

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 6,8 en 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting

Na de invasie van het Russische leger in Oekraïne in 2022 zochten tal van ontheemden hun toevlucht in verschillende landen van de EU. Ook Vlaanderen werd in de beginperiode geconfronteerd met een forse instroom aan vluchtelingen. Om dit te kunnen opvangen werd een versoepeld regime op vlak van woningkwaliteit en huurwetgeving vastgelegd. Met een aangepast regime kon een groter aanbod worden gecreëerd zowel in de uit te bouwen opvangcapaciteit als in de tijdelijke aangeboden (leegstaande sociale en private) huurwoningen, dit met in achtneming van een afdoende niveau van kwaliteit en bescherming.

Op 6 december 2024 besliste de Vlaamse Regering om de publieke opvangcapaciteit verder te financieren tot maart 2026. Tegelijk werd daaraan de beslissing gekoppeld om de financiering na deze datum stop te zetten. De lokale besturen ontvangen per opgevangen ontheemde in de publieke plekken een doorstroompremie om de begeleiding naar een andere huisvestingsplek op te zetten.

De afbouwregeling brengt met zich mee dat de ontheemden uit de publieke opvangplekken zullen begeleid worden naar de reguliere woonmarkt. Ook nieuwkomers kunnen nog tijdelijk worden opgevangen om ze vervolgens te begeleiden naar de woonmarkt. In dit verband is het aangewezen een voldoende aanbod te behouden om de doorstroom naar de private huurmarkt op te zetten. Daarom wordt beslist om de versoepelde regimes aan te houden tot maart 2026. Tegelijk is het van belang om de ontheemden zoveel als mogelijk te begeleiden naar conforme woningen. De ontheemden die de publieke opvangplekken verlaten, en dakloos dreigen te worden, komen immers in aanmerking voor toepassing van het reguliere huursubsiestelsel (voor zover aan alle andere voorwaarden wordt voldaan). Hier ligt een taak weggelegd voor de lokale besturen. Zij kunnen de huursubsidie als instrument aanwenden in de begeleiding uit de publieke plekken en bieden op die manier kansen aan de ontheemden in de zoektocht naar een kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoning. In deze nota wordt uiteengezet hoe de normalisering van de afwijkende regimes geregeld kan worden

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld: Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaande voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2025/94 van 20 maart 2025.
2. Het bijgaande voorontwerp van besluit werd voor advies aan de Inspectie van Financiën voorgelegd. De Inspectie van Financiën verleende advies nr. KDW/2025001135 op 24 maart 2025.
3. Het begrotingsakkoord werd verleend op xxx (datum).

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Situering

Afwijkende regimes

De lokale besturen hebben gezamenlijk met Vlaanderen de opvang van de ontheemde Oekraïners van in het begin ter harte genomen. Heel wat publieke opvangplekken werden lokaal gerealiseerd en ontheemden werden opgevangen in woonentiteiten die zowel de particulieren als de publieke actoren ter beschikking stelden.

Om de toestroom te kunnen opvangen en een voldoende aanbod te kunnen creëren werd in het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne een decretale grondslag voorzien, en een machtiging verleend aan de Vlaamse Regering, om te kunnen afwijken van de gangbare bepalingen woninghuur en de woningkwaliteitsnormering. Daarnaast werd decretaal opgelegd dat afwijkingen tijdelijk zijn. Deze werden gekoppeld aan de duurtijd van het statuut tijdelijke bescherming verleend aan de ontheemden.

De Vlaamse Regering heeft vervolgens in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne de afwijkingen nader bepaald. Op vlak van de huurwetgeving werden een aantal versoepelingen toegelaten:

- Er is de mogelijkheid om een huurcontract van drie maand te sluiten;
- De huurovereenkomst wordt verlengd (automatisch) onder dezelfde voorwaarden indien deze niet minstens twee maand op voorhand is opgezegd;
- Het huurcontract kan worden opgezegd met een (minimale) opzegtermijn van 7 dagen en zonder opzeggingsvergoeding;
- Bij onderverhuur kan de onderhuurder de overeenkomst op elk moment beëindigen (zonder motivering en zonder vergoeding);

- Herziening van de huurprijs is niet van toepassing op de huurcontracten gesloten met de tijdelijk ontheemden.

Wat betreft de woningkwaliteitsnormering besliste de Vlaamse Regering om versoepelingen toe te laten op vlak van:

- de totale netto vloeroppervlakte;
- de bezettingsnorm;
- de energetische prestaties;
- gebreken van categorie I; deze worden niet gesanctioneerd (gebreken van categorie II en III zijn evenwel nooit toegelaten).

