

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 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
– derde principiële goedkeuring

Met dit voorontwerp van besluit wordt een knelpunt uit de sociale huurwetgeving weggewerkt. De voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur die bij de laatste wetwijziging, onterecht zijn verloren gegaan, worden terug in ere hersteld. Het voorontwerp wordt voor advies aan de Raad van State voorgelegd.

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 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) met het oog op advies van de Vlaamse Woonraad.

Op 21 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 2102 DOC.0162/2) met het oog op advies van de Raad van State.

Op 28 februari 2020 heeft de Raad van State advies 67.047/3 over het voorontwerp gegeven. Het advies was aangevraagd binnen een termijn van vijf werkdagen omwille van spoedeisendheid. De Raad van State heeft echter het spoedeisend karakter niet aanvaard voor de wijziging aan 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) maar wel voor de artikels die verband hielden met de wijziging aan de huurprijsberekening (artikels 45, 46 en 78 van het Kaderbesluit Sociale Huur). De wijziging aan artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur is hernomen in dit voorontwerp van besluit dat opnieuw voor advies aan de Raad van State wordt voorgelegd. De repliek op het advies van de Vlaamse Woonraad en van de Inspectie van Financiën wordt in deze nota beperkt tot het advies m.b.t. de wijziging aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Advies Vlaamse Woonraad

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 m.b.t. het advies betreffende de voorgenomen wijziging aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

In het advies werd slechts één aandachtspunt van het Vlaams Huurdersplatform (VHP) doorgegeven m.b.t. de voorgenomen wijziging aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Deze eerder technische opmerking kan 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.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit voorontwerp van besluit bevat de wijziging aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur die eerder opgenomen was in 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. De wijziging aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur diende te worden geschrapt naar aanleiding van het advies van de Raad van State van 28 februari 2020 (advies 67.047/3 over dat voorontwerp van besluit). De Raad van State stelde dat de adviesaanvraag wat de wijziging van artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur betrof, niet ontvankelijk was en dat die bepaling uit het ontwerp moest worden geschrapt en dat de rest van het ontwerp daaraan moet worden aangepast.

De wijziging aan artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt in dit voorontwerp van besluit hernomen en zal voor advies van de Raad van State worden voorgelegd.

Bij de implementatie van de nieuwe voorrangregeling, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3^o, van het Kaderbesluit Sociale Huur, zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019¹, werd 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. Die opheffing heeft verstrekkende gevolgen op het terrein.

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^o van het Kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig te laten verhuizen. Bovendien had de vrijwillige verhuis een bredere toepassingsmogelijkheid (al in principe vanaf één overtollige slaapkamer, terwijl de gedwongen verhuis in principe vanaf twee overtollige 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 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 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 hersteld te worden.

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

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

ARTIKEL 1

Artikel 19, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019² 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 toewijzingssysteem 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 rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele 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 toewijzingssysteem 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 rationele 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 rationele bezetting voldoet;”

Rationele 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 Regering³ werd de wijziging als volgt toegelicht:

“In punt 3° van artikel 19, eerste lid, wordt bepaald dat de voorrangsmutatie omwille van rationele bezetting alleen kan ingeroepen worden als het niet meer voldoen aan de rationele 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 rationele 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 rationele bezetting, kan er beroep worden gedaan op artikel 24, §1, KSH (“bijzondere omstandigheden van sociale aard”).”

² Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, *B.S.*, 10 september 2019

³ VR 2018 2007 DOC. 0849/ITER

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 voorrangregeling. 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) al 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

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

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

Advies van de Inspectie van Financiën:

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

Het begrotingsakkoord werd verleend op 4 februari 2020.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4. VERDER TRAJECT

Voorliggend voorontwerp van besluit wordt voor advies voorgelegd aan 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 19 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 dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen

1. Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 19 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. Het advies van de Vlaamse Woonraad