

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (hierna: Vlaams Woninghuurdecreet) voorziet in de invoering van een nieuw hoofdstuk IIIbis in titel VI van de Vlaamse Wooncode. Daarmee wordt in de Vlaamse Wooncode een decretale basis ingeschreven voor de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties.

Onder de term verhuurdersorganisaties worden zowel organisaties begrepen die private verhuurders vertegenwoordigen, als organisaties die vastgoedmakelaars vertegenwoordigen. Deze organisaties vormen belangrijke partners in het beleid van de Vlaamse overheid met betrekking tot de private huurmarkt. De erkenning en de daarmee gepaard gaande financiële ondersteuning moet deze betrokkenheid versterken en een doorgedreven professionalisering van de private huurmarkt mogelijk maken.

Een verhuurdersorganisatie heeft verschillende opdrachten. Zo moet een verhuurdersorganisatie bijdragen tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor iedereen en behartigt het de belangen van de verhuurders en vastgoedmakelaars op de privéwoninghuurmarkt. Daarnaast moet zij op individuele en collectieve basis informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen. Een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt verleent ook juridische bijstand aan verhuurders.

Het artikel 77septies van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering verhuurdersorganisaties kan erkennen en dat de werking of een deelactiviteit daarvan wordt gesubsidieerd conform artikel 77octies van de Vlaamse Wooncode. Artikel 77octies voorziet enerzijds in een basissubsidie voor alle erkende verhuurdersorganisaties anderzijds in de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om een projectsubsidie toe te kennen aan zowel erkende verhuurdersorganisaties als aan andere actoren die een professionalisering van de huurmarkt

1.2. Krachtlijnen van het ontwerpbesluit

In uitvoering van de decretale basis, voorzien in de Vlaamse Wooncode, met betrekking tot de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties wordt er nu een ontwerpbesluit voorgelegd, waarin de opdrachten, de erkenning, de subsidiëring, de sancties en het toezicht worden bepaald.

Het ontwerpbesluit voorziet dat twee verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen, en één verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, kunnen worden erkend. Indien er verschillende verhuurdersorganisatie een aanvraag tot erkenning indienen, gaat de erkenning naar de organisatie met de grootste representativiteit, hetgeen wordt gemeten aan de hand van het aantal leden.

Het ontwerpbesluit voorziet in twee vormen van subsidiëring: een basissubsidie en een projectsubsidie. Met het oog op het vervullen van hun decretaal vastgelegde opdracht hebben alle erkende verhuurdersorganisaties recht op een basissubsidie.

Daarnaast bestaan er twee soorten projectsubsidie. In de eerste plaats kunnen alle erkende verhuurdersorganisaties een aanvraag indienen voor het verkrijgen van een projectsubsidie voor hun medewerking aan thematische acties. De minister heeft de bevoegdheid om deze thema's vast te leggen en een projectoproep uit te vaardigen. Het betreffen thema's die in de lijn liggen van het beleid, maar niet behoren tot de decretale opdracht van de erkende verhuurdersorganisaties en dus niet vallen onder de basissubsidie.

In de tweede plaats wordt voorzien in projectsubsidies voor experimentele acties die gericht zijn op de verdere professionalisering van de private huurmarkt. De oproep voor deze projecten gebeurt bij ministerieel besluit (MB). Deze subsidies zijn niet enkel voorbehouden voor de erkende verhuurdersorganisaties, maar kunnen door alle actoren worden aangevraagd op voorwaarde dat zij een project indienen dat gericht is op een verdere professionalisering van (enkele aspecten van) de private huurmarkt. Via een financiële tegemoetkoming wil de Vlaamse overheid dergelijke initiatieven capteren en ondersteunen. Projecten die succesvol blijken, kunnen naderhand ruimer worden uitgerold.

2. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1:

In dit artikel worden een aantal begrippen die gehanteerd worden in dit besluit, gedefinieerd. De definities spreken voor zich en behoeven geen toelichting. Voor een toelichting van de definities onder 5°, 6° en 7° wordt verwezen naar de toelichting bij de artikelen 10 en 11.

Artikel 2:

In dit artikel worden de opdrachten van een verhuurdersorganisatie omschreven. Er worden vier opdrachten onderscheiden. De vierde opdracht geldt enkel voor verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen.

Een eerste opdracht is ertoe bijdragen om het recht op wonen voor iedereen te helpen realiseren (bv. het nemen van antidiscriminatiemaatregelen). Dit wordt gerealiseerd door een bijdrage te leveren aan de professionalisering van de private huursector. De verhuurdersorganisaties brengen de verhuurders en de vastgoedmakelaars op de hoogte van de geldende regelgeving, met als voornaamste de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woninghuurdecreet, en dragen bij tot een correcte toepassing hiervan.

Een tweede opdracht is het optreden als belangenbehartiger van verhuurders (op de privéwoninghuurmarkt) of vastgoedmakelaars. Door deel uit te maken van verschillende organisaties, adviesorganen en commissies, waarin gediscussieerd wordt over toekomstige

wetgeving, kan een verhuurdersorganisatie sectorale problemen en bekommernissen onder de aandacht brengen.

De derde opdracht is op individuele of collectieve basis informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen. Het gaat onder meer om het opstellen en verspreiden van brochures over de wetgeving, de opmaak en verspreiding van een eigen tijdschrift of nieuwsbrief waarin aspecten over het huurrecht aan bod komen en het verschaffen van informatie op een website. Ook de organisatie van vormingsmomenten laat toe om de particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars te informeren over de huurwetgeving. Via het installeren van een helpdesk kan ook op individuele basis gericht informatie en advies worden verstrekt. Dankzij een individuele en collectieve informatie- en adviesverstrekking kan de verhuurdersorganisatie erover waken dat een huurovereenkomst op een correcte wijze wordt opgesteld en uitgevoerd. Het ter beschikking stellen van modelovereenkomsten of een tool om de indexering te berekenen, kan hiertoe bijdragen.

De verhuurdersorganisaties moeten deze opdracht ook in bepaalde mate ten aanzien van niet-leden vervullen. Een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, moet het mogelijk maken dat iedereen die geen lid is, kosteloos een eerste raadpleging kan krijgen. Het betreft één raadpleging per persoon. Daarbij wordt er geen rekening gehouden met het aantal huurcontracten waarbij iemand partij is, noch met een bepaalde tijdspanne waarbinnen de raadpleging kosteloos kan worden gevraagd. Zodra iemand die geen lid is, een kosteloze raadpleging heeft gekregen, heeft hij zijn recht uitgeput. Een tweede kosteloos advies kan niet worden aangevraagd, zelfs niet wanneer de vraag betrekking heeft op een ander huurcontract of zelfs niet wanneer een bepaalde termijn is verstreken. De raadpleging gebeurt in overeenstemming met hetgeen onder artikel 3, derde lid, 5° wordt bepaald en kan dus ter plaatse, telefonisch of per e-mail gebeuren.

De verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt moet de collectieve informatieverstrekking ook openstellen voor niet-leden. Het gaat om alle informatie die betrekking heeft op de instrumenten inzake het woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, het Vlaams Woninghuurdecreet en de uitvoeringsbesluiten.

Voor een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, bestaat een laatste opdracht erin om juridische bijstand te verlenen aan verhuurders en potentiële verhuurders. Dit kan op verschillende wijzen worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld via een telefonische oproep, een persoonlijk onderhoud of via een schriftelijke procedure. De bijstand kan betrekking hebben op de behandeling van klachten en de opmaak van ingebrekestellingen of verzoekschriften indien nodig.

Artikel 3:

Artikel 3 verwijst naar de mogelijkheid om voor het Vlaamse Gewest maximaal drie verhuurdersorganisaties te erkennen. Het gaat ten hoogste om twee verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen en één verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. Het onderscheid wordt gerechtvaardigd omdat vastgoedmakelaars een professionele beroepsgroep zijn. Aangezien de behoefte aan professionalisering vooral bestaat bij de particuliere verhuurders, wordt ervoor gekozen om niet één maar twee organisaties te erkennen.

Indien meerdere verhuurdersorganisaties om een erkenning vragen, gaat de erkenning naar de organisatie met de grootste representativiteit, die wordt gemeten aan de hand van het aantal leden op het ogenblik van de aanvraag.

Daarnaast bevat dit artikel de voorwaarden waaraan een verhuurdersorganisatie moet voldoen om te worden en te blijven erkend.

In de eerste plaats moet de verhuurdersorganisatie aantonen dat zij de opdrachten, vermeld in artikel 2, vervult. Daarnaast moet zij particuliere verhuurders of vastgoedmakelaars vertegenwoordigen.

Ook moet de verhuurdersorganisatie deelnemen aan overlegstructuren zoals het Overlegplatform Private Huur. In het kader van haar functie als belangenbehartiger is het aangewezen dat de verhuurdersorganisatie deelneemt aan dergelijke overlegstructuren, teneinde de belangen van haar doelgroep te kunnen verdedigen. De verhuurdersorganisatie werkt ook samen met het agentschap voor de beleidsinitiatieven op de private huurmarkt.

Ten vierde dient de verhuurdersorganisatie de rechtsvorm van een vereniging zonder winstoogmerk te hebben.

Met het oog op de vervulling van haar opdracht wordt vereist dat de verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, voorziet in een centraal secretariaat met een consultatieruimte en gedurende ten minste twintig uur per week voor advies ter plaatse, telefonisch en per e-mail beschikbaar is voor het publiek, en ten minste drie uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend. In provincies waar geen centraal secretariaat is, worden ten minste vijf adviesuren per maand georganiseerd.

De vereiste van een centraal secretariaat moet de verhuurdersorganisatie in staat stellen om haar taak van advies- en informatieverlening, evenals haar opdracht van juridische bijstand te kunnen uitoefenen. Aangezien de eerstelijnsbijstand zowel aan leden, als aan niet-leden moet worden verleend, is het belangrijk dat de verhuurdersorganisatie beide categorieën kan bereiken. De inrichting van een centraal secretariaat moet de drempel om zich tot deze organisatie te wenden verkleinen en de toegankelijkheid vergroten.

Daarnaast dient de verhuurdersorganisatie het bewijs te leveren dat zij gedurende ten minste één jaar voor de erkenningsaanvraag de opdrachten, vermeld in artikel 2, heeft vervuld. Het is belangrijk dat de erkende verhuurdersorganisatie enige ervaring heeft met de vervulling van de decretale opdrachten. Dit biedt een zekere garantie dat zij haar taken naar behoren zal uitvoeren. Er wordt wel een uitzondering gemaakt voor het kosteloos verstrekken van advies: het advies moest de verhuurdersorganisatie niet kosteloos verstrekken zolang zij niet erkend was.

In dat verband wordt ook een voorwaarde gesteld met betrekking tot de tewerkstelling van personeel. Het is immers belangrijk dat de decretale opdrachten op een kwaliteitsvolle wijze worden uitgevoerd.

Daarnaast dient de verhuurdersorganisatie een beleidsplan op te stellen met een overzicht van de doelstellingen die ze de volgende vijf jaar wil realiseren, alsook een gemotiveerd actieprogramma waarin de activiteiten zijn opgenomen om die doelstellingen te bereiken. Het opstellen van een beleidsplan moet toelaten om een idee te krijgen van de wijze waarop de verhuurdersorganisatie haar decretale opdrachten wil verwezenlijken. Op basis daarvan kan op het einde geëvalueerd worden of de verhuurdersorganisatie haar doelstellingen heeft gehaald. Ten slotte dient de verhuurdersorganisatie elke wijziging in de statuten, het werkingsgebied en elke wijziging waardoor niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden mee te delen aan het agentschap en moet zij een jaarverslag opmaken. De opmaak van het jaarverslag is van belang om toezicht uit te oefenen op de besteding van de subsidies.

Artikel 4:

In dit artikel wordt de procedure voor de erkenningsaanvraag beschreven en wordt vermeld welke gegevens en stukken deze aanvraag moet bevatten. Er wordt eveneens bepaald binnen welke periode de aanvraag moet worden behandeld. Hierbij werd ook een regeling voorzien voor het geval waarin de aanvraag onvolledig is. De minister bepaalt de datum waartegen een aanvraag tot erkenning kan worden ingediend. De periode voor het indienen van een aanvraag ligt tussen de negende en de zesde maand voor het einde van het kalenderjaar. Op die manier wordt verzekerd dat de nieuwe aanvragen samen met de aanvragen tot verlenging worden behandeld.

Artikel 5:

Artikel 5 bepaalt de periode waarvoor de erkenning wordt verleend. De erkenning geldt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de minister het erkenningsbesluit heeft ondertekend en eindigt op 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin

het erkenningsbesluit in werking is getreden.

Daarnaast vermeldt dit artikel de mogelijkheid en de procedure voor een verlenging van de erkenning met telkens vijf jaar. De verlengingsaanvraag zal hoofdzakelijk beoordeeld worden op basis van de voorafgaande jaarlijkse evaluaties.

Artikel 6:

Dit artikel bepaalt dat aan de erkende verhuurdersorganisaties een basissubsidie wordt toegekend. Inzake het bedrag van de subsidie is er een onderscheid tussen enerzijds de verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen en anderzijds de verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. Dit onderscheid is er omdat de verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt een professionele beroepsgroep ondersteunt, terwijl private verhuurders overwegend niet-professionelen zijn. Dit rechtvaardigt een hogere subsidie aan de verhuurdersorganisaties die private verhuurders ondersteunen.

De basissubsidie is samengesteld uit twee onderdelen. Enerzijds een subsidie voor het verstrekken van informatie, advies en juridische bijstand. Anderzijds een subsidie voor het vervullen van de opdracht belangenbehartiging. Het verstrekken van een subsidie voor het aspect van informatie- en adviesverlening wil de verhuurdersorganisaties ertoe aanzetten om hun medewerking te verlenen aan informatiecampagnes. Gelet op de wijzigingen in het woninghuurrecht, is het aangewezen om dergelijke campagnes te organiseren om zowel particuliere verhuurders als vastgoedmakelaars op de hoogte te stellen van de wijzigingen. Naast een ruimere bekendheid van het woninghuurrecht en andere relevante wetgeving, kan het verstrekken van meer informatie er bovendien toe leiden dat het aantal vragen van verhuurders bij de 1700-lijn en bij het agentschap Wonen-Vlaanderen afneemt.

Het aspect van informatie- en adviesverlening mag daarenboven niet worden beperkt tot de reeds aangesloten leden, maar moet in zekere mate ook worden aangeboden aan niet-leden. Op die manier wordt de drempel tot juridische dienstverlening ook voor deze laatste groep van verhuurders verlaagd. Bovendien is het voor de verhuurdersorganisaties een opportuniteit om leden aan te werven, zodat de nieuwe leden ook in de toekomst beter bereikt kunnen worden voor informatie en advies.

De precieze berekeningswijze van de basissubsidie wordt verder toegelicht in '3. Weerslag van het voorstel op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap'.

Artikel 7:

In dit artikel wordt bepaald dat de basissubsidie moet worden besteed aan de werkings- en personeelskosten van de verhuurdersorganisatie. Daarnaast wordt de berekening van de subsidie bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de werkelijke werkings- en personeelskosten, die via de boekhouding van de organisatie zullen worden vastgesteld.

Artikel 8:

In artikel 8 wordt de koppeling met de index van de in het besluit opgenomen subsidiebedragen bepaald.

Artikel 9:

In artikel 9 wordt de wijze van uitbetaling van de subsidie bepaald, namelijk via twee voorschotten van 45% die respectievelijk worden uitbetaald aan het begin van het kalenderjaar en het begin van het tweede semester. Daarnaast wordt de mogelijkheid van verrekening en terugvordering van uitbetaalde niet-verschuldigde subsidies vermeld.

Artikel 10:

Artikel 10 voorziet in de mogelijkheid om een projectsubsidie toe te kennen voor een thematische actie. Deze subsidies kunnen alleen door de erkende verhuurdersorganisaties worden aangevraagd. Het gaat om beleidsthema's waarvan de ondersteuning, uitwerking of bekendmaking niet behoren tot de basisopdracht, maar waarop de minister extra aandacht wil vestigen. De oproep tot het aanvragen van een projectsubsidie wordt bekendgemaakt via een

MB. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan een project in verband met antidiscriminatie op de huurmarkt. De idee is dat een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt een aanvullende subsidie kan aanvragen voor het organiseren van infosessies, het opstellen van brochures of het verspreiden van artikels in haar ledentijdschrift. Van een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, wordt een enigszins andere aanpak verwacht, aangezien vastgoedmakelaars al professionele en deontologische verplichtingen moeten naleven. Concreet kan worden gedacht aan vormingen om een makelaar beter te laten omgaan met discriminerende vragen van cliënten, het promoten van de anti-discriminatieclausule in de contracten en het aanbieden van extra informatiesessies.

Artikel 11:

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid van een projectsubsidie voor experimentele acties die erop gericht zijn om (bepaalde aspecten van) de private huurmarkt te professionaliseren. Deze subsidies kunnen door verhuurdersorganisaties of een andere actor worden aangevraagd. In het verleden zijn projecten op poten gezet die inzetten op renovatiebegeleiding van private verhuurders of die het concept van een gemeenschappelijk rentmeesterschap van private huurwoningen verder uitdachten. Via een projectoproep wil de Vlaamse overheid dergelijke initiatieven capteren en ondersteunen, met het oog op een eventuele ruimere uitrol van succesvolle projecten. De oproep tot het aanvragen van een projectsubsidie wordt bekendgemaakt via een MB.

Artikel 12:

In dit artikel wordt bepaald dat de projectsubsidie moet worden besteed aan de tijdelijke werkings- en personeelskosten die voortvloeien uit de realisatie van het project.

Artikel 13:

Dit artikel bepaalt dat de minister een projectoproep zal formuleren voor thematische en experimentele acties waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Deze bepaling voorziet bovendien in een delegatie aan de minister om de procedure inzake de projectsubsidie uit te werken. Deze bevoegdheid wordt aan de minister gedelegeerd, zodat op een snelle manier kan worden ingespeeld op nieuwe en actuele ontwikkelingen.

Artikel 14:

In artikel 14 worden de verplichtingen van de erkende verhuurdersorganisaties inzake de te voeren boekhouding en in te dienen stukken bepaald. De erkende verhuurdersorganisatie dient een dubbele boekhouding te voeren die gebaseerd is op het genormaliseerde rekeningstelsel, nog te bepalen door de minister. Daarnaast dient de erkende verhuurdersorganisatie jaarlijks een aantal boekhoudkundige staten en een jaarverslag aan het agentschap te bezorgen.

Artikel 15 en 16:

In deze artikelen wordt het toezicht geregeld. Zo is er toezicht op de activiteiten van de verhuurdersorganisaties en de actoren, de naleving van de erkenningsvoorwaarden, en het optimale gebruik van de toegekende subsidies.

Artikel 17:

In artikel 17 worden de sanctiemogelijkheden beschreven, indien de verhuurdersorganisatie niet meer aan de erkenningsvoorwaarden voldoet of een ernstige onregelmatigheid begaat.

Artikel 18:

Dit artikel behoeft geen commentaar.

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

Het voorliggende ontwerpbesluit voorziet in een maximale basissubsidie-enveloppe voor de personeels- en werkingskosten van de verhuurdersorganisaties. Deze basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 175.000,00 euro per kalenderjaar voor een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt en maximaal 105.000,00 euro voor een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. Deze basissubsidie-enveloppe moet de organisaties in staat stellen om een volwaardig personeels- en werkingskader uit te bouwen in overeenstemming met haar decretale opdrachten.

De bedragen van de basissubsidie werden vastgesteld op basis van de ingeschatte kostprijs van een voltijds equivalent (VTE), vastgesteld aan de hand van de barema's zoals bepaald in het paritair comité nr. 200. Per VTE wordt een bedrag van 70.000,00 euro voor personeels- en werkingskosten vooropgesteld. Voor de vervulling van de opdrachten 'info, advies en juridische bijstand' door een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, wordt uitgegaan van twee VTE's en bedraagt het basisbedrag 140.000,00 euro.

Voor de basissubsidie aan een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt wordt gerekend met één VTE en bedraagt de basissubsidie voor het verstrekken van info, advies en juridische bijstand 70.000,00 euro. Het onderscheid tussen beide bedragen is verantwoord omdat de subsidie er deels op gericht is om verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen te ondersteunen in hun professionalisering, hetgeen logischerwijze niet of minstens in mindere mate wordt verwacht van een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, aangezien het reeds om een professioneel beroep gaat. Wat betreft de opdracht 'belangenbehartiging' wordt voor alle erkende verhuurdersorganisaties het basisbedrag van 70.000,00 euro vermenigvuldigd met 0,5 VTE, zodat de basissubsidie hiervoor 35.000,00 euro bedraagt.

Daarnaast voorziet het ontwerpbesluit in de toekenning van een projectsubsidie voor thematische en experimentele acties. Voor de thematische acties wordt een budget vrijgemaakt van 90.000,00 euro per kalenderjaar, terwijl voor de experimentele acties wordt voorzien in een budget van 150.000,00 euro per kalenderjaar. Bij de bekendmaking van de projectoproep zal tekens worden aangegeven over welke periode het project moet worden uitgevoerd en dus voor hoeveel kalenderjaren de subsidie kan worden verkregen. Bij de experimentele acties gaat het steeds om een maximumperiode van drie jaar.

Basissubsidie per kalenderjaar		
Info, advies en juridische bijstand	2x Verhuurdersorganisaties private verhuurders	140.000,00 euro x 2 = 280.000,00 euro
	1x Verhuurdersorganisatie vastgoedmakelaars	70.000,00 euro
Belangenbehartiging	2x Verhuurdersorganisaties private verhuurders	35.000,00 euro x 2 = 70.000,00 euro
	1x Verhuurdersorganisatie vastgoedmakelaars	35.000,00 euro
Totaal basissubsidie- enveloppe per kalenderjaar		455.000,00 euro
Projectsubsidie per kalenderjaar		
Thematische acties	2x Verhuurdersorganisaties private verhuurders én 1x Verhuurdersorganisatie vastgoedmakelaars	90.000,00 euro
Experimentele acties	Zowel erkende, als niet erkende verhuurdersorganisaties, evenals andere actoren	150.000,00 euro
Totaal projectsubsidie- enveloppe per kalenderjaar		240.000,00 euro
Totaal		695.000,00 euro

Het advies van de Inspectie van Financiën (hierna: de Inspectie) werd verleend op 5 februari 2019. De Inspectie geeft ten gronde een gunstig advies, binnen de beschikbare kredieten en mits een correcte aanrekening van de uitgaven, maar heeft een aantal opmerkingen:

- a) De Inspectie vraagt zich af wat het ambitieniveau zal zijn van een beleidsplan dat de verhuurdersorganisaties zelf opstellen.
Eén van de erkenningsvoorwaarden betreft het opstellen van een beleidsplan. In dat beleidsplan moeten de verhuurdersorganisaties hun doelstellingen voor de komende vijf jaar opnemen. Deze doelstellingen moeten verband houden met het verwezenlijken van hun decretale opdracht. Het ontwerpbesluit bepaalt bovendien dat bij het opstellen rekening moet worden gehouden met de inhoudelijke prioriteiten die door de minister kunnen worden bepaald. Indien het ingediende beleidsplan bijdraagt tot het vervullen van de decretale opdracht en beantwoordt aan de vastgelegde prioriteiten, is deze voorwaarde vervuld;
- b) In haar advies wijst de Inspectie erop dat de verlengingsmogelijkheid van vijf jaar tot gevolg kan hebben dat nieuwe organisaties niet erkend zullen worden (mede gelet op de beperking van het aantal erkenningen).
Het ontwerpbesluit bepaalt dat een aanvraag tot verlenging uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode van de erkenning kan worden ingediend. De erkenning loopt steeds tot 31 december van het vijfde kalender dat volgt op het jaar waarin het erkenningsbesluit in werking is getreden. Dat betekent dat een aanvraag tot verlenging niet meer mogelijk is tijdens het tweede semester van het laatste jaar van erkenning. In het ontwerpbesluit werd bepaald dat de minister vijfjaarlijks de periode zal bepalen waarin een aanvraag tot erkenning kan worden gedaan. Binnen welke periode de oproep

moet worden gedaan, werd niet verduidelijkt, zodat de kans inderdaad bestaat dat de aanvragen tot verlenging van de erkenning en de nieuwe aanvragen niet gelijktijdig worden behandeld. Om hieraan tegemoet te komen wordt in het ontwerpbesluit de periode voor het aanvragen van een verlenging aangepast. De aanvraag tot verlenging van de erkenning kan ten vroegste negen maanden en uiterlijk zes maanden voor het verlopen van de erkenning worden ingediend. Om te verzekeren dat deze aanvragen samen met de nieuwe aanvragen worden behandeld, wordt in de nota gepreciseerd dat de periode voor het indienen van een nieuwe aanvraag samenvalt met de periode waarbinnen een aanvraag tot verlenging kan worden ingediend;

- c) De Inspectie wijst erop dat de datum voor de jaarlijkse afrekening wordt vastgelegd op 31 mei, maar dat de stukken zelf “maar” tegen 30 juni moeten worden ingediend. De datum in het ontwerpbesluit voor het vastleggen van de jaarlijkse afrekening wordt dan ook gewijzigd naar 15 september;
- d) De Inspectie merkt op dat de projectsubsiëring in algemene bepalingen is geregeld. Dat is een bewuste keuze. Door de oproep en de daaraan verbonden voorwaarden via MB te laten verlopen, is er voldoende flexibiliteit om in te spelen op de bestaande noden op de huurmarkt. Het laat bovendien ruimte om concrete initiatieven te capteren en te ondersteunen, eventueel met het oog op een verdere uitrol;
- e) In de ontwerpnota aan de Vlaamse Regering is sprake van een kosteloze eerste raadpleging (door verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen). Volgens de Inspectie is het ontwerpbesluit ter zake minder duidelijk. In het ontwerpbesluit wordt daarom het woord ‘eerste’ toegevoegd.

In haar advies merkt de Inspectie op dat er bij de subsidiëring niet gekeken is naar de opbrengsten. In de nota is echter al opgemerkt, dat de subsidiëring van de verhuurdersorganisaties gericht is op het professionaliseren van de huurmarkt, zodat in de toekomst meer verhuurders kunnen worden bereikt voor informatie en advies. Dat verhuurdersorganisaties de opportuniteit hebben om nieuwe leden aan te werven moet in dat opzicht worden toegejuicht.

Tot slot wijst de Inspectie erop dat het problematisch kan zijn dat gesproken wordt van een projectsubsidie-enveloppe die gedurende verscheidene jaren kan worden verkregen. Aangezien het hier niet gaat om een recurrente verbintenis, moet het volledige bedrag worden vastgelegd. Hiermee wordt rekening gehouden.

Voorliggend ontwerpbesluit heeft een weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Het begrotingsakkoord werd verleend, op 21 februari 2019, op voorwaarde dat de subsidiëring voor de verhuurdersorganisaties opgevangen wordt binnen de beschikbare kredieten van Wonen. De aanrekeningsregels vastgelegd in het VABN-advies 2018/10 betreffende het boeken van subsidies die als inkomensoverdrachten worden getypeerd, zijn hier van toepassing.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het voorstel heeft geen weerslag op de lokale besturen.

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

Het voorstel heeft weinig invloed op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten. De extra werkzaamheden die in het kader van het besluit worden verricht, worden opgevangen door de bestaande personeelsleden.

6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2019/62 van 11 februari 2019.

Voor het ontwerp van besluit werd geen reguleringssimpactanalyse opgemaakt. De invulling van het besluit is gebeurd op basis van voorafgaand overleg met de belanghebbenden, die vanuit hun ervaring de impact van het ontwerpbesluit hebben beoordeeld.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;

2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting:

2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 10 werkdagen (advies bij spoedeisendheid), gemotiveerd door de omstandigheid dat het absoluut noodzakelijk is dat verhuurdersorganisaties worden ingeschakeld in de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid en hen daarvoor de nodige middelen worden toegekend.

De decretale basis werd ingeschreven in de Vlaamse Wooncode via het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, waardoor het ontwerp van besluit niet eerder kon worden opgesteld;

2.2. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Gegevensbeschermingsautoriteit met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 60 dagen;

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

2.4. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 5 februari 2019;
- het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, van 21 februari 2019.