Tijdige aankondiging normalisering

In vergelijking tot het reguliere regime bieden beide regelingen tot versoepeling een meer beperkte basis voor bescherming. Weliswaar wordt verzekerd dat risico's op veiligheid en gezondheid voor de bewoners niet mogen optreden, toch houden deze versoepelingen globaal minder garanties en rechtszekerheid in. Ze zijn bedoeld om uitzonderlijke omstandigheden het hoofd te kunnen bieden, en kunnen in die optiek slechts tijdelijk toegestaan worden. Dergelijke bijzondere omstandigheden waren het geval met de het grote aantal ontheemden dat in 2022 en begin 2023 in Vlaanderen toekwam en om onderdak verzocht.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 6 december 2024 wordt de subsidiëring van de publieke plekken verlengd tot maart 2026. Tegelijk wordt beslist de publieke opvangplekken daarna niet langer te ondersteunen. De ontheemden dienen uit de publieke plekken te worden begeleid naar de reguliere woonmarkt en de lokale besturen ontvangen hiertoe een extra financiële stimulans. Om deze doorstroom binnen de voorziene termijn te realiseren, is het aanhouden van de versoepelde regimes aangewezen en dit parallel aan de termijn van het statuut van tijdelijke bescherming (maart 2026). Hiermee wordt een voldoende aanbod aan huurwoningen gewaarborgd.

Op deze manier wordt aangekondigd aan huurders en verhuurders dat de versoepelde regimes nog tijdelijk kunnen worden aangehouden. Betrokken partijen kunnen beslissen de versoepelde regimes toe te passen of over te stappen naar de reguliere regimes. Deze aankondiging bevat eveneens de overgangsperiode waarover de verhuurders beschikken om zich daarna te conformeren aan de reguliere regimes (zie punt 2. Aanpak – overgangsregeling bestaande contracten). Hiermee wordt volledige transparantie beoogd over de termijn van aanhouding versoepeling en de daaropvolgende termijn van de noodzakelijke overgang naar de reguliere regimes. Huurders en verhuurders kunnen zich hiernaar schikken en voor hen de meest aangewezen keuze maken. De uiteindelijke normalisering van de regimes wordt uiteraard wel op termijn vooropgesteld, wat noodzakelijk is voor de duurzame huisvesting van de ontheemde Oekraïners (indien zij beslissen om hier te blijven).

De ontheemde die de publieke opvang verlaat, en dreigt dakloos te worden, kan een huursubsidie aanvragen. Hiertoe dient de ontheemde wel te verhuizen naar een huurwoning die volledig voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. De ontheemde die opteert voor een woning met de versoepelde woningkwaliteitsnormen is niet gerechtigd op huursubsidie. De lokale besturen kunnen in de op te zetten uitleiding uit de publieke opvang de huursubsidie aanwenden om de zoektocht meer succesvol te maken. De huursubsidie is dan ook een hefboom om de ontheemden uit te leiden naar een conforme huurwoning. De huursubsidie moet dan ook samen met de extra subsidie aan de lokale besturen om de ontheemden te begeleiden naar een woning, ervoor zorgen dat de doorstroom van (zittende en nieuw toekomende) ontheemden vlot kan verlopen.

2. Aanpak:

Decretaal kader

Op basis van artikel 3 van het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne kan de Vlaamse Regering de aard van de afwijkingen op vlak van woningkwaliteit en de termijn waarbinnen deze gelden bepalen (de termijn wordt beperkt tot de duur van het statuut van de tijdelijke bescherming).

Op basis van artikelen 5 en 6 van hetzelfde decreet wordt bepaald dat de huisvesting van de ontheemden verschaft door Vlaamse besturen, voorzieningen of particulieren onderworpen is aan de bepalingen van titel II van het Vlaams woninghuurdecreet van 9 november 2018, met uitzondering van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt. De Vlaamse Regering kan op basis van deze artikelen bijkomend aanvullende bepalingen uitwerken.

Nieuwe contracten

Parallel aan de mogelijkheid om afwijkingen te bepalen, laat de decretale machtiging aan de Vlaamse Regering evenzeer toe de afwijkende regelingen stop te zetten. De stopzetting van de afwijkende regelingen valt binnen de decretaal voorziene machtiging en vergt een beslissing van de Vlaamse Regering.

Er wordt voorzien de stopzetting te koppelen aan de huidige duurtijd van het statuut (4 maart 2026) en valt omwille van de nood aan een afdoende aanbod aan huurwoningen na de periode van uitleiding van ontheemden uit de publieke opvangplekken.

Samen met de stopzetting beslist de Vlaamse Regering impliciet tot de normalisering van de regimes voor de nieuwe contracten die na de datum van stopzetting worden opgemaakt. De huidige decretale machtiging volstaat om de datum van stopzetting met terugkeer naar de reguliere regimes te laten bepalen door de Vlaamse Regering.

Overgangsregeling bestaande contracten

Naast de regeling voor toekomstige contracten is een regeling voor de bestaande contracten waarbij gebruik werd gemaakt van de versoepelde regimes noodzakelijk. Op basis van de afwijkende regelingen zijn in het verleden meerdere contracten gesloten, wat eveneens in de toekomst het geval zal zijn tot aan de voorziene stopzetting.

Betrokkenen maken op rechtmatige wijze gebruik van de uitzonderingsregelingen en moeten in de mogelijkheid gebracht worden om op rechtmatige wijze de terugkeer naar de reguliere regimes te bewerkstelligen. Dit kan niet door een normalisering die onmiddellijk zou intreden na stopzetting van de versoepelde regimes. Voor de lopende contracten en de nog te sluiten contracten op basis van de versoepeling is dan ook een overgangsperiode noodzakelijk. Tijdens deze overgangsperiode dient de verhuurder zich te conformeren aan het reguliere normenkader (woninghuurdecreet en woningkwaliteitsnormen).

Voor wat betreft de woningkwaliteit is de huidige afwijkende regeling in duurtijd gekoppeld aan het statuut van tijdelijke bescherming. De Europees bevoegde instanties hebben aangegeven het statuut te willen herzien tegen maart 2026. Samen met deze herziening vervalt eveneens de decretale grondslag voor de afwijkende bepalingen. Een overgangsperiode, die na maart 2026 loopt, vergt een nieuwe decretale grondslag. Voor de contracten die gebaseerd zijn op de afwijkende bepalingen wordt een conformeringsperiode voorzien tot maart 2027. Een decretale wijziging wordt voorbereid om toe te laten dat de overgangsperiode verder kan lopen tot maart 2027.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

In artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne wordt toegevoegd dat de afwijkingen op het Vlaams Woninghuurdecreet alleen van toepassing zijn op de huurovereenkomsten gesloten met de tijdelijk ontheemden voor zover ze zijn gesloten vóór 4 maart 2026. Op huurovereenkomsten die worden gesloten na die datum zullen de afwijkende bepalingen op het Vlaams Woninghuurdecreet niet meer van toepassing zijn.

Dezelfde termijn wordt ingeschreven in het vierde lid van artikel 6 waarin de mogelijkheid is voorzien dat in de hoofdhuurovereenkomst wordt overeengekomen dat de hoofdhuurder bepaalde werkzaamheden zal uitvoeren aan het gehuurde goed alvorens tot onderverhuring over te gaan.

Artikel 2:

Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne vermeldt de afwijkingen op de minimale vereisten en normen inzake woningkwaliteit voor de tijdelijk ontheemden.

Zoals voormeld kan de Vlaamse Regering de termijn bepalen waarbinnen deze afwijkingen gelden. Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd dat bepaalt dat deze afwijkingen alleen van toepassing zijn op de huurovereenkomsten gesloten vóór 4 maart 2026. Voor huurovereenkomsten gesloten na die datum zullen deze afwijkingen niet meer van toepassing zijn.

Artikel 3:

Dit artikel regelt een technische kwestie en voorziet de machtiging om gegevens door het agentschap op te vragen bij het Rijksregister, dit beperkt tot het verblijf en het toegekende statuut van de ontheemde uit Oekraïne. In de afbouwperiode worden de ontheemden extra door de lokale besturen uit de publieke opvangplekken naar de private huurmarkt begeleid. Hierdoor dreigen de beschikbare kredieten in het kader van artikel 5.164,§ 1 van het besluit Vlaamse Codex Wonen ontoereikend te zijn. Om gerechtigde ontheemden alsnog huursubsidie te kunnen toekennen en om zicht te krijgen op de toegekende huursubsidie aan de ontheemden wordt het agentschap gemachtigd de nodige gegevens hiertoe op te vragen.

Artikel 4:

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

A.1. Toelichting budgettaire impact

De budgettaire impact zal in kaart worden gebracht tegen de begrotingsopmaak van 2026. Het is van belang een duidelijk beeld te hebben over de toekenning van de huursubsidie aan ontheemden. Momenteel worden de nodige machtigingen aangevraagd, waarbij het specifieke statuut 'tijdelijk ontheemde' zal opgevolgd kunnen worden in de huursubsidieapplicatie. Verwacht wordt dat in Q4 van 2025 een rapportering van deze specifieke groep huursubsidiebegunstigden kan bezorgd worden, wat een accuraat beeld van de impact op de huursubsidiemiddelen kan bieden.

A.2. Advies Inspectie van Financiën

De Inspectie van Financiën heeft haar advies verleend bij het bijgaand voorontwerp van besluit met referte KDW/2025001135 op 24 maart 2025.

De inspectie vraagt zich af of het aanhouden van de bestaande afwijkingen op het Vlaams Woninghuurdecreet en op de minimale vereisten en normen inzake woningkwaliteit tot maart 2026 (en zelfs langer, afhankelijk van de nieuwe decretale grondslag die zou voorzien worden) nog even gewettigd is nu er niet langer sprake is van een massale toestroom van tijdelijk ontheemden en de geviseerde doelgroep relatief beperkt is. De inspectie merkt ook op dat er thans geen einddatum is voorzien, maar dat deze wel gekoppeld is aan het statuut van tijdelijk ontheemde. Het klopt dat er niet langer sprake is van een massale toestroom. Echter, zoals voormeld, komen er maandelijks nog steeds om en bij de 1000 nieuwkomers toe waarvan 10 - 15 % aangeeft een opvangnood te hebben, terwijl eveneens de ontheemden uit de publieke opvangplekken moeten worden begeleid (naar de woonmarkt), gelet op het afbouwscenario.

Met dit voorontwerp van besluit wordt bepaald dat de bestaande afwijkingen op het Vlaams Woninghuurdecreet en op de minimale vereisten en normen inzake woningkwaliteit van toepassing zijn op huurovereenkomsten gesloten met de tijdelijk ontheemden voor zover ze zijn gesloten vóór 4 maart 2026. Op die manier wil de Vlaamse Regering enerzijds het afsluiten van huurcontracten onder de vermelde afwijkingen nog tijdelijk verder mogelijk maken om ervoor te zorgen dat de huidige toestroom en doorstroom van ontheemden die momenteel nog opgevangen worden in de publieke opvangplekken, gehuisvest kan worden en anderzijds biedt de Vlaamse Regering duidelijkheid over het einde van deze afwijkingen.

Op de huurcontracten gesloten na 4 maart 2006 zullen de afwijkingen niet langer van toepassing zijn. Wel wordt zoals voormeld een decretale wijziging voorbereid waarbij de afwijkingen voor de huurcontracten gesloten voor 4 maart 2026 nog gedurende een overgangsperiode zullen doorlopen, zodat de verhuurders in de mogelijkheid zijn zich in regel te stellen.

Verder merkt de Inspectie van Financiën terecht op dat in artikel 3,2°, moet verwezen worden naar "titel 2" in plaats van naar "titel 1". Het besluit werd hieraan aangepast.

Voorts merkt de Inspectie van Financiën op dat de zinsnede "zoals verhoogd in overeenstemming mer de voormelde betalingen", een machtiging lijkt te suggereren tot verhoging van het reguliere krediet voor de betaling van de huursubsidies, wat niet in een BVR zou kunnen geregeld worden. Deze bepaling is ingeschreven omdat hiermee wordt verantwoord waarom de vermelde persoonsgegevens van de tijdelijk ontheemden bij het rijksregister moeten worden opgevraagd. Het is van belang om deze gegevens te kennen om te kunnen aangeven dat voor een welafgebakende groep van begunstigden, met name de ontheemde Oekraïners, de Oekraïne-provisie aangesproken kan worden.

Wat de budgettaire aspecten betreft, begrijpt de Inspectie van Financiën dat naar een gelijkaardige aanpak als tijdens de asielcrisis wordt gevraagd. De Inspectie vraagt in dit verband dat bevestigd kan worden dat toen ook recurrent middelen werden toegevoegd aan het budget van het beleidsveld Wonen. Hierbij kan bevestigd worden bij de begrotingsopmaak 2021 de middelen van de asielcrisis inderdaad recurrent werden toegevoegd aan het beleidsveld Wonen.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering heeft geen impact op de personeelsinzet van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De lokale besturen begeleiden in de afbouwfase, zoals beslist door de Vlaamse Regering op 6 december 2024, de ontheemden naar de reguliere woonmarkt en bekomen hiertoe bijkomende subsidie. De aanwending van de huursubsidie bij deze begeleiding valt binnen deze begeleidingsopdracht. Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering heeft geen bijkomende impact op het personeel, de werkingsuitgaven, investeringen, schulden en ontvangsten van de lokale en provinciale besturen.

De kosten van de huursubsidie die toegekend worden aan de ontheemden worden aangerekend op het budget van de Vlaamse overheid, met name op de in 2022 opgezette provisie binnen het Departement Financiën en Begroting Noodopvang Oekraïne.

4 VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal advies worden ingewonnen van de Vlaamse toezichtcommissie en de Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 6 , 8 en 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne;

2° de Taskforce Oekraïne de opdracht te geven om met het oog op de Begrotingsopmaak 2026 de impact op de sectorale maatregelen inclusief huursubsidie m.b.t. de ontheemden uit te klaren, uitgaande van diverse scenario's, hetzij bij wijziging van het statuut tijdelijk ontheemde, hetzij bij verlenging van dit statuut;

3° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd

- a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;

- b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a) aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- c) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE