



## **Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 19, 45, 46 en 78 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**

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 95, §1, vijfde lid, 3°, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2019, en artikel 99, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 15 december 2006 en 29 maart 2019.

### **Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 4 februari 2020.

- Er is een verzoek om spoedbehandeling ingediend, gemotiveerd door de omstandigheid dat er zeer snel een oplossing moet komen voor gezinnen met inwonende familieleden met een ernstige handicap die kampen met betaalbaarheidsproblemen voor de sociale huurprijs. Sinds 1 januari 2020 worden de inkomens van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden met uitzondering van de kinderbijslaggerechtigde kinderen, meegerekend voor de huurprijsberekening voor een sociale huurwoning. De motivering is dat alle personen die het woongenot hebben van de sociale huurwoning, dienen bij te dragen in de huurprijs. De regeling van kracht vóór 1 januari 2020 bevatte een aantal uitzonderingen. Het inkomen van ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaakten van het gezin en die minder dan 25 jaar oud waren op het ogenblik van de referentiedatum werden niet meegerekend. Het inkomen van inwonende ascendenten werd slechts voor de helft meegerekend. Het werd niet meegerekend voor familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend waren als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud waren. Deze uitzonderingen zijn sinds 1 januari 2020 geschrapt.

Gelet op de preciaire situatie van personen met een handicap worden een aantal maatregelen voorgesteld om de impact van het meerekenen van het inkomen te milderen. Deze maatregelen zullen met terugwerkende kracht in werking treden. De maatregelen kunnen ook pas worden toegepast vanaf de definitieve goedkeuring van de regelgeving, wat betekent dat intussen de volledige huurprijs moet betaald worden. Deze factoren verklaren dan ook de hoogdringendheid van het dossier.

Daarnaast werd bij implementatie van de nieuwe voorrangsregeling, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, 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 (verder Kaderbesluit Sociale Huur), zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, vastgesteld dat de nieuwe regeling niet beantwoordde aan de wil van de wetgever. Het was immers niet de bedoeling om de voorrang bij gezinsverdunding of wegens het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner, op te heffen. Deze vergissing heeft op het werkerrein verstrekkende gevolgen en dient dus zo spoedig mogelijk rechtgezet te worden.

Zo steunt de aanpak van onderbezetting van sociale huurwoningen niet alleen op artikel 37ter van het Kaderbesluit sociale Huur, met name de gedwongen verhuis, maar ook op de vermelde voorrangsregel die een vrijwillige verhuis impliceert. Bij de introductie van de meer dwingende maatregel van aanpak van onderbezetting (artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur, inwerkingtreding vanaf 1 maart 2017), werd gesteld dat het aan te bevelen was dat de sociale verhuurder alvorens hij zich van deze dwingende maatregelen bediende, de betrokken huurders informeerde en hen stimuleerde om zich in te schrijven voor een kleinere woning en hen via de toepassing van artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig te laten verhuizen. Bovendien had de vrijwillige verhuis een bredere toepassingsmogelijkheid (al in principe vanaf één overvollige slaapkamer, terwijl de gedwongen verhuis in principe vanaf twee overvollige slaapkamers). Om het beleid van de sociale verhuurder bij de aanpak van de onderbezetting opnieuw ten volle te kunnen laten spelen, dient de verloren gegane voorrang zo spoedig mogelijk hersteld te worden. Ook vanuit het oogpunt van de huurder is dat aangewezen. Via die voorrang kunnen huurders die bereid zijn te verhuizen op een positieve manier immers snel kleiner gaan wonen, wat toch de voorkeur geniet op een gedwongen (sanctionerende) aanpak.

Ook de verloren gegane voorrang van de vrijwillige verhuis omwille van het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner dient zo spoedig mogelijk hersteld te worden.

De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ... (datum waarop het advies is uitgebracht), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 3°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### **Initiatiefnemer**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** In artikel 19, eerste lid, 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 laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1°ter wordt de zinsnede “, b)” opgeheven;

2° in punt 3° wordt de zinsnede “ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg” vervangen door de woorden “zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen”.

**Art. 2.** Aan artikel 45, §1, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon ten laste als vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, c), die geen persoon ten laste is als vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, a), of b), en die een familielid is van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, een korting toegekend die gelijk is aan het dubbele van de korting, vermeld in het eerste lid, na toepassing van artikel 56.”.

**Art. 3.** In artikel 46 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 november 2018 en 24 mei 2019, wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid wordt het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het referentie-inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.”.

**Art. 4.** In artikel 78, §1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 30 september 2011 en 24 mei 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “, met dien verstande dat de indexatie, vermeld in artikel 56, derde lid, niet wordt toegepast” opgeheven;

2° aan het eerste lid worden de volgende zinnen toegevoegd:

“De huurprijs wordt berekend op basis van het referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van het referentie-inkomen van een persoon die een persoon ten laste is als vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, a) of b), van dit besluit. Het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, is vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat aan de vaststelling van het referentie-inkomen voorafgaat. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid. Bij de vaststelling van het referentie-inkomen waarop de huurprijs wordt berekend, wordt de indexatie, vermeld in artikel 56, derde lid, van dit besluit, niet toegepast.”;

3° aan het derde lid worden de volgende zinnen toegevoegd:

“De huurprijs wordt berekend op basis van het referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van het referentie-inkomen van een persoon die een persoon ten laste is als vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, a) of b), van dit besluit. Het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, is vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het referentie-inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid. Bij de vaststelling van het referentie-inkomen waarop de huurprijs wordt berekend, wordt de indexatie, vermeld in artikel 56, derde lid, van dit besluit, niet toegepast.”.

**Art. 5.** Dit besluit treedt in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 2, 3 en 4 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2020.

**Art. 6.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE