

////////////////////////////////////

**ADVIES BESLUIT WIJZIGING ARTIKEL 19,**  
**45, 46 EN 78 KADERBESLUIT SOCIALE**  
**HUUR**

Advies 2020-01/ 14.02.2020

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering .....	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Enkele aandachtspunten	5



# 1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 4 februari 2020 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering aangaande de wijziging van artikel 19, 45, 46 en 78 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Over dit ontwerp van besluit werd spoedadvies gevraagd aan de Vlaamse Woonraad. Op 14 februari 2020 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

## 2 BEKNOPTE INHOUD

Met voorliggend ontwerp van besluit worden enkele knelpunten in het regime van de sociale huur met terugwerkende kracht geremedieerd. Het betreft onder meer een aanpassing van de berekeningswijze van de sociale huurprijs in geval de huurder samenwoont met een volwassen familielid met een ernstige handicap, wiens inkomen voortaan in aanmerking wordt genomen. Er worden hierbij enkele correcties voorgesteld op de recent ingevoerde huurprijsaanpassing. Daarnaast wordt een rechtzetting inzake de voorrangregels geformuleerd. Het betreft het herstel van de voorrangregel voor een zittende huurder die een mutatie naar een kleinere woning moet toelaten wanneer de huurder geconfronteerd wordt met een te grote, niet langer rationeel bezette woning of wanneer de woning niet (langer) aangepast zou zijn aan de fysieke gesteldheid van de huurder of een gezinslid. .

## 3 BESPREKING

### 3.1 ALGEMEEN

#### Wijziging huurprijs

De Raad heeft meermaals benadrukt dat betaalbaarheid en inkomensafhankelijkheid als cruciale uitgangspunten moeten gelden binnen het sociale huurregime<sup>1</sup>. Niettemin heeft de Raad in zijn advies over de vereenvoudiging van het Kaderbesluit Sociale Huur<sup>2</sup> het voornemen om rekening te houden met het inkomen van alle gezinsleden (uitgezonderd bijslaggerechtigde kinderen) bijgetreden (alle bewoners hebben het genot van het goed en dienen in beginsel bij te dragen tot de kost van het huren wanneer zij over een inkomen beschikken). De verhoging op basis van het inkomen van de bewoners enerzijds en de objectieve parameters

<sup>1</sup> Zie onder meer het memorandum van de Vlaamse Woonraad 'Bouwstenen voor een beter woonbeleid' (19 februari 2019).

<sup>2</sup> Advies Vlaamse Woonraad over de vereenvoudiging van het KSH (Advies 2018/24, 27 september 2018).



gerelateerd aan de woning anderzijds beoogt tegelijk de financiering van de sociale huisvesting op een rechtvaardige manier te ondersteunen. In vermeld advies heeft de Raad verder erop aangedrongen in de berekening van de huurprijs aandacht te hebben voor specifieke situaties, waarbij onder meer werd verwezen naar bijwonende mantelzorgers. Tevens werd benadrukt om de effecten van de nieuwe huurprijsberekening op de bestaande huurovereenkomsten te monitoren (daar op dat moment effecten en impact onduidelijk waren). Mede daarom ware het volgens de Raad wenselijk geweest de invoering duidelijk op voorhand aan te kondigen, voorafgaandelijk voldoende te monitoren om bruuske wijzigingen van de sociale huurprijs te voorkomen en een geleidelijke aanpassing te bewerkstelligen.

Dat dit inderdaad opportuun geweest zou zijn, toont volgende vaststelling: huishoudens met inwonende volwassen kinderen met een ernstige handicap bijvoorbeeld worden geconfronteerd met een huurprijsstijging van gemiddeld 46%<sup>3</sup>. Omwille van sociale redenen wordt de beleidsintentie om te corrigeren op overmatige verhogingen dan ook ondersteund. Zonder wijziging in de inkomenssituatie van de huurder moet dan ook omzichtig met huurprijsverhoging worden omgegaan. Significante verhogingen zijn immers voor sociale huurders - die per definitie woonbehoefstig zijn en over beperkte middelen beschikken - onaanvaardbaar. Onderzoek toont immers aan dat in de sociale huisvesting ook een reëel betaalbaarheidsprobleem bestaat, zelfs ondanks de globaal lagere sociale huurprijzen die rekening houden met het inkomen van de huurder<sup>4</sup>. Aanzienlijke verhogingen dreigen dan ook problematisch te worden voor de betaalbaarheid en de woonzekerheid van de sociale huurder.

De verhoging van de huurprijs legt wel een ander meer fundamenteel aspect van de problematiek bloot. Onderzoek toont aan dat mensen met een handicap ten aanzien van de rest van de bevolking een dubbel zo groot armoederisico vertonen. Zo ligt het bedrag van de inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) en van de integratietegemoetkoming (IT) van een alleenstaande 20% onder de armoedegrens, wat de ontoereikendheid van de tegemoetkoming aantoont, terwijl de kosten voor levensonderhoud zwaarder doorwegen<sup>5</sup>. Er wordt in het onderzoek van Hermans e.a. (2019) dan ook gepleit om ofwel de kosten voor huisvesting, gezondheid, ... (die veelal groter zijn ten gevolge van hun handicap) beheersbaar te houden ofwel om de tegemoetkoming te verhogen. Dergelijke problematiek gaat mutatis mutandis op voor de huishoudens die leven van een vervangingsinkomen (ook zij kampen vaak met extra kosten o.m. voor de medische verzorging, specifieke opvang). Hoewel de berekening van de huurprijs op objectieve parameters (zoals huurwaarde, energie-efficiëntie) en rekening houdend met alle inkomens van de bewoners op zich verdedigbaar is, kan elke verhoging voor huishoudens met een precair inkomen de facto problematisch worden (net door de aangehaalde ontoereikendheid van de vervangingsinkomens). In die optiek zou de problematiek beleidsdomein-overschrijdend moeten worden behandeld. Het is dan ook aangewezen deze globale inkomensproblematiek

---

<sup>3</sup> Zie ook verslag Plenaire vergadering Vlaams Parlement van 5 februari 2020, (online), <https://www.vlaamsparlement.be/plenaire-vergaderingen/1360139/verslag/1367695>

<sup>4</sup> Zie onder andere: Heylen K. & Vanderstraeten L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven, Steunpunt Wonen.

<sup>5</sup> Hermans K. (2019). Handicap, armoede en sociale uitsluiting, in: Hermans K., Dubois J.-M. & Vanroose A. (red.). *Handicap en Armoede in België*, p 87-108. Brussel, FOD Sociale Zekerheid en POD Maatschappelijke Integratie.

mee in rekening te nemen in de komende evaluatie van de sociale huur en globaal de impact na te gaan in relatie tot de armoedeproblematiek.

**Vorrangsregeling**

Het voorliggend ontwerp van besluit beoogt de voorrangsregel te herstellen in geval van onderbezetting van de woning. De rechtzetting herstelt een ongewild gevolg van eerdere besluitwijziging en strekt ertoe om bij gewijzigde bezetting de rationeel te grote woning bij voorrang te kunnen verlaten naar een meer aangepaste woning, wat uiteraard door de Raad kan worden onderschreven (een optimale bezetting van het sociaal woonpatrimonium is aangewezen).

**3.2 ENKELE AANDACHTSPUNTEN**

Deze rubriek omvat meerdere aandachtspunten aangebracht door leden van de Raad. In tegenstelling tot 3.1. neemt de Raad geen gezamenlijk standpunt in over deze aandachtspunten. Deze werpen wel een specifiek licht op de thematiek en vanuit die optiek kan dit nuttige informatie voor het beleid opleveren.

Omtrent de wijziging van artikel 19,1<sup>ste</sup> lid,3° wenst het VHP op te merken dat de formulering voor bepaalde huishoudens nadelig is (waarbij mogelijk een ongelijke behandeling wordt gecreëerd tussen huishoudens geconfronteerd met een niet-rationeel bezette woning). In het bijzonder wordt verwezen naar de nieuw samengestelde gezinnen waarbij meerderjarige personen na aanvang van de huurovereenkomst komen inwonen. De wijziging van de bepaling van vóór 1 januari 2020 werd volgens het VHP niet voldoende gemotiveerd en steunt te weinig op pertinente gronden. De Vlaamse Regering stelde dat de kandidaat-huurder de wachttijd tracht te omzeilen door zich eerst als alleenstaande in te schrijven om later de familieleden te laten bijwonen (en beroep te doen op de voorrangsregeling). Mogelijke omzeiling kan met bestaande instrumenten voldoende worden tegengegaan (via nagaan van het elektronisch dataverkeer en toepassing bestaande sanctionering), en bijgevolg is het uitsluiten van bepaalde huishoudens van bedoelde voorrangsregeling niet gerechtvaardigd. In de feiten kan bestaande formulering ertoe leiden dat huurders te lang onaangepast wonen in een voor hen te kleine sociale huurwoning.

Wat betreft de dubbele gezinskorting voor inwonende meerderjarigen met een handicap vraagt het VHP uitklaring van enkele technische punten. Ingevolge de wijziging van het begrip huurder heeft het voorstel mogelijk enkel betrekking op de huurder zoals gedefinieerd in artikel 91, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 1° VWC, waardoor de inwonende meerderjarige persoon met handicap een familielid moet zijn van de huurder zelf. Dit terwijl het toepassingsgebied van artikel 1, 1<sup>ste</sup> lid, 19° b) van het Kaderbesluit ruimer is en het familielid van elk inwonend lid van het gezin omvat (dit heeft mogelijk gevolgen voor de persoon die als partner komt inwonen samen met diens volwassen gehandicapt kind). Een andere techniciteit betreft het mogelijk niet-overeenstemmen van de vrijstelling voor mantelzorgers waarbij een incongruentie kan optreden tussen enerzijds artikel 1, 1<sup>ste</sup> lid, 13° en

