald) op de inkomensvoorwaarden worden geschrapt, hierdoor gaan de sociale huurprijzen stijgen. De armoedeorganisaties vrezen dat dit impact zal hebben op de lagere inkomens. Bijkomend zal dit de familiale solidariteit ondergraven (bv. kinderen die net beginnen te werken, zorg opnemen voor de ouders, ...).

De precieze impact op de huurprijs is moeilijk in te schatten, omdat de sociale verhuurders alleen de inkomstengegevens van de ascendenten bijhouden, om daar de helft van in aanmerking te nemen. Het is alleszins zo dat de berekende huurprijs steeds beperkt zal zijn tot het betaalbaarheids criterium van 1/55^{ste} van het inkomen geplafonneerd op de basishuurprijs. Het is ook niet zeker dat de bijwoners een inkomen zullen hebben. Binnen het 'projectteam'¹⁶ vond men het ook logisch om rekening te houden met personen die het genot van de woning (en dus ook hun inkomen in rekening te nemen bij de huurprijsberekening). Tot slot is het belangrijk om ook alles in totaliteit te bekijken: in vergelijking met andere landen zijn de Vlaamse inkomensgrenzen voor sociaal wonen niet (te) laag.

Indien de echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning wil komen bijwonen, moet zijn inkomen samen met dat van de referentiehurder voldoen aan de inkomensgrenzen. De feitelijke partner zal na 1 jaar duurzaam samenwonen moeten voldoen. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen of niet langer kunnen doorgaan in de sociale huurwoning. De armoedeorganisaties geven aan dat hierdoor er druk komt te staan op (prille) relaties. Indien een van de partners namelijk de sociale huurwoning moet verlaten omdat het inkomen de inkomensgrenzen overstijgt, kunnen zij hun relatie niet uitbouwen onder hetzelfde dak. Anderzijds, als het koppel 'beslist' om samen de woning te verlaten, wat gebeurt er dan indien de relatie op de klippen loopt? Is het mogelijk om te voorzien in een vangnet (van 1 jaar) voor de oorspronkelijke huurder als de relatie binnen het jaar afspringt, en hem met voorrang een woning toe te wijzen? Moeten zij zich opnieuw inschrijven en een plaats bemachtigen op de wachtlijst voor een sociale woning?

De geschetste situatie vindt men ook terug op de volledige woningmarkt. In dezen moeten we ook opletten voor 'perverse effecten' van gunsten, voorrang sociale woning, premie; het is ten koste van andere kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat de laagste inkomens niet langer gelijk worden gesteld aan het leefloon voor de berekening van de huurprijs. Dit gaf geen werkelijke afspiegeling van de situatie van de huurder en dwarde de kwetsbare huurders nog verder in financiële problemen gezien hun huurderslasten verhoudingsgewijs al zwaarder doorwegen.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat gehuwde mensen niet langer de echtscheiding moeten hebben ingeleid of dat ze moeten aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

Tot slot, vinden de armoedeorganisaties het een goede zaak dat, als het beschikbaar is, het inkomen van het tweede jaar voorafgaand aan de toepassing in rekening wordt genomen, in plaats van het inkomen van het derde jaar. Het inkomen van het derde jaar is niet steeds meer een afspiegeling van de huidige inkomenssituatie.

JoKER

Er werd nagegaan of er een effect te verwachten is op kinderen en jongeren (JoKER). Het knelpunt gesignaleerd door het Kinderrechtencommissariaat dat erin bestaat dat minderjarige personen (bv. 17-jarige) onmiddellijk de sociale huurwoning moeten verlaten als de ouder overlijdt, wordt weggewerkt. In de huidige regeling wordt bepaald dat een sociale huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd als de laatste huurder vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b) overlijdt. Minderjarige kinderen hebben in principe niet de hoedanigheid van huurder in het sociaal huurstelsel waardoor de woning moet vrijgemaakt worden op de eerste dag van de maand die volgt op datum van overlijden. Voor minderjarige kinderen die toch al zelfstandig kunnen wonen, is deze regeling inderdaad niet rechtvaardig. De nieuwe regeling bepaalt dat als er nog een of meer bewoners overblijven (of die meerderjarig zijn of niet, maakt niet meer uit), zij het recht hebben om de woning tijdelijk te betrekken

¹⁶ Het projectteam dat werd opgericht met een beperkt aantal experts uit het werkveld in functie van de vertaling van de ingrijpende wijziging uit het rapport van het Steunpunt Wonen (Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen).

na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, plaatsbeschrijving, onderhoud en herstellingen, kosten en lasten, verzekeringen en aansprakelijkheden.

Samenvatting van RIA: toewijzing aan kwetsbare sociale huurders

In deze RIA wordt onderzocht in welke mate het toewijzingsstelsel voor kwetsbare sociale huurders kan worden aangepast zodat het transparanter en administratief eenvoudiger wordt. Daarnaast wordt gestreefd naar een grotere autonomie van de lokale besturen bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid.

Administratieve vereenvoudiging

- Het goedkeuringstoezicht wordt afgeschaft en vervangen door een vernietigingstoezicht. In de praktijk zal dit betekenen dat de administratieve procedure ter ontwikkeling van een lokaal toewijzingsreglement aanzienlijk in tijd wordt verkort.
- Verhuringen buiten stelsel worden ondergebracht in het lokaal toewijzingsreglement. Het betreft enkel de verhuring aan doelgroepen waarvan wordt aangetoond dat de verhuring niet rechtstreeks mogelijk is (artikel 55bis, 1^e lid, 1^o, KSH).

Minimale garanties voor de meest kwetsbare doelgroepen

- De mogelijkheden voor de OCMW's worden uitgebreid. Vandaag kunnen zij enkel voor daklozen een aanvraag tot versnelde toewijzing doen. Vermits sommige OCMW's ook projecten rond 'begeleid wonen' organiseren, is het goed als zij voor deze jongeren ook een aanvraag zouden kunnen doen. Daarnaast streeft het voorstel naar een betere continuïteit van integrale jeugdhulp naar volwassenhulp, ook binnen de sociale huisvesting.
- De SHM kan, als uitvoerder van het sociaal woonbeleid, afspraken maken over de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren. In dit voorstel is het niet langer de gemeente die hier het initiatief neemt (zoals nu het geval is).

Toewijzing via een lokaal toewijzingsreglement

- Daarnaast kunnen ook gemeenten afspraken maken met de relevante actoren om een bijkomend aandeel woningen/toewijzingen voor te behouden voor kwetsbare doelgroepen middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. Om te garanderen dat geen disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor bijzondere doelgroepen, wat de toewijzing aan reguliere kandidaat-huurders in het gedrang kan brengen, wordt een quotum vastgelegd. Een derde van het totale patrimonium sociale huurwoningen van de gemeente kan met voorrang worden toegewezen aan kwetsbare kandidaat-huurders.
- Het goedkeuringstoezicht door de minister wordt geschrapt en vervangen door een vernietigingstoezicht.
- Ook de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt.

Armoedetoets en JoKER

Er werd nagegaan of er een effect te verwachten is op mensen in armoede (armoedetoets) en op kinderen en jongeren (JoKER). De quick scan voor een duurzaamheidsbeoordeling werd daarbij gebruikt¹⁷. Te verwachten valt dat de directe effecten van voorgestelde wijziging op mensen in armoede zeer beperkt zullen zijn. De toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting zijn voor deze doelgroep in wezen niet veranderd. Bepaalde effecten zijn vandaag moeilijk in te schatten. Zo wordt in het ontwerp

¹⁷ http://do.vlaanderen.be/sites/default/files/QuickScan_handleiding_en_tabel_2013404.pdf

van besluit een quotum bepaald voor gemeenten die een lokaal toewijzingsreglement voor bijzondere doelgroepen uitwerken. Dit quotum is echter gebaseerd op de tendensen die de laatste jaren konden worden waargenomen in de reeds geldende toewijzingsreglementen.

Tijdens het Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen van 27 juni 2018 waar de armoedetoets voor de MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging) centraal stond, werden over dit onderwerp de volgende opmerkingen gemaakt.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat een OCMW ook voor jongeren die zelfstandig wonen of zelfstandig gaan wonen een versnelde toewijzing kan vragen. Zij geven aan dat jongeren zich vaak niet inschrijven voor een sociale woning, onder andere door de wachtlijsten.

De armoedeorganisaties vinden het een goede zaak dat de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een verstoorde leefbaarheid, wordt geschrapt.

Wel betreurt men dat de invulling van het criterium 'lokale binding' behouden blijft. Dit criterium heeft een negatieve impact op mensen in armoede. Zij verhuizen vaak veelvuldig om allerlei redenen: financiële problemen, familiale problemen, moeilijke woonomstandigheden.

We behouden de lokale binding om onder andere het maatschappelijke draagvlak voor de sociale huisvesting in stand te houden.

Het goedkeuringstoezicht wordt vervangen door een vernietigingstoezicht. Dit zal leiden tot administratieve vereenvoudiging, maar kan leiden tot ongewenste effecten (*is er voldoende capaciteit bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen om de totstandkoming te begeleiden?*). Daarnaast blijven de armoedeorganisaties pleiten om vertegenwoordigers van mensen in armoede/sociale actoren/belangenorganisaties van huurders daadwerkelijk te betrekken bij de totstandkoming van toewijzingsreglementen. Toewijzingsreglementen zouden zich moeten focussen op kwetsbare/bijzondere doelgroepen.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft voldoende capaciteit om de totstandkoming te begeleiden. Gemeenten dienen bij de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement onder andere het advies in te winnen van de "betrokken actoren" (relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren). Zij moeten dit effectief opnemen.

Het is niet meer mogelijk om woningen te verhuren aan een intermediaire instelling met als doel bijzondere doelgroepen te huisvesten waarvan kan worden aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is. De armoedeverenigingen stellen zich vragen bij de afschaffing van verhuring buiten stelsel, in het bijzonder voor zeer kwetsbare en specifieke doelgroepen. De doelgroepen die nu via verhuring buiten stelsel bereikt worden, kampen immers vaak met welzijnsgerelateerde problemen en met een multiproblematiek. Zullen deze doelgroepen nog voldoende toegang krijgen tot sociale woningen? En wat met hun begeleiding?

Aan deze doelgroepen kan rechtstreeks verhuurd worden door de sociale verhuurder en voor het welzijnsaspect wordt er een begeleidingsovereenkomst gesloten tussen huurder en welzijns- of gezondheidsorganisatie. De verhuurder verhuurt, de welzijns- of gezondheidsorganisatie begeleidt. De instroom van die kwetsbare en specifieke doelgroepen kan via een lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan, de versnelde toewijzing (artikel 24, §2, KSH) en tot slot via een reguliere toewijzing. Inzake begeleiding: het sluiten van een begeleidingsovereenkomst tussen een welzijnsactor en een huurder blijft mogelijk. Indien de huurder zich niet houdt aan de begeleidingsovereenkomst, dan schiet hij tekort in zijn huurdersverplichtingen.

Tot slot stelden de armoedeorganisaties dat ze geen voorstander zijn om de regie van de verdeling van het percentage (5%) en spreiding van de versnelde toewijzing (artikel 24, §2, KSH) in handen van de

verhuurder te geven omdat het niet altijd even vlot loopt tussen sociale verhuurders en welzijnsorganisaties.

We behouden het voorstel van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. We behouden het voorstel om SHM's, als uitvoerders van het sociaal woonbeleid, afspraken te laten maken over de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren

Wat jongeren en jongvolwassenen betreft zijn er wel directe effecten vast te stellen. De instroom van jongeren in een traject begeleid wonen via de versnelde toewijzing wordt uitgebreid. Ook OCMW's zullen, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid krijgen deze jongeren aan te melden voor een versnelde toewijzing. Daarnaast zorgen de wijzigingen voor een betere doorstroming tussen jeugdhulp en volwassenhulp en sluit het voorstel hiermee aan bij de evolutie naar meer geïntegreerd werken tussen bijzondere jeugdzorg en CAW's (volwassenhulp).

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan:

- a) het bijgaande voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid;
- b) het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid;

2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting:

- a) te gelasten over het voorontwerp van decreet, vermeld in punt 1°, a), en over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt 1°, b), het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad;
- b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van decreet, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- c) te machtigen te beoordelen of het advies bij het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a) aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- d) te gelasten over het voorontwerp van decreet, vermeld in punt 1°, a), en over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt 1°, b), het advies in te winnen van de Raad van State, met het 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 bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), 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 ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering en twee bijlagen;
- de memorie van toelichting bij het voorontwerp van decreet;
- het principieel goed te keuren voorontwerp van decreet;
- de twee RIA's;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 14 juni 2018;
- het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 10 juli 2018.