

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen
betreffende het woonbeleid
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad,
met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 20 juli 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, met het oog op adviesaanvraag bij de Vlaamse Woonraad (VR 2018 2007 DOC.0849/1TER).

1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2018-24), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 27 september 2018.

Omwille van de samenhang heeft de Vlaamse Woonraad het advies over dit voorontwerp van decreet en het advies over het ontwerpbesluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid samen behandeld in één advies.

Hierna volgt een samenvatting van het advies en het gevolg dat er aan gegeven wordt. De vragen en bedenkingen van de Vlaamse Woonraad die echter rechtstreeks gelinkt zijn aan het ontwerpbesluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, zijn niet opgenomen in deze nota maar worden opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering bij het vermelde ontwerpbesluit dat later voor advies aan de Raad van State kan worden bezorgd. Er kan immers maar advies ingewonnen worden over het ontwerpbesluit als de rechtsgrond voor dat besluit voldoende vaststaat. Dat is het geval wanneer dit voorontwerp van decreet definitief is aangenomen in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement.

1.2.1. Nood aan vereenvoudiging

De Vlaamse Woonraad juicht het streven naar vereenvoudiging van de sociale huurreglementering toe. Een vereenvoudiging bevordert voor de kandidaat-huurders en de huurders de duidelijkheid en transparantie, en kan mogelijke drempels wegnemen. Ook voor de sociale verhuurder zelf houdt dit een verhoogde hanteerbaarheid en een vlotte toepassing van de huurreglementering in en kan het bijdragen tot een verlaging van de administratieve kosten. Daarnaast waardeert de Vlaamse Woonraad de gehanteerde werkwijze en het doorlopen proces. Ze stelt dat het ontwerpbesluit is gestoeld op een uitgebreid wetenschappelijk onderzoek waarbij er ruime betrokkenheid was van alle partijen. De Vlaamse Woonraad merkt op dat het niet duidelijk is waarom niet geopteerd werd

voor de ingrijpende herziening zoals voorgesteld in het uitgevoerde evaluatieonderzoek en zou daaromtrent graag de motivatie kennen.

De reden waarom de ingrijpende herziening niet doorgevoerd werd, heeft te maken met het reeds vergevorderde stadium van de legislatuur. Deze wijzigingen dienen gezien te worden als een eerste stap in het vereenvoudigingsproces. Het is aan te bevelen dat er in de volgende legislatuur op het ingeslagen pad van de vereenvoudiging verder gegaan wordt.

1.2.2. Wijzen van formele vereenvoudiging

Een van de manieren om de vereenvoudiging vormelijk te realiseren, is het in overeenstemming brengen van verschillende bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) met de gelijklopende bepalingen in de Vlaamse Wooncode (VWC). Zo worden onder meer een aantal bepalingen in het KSH geschrapt die reeds opgenomen zijn in de VWC en worden er bepalingen van het KSH overgeheveld naar de VWC. De Vlaamse Woonraad kan de redenering bijtreden dat sociale huisvesting voor kwetsbare doelgroepen een instrument is dat uitvoering biedt aan hun grondrecht op wonen en dat de garanties daartoe een democratische aftoetsing vergen. Ze volgt dan ook de keuze om in het decreet de belangrijkste sturende bepalingen met betrekking tot het sociaal huurregime op te nemen.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt ook de keuze om de bepalingen die dezelfde zijn als die van de private (woning)huurwetgeving op te heffen wegens de aanvullende werking van de private huurwetgeving en stelt dat de vereenvoudiging en de duidelijkheid ten goede kan komen. Ze is evenwel van mening dat het sociaal huurregime ook een beschermende functie moet vervullen omwille van de specificiteit van de doelgroep. In die optiek mag het streven naar een ruimere suppletieve werking geen afbreuk doen aan beschermende (uitzonderings)regels of bestaande rechten.

1.2.3. Cruciale wijzigingen sociaal huurregime

Indeling in huurderscategorieën en het bepalen van het woonrecht

De Vlaamse Woonraad kan de nieuwe definiëring en indeling ondersteunen en meent dat dat zal resulteren in minder administratieve lasten. Met de nieuwe regeling worden alleen personen die een eigen woonrecht hebben als huurder beschouwd. De Vlaamse Woonraad stelt dat er duidelijke en eenvoudige begrippen worden voorgesteld, waarbij de huurder logisch wordt gedefinieerd en duidelijk onderscheiden wordt van de bijwoner. Ze is het er mee eens dat het woonrecht in sociale huur persoonsgebonden is en afhankelijk is van de woonbehoefte van de sociale huurder. Na het overlijden van de sociale huurder heeft de bijwoner daardoor in beginsel niet langer een woonrecht. Ze stelt dat hoewel de 'ontbinding van rechtswege' daarop inhaakt, het steeds aangewezen is de woonbehoefte van de bijwoner na te gaan en in geval er geopteerd wordt voor verlenging, de huurprijs op het inkomen van de bijwoner te baseren.

De stellers van het ontwerp willen benadrukken dat de huidige bepalingen die op dat vlak niet worden gewijzigd door dit voorstel, al rekening houden met de belangen van de (huidige) huurder C (die in het voorstel bijwoner wordt). Er wordt hem immers een minimale respijttermijn van zes maanden gegarandeerd (cfr. woninghuurrecht). Er is bovendien een bijkomende bescherming die er in bestaat dat de sociale verhuurder de termijn kan uitbreiden tot vijf jaar (omwille van het sociale aspect van de sociale huur). Bij de beoordeling door de sociale verhuurder om de termijn van zes maanden al dan niet te verlengen, speelt de woonbehoefte van de betrokkene een grote rol. Verder kan er worden opgemerkt dat juridisch gezien niet meer over huurprijs kan worden gesproken aangezien de huurovereenkomst beëindigd wordt als de laatste huurder overlijdt. In het voorontwerp wordt dan ook bepaald dat er een vergoeding voor het wonen moet worden betaald. De stellers van het ontwerp zijn het eens met de Vlaamse Woonraad dat die vergoeding best op

dezelfde wijze als de huurprijs wordt vastgesteld. Het voorontwerp wordt in die zin aangepast (zie ontworpen artikel 98, §1, tweede lid, VWC).

Wie moet voldoen aan inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden?

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het idee om de in- en uitstroom te bepalen aan de hand van het inkomen van alleen de referentiehurder en de eventuele partner of wettelijke samenwoner. Bijwoners verwerven geen woonrecht en vanuit die optiek is het logisch dat bij de toewijzing geen rekening wordt gehouden met hun eventuele inkomen. De Vlaamse Woonraad kan ook de beleidskeuze ondersteunen om zittende huurders die vrijwillig of verplicht verhuizen naar een andere woning van de verhuurder, in de toekomst niet langer te onderwerpen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. Het betreft immers geen instroom van nieuwe huurders.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat er voorwaarden worden gesteld aan echtgenoten of wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, namelijk hun inkomen samen met dat van de referentiehurder moet voldoen aan de inkomensgrenzen. Hetzelfde geldt voor de feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, die zal na een jaar op duurzame wijze met de referentiehurder samen te hebben gewoond, de woning slechts kunnen blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hij wordt dan ook van rechtswege huurder. De Vlaamse Woonraad onderschrijft dat er een periode voorzien wordt waarin betrokkene zich in regel kan stellen. Echter principieel rijst voor haar de vraag of het verstrekkende gevolg van een te hoog inkomen na een jaar feitelijk samenwonen (namelijk de onmogelijkheid om de sociale huurwoning langer samen te betrekken) proportioneel is. Het lijkt de Vlaamse Woonraad aangewezen bij een dergelijke afweging rekening te houden met de veranderde maatschappelijke context en het wijzigend duurzaam karakter van relaties.

De stellers van het ontwerp opteren er voor om de bepaling toch te behouden en verwijzen daarvoor naar de memorie van toelichting. De opgenomen regeling zorgt voor een gelijke behandeling tussen de feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst en de feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst (na 1 jaar feitelijk samenwonend). Bij de aanvang van de huurovereenkomst moeten ook beide feitelijke partners samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Ook wordt er op die manier een gelijke behandeling nagestreefd tussen de geïnstitutionaliseerde relaties en de feitelijke partnerrelatie. Dat betekent dat het in de praktijk inderdaad kan voorkomen dat een feitelijke partner die als feitelijke partner is aangeduid door de referentiehurder na een jaar feitelijk samenwonen, de woning dient te verlaten omdat de partners samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Het koppel kan natuurlijk ook beslissen om de feitelijke samenwoning elders verder te zetten. Aangezien het inkomen van het koppel boven de inkomensgrens ligt, moet aangenomen worden dat zij op de private markt terecht kunnen.

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

De Vlaamse Woonraad is op zich niet gekant tegen de *a posteriori* controle op de toewijzingsreglementen, maar stelt de vraag of de vooropgestelde termijnen voldoende lang zijn voor een efficiënte *a posteriori* beoordeling. Verder merkt de Vlaamse Woonraad op dat de nota aan de Vlaamse Regering stelt dat de inwerkingtreding van het toewijzingsreglement niet kan plaatsvinden vooraleer de termijnen zijn verstreken, terwijl dat niet uitdrukkelijk zou blijken uit het vooropgesteld artikel (artikel 24 van het ontwerpbesluit).

De stellers van het ontwerp vinden de bedenking over de termijnen terecht. Het voorontwerp wordt aangepast en de termijn wordt op 45 dagen gebracht (met een mogelijke eenmalige verlenging van 15 dagen). Wat de andere opmerking betreft, de Vlaamse Woonraad heeft gelijk dat het ontwerpbesluit niet bepaalt dat een toewijzingsreglement niet in werking kan treden vooraleer dat de termijn voor eventuele vernietiging is verstreken, maar die bepaling is opgenomen op decretaal niveau (zie ontworpen artikel 95, §2, zevende lid, VWC).

1.2.4. Specifieke modaliteiten

Toewijzing

De Vlaamse Woonraad neemt aan dat informatie-uitwisseling tussen verhuurders aangewezen kan zijn om een “warme overdracht” mogelijk te kunnen maken. Anderzijds is het volgens de Vlaamse Woonraad aangewezen om voldoende privacy-garanties in te bouwen en de bescherming van de kandidaat-huurder te verzekeren. Het horen van de kandidaat-huurder en zijn repliek meenemen in de beslissing is dan ook volgens de Vlaamse Woonraad meer dan terecht.

Om tegemoet te komen aan de bekommernis van de Vlaamse Woonraad om voldoende privacy-garanties in te bouwen en de bescherming van de kandidaat-huurder te verzekeren is de bepaling over de gegevensuitwisseling (ontworpen artikel 95, §3, VWC) nog verder geoptimaliseerd. De bepaling is ook in overeenstemming met de ‘Algemene Verordening Gegevensbescherming’, de nieuwe Europese privacywet die sinds 25 mei 2018 van toepassing is, gebracht. Een aantal essentiële elementen zoals de finaliteit van de gegevensuitwisseling, categorieën van betrokkenen, categorie van gegevens en de bewaartermijn van de gegevens ontbraken in de bepaling. Die elementen zijn in het ontwerp opgenomen. Er wordt bovendien ter bescherming van de kandidaat-huurder toegevoegd dat ook de welzijns- of gezondheidsvoorziening van oordeel moet zijn dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

Type huurovereenkomst

De Vlaamse Woonraad is het er mee eens dat een vereenvoudiging van de typehuurovereenkomst aangewezen is en dat de inhoud ervan wordt herleid tot de essentiële elementen van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder. De Vlaamse Woonraad kan het voorstel om te werken met een toelichting op maat van de huurder die door de Vlaamse Regering zal worden opgesteld, globaal bijtreden. Ze vraagt de nodige aandacht om die bepalingen die niet langer opgenomen zijn in de huurovereenkomst, zoals de klassieke onderhouds- en herstellingsplichten van verhuurder en huurder, de brandverzekering, in heldere bevattelijke taal en in een naar omvang beperkt document uit te leggen aan het doelpubliek.

Beëindiging contract

De Vlaamse Woonraad staat achter het idee dat het huurrecht niet persé gebonden is aan een bepaalde woning, en dat de verhuurder, omwille van accurate en optimale aanwending van het patrimonium, een zekere toeleiding naar een andere woning kan doen (cf. onderbezetting). De Vlaamse Woonraad meent evenwel dat dit een spanningsveld oplevert waarbij enerzijds de huurder de mogelijkheid moet worden gegeven een voorkeur te laten blijken en anderzijds de verhuurder de mogelijkheid moet hebben om in functie van het algemeen belang het sociaal woonpatrimonium optimaal aan te wenden. Het lijkt de Vlaamse Woonraad aangewezen ter zake enige omzichtigheid in het beleid te hanteren.

Definities

Gemeenschappelijk wonen

Volgens de Vlaamse Woonraad draagt het definiëren van de woonvorm ‘gemeenschappelijk wonen’ bij tot verduidelijking van dat begrip. De Vlaamse Woonraad vraagt evenwel om een verdere verduidelijking van het aspect van ‘beheer door de bewoners’, rekening houdend met de diversiteit van dergelijke woonprojecten. De Vlaamse Woonraad geeft aan dat dat mogelijkerwijze geregeld kan worden via de uitvoeringsbesluiten daaromtrent.

De definitie van het begrip 'gemeenschappelijk wonen' werd overgenomen uit het onderzoeksrapport 'Gemeenschappelijk Wonen' van 20 september 2015 van het Steunpunt Wonen. In dit rapport gingen de onderzoekers op zoek naar een definitie die bruikbaar is voor zowel het woonbeleid als het ruimtelijk ordenings- of omgevingsbeleid. De definitie moet een faciliterend beleid voor gemeenschappelijk wonen mogelijk maken. Wat kan worden verstaan onder 'beheer door de bewoners' zal inderdaad verder ingevuld worden bij het ontwikkelen van het beleid daaromtrent via de uitvoeringsbesluiten.

Decretale verhuurdersverplichtingen

De Vlaamse Woonraad wijst er op dat er niet wordt verwezen naar de verplichting om een verzekering aan te gaan ter dekking van de verhuurdersaansprakelijkheid inzake brand (artikel 29 §2 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet), terwijl de sociale verhuurder ook die verplichting heeft. Ze stelt zich bijkomend de vraag of er wel een expliciete verwijzing naar het Vlaams Woninghuurdecreet moet worden opgenomen gelet op de aanvullende werking.

Het is inderdaad zo dat de verplichting om een verzekering aan te gaan ter dekking van de verhuurdersaansprakelijkheid inzake brand ook geldt voor de sociale verhuurder. Het opsommen van specifieke artikels van het Vlaamse Woninghuurdecreet houdt het risico in dat niet alle verplichtingen worden gevat. De stellers van het ontwerp opteren ervoor om de aanvullende werking volledig te laten spelen maar om duidelijk te maken dat de verplichtingen in de VWC extra verplichtingen zijn in vergelijking met de verplichtingen die voortvloeien uit het Vlaamse Woninghuurdecreet wordt de verwijzing naar het Vlaams Woninghuurdecreet behouden. Een gelijkaardige aanpassing wordt doorgevoerd voor de verplichtingen van de huurder (zie ontworpen artikel 92, §2, eerste lid, en §3, eerste lid, VWC).

Overgangsbepalingen

De Vlaamse Woonraad vraagt extra aandacht voor degelijke overgangsbepalingen wanneer in bestaande regimes wijzigingen worden aangebracht (zo moet worden nagegaan of de regeling inzake feitelijke samenwoning geen adequate overgangsregeling vereist). Verder vraagt de Vlaamse Woonraad aandacht voor adequate overgangsbepalingen om lopende projecten van de sociale verhuurder niet te belemmeren.

Om duidelijk te maken dat de huurders van categorie A en B (artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), VWC na de inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet, als huurder worden beschouwd, wordt een extra overgangsbepaling toegevoegd (zie artikel 27 van het voorontwerp).

Als de feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst is gaan samenwonen met de referentiehurder, op het moment van inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet al meer dan een jaar feitelijk samenwoont met de referentiehurder, is hij een huurder van categorie B en zal hij ook huurder zijn volgens de nieuwe regelgeving.

Als de feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst is gaan samenwonen met de referentiehurder, op het moment van inwerkingtreding van dit decreet echter nog geen jaar feitelijk samenwoont met de referentiehurder, zal hij niet als huurder worden beschouwd. Na een jaar samenwonen met de referentiehurder, zal hij van rechtswege huurder worden, als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Voldoet hij niet, zal hij de woning dienen te verlaten. Het had een optie kunnen zijn om de termijn van 1 jaar feitelijk samenwonen voor de feitelijke partners die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet, nog geen huurder van categorie B waren, te laten starten op de datum van inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet (een overgangsbepaling). Dat zou voor de feitelijke partners die niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, een langere termijn betekenen dat ze in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Maar keerzijde van de medaille zou zijn dat feitelijke partners die wel voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, meer dan een jaar (in het

slechtste geval bijna twee jaar) moeten wachten op het statuut van 'huurder' en dus langer geen eigen woonrecht verwerven. Deze belangen afwegend, wordt er geopteerd om de nieuwe regeling onmiddellijk van toepassing te maken en geen overgangsbepaling vast te stellen.

1.3. Bijkomende wijzigingen

Artikel 2, 2°, 5°, artikel 3, artikel 5, artikel 6, 4°, artikel 12, artikel 16, 3°, artikel 18

De VWC definieert een OCMW-vereniging als *“een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn”*. Deze bepalingen worden met ingang van 1 januari 2019 vervangen door de bepalingen van deel 3, titel 4, hoofdstuk 2 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. De “OCMW-vereniging” wordt vervangen door de “welzijnsvereniging”.

Het decreet van 22 december 2017 heeft echter geen aanpassingen doorgevoerd aan de verwijzingen naar OCMW-verenigingen in andere regelgeving, vandaar dat van deze gelegenheid gebruik wordt gemaakt om in de VWC de definitie aan te passen en alle verwijzingen naar “OCMW-vereniging(en)” te vervangen door “welzijnsvereniging(en)”.

Artikel 13

Artikel 81 van de VWC wordt aangepast zodat voortaan - net zoals dat voor sociale huur, sociale koop en sociale lening het geval is - de Vlaamse Regering de woonbehoeftigheidsvoorwaarden bepaalt voor de personen die in aanmerking komen voor de tegemoetkomingen, vermeld in artikel 82 en 83 van de VWC (renovatie- en aanpassingspremie).

Artikel 23

Artikel 97bis, vijfde lid, van de VWC dient te worden aangepast omdat de huidige bepaling geen rekening houdt met het feit dat huurovereenkomsten na elkaar kunnen worden gesloten. Die hypothese is niet gevat door de huidige bepaling. In het voorontwerp dat principieel is goedgekeurd, werd een remediëring voorgesteld die bij nader inzien toch niet accuraat is. In dit voorstel wordt een eenvoudigere bepaling naar voren geschoven die alle hypothesen zou moeten vatten. Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na 1 maart 2017 een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

Artikel 26

Artikel 112 van de VWC voorziet in de mogelijkheid om alle bepalingen over het Vlaamse woonbeleid te codificeren. Met het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werd een opsomming van wetten en decreten ingevoegd die betrokken kunnen worden bij de codificatie. Uit voorbereidend onderzoek blijkt echter dat die opsomming niet volledig is. Met deze wijziging worden de overige decreten hieraan toegevoegd.

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 voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid en aan de bijbehorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over het voorontwerp van decreet, vermeld in punt 1°, 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:

- de memorie van toelichting bij het voorontwerp van decreet;
- het principiële goed te keuren voorontwerp van decreet;
- het advies van de Vlaamse Woonraad van 27 september 2018.