

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van 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
- Tweede principiële goedkeuring

Met dit ontwerp van besluit worden een aantal knelpunten uit de sociale huurwetgeving weggewerkt. Enerzijds wordt de impact van het meerekenen van het referentie-inkomen voor de huurprijsberekening van inwonende familieleden met een ernstige handicap gemilderd. Anderzijds worden de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur die bij de laatste wetswijziging, onterecht zijn verloren gegaan, terug in ere hersteld.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen en op het inhoudelijk structuurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.

De strategische doelstelling 2 (SD 2) Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken en de operationele doelstelling 2.3 (O.D.2.3) Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft en de strategische doelstelling 4 (SD 4), 'een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt' en meer bepaald de operationele doelstelling 4.2. (O.D.4.2) '*Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt*' liggen aan de oorsprong van dit dossier.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 4 februari 2020 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van 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 (VR 2020 0402 DOC.0120-2).

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2020-01), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 14 februari 2020.

Het advies geeft geen aanleiding tot wijzigingen. Hierna wordt gerepliceerd waarom er geen wijzigingen noodzakelijk zijn.

De Vlaamse Woonraad geeft aan dat ze het voornemen om rekening te houden met het inkomen van alle gezinsleden heeft bijgetreden in haar advies van 27 september 2018 over de vereenvoudiging van het Kaderbesluit Sociale Huur (BVR van 24 mei 2019) maar wel met aandacht voor specifieke situaties. De Raad betreurt wel dat er onvoldoende rekening werd gehouden met haar advies om de effecten op de bestaande huurovereenkomsten te monitoren en bruuske wijzigingen te voorkomen. De Raad roept op om bij de komende evaluatie van de sociale huur de problematiek beleidsdomeinoverschrijdend te behandelen. De globale inkomensproblematiek zou mee in rekening moeten worden gebracht om globaal de impact na te gaan in relatie tot de armoedeproblematiek.

De stellers van het ontwerp nemen van deze algemene opmerkingen akte, maar wijzen er wel op dat voor zover mogelijk het effect van de nieuwe huurprijsberekening werd toegelicht in de nota's aan de Vlaamse Regering, die ook aan de Vlaamse Woonraad werden overgemaakt. Enkel voor de finale volledige impact was het wachten op een volledige dataverzameling door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de noodzakelijke woningkenmerken en energetische kenmerken. Wat het inkomen betreft, moesten de sociale huisvestingsmaatschappijen die gegevens nog verzamelen omdat voorheen het inkomensbegrip geen rekening hield met het inkomen van inwonende familieleden *tot de tweede* graad met een ernstige handicap. Deze informatie was ook pas einde 2019 voorhanden.

Naast het algemeen advies, werden ook nog een aantal aandachtspunten van het Vlaams Huurdersplatform (VHP) doorgegeven. Deze eerder technische opmerkingen kunnen niet worden bijgetreden, en wel om de volgende redenen :

- VHP merkt op dat voor nieuw samengestelde gezinnen waarbij meerderjarige kinderen na aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, de voorrang naar een grotere woning ook zou moeten, zeker wanneer in dat geval de woning onaangepast zou bewoond worden.

Repliek : Meer algemeen werd de opmerking over nieuw samengestelde gezinnen ook geformuleerd in het voormelde advies van de Vlaamse Woonraad bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019. Als repliek werd in de nota van de Vlaamse Regering het volgende opgenomen: "Met deze wijziging van de voorrangsmutatie wordt een gelijke behandeling nagestreefd tussen grote gezinnen die worden gevormd door het komen bijwonen van een partner met kinderen (al dan niet in co-ouderschap) in een sociale huurwoning en grote gezinnen op de wachtlijst. De absolute voorrang wegens het niet rationeel bezetten van een sociale huurwoning zal niet langer meer spelen voor de eerste categorie. Voor specifieke gevallen zoals bv. een gescheiden ouder die geen co-ouderschap had op het moment dat hij een woning toegewezen kreeg en nadien het hoederecht krijgt over twee kinderen, en de woning voldoet daardoor niet meer aan de rationele bezetting, in dat geval kan er beroep worden gedaan op artikel 24, §1, KSH ('bijzondere omstandigheden van sociale aard')." Deze repliek is nog steeds geldig.

Wat het aspect onaangepast wonen betreft, dat kan in theorie niet. Het samenlezen van artikel 92, §3, eerste lid, 2° en artikel 98, §3, eerste lid, 2° van de Vlaamse Wooncode maakt

dat een onaangepaste bewoning als een blijvende en ernstige tekortkoming op de huurdersverplichtingen wordt beschouwd, hetgeen een opzeg tot gevolg kan hebben.

- VHP merkt op dat de dubbele gezinskorting voor inwonende meerderjarigen met een ernstige handicap enkel geldt voor een familielid, terwijl het toepassingsgebied van artikel 1, 1ste lid, 19° b) van het Kaderbesluit ruimer is en het familielid van elk inwonend lid van het gezin omvat.

Repliek : Onder de vorige regeling tot einde 2019 verloor het inwonend kind met een ernstige handicap bij verlies aan status minderjarigheid en/of kinderbijslag ook de dubbele gezinskorting. Dit blijft ongewijzigd.

- VHP merkt op dat het mogelijk niet-overeenstemmen van de vrijstelling voor mantelzorgers waarbij een incongruentie kan optreden tussen enerzijds artikel 1, 1ste lid, 13° en 14° van het Kaderbesluit (verwijzend naar de begrippen mantelzorg en mantelzorger in het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009) en anderzijds artikel 3 van voorliggend ontwerp van besluit (met een andere draagwijdte).

Repliek : De scope van mantelzorgers is breder, maar wordt hier dus niet bedoeld. In het sociaal huurstelsel worden de begrippen 'mantelzorg' en 'mantelzorger' van het Woonzorgdecreet uitsluitend gebruikt in de context van een voorrang lokale binding.

- Het VHP merkt op dat de vrijstelling van een bepaald bedrag in de inkomensberekening mogelijk (ongewild) beperkend is uitgewerkt (en enkel geldt voor zover de persoon met handicap een familielid is van de referentiehurder of de partner).

Repliek : Het inkomen van de wettelijke of feitelijke partner van de referentiehurder werd onder de vorige regeling ook niet ten dele vrijgesteld. Bij de vroegere inkomensdefinitie ging het ook om de familieleden van de referentiehurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner en niet om de referentiehurder zelf of zijn partner.

- Als laatste merkt het VHP op dat wanneer een persoon, met een gehandicapte meerderjarige zoon of dochter, als partner komt inwonen, door het feit dat de partner pas na een jaar als huurder kan worden beschouwd, de vrijstelling en de dubbele gezinskorting pas geldig zijn na het verstrijken van een jaar.

Repliek : Het is zo dat een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, slechts huurder kan worden na 1 jaar feitelijk samenwonen en als zij/hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Tot zolang is hij/zij een bijwoner, zonder persoonlijk woonrecht. Dat heeft inderdaad als gevolg dat er 1 jaar geen vrijstelling is voor de gehandicapte meerderjarige zoon of dochter. Na dat jaar zal die vrijstelling er wel zijn. Uitzonderingen worden enkel toegeestaan aan zij die het persoonlijk woonrecht hebben.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Met dit ontwerp worden een aantal wijzigingen aangebracht aan 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 het Kaderbesluit Sociale Huur).

De wijzigingen aan artikel 45, 46 en 78 van het Kaderbesluit Sociale Huur houden verband met de gewijzigde huurprijsberekening die van toepassing is vanaf 1 januari 2020. Sinds die datum worden de inkomens van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden met uitzondering van de kinderbijlaggerechtigde kinderen, meegerekend voor de huurprijsberekening. Vóór die datum waren er een aantal uitzonderingen. 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 aangerekend. Het werd niet aangerekend voor familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend waren als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud waren. De motivering was dat alle personen die het woongenot hadden van de sociale huurwoning, dienden bij te dragen in de huurprijs.

De nieuwe huurprijsberekening heeft onbedoeld als tekortkoming dat het inkomen van personen met een handicap die bij de huurders bijwonen mee in rekening wordt genomen.

Voor deze benadeelde doelgroep, dringt een aanpassing zich dan ook spoedig op.

Concreet worden de volgende maatregelen vooropgesteld.

Eenzijds 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. De vrijstelling is gelijk aan het geïndexeerde bedrag van de inkomensvervangende tegemoetkoming toegekend 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. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.

Anderzijds zullen familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben een dubbele gezinskorting krijgen. Het betreft hier dan de familieleden die niet-kinderbijlaggerechtigd zijn. Voor de categorie kinderen die kinderbijlaggerechtigd zijn is er reeds een dubbele gezinskorting bepaald (zie art. 45, §1, tweede lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur).

De wijzigingen zullen met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020 in werking treden. Dit is mogelijk omdat het een regeling betreft die, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen toekent aan de burgers.

Daarnaast worden ook nog enkele juridisch-technische aanpassingen aangebracht aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 1 van het voorontwerp).

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

ARTIKEL 1

Met deze wijzigingen worden een aantal juridisch-technische fouten rechtgezet.

Artikel 19, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019¹ verving artikel 19, eerste lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De bepaling zoals van kracht vóór 1 januari 2020, luidde:

“Art. 19, eerste lid, 3° KSH: In het eerste toewijzingsstelsel is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationale bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;”

De bepaling zoals van kracht vanaf 1 januari 2020, luidt:

“Art. 19, eerste lid, 3° KSH: In het eerste toewijzingsstelsel is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationale bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationale bezetting voldoet;”

Rationale bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen (zie art. 91, §1, eerste lid, VWC).

In de nota aan de Vlaamse Regering² werd de wijziging als volgt toegelicht:

“In punt 3° van artikel 19, eerste lid, wordt bepaald dat de voorrangsmutatie omwille van rationale bezetting alleen kan ingeroepen worden als het niet meer voldoet aan de rationale bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte of adoptie. Het komen bijwonen van personen na de aanvang van de huurovereenkomst, geeft niet langer aanleiding tot een absolute voorrang. Volgens de huidige regeling kan een verhuurder het komen bijwonen niet weigeren zolang de woning niet onaangepast is en heeft de huurder dan recht op een absolute voorrang voor een grotere woning. Het verlenen van een absolute voorrang in dergelijke gevallen lijkt echter niet aangewezen. Het gezin kan zich uiteraard wel inschrijven voor een grotere woning maar krijgt geen voorrang. Daarmee wordt een antwoord geboden op het spanningsveld tussen de rationale bezetting en het na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen.

De nieuwe bepaling vermijdt dat men de wachttijd voor een grotere woning tracht te omzeilen door zich alleen in te schrijven en later de familieleden te laten komen bijwonen. Voor specifieke gevallen zoals bv. een gescheiden ouder die geen co-ouderschap had op het moment dat hij een woning toegewezen kreeg en nadien krijgt hij het hoederecht over twee kinderen, en de woning voldoet daardoor niet meer aan de rationale bezetting, kan er beroep worden gedaan op artikel 24, §1, KSH (‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’).”

Uit die toelichting kan worden afgeleid dat het zeker niet de bedoeling was om de voorrang bij gezinsverdunding of wegens het niet meer aangepast zijn aan de fysieke toestand van de bewoner op te heffen, maar door de formulering van de bepaling zijn die 2 aspecten wel verdwenen uit de

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, *B.S.*, 10 september 2019

² VR 2018 2007 DOC. 0849/ITER

voorrangsregeling. Met deze wijziging (art. 1, 2° van het ontwerp) worden de verloren gegane voorrangen in ere hersteld.

Verder wordt er nog een juridisch- technische aanpassing aangebracht aan de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° ter, van het Kaderbesluit Sociale Huur (art. 1, 1° van het ontwerp). De verwijzing in die voorrangsbepaling naar artikel 92, §3, eerste lid, 11°, b), van de Vlaamse Wooncode wordt geschrapt wegens dubbel gebruik.

Artikel 92, §3, eerste lid, 11°, b), van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de huurder moet instemmen met een verhuis als hij een onaangepaste woning bewoont. Een onaangepaste woning is een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen vastgesteld met toepassing van artikel 5, §1, derde lid (art. 2, §1, eerste lid, 11°, VWC). Welnu de voorrang die daaraan gekoppeld wordt, wordt voor de personen die wonen in een woning die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de minimale bezettingsnormen van de Vlaamse Wooncode (art. 5, §1, derde lid) reeds opgevangen door de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°bis van het Kaderbesluit Sociale Huur ("de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode"). Voor de personen die wonen in een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap, wordt opgevangen door enerzijds artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur ("de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is") en anderzijds door het door dit ontwerp aangepaste artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur ("de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen bijwonen ...").

ARTIKEL 2

Met dit artikel wordt een wijziging aangebracht aan artikel 45 van het Kaderbesluit Sociale Huur. De sociale huurprijs wordt met 19 euro verlaagd voor ieder minderjarig kind, kind dat kinderbijslaggerechtigd is, of persoon met een ernstige handicap. Betreft het een minderjarig of kinderbijslaggerechtigd kind met een ernstige handicap, dan wordt de korting verdubbeld. Ook personen met een ernstige verstandelijke handicap die verlengd minderjarig werden verklaard genieten de dubbele korting.

De wet van 17 maart 2018 tot hervorming van de regelingen inzake onbekwaamheid en tot instelling van een nieuwe beschermingsstatus die strookt met de menselijke waardigheid, maakte komaf met het statuut van verlengde minderjarigheid. De overgangsfase liep ten einde in september 2019. Dat betekent dat personen met een ernstige verstandelijke handicap die in een sociale huurwoning bijwonen sindsdien enkel nog in aanmerking kwamen voor een enkele korting. Immers de toekenning van (verhoogd) kinderbijslag is een voorwaardelijk recht.

Met deze maatregel wordt enerzijds gezorgd voor continuïteit om voor meerderjarige inwonende kinderen met een ernstige verstandelijke handicap een dubbele korting te voorzien, anderzijds wordt de korting uitgebreid naar alle bijwonende familieleden met een ernstige handicap, ongeacht of het om een fysieke dan wel verstandelijke handicap gaat. Zo wordt de regelgeving vereenvoudigd én wordt iedere persoon op een gelijke manier behandeld.

ARTIKEL 3

Met dit artikel wordt een wijziging aangebracht aan artikel 46 van het Kaderbesluit Sociale Huur. De

invoering van het referentie-inkomen vanaf 1 januari 2020 beoogde een eerlijkere en objectieve berekeningswijze van de huurprijs door te voeren. Zo wordt voortaan het inkomen van zij die het woonrecht hebben meegerekend, alsook het inkomen van alle niet kinderbijslaggerechtigde bijwoners. De redenering is dat wanneer iemand het genot heeft van de sociale huurwoning, hij hiervoor ook een eerlijke bijdrage dient te betalen. De middelen die de sector hierdoor extra genereert kunnen aangewend worden voor de broodnodige investeringen in de renovatie, sloop- en nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Op basis van de cijfers van de sociale verhuurders, heb ik besloten om een tweede uitzondering in de regelgeving op te nemen. De verhoging van de huurprijs bij huishoudens waar een mantelzorger ondersteuning verleent aan een familielid met een ernstige handicap, is een verkeerd signaal in tijden van vermaatschappelijking van de zorg. Deze mantelzorgers hebben immers nood aan ondersteuning voor de taken die zij opnemen. Voortaan zal dan ook naast een volledige vrijstelling van het referentie-inkomen van de personen die kinderbijslaggerechtigd zijn, ook een vrijstelling toegepast worden op het referentie-inkomen van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt.

Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan het geïndexeerde bedrag van de 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. Voor een vlotte toepassing wordt voor het toepassingsjaar gewerkt met het geïndexeerde bedrag zoals het van toepassing was op 1 september van het jaar dat aan de vaststelling van het referentie-inkomen voorafgaat. Dat komt voor 2020 neer op 11.148,38 euro.

Niet alleen personen met een (gedeeltelijke) inkomensvervangende tegemoetkoming komen in aanmerking voor het bedrag van de vrijstelling. Ook personen met een ernstige handicap die (gedeeltelijke) inkomsten uit arbeid hebben, zullen van het regime kunnen genieten. Op die manier worden de belastbare inkomsten en de niet belastbare vervangingsinkomsten op dezelfde wijze behandeld, en kan er een gelijke behandeling van de bijwoners worden gegarandeerd. De inkomensvervangende tegemoetkoming houdt ook rekening met de hoogte van de belastbare (gezins-)inkomsten. Het zou daarom contraproductief zijn als iemand met een tegemoetkoming die begint (deels) te werken opeens een deel van dat loon moet spenderen aan huisvesting. Dat zou de stap naar werken kunnen ontmoedigen. Door de maatregel breed toe te passen, wordt dat vermeden.

De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als er meerdere familieleden ernstig gehandicapt zijn, zullen er dus meerdere vrijstellingen kunnen toegepast worden. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze wel begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid. Bijvoorbeeld indien de persoon een inkomen uit arbeid heeft ten belopen van 7000 euro, zal zijn vrijgesteld bedrag 7000 euro zijn. Was zijn inkomen 12.000 euro, dan krijgt hij het maximale bedrag van 11.148,38 euro en zal voor de huurprijsberekening rekening gehouden worden met een inkomen van 851,61 euro.

Het vrijgestelde bedrag wordt verrekend op het geïndexeerde referentie-inkomen van het gezinslid.

ARTIKEL 4

In afwachting van de inwerkingtreding van artikelen 38 tot en met 50, hanteren de lokale besturen en het Vlaams Woningfonds een afwijkende huurprijsberekening. Het inkomensbegrip dat ze hanteren in die berekening is echter afgestemd op het inkomensbegrip dat de sociale verhuurders hanteren, namelijk het referentie-inkomen, en de uitzonderingen. Deze uitzonderingen staan echter vermeld in artikel 46, een artikel dat niet van toepassing is op de lokale besturen en het Vlaams Woningfonds. Het is daarom noodzakelijk om in artikel 78 de volledige definitie te hernemen.

ARTIKEL 5

Aan de artikelen die verband houden met de maatregelen die ingevoerd worden om de impact van de nieuwe huurprijsberekening te milderen voor familieleden met een handicap worden een terugwerkende kracht verleend. Dat is mogelijk omdat de terugwerkende kracht betrekking heeft op een regeling die, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen toekent aan de sociale huurder. De inwerkingtreding van het besluit is bepaald op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

ARTIKEL 6

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen impact op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Advies van de Inspectie van Financiën (hierna: de Inspectie):

Het advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 3 februari 2020. De Inspectie van Financiën geeft een gunstig advies binnen de beschikbare kredieten en stelt dat er gemotiveerd begrotingsakkoord dient te worden ingewonnen.

De Inspectie van Financiën kan vanuit het billijkheidsoogpunt de ontworpen regeling wat betreft de huurprijsberekening bijtreden. Hij stelt dat de vrijstellingsregeling die is uitgewerkt, strenger is dan de vroegere regeling (want deze geldt voortaan slechts tot een bepaalde grens. Anderzijds geldt de nieuwe regeling ook voor familieleden van de derde graad die een ernstige handicap hebben en wordt de dubbele gezinskorting uitgebreid tot alle familieleden van de eerste, tweede en derde graad) met een ernstige handicap.

De Inspectie van Financiën vindt de uitbreiding van de voorrangregeling bij de toewijzing van een sociale woning logisch.

In het voorliggend voorontwerp is de verruiming van mogelijkheid om te verhuren buiten het sociaal huurstelsel niet langer opgenomen, waardoor de opmerking van de Inspectie van Financiën daarover geen repliek meer vereist.

Wat de budgettaire aspecten betreft, merkt de Inspectie op dat het dossier geen informatie bevat over het effect op de gewestelijke sociale correctie (GSC). Er kan immers een afgeleide weerslag zijn op de GSC vermits de huurinkomsten van de sociale verhuurders zullen afnemen door de aanpassing van de huurprijsberekening.

Het is inderdaad zo dat voorliggende aanpassing, namelijk de verhoging van de gezinskorting en een geheel of gedeeltelijke vrijstelling van het inkomen van een familielid van eerste, tweede of derde graad met een ernstige handicap de huurprijs voor de betrokken gezinnen zal doen verlagen, hetgeen een impact heeft op de huurinkomsten van de verhuurder, en desgevallend, ook op de GSC. Het betreft hier echter een reparatie van een beslissing die pas op 1 januari 2020 van toepassing is gegaan. Het verlies aan huurinkomsten is dan ook ten dele fictief te noemen. Het betreft ook maar een beperkte groep van personen waarvoor de reparatie geldt. Voor de andere bijwoners die tot 1 januari 2020 werden vrijgesteld is niet in een reparatie voorzien.

Er mag ook niet voorbijgegaan worden aan het feit dat de vorige beleidsmakers de aanpassing hebben doorgevoerd omdat de toenmalige regeling met de uitzonderingen leidde tot ongelijke situaties. Een exhaustieve lijst opstellen van situaties waarbij het inkomen niet of maar gedeeltelijk meetelt, zou niet enkel de regelgeving complex maken, het zou financieel niet haalbaar zijn noch rechtvaardig daar die personen wel mee het genot hebben van de woning. In plaats van de uitzonderingen te verbreden, werd dan ook geadviseerd om geen uitzonderingen meer toe te laten, behalve het inkomen van een inwonende persoon die nog kinderbijlaggerechtigd is. Op geen enkel moment was het verhogen van de huurinkomsten via het schrappen van de uitzonderingen een beleidsintentie. Door het gebrek aan data was het ook niet mogelijk om de precieze impact in te schatten. De verhuurders dienden immers onder de vorige regelgeving geen rekening te houden met de inkomsten van deze doelgroep, waardoor mijn administratie dan ook geen zicht had/kon hebben op het aantal huishoudens waarbij er een ongewenst effect zou zijn. Uit de inkomenscijfers die gebruikt worden voor 2020, blijkt nu dat het effect onderschat is waardoor een reparatie zich opdringt.

Tot slot merkt de Inspectie op dat het nuttig zou zijn om aan te geven wat de globale impact is van alle beslissingen met gevolgen op de huurprijsberekening vanaf 1 januari 2020, zowel naar gemiddelde stijging en uiterste spreiding rond het gemiddelde. Hier kan worden verwezen naar de nieuwsflash van de VMSW van 4 december 2019 en de omzendbrief van 16 januari 2020 waarin de sector gevraagd wordt noodzakelijke data aan te leveren om inderdaad die oefening te doen. Op 3 februari 2020 konden de data van 55 maatschappijen verwerkt worden.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 4 februari 2020.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Voorliggend ontwerp van besluit wordt voor hoogdringend advies voorgelegd aan de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van 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;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed 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 ten hoogste vijf werkdagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 3°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, 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 voorrangregeling, 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. Dit heeft op het werkterrein 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 voorrangregel 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 Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE