

VOORONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN BETREFFENDE HET WOONBELEID

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

1. Samenvatting

Titel VII van de Vlaamse Wooncode¹ legt de basisbepalingen vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Titel VII krijgt verdere uitvoering in het Kaderbesluit Sociale Huur² (KSH). De bepalingen betreffen o.a. wie toegang krijgt tot sociale woningen, hoe woningen worden toegewezen en aan welke prijs ze worden verhuurd. Via ministeriële besluiten, typehuurovereenkomsten en omzendbrieven worden de regels verder geconcretiseerd.

De huidige regelgeving is het resultaat van een langlopende evolutie. De rode draad in die evolutie is de steeds verdergaande detaillering van de sociale huurreglementering. Op basis van casussen werd de regelgeving aangepast en verfijnd. Die casuïstische benadering gaf echter op haar beurt weer aanleiding tot nieuwe regelgeving, omdat bijkomende regels nieuwe vragen en onzekerheden deden ontstaan of tot potentiële conflictpunten met andere regels leidden.

De verregaande detaillering bracht ook een aantal problemen met zich mee. Er zijn de hoge administratieve kosten, zowel voor het opvolgen van de regels door de sociale verhuurders als voor de Vlaamse overheid die moet toezien op de toepassing ervan. Ook voor huurders en kandidaat-huurders is de sociale huurreglementering vaak een kluwen. Bovendien blijkt dat de zeer specifiek omschreven voorwaarden en mogelijke afwijkingen de werkelijkheid niet in alle individuele gevallen voldoende kunnen vatten. Het sociaal huurstelsel laat dan te weinig flexibiliteit toe en dat kan leiden tot onrechtvaardige resultaten.

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 2014-2019.³

¹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

² 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 Eindverslag paritaire commissie 'decentralisatie' p. 6.

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.⁴

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

“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 voorrangsregeling van artikel 24, §2 van het 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 Wonen⁵ (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.

⁴ Idem.

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.

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 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.

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 in dit voorontwerp van decreet 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. Dit 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 dit ontwerp een aantal eerder technische bijstellingen en interpretatieve verduidelijkingen. Gezien de beperkte beleidsmatige impact wordt voor de bespreking verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

2. Inhoud

a. Omschrijving van de regeling

Belangrijkste wijzigingen

1. Indeling in huurderscategorieën

Het huidige artikel 2, §1, eerste lid, 34^o, van de Vlaamse Wooncode (VWC) bepaalt wie als huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd.

In de eerste plaats gaat het om de persoon die zich als toekomstig referentiehuurder heeft opgegeven bij de inschrijving, zijn echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Dat zijn de zogenaamde huurders van categorie A.

De zogenaamde huurders van categorie B zijn de personen die met de huurder van categorie A tijdens de loop van de huurovereenkomst huwen, dan wel er wettelijk mee gaan samenwonen of als feitelijke partner (op voorwaarde van 1 jaar samenwoning) gaan samen wonen.

De derde categorie, de zogenaamde huurders van categorie C, omvat alle andere meerderjarige bewoners. Het gaan om zowel personen die van bij aanvang de woning bewonen, als om personen die later toetreden.

Huurders van categorie A en B hebben eigen woonrecht. Huurders van categorie C hebben een woonrecht dat afhankelijk is van dat van de huurders van categorie A en B. De huurders van categorie C dienen de woning te verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning heeft verlaten.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de actoren de huidige indeling in huurderscategorieën als zeer complex aanvoelen. Het gaat nochtans om essentiële begrippen die verband houden met de woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en de betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs). De verplichting voor de categorie C-huurders om de huurovereenkomst mee te ondertekenen, zou daarenboven de foutieve verwachting creëren dat men over een eigen woonrecht beschikt. Bovendien wijzen de verhuurders erop dat het aftoetsen van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor alle categorieën van huurders voor belangrijke administratieve lasten zorgt. Dat laatste geldt in het bijzonder voor de categorie C-huurder: hoewel het gaat om personen zonder eigen woonrecht in de sociale huurwoning dienen zij tot de huurovereenkomst toe te treden en moeten ze daarbij voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Naast het aftoetsen van de voorwaarden, moeten verhuurders daarbij ook instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen.

Om aan deze bekommernissen tegemoet te komen, wordt de huurdersindeling sterk vereenvoudigd. Voortaan zullen alleen de volgende personen als huurder worden beschouwd:

- 1) de referentiehuurder die zich vóór de toewijzing als toekomstig referentiehuurder heeft opgegeven en die de sociale huurwoning bewoont (huidige huurder van categorie A);
- 2) de wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehuurder die de sociale huurwoning bij aanvang van de huurovereenkomst mee

- bewoont (huidige huurder van categorie A) of die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen (huidige huurder van categorie B);
- 3) de feitelijke partner van de referentiehurder die bij aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning mee bewoont (huidige huurder van categorie A) of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen en die een jaar samenwoont met de referentiehurder (huidige huurder van categorie B).

Alleen die personen hebben eigen woonrecht en worden onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (instroom van de sociale huisvesting). Ook voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de mogelijke verlenging van de tijdelijke huurcontracten wordt alleen rekening gehouden met het inkomen van die personen (uitstroom van de sociale huisvesting).

Alle andere personen die hun hoofdverblijfplaats of domicilie hebben in de sociale huurwoning, zijn 'bijwoners' en worden niet beschouwd als huurders. Aangezien de bijwoners geen eigen woonrecht hebben, worden ze niet onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Ook wordt hun inkomen niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de verlenging van de tijdelijke contracten. Het inkomen van alle gezinsleden, met uitzondering van dat van de kinderen waarvoor nog kinderbijslag wordt ontvangen, zal wel mee in rekening worden gebracht voor de huurprijsberekening, daar zij ook het genot hebben van het gehuurde goed. Het gezin wordt gedefinieerd als "meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;" (artikel 2, §1, eerste lid, 8°, VWC). Hoofdverblijfplaats wordt gedefinieerd als "de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft" (artikel 2, §1, eerste lid, 10°, VWC). Dat betekent dat het inkomen van de personen die op duurzame wijze bijwonen, ook wordt meegerekend, met de vermelde uitzondering. Het inkomen van personen die slechts op tijdelijke wijze bijwonen, wordt niet meegerekend wegens een te grote administratieve belasting voor de verhuurder (kosten wegen niet op tegen de baten).

De personen die op duurzame wijze bijwonen (de huidige huurders van categorie C) zullen niet langer de huurovereenkomst moeten ondertekenen. Op die manier worden er ook geen onterechte verwachtingen t.a.v. het eigen woonrecht gecreëerd.

Doordat de 'bijwoners' niet meer als huurders worden beschouwd, zullen de huurdersverplichtingen op hen niet van toepassing zijn. De referentiehurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner zullen verantwoordelijk zijn voor het betalen van de huurprijs en de kosten en lasten. Ze zullen ook verantwoordelijk zijn voor de personen die bij hen verblijven op basis van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dat artikel is van toepassing door de aanvullende werking van het gemene huurrecht t.a.v. de sociale huurreglementering (zie artikel 91, §3, VWC). De taalkennisverplichting zal dus voortaan ook uitsluitend voor de bewoners met eigen woonrecht gelden. De communicatie met de verhuurder verloopt via de huurders.

De verplichting voor de huurder om de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, te melden aan de verhuurder, blijft gelden. Ook het verbod om te komen bijwonen als dat zou leiden tot een onaangepaste sociale huurwoning, blijft verder gelden.

Alle bewoners (zowel duurzaam als tijdelijk) zullen worden meegerekend voor het bewonersaantal voor een eventuele onderbezetting vast te stellen. Op dat vlak is er geen wijziging.

Voor de invulling van de rationele bezetting zal alleen rekening worden gehouden met het aantal personen dat de sociale huurwoning duurzaam bewoont of gaat bewonen.

2. Wie moet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden?

Zoals in punt 1 wordt vermeld, worden alleen de personen die eigen woonrecht hebben, onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

In de VWC wordt opgenomen wie als 'kandidaat-huurder' wordt beschouwd. De kandidaat-huurder moet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning.

In de toekomst zal alleen nog rekening worden gehouden met de echtgenoten voor zover die ook effectief van plan zijn om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. In de huidige uitvoeringsregeling (het KSH) wordt bepaald dat alleen in het geval dat de echtgenoot aantoonbaar dat zijn huwelijk onherstelbaar ontworpen is, er geen rekening wordt gehouden met de andere echtgenoot. Bij de toewijzing moet de echtscheidingsprocedure zijn ingeleid of moeten de echtgenoten gegronde redenen aanhalen waarom dat nog niet gebeurd is. Als ze dat niet kunnen aantonen, wordt de echtgenoot, ook al gaat hij de sociale huurwoning niet mee bewonen, mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden.

In de praktijk brengen deze bepalingen toepassingsproblemen met zich mee. Zo moet de kandidaat-huurder de sociale verhuurder overtuigen dat zijn huwelijk ontworpen is of redenen aanhalen waarom er nog geen echtscheidingsprocedure is ingezet. Een sociale verhuurder moet zich dan als het ware als een rechter in een echtscheidingsprocedure gedragen. De zgn. "onherstelbare ontworpening" was immers in (ouder) echtscheidingsrecht een voorwaarde om te kunnen scheiden, waarvan het voldaan zijn door beroepsrechters werd beoordeeld. Sociale verhuurders hebben doelgebonden bevoegdheden, taken en opdrachten, die echter buiten het terrein blijven van een echtscheidingstoetsing. Bovendien als er geen onherstelbare ontworpening is, en de echtgenoot wenst niet mee te wonen in de sociale huurwoning, moeten zijn gegevens volgens de sociale huurreglementering mee in rekening worden gebracht. De niet-kandiderende echtgenoot zal dan een expliciete schriftelijke toestemming moeten geven, zoniet is er sprake van "schending van de privacy".

Er zijn ook geen juridische bezwaren om alleen de personen in rekening te brengen die daadwerkelijk in de sociale huurwoning gaan wonen. Het gezinsbegrip (artikel 2, §1, eerste lid, 8°, VWC) dat doorwerkt in alle steunmaatregelen, laat dat perfect toe. Het gezinsbegrip betreft immers de feitelijke, concrete en duurzame samenleving van personen, en dat heeft in se niets te maken met het al dan niet gehuwd zijn. Het gezinsbegrip dat van toepassing is in het sociaal woonrecht verplicht niet om de burgerlijke fictie (gehuwden hebben een samenwoningsplicht) op de realiteit te laten voorgaan, en laat toe alleen rekening te houden met de realiteit. Er is m.a.w. geen doorwerking van het burgerlijk huwelijksrecht in de verhoudingen tussen (kandidaat-)sociale huurders en hun verhuurder. Het Vlaamse Gewest is bevoegd om binnen het gewestelijk huisvestingsbeleid de concrete voorwaarden om als woonbehoefte te worden beschouwd m.b.t. de sociale huur vast te stellen.

Mogelijke ontwijkingsstrategieën ten gevolge van die nieuwe bepaling worden vermeden door voortaan de voorwaarden die gesteld worden aan echtgenoten of wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, gelijk te stellen aan de toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning. Hetzelfde 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. Volgens de huidige regelgeving geldt de inkomensvoorwaarde niet als de vermelde personen na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen. Door voortaan ook de inkomensvoorwaarde mee te nemen als toelatingsvoorwaarde heeft een koppel (gehuwden, wettelijke samenwoners of feitelijke partners) dat samen een te hoog inkomen heeft, er geen belang bij om de intentionele samenwoning te verbergen. Als de echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning wil komen bijwonen, zal zijn inkomen samen met dat van de referentiehurder moeten 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. Het is in dat verband nog belangrijk op te merken dat de samenwoningsplicht voor gehuwden, vervat in artikel 213 BW op zichzelf geen recht impliceert om die plicht te vervullen in een sociale huurwoning. Het is legitiem om bepaalde voorwaarden te koppelen aan de samenwoning van een gezin in een sociale woning waarvan de woonbehoefte de voorwaarde bij uitstek is. Zij maken immers dat sociale woningen, beter dan vroeger, terecht komen bij personen die werkelijk woonbehoefte zijn, en die dus wél tot de prioritaire doelgroep van het Vlaams sociaal huisvestingsbeleid behoren.

Dit betekent dat het in de praktijk kan voorkomen dat een feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, en dat na een jaar feitelijk samenwonen, blijkt dat de samenwoonst niet verder kan gezet worden in de sociale huurwoning omdat de partner samen niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Die feitelijke partner dient de woning dan te verlaten of het koppel kan beslissen om de feitelijke samenwoonst elders verder te zetten. Er is geopteerd voor deze regeling om een gelijke behandeling te bewerkstelligen 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). Ook wordt er op die manier een gelijke behandeling nagestreefd tussen de geïnstitutionaliseerde relaties en de feitelijke partnerrelatie.

Tot slot zullen zittende huurders die vrijwillig of verplicht verhuizen naar een andere woning van de verhuurder niet meer worden onderworpen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. In de huidige regelgeving is de uitzondering beperkt tot een vrijstelling van de inkomensvoorwaarde in welbepaalde situaties, met name bij de voorrangsmutatie (artikel 19, eerste lid, 3°, KSH) en de verplichte mutatie wegens renovatie of onderbezetting (artikel 37bis, §2, eerste lid en artikel 37ter, §1, tweede lid, KSH). In dit ontwerp wordt de vrijstelling algemeen gesteld en voor alle mutaties. Deze wijziging is noodzakelijk om te vermijden dat bv. de verplichte verhuis in het kader van een renovatieproject of een onderbezetting niet kan doorgaan omdat de huurder die wel voldoet aan de huurdersverplichtingen, bv. niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde. Als hij bv. een woning gedeeltelijk in volle eigendom heeft en hij heeft op grond van gegronde redenen een uitstel verkregen van de verhuurder om de gedeeltelijke volle eigendom te vervreemden, voldoet hij op dat ogenblik om zijn sociale huurwoning te behouden. Maar hij zal zich niet kunnen inschrijven voor een andere sociale huurwoning omdat hij niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde die als inschrijvingsvoorwaarde geldt. Ook de verplichte verhuis uit een sociale assistentiewoning of een woning aangepast aan personen met een fysieke handicap kan geblokkeerd raken omdat de huurder in kwestie niet voldoet aan de inkomens- of eigendomsvoorwaarde.

Deze aanpassing gebeurt ook vanuit de vaststelling dat inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden een eigen doelstelling hebben, namelijk het afbakenen van de doelgroep die recht heeft op een sociale huurwoning. Eens men in een sociale huurwoning woont, wordt het behoud van de woning of anders gezegd het kunnen blijven wonen in een sociale huurwoning door andere bepalingen gevat, met name bepalingen m.b.t. het nakomen van huurdersverplichtingen, het blijven voldoen aan de onroerende eigendomsvoorwaarde (inclusief uitstelregeling), ingeval van de tijdelijke contracten: het voldoen aan de inkomensvoorwaarden en de passende bezetting van de woning. Het recht van een sociale huurder is niet persé gebonden aan een welbepaalde woning. Hij heeft een woonrecht in een sociale woning. Dat strookt ook volledig met de mogelijkheid die de verhuurder heeft om een huurder op te zeggen als die weigert te verhuizen naar een andere sociale woning van dezelfde verhuurder, als de wetgever een verhuizing noodzakelijk acht (onderbezetting, overbezetting, aangepaste woning, sociale assistentiewoning, ...). Er is geopteerd om deze bepaling te beperken tot verhuisbewegingen bij dezelfde verhuurder om geen verschil in behandeling te krijgen bij huurders van dezelfde verhuurder. Als men kandideert bij een andere verhuurder zal men op dezelfde manier behandeld worden als de andere kandidaat-huurders van die verhuurder en zullen de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden wel worden afgetoetst. Er wordt één uitzondering bepaald, met name de gedwongen herhuisvesting die gebeurt op initiatief van de verhuurder. Hiermee worden bedoeld de herhuisvestingen ingeval van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van de sociale huurwoning. Om die herhuisvestingen te vergemakkelijken, kan de verhuurder een beroep doen op collega-verhuurders. De huidige regelgeving bepaalt nu ook reeds dat bij herhuisvesting in het geval van renovatie de inkomensvoorwaarde niet wordt afgetoetst.

3. Typehuurovereenkomst

De verhuring van sociale woningen verloopt door middel van een schriftelijke huurovereenkomst met een bepaalde minimuminhoud (artikel 92, §1, VWC). Drie typehuurovereenkomsten werden als bijlage bij het KSH toegevoegd (bijlage I, Ibis en II). Het gaat om zeer uitgebreide overeenkomsten, waarbij voor verschillende aspecten van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder de corresponderende reglementaire bepalingen eveneens in het contract worden opgenomen.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het werkveld signaleert dat de huurovereenkomsten kampen met een probleem van complexiteit. Bijgevolg zouden de overeenkomsten nauwelijks gelezen worden en zou de informatieve waarde zeer beperkt zijn. Dat geldt bij uitstek wanneer de contractuele bepaling in wezen een herhaling vormen van aspecten van het regelgevend kader. Om de huurder beter te informeren is volgens de huidige reglementering wel verplicht om een nadere toelichting bij de huurovereenkomst toe te voegen. Maar zowel bij de huurovereenkomst, als bij deze toelichting, bestaat het risico dat de reglementaire bepalingen wijzigen. Het tempo van wijzigingen aan de regelgeving en de lange termijn van sociale huurovereenkomsten versterken dat risico. Nieuwe of gewijzigde bepalingen kunnen immers onmiddellijk van toepassing zijn op de lopende rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder, zonder dat de huurovereenkomst of de bijlage daaraan wordt aangepast. Het gevolg is in de eerste plaats dat de informatieve waarde van de overeenkomst verder wordt uitgehold. Bovendien kan zo de illusie ontstaan dat de opgenomen regelgeving nog steeds geldig is, waardoor huurders uiteindelijk zelfs verkeerd worden geïnformeerd. Het rechtszekerheidsbeginsel komt op die manier in het gedrang.

Een vereenvoudiging van de typehuurovereenkomsten is ten eerste aangewezen. Om dat te realiseren, zal de inhoud van de typehuurovereenkomst beperkt worden tot de essentiële elementen van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder en zal een toelichting op maat van de huurder worden bezorgd bij het sluiten van de huurovereenkomst. De toelichting zal worden geactualiseerd als de regelgeving wijzigt. Het is dan de verantwoordelijkheid van de verhuurder om zijn huurders op een toegankelijke manier op de hoogte te brengen van de geactualiseerde toelichting.

4. Suppletieve werking van het gemene huurrecht en het woninghuurrecht

Voor aspecten die niet geregeld zijn in de sociale huurreglementering zijn de bepalingen van het algemeen huurrecht en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing (artikel 91, §3, VWC zoals gewijzigd door het Vlaams Woninghuurdecreet). Aangezien de sociale huurovereenkomst ook een overeenkomst is, is daarnaast ook het algemeen verbintenenrecht van toepassing zijn.

In deze vereenvoudigingsoefening is er voor geopteerd om bepalingen die reeds opgenomen zijn in het algemeen huurrecht en het Vlaams Woninghuurdecreet niet te herhalen in de sociale huurreglementering. Alleen als een specifieke regeling noodzakelijk is, wordt ze nog opgenomen.

5. Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

Het onderzoeksrapport definieert 'bijzondere doelgroepen' als groepen die een bijzondere nood hebben op vlak van wonen, zonder dat dit specifiek te maken heeft met inkomen. De nood kan het gevolg zijn van lichamelijke vereisten (zoals bij ouderen of personen met een beperking), een psychische stoornis of kwetsbaarheid (bv. personen die een psychiatrische instelling verlaten), een bijzondere sociale situatie (bv. daklozen, thuislozen, personen die een gevangenis verlaten, jongeren die een instelling voor bijzondere jeugdzorg verlaten, ...).

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de huidige reglementering meerdere mogelijkheden bevat om de toegang van deze doelgroepen tot de sociale huur te bevorderen of te versnellen. De verschillende maatregelen zijn echter niet altijd scherp afgebakend of transparant voor de betrokken doelgroepen. Bovendien signaleert het werkveld dat de huidige reglementering een omvangrijke administratieve procedure vereist en dat er incongruenties (m.n. de discrepantie tussen werkgebied en grondgebied van een gemeente) bestaan tussen de verschillende voorrangsbepalingen.

Om aan deze bekommernissen tegemoet te komen, wordt de toewijzing aan bijzondere doelgroepen vereenvoudigd. Er wordt uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Hiermee wordt de discrepantie tussen werkgebied en grondgebied van een gemeente ten dele weggewerkt. Tevens beoogt de nieuwe reglementering een administratieve vereenvoudiging van de toewijzingen voorbehouden voor bijzondere doelgroepen door het voorafgaand goedkeuringstoezicht van het lokaal toewijzingsreglement te schrappen en te vervangen door een vernietigingstoezicht. De administratieve totstandkomingsprocedure van het toewijzingsreglement zal hiermee aanzienlijk korter worden.

3. Te wijzigen uitvoeringsbesluiten:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;
- het 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;
- het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

4. Advies Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 27 september 2018 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (advies 2018-24). Omwille van de samenhang heeft de Vlaamse Woonraad het advies over dit ontwerp 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.

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 gevorderde 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.

Wijzen van formele vereenvoudiging

Een van de manieren om de vereenvoudiging vormelijk te realiseren, is het in overeenstemming brengen van verschillende bepalingen van het 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. Sommige bepalingen komen daardoor op decretaal niveau te liggen en wijzigingen vereisen bijgevolg een parlementair debat. 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 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.

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 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 referentiehuurder 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 referentiehuurder moet voldoen aan de inkomensgrenzen. Hetzelfde geldt voor de feitelijke partner van de referentiehuurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, die zal na een jaar op duurzame wijze met de referentiehuurder samen te hebben gewoond, de woning slechts kunnen blijven bewonen als hij samen met de referentiehuurder 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 referentiehuurder 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).

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

referentiehuurder, 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 referentiehuurder, op het moment van inwerkingtreding van dit decreet echter nog geen jaar feitelijk samenwoont met de referentiehuurder, zal hij niet als huurder worden beschouwd. Na een jaar samenwonen met de referentiehuurder, zal hij van rechtswege huurder worden, als hij samen met de referentiehuurder 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.

5. Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit

De Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit"), gaf haar advies nr. 163/2018 op 19 december 2018. Dat advies heeft onder meer betrekking op de bepalingen van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016, *betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG* (Algemene Verordening Gegevensbescherming, hierna "AVG").

De Autoriteit:

- stelt vast dat de AVG van toepassing is;
- geeft aan dat de verwerkingen van persoonsgegevens die in het ontwerp zijn opgenomen, een basis vinden in artikel 6 e) AVG;
- meent dat de essentiële elementen van de verwerking (finaliteit, categorieën van persoonsgegevens, aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke, bewaringstermijn) niet voldoende duidelijk zijn verankerd in de Vlaamse wetgeving;
- geeft aan dat de gegevensstromen vanuit de verwerkingsverantwoordelijken afdoende transparant moeten zijn;
- geeft aan dat de rechten van betrokkenen gefaciliteerd moeten worden door te streven naar meer consistentie in de dataproductieverklaringen van de diverse verwerkingsverantwoordelijken in het kader van de sociale huisvesting;
- geeft aan dat het verwerkingsverbod van artikel 9 en 10 AVG zondermeer toepasselijk moet worden geacht op de verwerkingen van bijzondere persoonsgegevens onder artikel 10 van het ontwerp en dat in dit kader bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn;
- wijst op het feit dat de artikelen 16 en 19 van het ontwerp een maatregel van profilering inhouden in de zin van artikel 4 4) AVG en op de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

De Autoriteit verleent een ongunstig advies over de artikelen 10, 16 en 19 van het ontwerp.

De aanbevelingen van de Autoriteit dienen gevolgd te worden. Om dit mogelijk te maken moeten niet alleen de bepalingen op decretaal en uitvoerend niveau met elkaar in overeenstemming worden gebracht, maar moet ook rekening gehouden worden met de noodwendigheden van de planning van een passend gegevensbeschermingsbeleid op het niveau van de diverse verwerkingsverantwoordelijken. Daartoe is een gecoördineerde aanpak, voorafgegaan door overleg op die verschillende niveaus noodzakelijk.

De AVG biedt voldoende ruimte voor een dergelijke gecoördineerde aanpak. Het Vlaams Gewest is zelf verwerkingsverantwoordelijke in de zin van artikel 4 7) AVG, met name als de overheidsinstantie die, in de hoedanigheid van regelgever, het doel en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt. In die hoedanigheid dient het Vlaams Gewest, rekening houdend met de aard, de omvang, de context en het doel van de verwerking, alsook met de qua waarschijnlijkheid en ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van natuurlijke personen, passende technische en organisatorische maatregelen te treffen om te waarborgen en te kunnen aantonen dat de verwerking in overeenstemming met deze AVG wordt uitgevoerd (artikel 24 1 AVG).

De maatregelen die moeten getroffen worden, zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk regelgevend initiatief dat de verschillende niveaus overstijgt.

6. Advies van de Raad van State

Het advies van de Raad van State (advies 64.866/3) werd gegeven op 4 januari 2019.

De Raad van State stelt één aanpassing voor, met name in artikel 17 (artikel 92, VWC). Ze stelt dat aangezien het niet de bedoeling is om aan de "toelichting op maat" enige juridische waarde toe te kennen, het volstaat in de ontworpen bepalingen te schrijven dat er een "toelichting op maat" wordt opgemaakt en dat die toelichting aangepast wordt als de regelgeving wijzigt, zonder dat uitdrukkelijk wordt bepaald dat dat moet gebeuren door de Vlaamse Regering zelf. Het ontwerp werd aan die opmerking aangepast.

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2 (artikel 2, VWC)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 2, VWC.

Ten eerste wordt de definitie van het begrip 'sociale huurwoning' verfijnd. Alle woningen, verhuurd als hoofdverblijfplaats door een SHM, zijn volgens de huidige definitie sociale huurwoningen die in principe verhuurd moeten worden op basis van titel VII van de VWC. Een strikte lezing van deze bepaling heeft tot gevolg dat bescheiden huurwoningen ook sociale huurwoningen zijn, die verhuurd moeten worden volgens titel VII van de VWC. Er wordt met deze wijziging gepreciseerd dat sociale huurwoningen moeten worden onderscheiden van het bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2., eerste lid, 1^o, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Ten tweede wordt het begrip "OCMW-vereniging" vervangen door het begrip "welzijnsvereniging". De Vlaamse Wooncode 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 echter 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 Vlaamse Wooncode de definitie aan te passen en alle verwijzingen naar "OCMW-vereniging(en)" te vervangen door verwijzingen naar "welzijnsvereniging(en)".

Ten derde wordt de definitie van een gemengd project aangepast. Nu kunnen SHM's geen subsidies ontvangen voor hun autonome taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod. Door de voorgestelde wijzigingen aan de definitie van een gemengd sociaal woonproject en artikel 41, §2, VWC (zie toelichting bij artikel 10) wordt de weg vrij gemaakt voor de invoering van infrastructuursubsidies voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen. De daadwerkelijke invoering van deze infrastructuursubsidie vereist evenwel een regelgevend initiatief van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet immers eerst het minimumaandeel van sociale huurwoningen in de gemengde projecten met bescheiden huurwoningen vastleggen. Dat deed de Vlaamse Regering al voor gemengde projecten met sociale huur- en sociale koopwoningen (zie artikel 12/2 van het Financieringsbesluit).

Ten vierde wordt het begrip 'huurder van een sociale huurwoning' geschrapt en in gewijzigde vorm hernomen in artikel 91, VWC. Die verplaatsing heeft een louter legistische reden. Het begrip wordt alleen nog gebruikt in titel VII van de VWC en wordt in die titel samen met nog een paar andere specifieke begrippen gedefinieerd (zie toelichting bij artikel 16).

Ten vijfde wordt de definitie van het begrip "OCMW-vereniging" vervangen door de definitie van het begrip "welzijnsvereniging" (cfr. supra).

Ten zesde wordt een definitie van het begrip 'gemeenschappelijk wonen' opgenomen. Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. 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.

Ten zevende wordt het begrip 'bescheiden huuraanbod' gedefinieerd als zijnde de huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2., eerste lid, 1^o, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De opname van de definitie van een bescheiden huuraanbod is een juridische technische toevoeging die het gevolg is van de afschaffing van de subsidies voor sociale koop (zie artikel 6).

Tot slot wordt het begrip 'werkdag' gedefinieerd als zijnde elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag. Op die manier is het duidelijk wat er precies bedoeld wordt.

Artikel 3 (artikel 29bis, VWC)

In artikel 29bis, VWC wordt het begrip "OCMW-vereniging" vervangen door het begrip "welzijnsvereniging" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 4 (artikel 30, VWC)

Artikel 30, §2, eerste lid, VWC bepaalt dat de raad van bestuur van de VMSW minimaal 9 en maximaal 13 leden telt. Die bepaling leidt in de praktijk tot moeilijkheden bij naleving van de bepalingen uit het decreet van 22 november 2013 betreffende deugdelijk bestuur in de Vlaamse publieke sector die opleggen dat minstens 1/3 van de leden van de raad moet bestaan uit onafhankelijke bestuurders, benoemd door de Vlaamse Regering. De voordracht voor deze benoemingen gebeurt door de raad van bestuur.

Als een raad van bestuur het maximum aantal van 13 leden telt, zullen minimaal 5 leden onafhankelijk moeten zijn, waardoor maximaal 8 niet-onafhankelijke bestuurders kunnen zetelen. Minstens initieel zal de raad ondervertegenwoordigd zijn en kunnen de besluiten ter discussie komen te staan. Om die (tijdelijke) rechtsonzekerheid te verhelpen wordt voorgesteld het minimumaantal bestuursleden niet langer dwingend vast te leggen.

Artikel 5 (artikel 33, VWC)

In artikel 33, §1, eerste lid, VWC wordt het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 6 (artikel 34, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 34, VWC. De verwijzingen naar het bescheiden woonaanbod worden vervangen door een verwijzing naar het bescheiden huuraanbod. SHM's zullen immers niet langer bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels kunnen verwerven, verwezenlijken of vervreemden.

Door de afschaffing van de subsidies voor sociale koop is het onderscheid met bescheiden koop nagenoeg komen te vervallen. Toch bleef er een belangrijk verschil tussen het sociale koopaanbod en het bescheiden koopaanbod. Er bestond namelijk geen reglementair kader waarbinnen SHM's hun bescheiden koopaanbod moesten toewijzen. Daardoor beschikten de SHM's over een zeer grote vrijheid op vlak van de prijszetting, toewijzing, inkomensgrenzen, ... Gelet op de bijzondere doelstelling van het Vlaamse woonbeleid, namelijk bijzondere aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, en de afschaffing van subsidies voor sociale koopwoningen kan het behoud van het bescheiden koopaanbod niet langer worden verdedigd.

In dit artikel wordt bovendien het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 7 (artikel 35, VWC)

Artikel 35, VWC verwijst naar het opgeheven artikel 14 van het kaderdecreet, waardoor het zonder voorwerp is geworden.

Artikel 8 (artikel 36, VWC)

Artikel 33, §1, derde lid, 9°, VWC werd al eerder opgeheven, waardoor de verwijzing ernaar in artikel 36, VWC zonder voorwerp is geworden.

Artikel 9 (artikel 40, VWC)

Met dit artikel worden twee onachtzaamheden rechtgezet in artikel 40, §1, VWC. Ten eerste verwijst het derde lid, ten onrechte naar het tweede lid, 11° van hetzelfde artikel (minimumschaalgrootte als erkenningsvoorwaarde), waar bedoeld werd te verwijzen naar het tweede lid, 10° (de bijdrage van de sociale huisvestingsmaatschappijen aan de gemeentelijke bindende sociale objectieven als erkenningsvoorwaarde).

Ten tweede blijken de twee laatste zinnen van het zesde lid een kopie te zijn van de tekst van het zevende lid. Die zinnen worden dan ook opgeheven.

Artikel 10 (artikel 41, VWC)

Dit artikel wijzigt het huidige kader aangaande het bescheiden woonaanbod (artikel 41, VWC).

Ten eerste wordt voor SHM's de mogelijkheid geschrapt om bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels te verwerven, verwezenlijken of vervreemden (zie toelichting bij artikel 6).

Vervolgens wordt bepaald dat de bescheiden huurwoningen van de SHM's bij voorrang worden toegewezen aan kandidaten die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Dat was steeds de drijfveer om bescheiden huuraanbod mogelijk te maken maar werd nooit ingeschreven in de regelgeving. Daardoor bestond er een zekere onduidelijkheid over de doelgroep van bescheiden huurwoningen. Door de wijzigingen aan het huidige kader van het bescheiden woonaanbod wordt er nu een duidelijke keuze gemaakt. Bescheiden huurwoningen zijn doorstroomwoningen voor personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden.

Ten derde wordt de bepaling dat SHM's geen subsidies of tegemoetkomingen kunnen ontvangen of aanwenden voor hun autonome taken met betrekking tot een bescheiden woonaanbod geschrapt. De schrapping van deze bepaling heeft niet automatisch tot gevolg dat SHM's ook daadwerkelijk subsidies of tegemoetkoming zullen ontvangen. Daar is immers een nieuw regelgevend initiatief voor nodig. Wel wordt met de schrapping de weg tot subsidies of tegemoetkomingen voor bescheiden huurwoningen op decretaal niveau vrij gemaakt.

Ten vierde wordt bepaald dat een SHM de toewijzing van een woning kan weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen op welke wijze een SHM dat kan toepassen. Bedoeling is dat het bevoegde orgaan van de SHM op gemotiveerde wijze kan afwijken van de toewijzingsregels als de eerst gerangschikte kandidaat-huurder niet in staat is om de gevraagde huurprijs te betalen, rekening houdend met eventuele (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en met de energieprestatie van de woning.

Tot slot wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de woonbehoeftevoorwaarde afbakt op basis van het inkomen en het onroerend bezit.

Artikel 11 (artikel 42bis, VWC)

De invoeging van de verwijzing naar de Vlaamse Codex Fiscaliteit beoogt artikel 42bis, VWC te conformeren aan de bijkomende gewestelijke bevoegdheden inzake fiscaliteit. Het behoud van de verwijzing naar de vroegere federale teksten

heeft tot doel problemen te vermijden die zouden kunnen veroorzaakt worden in historische dossiers.

Artikel 12 (artikel 60, VWC)

In artikel 60, §2, 5°, VWC wordt het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 13 (artikel 81, VWC)

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

Artikel 14 (artikel 84, VWC)

Het huidige artikel 84, VWC bepaalt dat de sociale koper bij niet-naleving van zijn verbintenissen een vergoeding betaalt die in overeenstemming is met de overheidsinvesteringen. Die vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.

Het is evenwel ook mogelijk dat de verkoper bij de verkoop van de woning een korting heeft toegestaan op de verkoopprijs. Dit bv. in gebieden met een uitzonderlijk lage grondprijs. In het eerste toegevoegde lid wordt verduidelijkt dat als de verkoper van de sociale koopwoning een korting heeft toegestaan, dat hij een vergoeding kan vragen als de koper zijn verbintenissen niet naleeft. De Vlaamse Regering stelt de vergoeding vast. De vergoeding moet in verhouding zijn met de toegestane korting en is voor de verkoper bedoeld.

In het tweede toegevoegde lid wordt verduidelijkt dat ingeval de verkoper gebruikmaakt van het contractueel bedongen recht van wederinkoop, de vergoedingen niet worden teruggevorderd. Als de verkoper echter afziet van de uitoefening van het contractueel bedongen recht van wederinkoop, vordert hij onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, een vergoeding.

Artikel 15 (artikel 85, VWC)

Het notariaat wees er op dat het steeds vaker voorkomt dat niet alleen afzonderlijke garages apart worden verkocht, los van de woningen of gebouwen waarmee ze verbonden zijn, maar ook staanplaatsen voor motorvoertuigen. Rekening houdend met een toenemend aantal (elektrische) fietsers, wordt voorzien dat bij een afzonderlijke verkoop van die standplaatsen het voorkeepsrecht niet van toepassing zal zijn.

Met een aanpassing van artikel 85, §1, vierde lid wordt een weerkerend interpretatieprobleem verholpen. Deze bepaling voorziet dat de aankoop van een "eerste" gezinswoning of een perceel bestemd voor woningbouw van het recht van voorkeepsrecht wordt uitgesloten. Bedoeld wordt dat de aankoop van de enigste woning wordt vrijgesteld, zoals blijkt uit de verdere bepaling van de tekst. Door weglating van het verwarrende woord "eerste", lijken interpretatie problemen verholpen.

Artikel 16 (artikel 91, VWC)

In artikel 91, §1, VWC wordt een nieuw lid ingevoegd dat het bestaande eerste lid voorafgaat. Voor de leesbaarheid van titel VII worden 3 begrippen gedefinieerd: 'huurder', 'rationele bezetting' en 'welzijns- of

gezondheidsvoorziening'. De invulling van die begrippen is ook geldig voor de uitvoeringsbesluiten.

Onder 'huurder' worden de volgende personen verstaan: de persoon die zich als referentiehurder had opgegeven en de persoon die met hem gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont. Daarnaast wordt de feitelijke partner van de referentiehurder die bij de aanvang van de huurovereenkomst mee in de sociale huurwoning gaat wonen ook beschouwd als huurder. Als een feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst bij de referentiehurder komt wonen, zal hij huurder worden als hij 1 jaar op duurzame wijze samenwoont met de referentiehurder voor zover hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Voldoet hij niet, zal hij de sociale huurwoning moeten verlaten. Dat is ook opgenomen als huurdersverplichting: de referentiehurder mag niet toelaten dat zijn feitelijke partner die na 1 jaar duurzaam samenwonen, en die samen met hem niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de woning blijft wonen. Wil het koppel de samenwoning verderzetten, zal dat in een andere woning moeten gebeuren. Het koppel behoort dan immers niet tot de doelgroep van de sociale huisvesting.

Omdat de begrippen 'rationele bezetting' en 'welzijns- of gezondheidsvoorziening' voortaan ook gebruikt worden in titel VII van de VWC, dienen ze hier reeds te worden gedefinieerd en zullen de definities worden geschrappt in het KSH. De invulling van die begrippen is immers ook geldig voor de uitvoeringsbesluiten. 'Rationele bezetting' betekent de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen.

In het nieuwe tweede lid van paragraaf 1 wordt 'welzijnsorganisaties' vervangen door 'welzijns- of gezondheidsvoorzieningen'.

Tot slot wordt in paragraaf 2, 4°, het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 17 (artikel 92, VWC)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 92, VWC.

Ten eerste wordt de bepaling m.b.t. de huurovereenkomst (artikel 92, §1, VWC) aangepast zodat alleen nog de essentiële elementen zullen worden opgenomen (zie ook de algemene toelichting). In de typehuurovereenkomst zullen nog de volgende elementen opgenomen worden:

1. de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;
2. de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
3. het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn
4. de duur van de huurovereenkomst;
5. de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 99 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;
6. het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
7. het bedrag van de waarborg;
8. in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
9. een verwijzing naar de toelichting voor de huurder.

De proefperiode, ingevoerd door het decreet van 15 december 2006, wordt geschrapt. Op het einde van de proefperiode was een uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde gekoppeld in geval van negatieve evaluatie. Die ontbindende voorwaarde werd door het Grondwettelijk Hof vernietigd (arrest nr. 101/2008 van 10 juli 2008). De proefperiode heeft daardoor haar belang verloren en wordt bijgevolg geschrapt. De afschaffing van de proefperiode verhindert de verhuurders helemaal niet om binnen het regelgevend kader de nodige maatregelen te nemen tegen huurders die hun huurdersverplichtingen niet nakomen.

De Vlaamse Regering stelt zoals ook in de huidige regeling de typehuurovereenkomst vast. Daarnaast krijgt ze de opdracht om een toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder, op te stellen. Als de regelgeving wijzigt, zal de Vlaamse Regering de toelichting aanpassen. De verhuurder bezorgt de toelichting bij de ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurders. De geactualiseerde toelichting zal door de verhuurder op een toegankelijke manier ter kennis moeten worden gebracht aan de huurders (bv. website, huurdersinformatieblad, ...).

Ten tweede worden de verhuurdersverplichtingen (artikel 92, §2, VWC) aangepast.

Voortaan zal er worden verwezen naar de verhuurdersverplichtingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet, die ook gelden voor de sociale verhuurders. Het betreft de leveringsplicht en de staat van het goed bij aanvang van de huurovereenkomst (artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet); de verplichting het rustig genot te verzekeren (artikel 14 van het Vlaams Woninghuurdecreet) en de onderhouds- en herstellingsverplichting (artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet). Door die verwijzingen kunnen twee verhuurdersverplichtingen worden geschrapt. Het betreft de volgende twee verplichtingen:

- 1) de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de VWC, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst er aan blijft voldoen;
- 2) de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

Er worden twee verhuurdersverplichtingen toegevoegd. Ten eerste de verplichting om de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit te voeren. Het huidige artikel 29bis van het KSH bepaalt de basisbegeleidingstaken. Door het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken expliciet toe te voegen als een verhuurdersverplichting, wordt het belang ervan benadrukt. Ten tweede de verplichting voor de verhuurder om het OCMW te verwittigen als hij een huurovereenkomst wil opzeggen omwille van een tekortkoming van de huurdersverplichtingen. Die bepaling is in de huidige regeling opgenomen in artikel 98, §3, derde lid, VWC, zij het in een iets andere lezing, met name "Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2^o, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW". Voortaan zal de verhuurder bij elk voornemen om de huurovereenkomst op te zeggen omwille van een huurderstekortkoming het OCMW moeten verwittigen, dus niet meer alleen ingeval van wanbetaling. Het is immers aannemelijk dat het OCMW een preventieve rol kan spelen om een uithuiszetting te vermijden. De verhuurder zal het OCMW uiteraard voldoende tijd moeten geven om binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan te bieden op de meest aangewezen wijze.

De verhuurdersverplichting om de te betalen huurprijs mee te delen en bij het aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen wordt ook reeds vermeld in de huidige regeling.

Ten derde worden een aantal huurdersverplichtingen (artikel 92, §3, VWC) aangepast.

Voortaan zal er worden verwezen naar de huurdersverplichtingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet, die ook gelden voor de sociale huurder. Het betreft de onderhouds- en herstellersplicht (artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet); het gebruik van het goed als een goed huisvader (artikel 28 van het Vlaams Woninghuurdecreet); de verplichting om een verzekering te sluiten voor brand- en waterschade (artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet) en de betalingsverplichting van de huurprijs en de kosten en lasten (artikel 33 van het Vlaams Woninghuurdecreet). Door die verwijzingen kunnen twee huurdersverplichtingen worden geschrapt. Het betreft de volgende twee verplichtingen:

- 1) de huurprijs betalen;
- 2) de sociale huurwoning onderhouden als een goed huisvader.

De aanpassing in artikel 92, §3, eerste lid, 2°, VWC en de schrapping van artikel 92, §3, eerste lid, 2°bis, VWC zijn een gevolg van de wijziging van de definitie van huurder.

Gezien personen zonder eigen woonrecht in de toekomst niet meer als huurder worden beschouwd, dienen ze - als ze na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen - niet te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. De huurder mag echter niet toestaan dat personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning als dat zou leiden tot een onaangepaste woning. Als de huurder dat wel zou toelaten, komt hij tekort aan zijn huurdersverplichtingen, wat kan leiden tot een opzeg van de huurovereenkomst. De huurder heeft ook de verplichting om aan de verhuurder te melden wanneer personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning. Artikel 2, §1, eerste lid, 10°, VWC definieert hoofdverblijfplaats als de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.

Als personen met eigen woonrecht, met name de gehuwde personen of wettelijke samenwoners, na de aanvang van de huurovereenkomst willen komen wonen in de sociale huurwoning, moeten zij samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als zij voldoen, worden ze van rechtswege huurder.

Het nieuwe punt 3° van artikel 92, §3, eerste lid, VWC bepaalt dat de huurder niet mag toestaan dat een persoon die niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en die er zou moeten aan voldoen, zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning. Bovendien mag de bijwoner niet leiden tot een onaangepaste woning. Als de huurder het wel toestaat, komt hij tekort aan zijn huurdersverplichtingen, wat kan leiden tot een opzeg van de huurovereenkomst.

Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na 1 jaar feitelijk samenwonen, samen met de referentiehurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen. Als dat het geval is, zal hij ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de referentiehurder moeten worden opgezegd. De referentiehurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

In de huurdersverplichting m.b.t. het naleven van de afspraken uit een begeleidingsovereenkomst (artikel 92, §3, eerste lid, 10°, VWC) wordt de specificatie "als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid" geschrapt. Artikel 95, §1, vijfde lid, VWC bepaalt dat de Vlaamse Regering een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst die gesloten wordt tussen de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie. Een begeleidingsovereenkomst kan echter ook worden gesloten in de loop van de huurovereenkomst, bv. om een uithuiszetting te voorkomen. De bepaling dient dus ruimer gesteld te worden. Er wordt algemeen verwezen naar een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

De huidige huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 11° en 12°, VWC die inhouden dat de huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning in welbepaalde gevallen, worden samengevoegd in een nieuw punt 11°. Er wordt verduidelijkt dat een huurder niet alleen moet instemmen met een verhuizing als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht, maar ook als de sociale huurwoning wordt verkocht.

In het nieuwe punt 12° van artikel 92, §3, eerste lid, VWC wordt een nieuwe huurdersverplichting toegevoegd. De huurder van een sociale assistentiewoning moet instemmen met een verhuis naar een meer passende zorgvoorziening als zijn zorgbehoefendheid toeneemt op voorwaarde dat de beheersinstantie (d.i. één of meer personen die een groep van assistentiewoningen vertegenwoordigen en juridisch kunnen verbinden (zie artikel 1 van bijlage XVI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009⁶) dat passend verblijf voorziet. De formulering van de verplichting is geïnspireerd op artikel 23 van de vermelde reglementering. De huurovereenkomst van een 'gewone' assistentiewoning wordt opgezegd als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de bewoner zodanig is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is. De beheersinstantie verbindt er zich toe, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, te zorgen voor een passend verblijf en de opzeggingstermijn wordt zolang verlengd.

Een sociale huurder die zich in die situatie bevindt, en die niet instemt met een verhuis, komt te kort aan zijn huurdersverplichtingen, wat een opzegging van de huurovereenkomst kan rechtvaardigen.

De ontworpen regeling zorgt er voor dat de sociale huisvestingsmaatschappij haar woningpatrimonium goed kan beheren en zodoende kan zorgen dat al haar bewoners in een aangepaste woning wonen. Tegelijkertijd wordt er ook een bescherming ingeschreven voor de huurder doordat de arts slechts kan oordelen na de raadpleging van de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners.

In het nieuwe punt 13° van artikel 92, §3, eerste lid, VWC wordt een verplichting toegevoegd voor huurders van sociale assistentiewoningen en de zogenaamde 'ADL-woningen'. De huurders zijn verplicht om de afspraken die opgenomen zijn in de overeenkomst met betrekking tot de zorg- en dienstverlening, na te leven. Artikel 37, §2 van bijlage XVI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009⁷ bepaalt dat de overeenkomst met betrekking tot de zorg- en dienstverlening wordt beëindigd als de huurovereenkomst wordt beëindigd.

⁶ Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.

⁷ Idem.

Dat betekent dat zolang de huurovereenkomst loopt, de overeenkomst m.b.t. zorg- en dienstverlening ook blijft lopen; dat de dagvergoeding voor zorg- en dienstverlening dient betaald te worden ook al wordt van de zorg- en dienstverlening geen gebruik meer gemaakt (bv. omdat de persoon die aanleiding gaf tot de sociale assistentiewoning niet langer de woning bewoont). Door die verplichting in te schrijven, wenst de regelgever de huurder te motiveren om te verhuizen als de sociale assistentiewoning niet meer nodig is. De huidige regeling laat niet toe om de huurovereenkomst te beëindigen als de huurder de bepalingen in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst niet naleeft (bv. als hij de dagprijs niet betaalt). Als een huurder nalaat om de dagprijs te betalen, kan dat bijgevolg leiden tot een opzeg. Dezelfde redenering kan gevolgd worden voor de ADL-woningen.

Ten vierde wordt het tweede lid van paragraaf 3 opgeheven omdat het overbodig is. Het is evident dat een verhuurder aan een huurder kan voorstellen om zich te laten begeleiden om zijn huurdersverplichtingen na te leven. Die bepaling heeft op zich geen normatieve waarde en hoort bijgevolg niet thuis in een reglementaire tekst.

Artikel 18 (artikel 93, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 93, VWC.

De eerste wijziging is een louter vormelijke aanpassing. In het KSH en in de ministeriële besluiten wordt de term 'inschrijvingsregister' gehanteerd. Omwille van de uniformiteit wordt de terminologie van de VWC afgestemd op die van de andere reglementaire teksten.

De tweede wijziging bestaat erin dat de inhoud van het bestaande derde lid toegevoegd wordt aan het eerste lid.

Daarnaast wordt er gesleuteld aan de inschrijvingsvoorwaarden.

De meerderjarigheidsvoorwaarde die reeds opgenomen was in het KSH, wordt nu decretaal verankerd als inschrijvingsvoorwaarde. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op die voorwaarde. Zo kunnen volgens de huidige uitvoeringsregeling de ontvoogde minderjarigen en de minderjarigen die begeleid zelfstandig wonen, zich ook inschrijven.

Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, wordt er een specifieke leeftijd bepaald: een van de kandidaat-huurders moet minstens 65 jaar zijn. Dat is geen nieuwe bepaling maar ze is overgenomen uit het KSH, waar ze dan ook zal worden geschrapd.

Verder wordt er nog een specifieke inschrijvingsvoorwaarde voor de zogenaamde 'ADL-woning' ingevoegd. Dat is geen nieuwe bepaling maar ze wordt overgenomen uit het KSH, waar ze dan ook zal worden geschrapd.

De personen die moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, zijn de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft als referentieurder en de persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is, voor zover zij de intentie hebben om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. Zodra ze zijn ingeschreven in het inschrijvingsregister, worden ze beschouwd als kandidaat-huurders (zie ook de algemene toelichting).

Verder wordt er bepaald dat personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, ingeval van een gedwongen

herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder (zie ook de algemene toelichting, punt 2).

Het derde lid van paragraaf 1 van artikel 93 wordt opgeheven omdat de inhoud ervan omwille van de betere samenhang opgenomen wordt in het eerste lid.

Tot slot wordt in paragraaf 3, tweede lid, het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 19 (artikel 94, VWC)

Dit artikel voegt een lid in, in artikel 94, VWC. De bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers van kandidaat-huurders die uit het inschrijvingsregister worden geschrapt, wordt bepaald. Er is geopteerd voor een termijn van 30 maanden na de schrapping. Die termijn is ruim voldoende om eventueel een beroep dat wordt ingesteld tegen een schrapping te behandelen. Het heeft immers geen zin om die inschrijvingsdossiers langer te bewaren. Als de geschrapte kandidaat-huurder zich later opnieuw zou inschrijven, dienen alle voorwaarden ook opnieuw te worden afgetoetst.

Artikel 20 (artikel 95, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 95, VWC. Voor de toelatingsvoorwaarden wordt verwezen naar de inschrijvingsvoorwaarden aangezien de voorwaarden identiek zijn.

Er wordt toegevoegd dat kandidaat-huurders niet moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder (zie ook de algemene toelichting, punt 2).

Verder wordt er toegevoegd dat als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehurder en hij wil met de referentiehurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst (zie ook de algemene toelichting).

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

Een aantal bepalingen die in het KSH zijn opgenomen worden overgeheveld naar de VWC. Zo wordt er bepaald dat de sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt. Ook dat er rekening moet worden gehouden met de rationele bezetting. De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze. Er wordt toegevoegd dat een keuze toch aanvaard wordt ook al is die te beperkt als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Zo kan een kandidaat-huurder die zich inschrijft voor een sociale assistentiewoning of een ADL-woning, zich beperken tot het aanbod van de sociale assistentiewoningen of ADL-woningen van de verhuurder. Een andere gegronde reden is bv. de

mantelzorger of de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, die een meer gerichte keuze maakt m.b.t. de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven. Het is aan de verhuurder om de gegronde redenen te beoordelen en de gerichte keuze al dan niet toe te laten.

In paragraaf 2 van artikel 95, VWC wordt bepaald dat het lokaal toewijzingsreglement niet langer ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband maakt het toewijzingsreglement op in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren en maakt het vervolgens over aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen moeten toepassen. De administratieve totstandkomingsprocedure van het toewijzingsreglement zal hiermee aanzienlijk korter worden. Echter, indien het toewijzingsreglement in strijd wordt geacht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan, of het algemeen belang, dan beschikt de Vlaamse Regering over een termijn van dertig kalenderdagen om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen.

Er wordt aan artikel 95, VWC een paragraaf 3 toegevoegd. Dat de verhuurder een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening is niet nieuw, maar is verplaatst van paragraaf 1 naar paragraaf 3. Die overeenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich daarom minimaal tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden (onderhoud woning, relaties met burens, budgetbegeleiding, ...). De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit, ... aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder. De begeleidingsovereenkomst is bijgevolg een belangrijk instrument in de preventie van uithuiszetting. Om een warme overdracht te garanderen tussen begeleider en verhuurder is bijkomend bepaald dat de welzijns- of gezondheidsvoorziening de verhuurder op de hoogte brengt als de begeleidingsovereenkomst wordt beëindigd.

Tenslotte wordt er toegevoegd dat een verhuurder een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst op basis van informatie die hij heeft gekregen van een andere verhuurder., hij de kandidaat-huurder eerst mondeling of schriftelijk moet horen. Er wordt op die manier een wettelijke basis ingeschreven om een gegevensuitwisseling over een kandidaat-huurder tussen sociale verhuurders mogelijk te maken in de context van het mogelijks opleggen van begeleidende maatregelen. Er worden een aantal garanties ingebouwd voor de kandidaat-huurder. Zo kan de informatie over hem maar worden meegedeeld als hij nog huurder is van de andere verhuurder of maximaal 1 jaar geleden een huurder was van de andere verhuurder. De informatie kan dus geen betrekking hebben op feiten die in het verdere verleden plaatsvonden. De kandidaat-huurder moet ook de mogelijkheid krijgen om mondeling of schriftelijk gehoord te worden. De andere verhuurder moet de informatie met stavingstukken aantonen en tot slot moet ook de welzijns- of gezondheidsvoorziening de begeleiding of ondersteuning als noodzakelijk beoordelen.

De gegevensuitwisseling beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en ze is evenredig met de nagestreefde wettelijke doelstelling.

De doelstelling die nagestreefd wordt, is een kandidaat-huurder waarvan door een andere sociale verhuurder wordt aangegeven dat hij nood heeft aan ondersteuning of begeleiding inzake woonvaardigheden, een woning krijgt toegewezen met een verzekerde begeleiding en ondersteuning. De begeleiding en ondersteuning zijn belangrijk instrumenten om het wonen succesvol te laten verlopen.

De gegevensuitwisseling is evenredig omdat ze tot doel heeft het wonen van de kandidaat-huurder succesvol te laten verlopen. Omdat de eenzijdige informatie van de sociale verhuurder niet aan tegenspraak onderworpen is, wordt in de bepaling opgenomen dat de sociale verhuurder bij het ontvangen van de informatie, ook de kandidaat-huurder moet horen en diens repliek mee in overweging moet nemen alvorens hij een beslissing neemt om begeleidende maatregelen te vragen.

Tot slot wordt bepaald dat de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, bewaard worden tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond.

Artikel 21 (artikel 96, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 96, VWC. Volgens de huidige regeling in de VWC mag de huurder met instemming van de verhuurder de woning gedeeltelijk onderverhuren, dit in tegenstelling wat er in de huidige typehuurovereenkomsten is bepaald. Er wordt geopteerd om de bepaling van de VWC af te stemmen op de bepaling in de typehuurovereenkomsten.

Artikel 22 (artikel 97, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 97, VWC.

De volgende bepalingen kunnen worden opgeheven aangezien de sociale huurwetgeving op dat vlak niet afwijkt van het Vlaams Woninghuurdecreet:

- de opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder (artikel 97, §1, eerste lid, VWC);
- alle lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed komen ten laste van de verhuurder (artikel 97, §2, derde lid, VWC);
- de plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep (artikel 97, §4, VWC).

In paragraaf 2 van artikel 97, VWC wordt de zinsnede „, met inachtneming van de navolgende bepalingen,“ geschrapt omdat dat geen meerwaarde heeft.

Het tweede lid van paragraaf 2 van artikel 97, VWC wordt opgeheven omdat hier gekozen wordt voor de aanvullende werking van het Vlaams Woninghuurdecreet. Die regeling ziet er als volgt uit. Tenzij uitdrukkelijk overeengekomen is dat de kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen. De kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen. De bewijsstukken van de kosten en lasten worden op zijn verzoek aan de huurder bezorgd. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De rechter doet uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. De rechter beslist tot de omzetting als dat mogelijk is.

Artikel 23 (artikel 97bis, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 97bis, VWC.

Een aantal wijzigingen is toe te schrijven aan de herdefiniëring van het begrip 'huurder' (paragraaf 2, vierde lid; paragraaf 3, eerste lid, en zesde lid).

Verder wordt in paragraaf 2, vierde lid een fout rechtgezet. Er is verkeerdelijk bepaald dat de initiële huurovereenkomst in werking moet getreden zijn voor een bepaalde datum, terwijl de initiële huurovereenkomst gesloten moet zijn voor die datum. Er wordt ook algemener gesteld dat een huurder die een huurovereenkomst van onbepaalde duur had, en die een huurovereenkomst sluit voor een andere sociale huurwoning van een andere verhuurder opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur krijgt, als dat zich voordoet in het kader van een herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop. In het huidige artikel 97bis, §2, vierde lid, VWC wordt uitsluitend gesproken van een verhuizing in het kader van 'een renovatieproject' waardoor de herhuisvesting omwille van een verkoop van de sociale huurwoning niet gevat is.

Het huidige vijfde lid van paragraaf 2 bepaalt: "Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft." Die bepaling houdt echter geen rekening met het feit dat er meerdere huurovereenkomsten na elkaar kunnen worden gesloten (de zogenaamde interne mutaties). Om die lacune weg te werken, wordt de bepaling aangepast en ook vereenvoudigd.

In paragraaf 3 van artikel 97bis, VWC zijn ook nog een aantal aanpassingen noodzakelijk door de beleidskeuze dat alleen de personen met eigen woonrecht als huurder worden beschouwd. Voor de eventuele uitstroom uit de sociale huisvesting zal voortaan geen rekening worden gehouden met het inkomen van de bijwoners die geen eigen woonrecht hebben. Het tweede en derde lid van paragraaf 3 dienen bijgevolg te worden opgeheven.

In paragraaf 5 van artikel 97bis, VWC wordt een verwijzing aangepast.

Artikel 24 (artikel 98, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 98, VWC.

Een aantal wijzigingen in artikel 98, §1, eerste lid, VWC zijn toe te schrijven aan de herdefiniëring van het begrip 'huurder'. Zo dienen de verwijzingen naar artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), VWC telkens te worden geschrapt.

Het huidige artikel 98, §1, eerste lid, 2°, VWC bepaalt dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden als de laatste huurder met eigen woonrecht de woning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen. Die beëindigingswijze is juridisch niet helemaal correct. Het betrekken van de sociale huurwoning is immers een huurdersverplichting en de woning niet langer betrekken is dus een contractuele wanprestatie van de huurder. In dat geval kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen op basis van artikel 98, §3, VWC zodat een ontbinding van rechtswege niet mogelijk is. Bij beëindiging van de huurovereenkomst omwille van een contractuele wanprestatie dient de rechter immers steeds de ernst van de wanprestatie te beoordelen. De ontbinding van rechtswege op aangeven van de verhuurder omwille van contractuele wanprestatie werd eerder reeds vernietigd door het Grondwettelijk Hof (arrest nr. 101/2008 van 10 juli 2008).

In één geval wordt er toch geopteerd om de beëindiging van rechtswege van de huurovereenkomst te behouden ten aanzien van de huurder die de woning verlaat zonder opzegging te geven alleen als er nog een andere huurder (bewoner met eigen woonrecht) overblijft. In dat geval zou de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder omwille van een contractuele wanprestatie van één van de huurders immers een te drastische maatregel zijn ten aanzien van de overblijvende huurder. Door de van rechtswege beëindiging ten aanzien van de huurder die de woning verlaat zonder opzegging te geven, blijft de huurovereenkomst behouden ten aanzien van de overblijvende huurder en wordt de andere huurder uit de huurovereenkomst geschrapt en kan de huurprijs worden aangepast. De beëindiging vindt dan van rechtswege plaats op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte bracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de beëindiging plaatsvindt. Die regeling is niet nieuw maar is overgenomen uit het huidige KSH, waar het zal worden geschrapt.

Artikel 98, §1, tweede lid, VWC dient aangepast te worden aan de nieuwe definiëring van het begrip 'huurder'. Aangezien alleen de referentiehuurder en zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner voortaan nog huurder zullen zijn, dient er een regeling te worden uitgewerkt voor de overblijvende bewoners.

Bij het overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. De overblijvende bewoners hebben het recht om de woning nog tijdelijk te betrekken 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 mogelijkheid tot verlenging wegens billijkheidsredenen en het verbod om tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning te laten komen bijwonen, blijven behouden. De verhuurder zal een overeenkomst met de bewoner sluiten 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 worden geregeld. Er wordt bepaald dat de bewoningsvergoeding op dezelfde wijze wordt vastgesteld als zou het de sociale huurprijs zijn.

Er is geopteerd om de beëindiging van de huurovereenkomst af te stemmen op het Vlaams Woninghuurdecreet, namelijk ontbinding van de huurovereenkomst op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, maar omdat het toch ook wel afwijkt in die zin dat erfgenamen van een sociale huurder niet kunnen vragen om de huurovereenkomst over te nemen, wordt de beëindigingstermijn expliciet bepaald.

Artikel 98, §1, vijfde lid, VWC wordt opgeheven. De huidige bepaling luidt dat als de verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst heeft opgezegd conform het ontworpen artikel 97bis, de voorziene opzeggingstermijn van minstens zes maanden tot de vervaldag geldig blijft, ook al doet er zich na het ingaan van de opzegtermijn een situatie voor die aanleiding geeft tot een van rechtswege ontbinding van de huurovereenkomst. Deze bepaling is echter overbodig, ofwel zal de huurovereenkomst beëindigen door het aflopen van de opzegtermijn ofwel door een beëindiging van rechtswege. Wat zich chronologisch eerst voordoet, zal de ander beëindigingswijze zonder voorwerp maken.

In artikel 98, §2, tweede lid, VWC wordt de zin "De opzeggingstermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven" geschrapt omwille van de aanvullende werking van het Vlaams Woninghuurdecreet.

In artikel 98, §2, derde lid, VWC wordt de terminologie aangepast aan de wijzigingen in de welzijnswetgeving. 'Voorziening met residentiële opvang' wordt vervangen door "gebruik maken van woonondersteuning bij een aanbieder van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning".

In artikel 98, §3, eerste lid, 2°, VWC wordt een technische aanpassing doorgevoerd (een verwijzing naar de huurdersverplichtingen wordt aangepast om in overeenstemming te zijn met de herschikking van de huurdersverplichtingen door dit ontwerp).

Tot slot wordt het laatste lid van artikel 98, §3, VWC opgeheven. De inhoud ervan is opgenomen in artikel 92 als verhuurdersverplichting (zie ook de toelichting bij artikel 17).

Artikel 25 (artikel 99, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 99, VWC. Paragraaf 4 wordt opgeheven. Het jaarlijks informeren van de huurder over de manier waarop het te betalen bedrag wordt berekend en de noodzakelijke toelichting geven is een basisbegeleidingstaak van de verhuurder, die zal worden opgenomen in het KSH. Het uitvoeren van basisbegeleidingstaken is opgenomen als verhuurdersverplichting (zie ook de toelichting bij artikel 13).

Artikel 26 (artikel 102bis, VWC)

In artikel 102bis worden technische aanpassingen doorgevoerd. De verwijzing naar de huurdersverplichtingen die te maken hebben met het niet mogen plegen van domiciliefraude, dient te worden aangepast wegens de herschikking van de huurdersverplichtingen door dit ontwerp.

Artikel 27 (artikel 112, VWC)

Artikel 112, VWC voorziet in de mogelijkheid om alle bepalingen die betrekking hebben op 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 toegevoegd.

Artikel 28 (artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid)

Dit artikel wijzigt artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De verwijzingen naar het bescheiden koopaanbod worden geschrapt. SHM's zullen immers niet langer bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels kunnen verwerven, verwezenlijken of vervreemden (zie ook de toelichting bij artikel 4 en 8).

Verder wordt in dit artikel de mogelijkheid geschrapt om in een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen af te wijken van de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt. Door de afschaffing van het verbod op subsidiëring van het bescheiden woonaanbod is een volledige vrijheid immers niet langer

aangewezen. Een gemeentelijk reglement kan wel nog steeds lokale toewijzingsregels voor bescheiden huurwoningen omvatten die een aanvulling vormen op de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

Artikel 29 (overgangsbepalingen)

Dit artikel voegt drie overgangsbepalingen in.

Volgens de huidige reglementering (artikel 2, §1, eerste lid, 34°, VWC) zijn de volgende personen huurder van een sociale huurwoning:

- a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;
- b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de persoon, vermeld in punt a), en die met die persoon op duurzame wijze samenwoont, of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), op duurzame wijze samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);
- c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b).

Volgens de nieuwe reglementering (ontworpen artikel 91, §1, eerste lid, 1°, VWC) zijn de volgende personen huurder van een sociale huurwoning:

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehurder;
- b) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont;
- c) de feitelijke partner van de referentiehurder bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen en die overeenkomstig artikel 95, §1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt.

Er wordt bepaald dat de personen die voor de inwerkingtreding van de nieuwe huurdersindeling huurders van categorie A en B zijn, na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving beschouwd worden als huurders. De personen die voor de inwerkingtreding van de nieuwe huurdersindeling, huurders van categorie C zijn, worden na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving niet langer beschouwd als huurders. Die personen hebben ook volgens de huidige regelgeving geen eigen woonrecht. Hun woonrecht is afhankelijk van dat van de referentiehurder en zijn echtgenoot, feitelijke partner of de persoon met wie de referentiehurder wettelijk samenwoont.

Daarnaast wordt een overgangsbepaling ingevoegd voor de lokale toewijzingsreglementen die voor de datum van de inwerkingtreding van de regeling rond het vernietigingstoezicht, al ingediend zijn ter goedkeuring. De dossiers die ingediend zijn voor de inwerkingtreding worden nog behandeld volgens de huidige principes.

Artikel 30 (overgangsbepaling)

Dit artikel voegt een overgangsbepaling in voor de projecten bescheiden koopwoningen die in de pijplijn zitten op het moment van inwerkingtreding van het nieuwe kader voor bescheiden koopwoningen. Als voor die projecten een lokale woontoets is uitgevoerd voor de inwerkingtreding van het nieuwe kader mogen de projecten nog worden voortgezet onder de oude regeling.

Artikel 31

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. De meeste bepalingen zullen in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering vaststelt. Op die manier kunnen de noodzakelijke aanpassingen aan de uitvoeringsbesluiten gebeuren en kunnen de wijzigingsbepalingen van het decreet en die van de uitvoeringsbesluiten gelijktijdig in werking treden. Het betreft de aanpassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen. De niet vermelde artikelen zullen in werking treden 10 dagen na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS