

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid
- tweede principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 6 juli 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse 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 met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2018 2906 DOC.0698).

1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2018/16), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 30 augustus 2018.

De Vlaamse Woonraad is niet gekant tegen de voorgestelde punten ter optimalisering van de huurprijsberekening van een sociale huurwoning, maar heeft nog een aantal vragen.

Energiecorrectie

Rekening houden met de energetische prestatie van de woning bij de berekening van de huurprijs is volgens de Vlaamse Woonraad een terechte beleidskeuze. Ze stelt dat de voorliggende energiecorrectie daarop kan aansluiten, terwijl de energiecorrectie ook indirect inspeelt op energiearmoede en verhuurders kan stimuleren om te investeren. De Vlaamse Woonraad vraagt echter meer duidelijkheid over de precieze berekeningswijze en de motivatie waarom afgestapt is van de dubbele beleidsintentie, namelijk een korting voor slecht presterende woningen en een toeslag voor beter presterende woningen.

Wat de eerste opmerking betreft, de berekeningsbasis van de energiecorrectie zal gevormd worden door een maatregelenpakket dat afgestemd is op de energie-eisen 2005. Het is echter wachten op verdere simulaties door de VMSW om de impact hiervan te kunnen inschatten. Van zodra er meer duidelijkheid is, zal de minister de berekeningswijze vastleggen, na mededeling aan de Vlaamse Regering, zoals bepaald in het ontworpen artikel 44, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur (art. 5 van het ontwerpbesluit).

Wat de tweede opmerking betreft, wordt geopteerd om niet in een korting te voorzien maar voluit de beschikbare middelen in te zetten voor investeringen. Daarmee wordt een structurele en

duurzame verbetering van de energieprestatie van het sociaal woonpatrimonium beoogd. De Vlaamse Woonraad beaamt dergelijke ambitie zelf door, verwijzend naar het rapport van de Koning Boudewijnstichting (2018) '*Verbeteren van de energieprestaties van sociale woningen in België*', te stellen dat effectief investeren in energetische kwaliteit noodzakelijk is. Schaarse middelen inzetten op een extra korting voor de huurders zou de renovatieplanning van sociale verhuurders kunnen verstoren. De korting was initieel mede bedoeld om sociale verhuurders te sensibiliseren om aandacht te hebben voor de energieprestatie van hun patrimonium en waar nodig over te gaan tot renovatie. Vandaag is een dergelijke incentive niet meer noodzakelijk en worden de middelen beter doelmatig ingezet.

Verder heeft de Vlaamse Woonraad vragen bij de doorrekening van de energierecorrectie als de huurder de minimale huurprijs voor de woning betaalt. De Raad meent dat rekening moet worden gehouden met het feit dat die sociale huurders vaak reeds kampen met een hoge woonquote en dat een integrale doorrekening niet (steeds) aangewezen is.

Er wordt geopteerd om de bepaling toch te behouden, maar in het ministerieel besluit dat de berekeningswijze van de energierecorrectie zal bepalen, met die bekommernis rekening te houden. Zo zal een huurder die geniet van het sociaal tarief een lagere toeslag krijgen. Ook zal bij het vaststellen van de energierecorrectie het effect van een hogere basishuurprijs (als gevolg van een betere energieprestatie van de woning) op de patrimoniumkorting en minimale huurprijs ('het dubbelop-effect') geneutraliseerd worden door de energierecorrectie proportioneel te verminderen .

Tot slot vraagt de Vlaamse Woonraad zich af of er geen interferentie is tussen de bepaling van de marktwaarde en de energierecorrectie, namelijk de mate waarin de energieprestatie van de woning overgewaardeerd zou zijn in de berekening van de huurprijs. Het klopt dat er moet van uitgegaan worden dat woningkenmerken die een effect hebben op de energieprestatie van de woning, de marktwaarde van een woning deels meebepalen. Huurders die reeds de marktwaarde betalen, betalen echter geen energierecorrectie. Dus daar is de interferentie nihil. Bij huurders die een aangepaste huurprijs betalen, is er wel een lichte interferentie doordat de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs afgeleid zijn van de marktwaarde. Er moet echter op gewezen worden dat de voorgestelde berekeningswijze op dit vlak niet nieuw is. De huidige berekeningswijze voorzagt al in een aanrekening van de energierecorrectie als extra korting of toeslag op de aangepaste huurprijs. De interferentie is hoe dan ook beperkt doordat de aangepaste huurprijs dominant wordt bepaald door de hoogte van het inkomen.

Marktwaarde via een objectief schattingsmodel

De Vlaamse Woonraad onderschrijft het streven naar een objectieve basis voor de bepaling van de marktwaarde en de aanpak ervan via onderzoek. De Vlaamse Woonraad kan zich ook vinden in de elementen die weerhouden zijn in het model zoals ligging, woningkenmerken, energetische kwaliteit en de woningstaat. Ze vraagt zich echter af of er geen correctie moet worden aangebracht naargelang de ligging van de woning. Een regionale differentiatie in de huurprijsberekening zou een antwoord bieden op die vraag, maar vormt geen onderwerp van deze oefening. De Raad merkt ook terecht op dat een dergelijke ingrijpende beleidsbeslissing onderwerp moet uitmaken van een grondig, fundamenteel debat.

Solidariteitsbijdrage

Wat de invoering van de solidariteitsbijdrage betreft, stelt de Vlaamse Woonraad dat een huurprijs in functie van de hoogte van het inkomen een waardevol principe is. Ze vraagt echter om aandacht te hebben voor het onderscheid tussen huurders met woonrecht en zonder woonrecht. Zo zou overwogen kunnen worden om voor de toepassing van de solidariteitsbijdrage enkel de inkomens van de huurders met woonrecht in rekening te brengen. Het klopt dat er beleidsmatig een onderscheid is tussen huurders met of zonder woonrecht. Voor de huurprijsberekening wordt echter uitgegaan dat iedereen die de woning betreft, effectief ook het genot van de woning heeft. Daarnaast wordt de solvabiliteit van het gezin bepaald door het inkomen van alle gezinsleden samen. Een gezin met een hoger totaal inkomen heeft een hoger resterend inkomen waardoor het

billijk is om aan hen een hogere huurprijs te vragen. Bijgevolg wordt de vergoeding voor de woning dan ook bepaald op basis van het inkomen van alle gezinsleden. Het klopt dat het de intentie is om de toetsing van het inkomen in kader van een eventuele opzeg in de toekomst te beperken tot het inkomen van de huurders met woonrecht, maar dat is een ander gegeven.

Inwerkingtreding

Inzake inwerkingtreding vraagt de Vlaamse Woonraad zich af of het wenselijk is om de energiecorrectie in te voeren bij verhuringen die al lang voldoen aan het vooropgestelde referentiepunt. De aanrekening van de correctie zonder dat daar een recente investering tegenover staat, zal voor de huurder aanvoelen als een loutere huurprijsverhoging. Daarnaast vraagt de Vlaamse Woonraad zich af of het niet beter is om de inwerkingtreding van het schattingsmodel te verleggen naar 1 januari 2020.

Wat de eerste opmerking betreft, moet aangegeven worden dat initieel de invoering gepland was in 2008. Er wordt uitgegaan dat woningen die voldoen aan de energie-eisen 2005 een significant voordeel hebben in hun huurlasten. Dat voordeel wordt nu omgezet in een toeslag. De betrokken huurders hebben eigenlijk 10 jaar het voordeel gehad dat er geen toeslag was uitgewerkt. Dat wordt nu rechtgezet. In de communicatie naar de huurder zal het dan ook belangrijk zijn om te duiden van waar de huurprijsverhoging komt.

Wat de tweede opmerking betreft, is een uitstel van inwerkingtreding inderdaad aangewezen, samen met een gelijke behandeling voor alle lopende contracten. De verhuurders moeten de nodige tijd krijgen om de aanpassingen voor te bereiden. Het ontwerp wordt op dat punt aangepast. Alle verhuringen zullen vanaf 1 januari 2020 gelijk starten met een marktwaarde die gebaseerd is op het schattingsmodel. In dezelfde beweging zal op dat moment ook de energiecorrectie voor alle sociale woningen die voldoen aan de gestelde criteria in werking treden en worden toegepast op lopende verhuringen. Op die manier wordt tabula rasa gemaakt van de vorige benadering ter bepaling van de marktwaarde en wordt evenzeer de invoering van de energiecorrectie niet langer afhankelijk gemaakt van het moment waarop de basishuurprijs wordt vervangen (artikel 9,2°)

1.3 Bijkomende wijzigingen

1.3.1 Artikel 5 en 7

De wijze van actualiseren van de energiecorrectie wordt nu in artikel 49 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) ondergebracht in plaats van in artikel 44. De wijze van jaarlijkse actualisering voor lopende verhuringen wordt legistisch best geregeld in artikel 49. Artikel 49 regelt immers de jaarlijkse aanpassing van de basishuurprijs, patrimoniumkorting en de minimale huurprijs. Initieel was ook in het KSH opgenomen dat de energiecorrectie op dezelfde wijze geïndexeerd zou worden. Nu wordt gesteld dat jaarlijks de energiecorrectie zal geactualiseerd worden in plaats van geïndexeerd, wat meer ruimte toelaat voor de minister om een geschikte jaarlijkse evolutie vast te leggen van de energiecorrectie.

1.3.2 Wijziging REG/VKF-besluit

Artikel 10 (nieuw)

Dit artikel wijzigt artikel 4, §3/1 van het REG/VKF-besluit. Sociale huisvestingsmaatschappijen worden ertoe aangezet om vanuit efficiëntieredenen energetische verbeteringswerken te combineren met andere renovatiewerken. Dergelijke ingrijpende renovaties gaan gepaard met bijkomende noden zoals het plaatsen van een ventilatiesysteem. De investeringen die via het Vlaams Klimaatfonds worden gesubsidieerd, veroorzaken dus bijkomende financiële investeringen op vlak van ventilatie, die momenteel enkel subsidiabel zijn met REG-subsidies. Met dit artikel wordt bepaald dat de subsidie die vanaf 2016 vanuit het Vlaams Klimaatfonds ter beschikking wordt gesteld aan de VMSW, ook kan

worden aangewend voor de installatie van een ventilatiesysteem bij een grondige energetische renovaties volgens de VKF-regeling. Concreet gaat het dan over een forfaitair bedrag, hetzelfde als in de REG-regeling, van 1.500 euro per woning bij de installatie van een ventilatiesysteem met vrije toevoer en mechanische afvoer of met mechanische aan- en afvoer met warmte terugwinning.

Artikel 11 (nieuw)

Dit artikel wijzigt artikel 9 van het REG/VKF-besluit. Bij de opmaak van het REG/VKF-besluit werd einde 2011 in een bedrag voorzien van 28.525.000 euro voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Er werd bepaald dat op 1 januari 2019 de middelen die niet werden aangewend, moeten worden teruggestort in de algemene middelen. Aan het REG/VKF-besluit werden later nog twee aanpassingen doorgevoerd nadat er vanuit het Vlaams Klimaatfonds bijkomende middelen ter beschikking werden gesteld aan de SHM's voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Daarbij werd er toen voor geopteerd om de installatie van een ventilatiesysteem te subsidiëren vanuit de initiële REG-middelen. Het is voor de SHM's niet mogelijk om de plaatsing van een ventilatiesysteem te subsidiëren vanuit middelen die werden ter beschikking gesteld vanuit het Vlaams Klimaatfonds. In de loop van 2019 worden er verschillende projecten van SHM's opgeleverd die echter in aanmerking komen voor deze premie. Dergelijke ventilatiesysteem is noodzakelijk in goed geïsoleerde woningen. Om de SHM's optimaal te ondersteunen bij de energetische renovatie van hun patrimonium zal de datum van 1 januari 2019 waarop de REG-middelen moeten worden teruggestort, worden aangepast naar 1 januari 2020. Verder zal in het najaar 2018 ook nog een herverdeling gebeuren in uitvoering van artikel 4, §2, van het REG/VKF-besluit zodat de beschikbare middelen worden verdeeld over de provincies in functie van de projecten die nog zullen worden opgeleverd in 2019.

Artikel 12 (nieuw)

In het REG/VKF-besluit wordt een artikel 9/3 ingevoegd. Dit is een overgangsbepaling voor de ventilatiemaatregel zodat in afwijking van artikel 7, §2, eerste en vierde lid, van het REG/VKF-besluit, de subsidies voor de renovatiewerkzaamheden en vervangingsbouw die na 1 januari 2016 en vóór de inwerkingtreding van het voorliggende ontwerpbesluit, besteld werden, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart werden, nog aangevraagd kunnen worden na de bestelling of tijdens de uitvoering van de ventilatiewerkzaamheden. De subsidie moet wel worden aangevraagd voor de voltooiing van de werken.

1.3.3 Wijziging Toezichtsbesluit

Artikel 13 (nieuw)

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, bepaalt in artikel 2 dat toezichthouders aangesteld kunnen worden onder de (statutaire) ambtenaren van niveau A die al gedurende minstens een jaar werkzaam zijn bij de afdeling Toezicht.

Alle huidige toezichthouders beschikken dan ook over een master diploma, enkele zijn via interne mobiliteit conform de vereisten van het Vlaams Personeelsstatuut doorgestroomd naar niveau A. Deze toezichthouders hebben ofwel door hun studies ofwel door het slagen in het bevorderingsexamen naar niveau A, in voldoende mate aangetoond over de nodige cognitieve en analytische vaardigheden te beschikken om toezicht te kunnen uitoefenen conform het vereiste competentieniveau.

Toezichthouder is geen statutaire graad conform het Vlaams Personeelsstatuut. De ambtenaren die tot toezichthouder worden aangesteld, blijven in die hoedanigheid onderworpen aan de bepalingen van het Vlaams Personeelsstatuut. Het is wel enkel en alleen de toezichthouder die over alle bevoegdheden beschikt zoals bepaald in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode. Het is dus absoluut nodig om aangesteld te zijn als toezichthouder om met volle bevoegdheid toezicht te kunnen uitoefenen op de sociale woonactoren.

De bepaling in artikel 2 wordt best uitgebreid omdat in de praktijk blijkt dat niet alle toezichtsoopdrachten naar behoren uitgevoerd kunnen worden. Voor een aantal toezichtsoopdrachten, meer in het bijzonder het financieel en boekhoudkundig toezicht alsook het toezicht op de naleving wetgeving overheidsopdrachten, is de vereiste competentie ook in meer dan voldoende mate aanwezig op bachelor niveau, dus op niveau B. Zo beschikt een bachelor accountancy en boekhouding in hoge mate over de juiste kennis om financieel en boekhoudkundig toezicht uit te oefenen op de diverse sociale woonactoren.

Dit voorstel wil het dan ook mogelijk maken dat statutaire ambtenaren van niveau B die reeds minstens drie jaar werkzaam zijn binnen de afdeling Toezicht en in voldoende mate hebben aangetoond over de juiste vaardigheden te beschikken en dit ook in de praktijk hebben aangetoond door zelfstandig diverse inspecties en controles uit te voeren bij sociale woonactoren, ook aangesteld kunnen worden tot toezichthouder.

Deze periode van drie jaar is naar analogie met artikel VI.46 van het Vlaams Personeelsstatuut waarin bepaald wordt dat de bevordering tot een graad van de rang A1 open staat voor het personeelslid van niveau B of C van de diensten van de Vlaamse overheid dat in beide niveaus samen ten minste drie jaar anciënniteit telt.

Uiteraard moet er ook zekerheid bestaan dat zij eveneens over de vereiste analytische vaardigheden beschikken om toezicht te kunnen uitoefenen. Daarom wordt ook in artikel 2 opgenomen dat de lijnmanager van het agentschap waartoe de afdeling Toezicht behoort, voor kandidaat-toezichthouders van niveau B bijzondere vereisten in overeenstemming met de functiebeschrijving en het competentieprofiel moet vaststellen.

Deze bijkomende vereisten zullen vooral betrekking hebben op het aantonen van voldoende relevante ervaring, in het bijzonder met het uitvoeren van inspecties en controles ter plaatse bij de sociale actoren en op het via een test aantonen over de vereiste analytische vaardigheden te beschikken om toezicht te kunnen uitoefenen op het noodzakelijke competentieniveau.

Dit voorstel heeft geen budgettaire gevolgen. Aan het statuut van toezichthouder zijn op zich geen bijzondere loonschalen of vergoedingen verbonden, het is louter een toekenning van de specifieke bevoegdheden zoals voorzien in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

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

Geen wijzigingen

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen

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

Geen wijzigingen

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over het ontwerp van besluit 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.

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit
- het advies van de Vlaamse Woonraad