

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

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 huurregime¹. Niettemin heeft de Raad in zijn advies over de vereenvoudiging van het Kaderbesluit Sociale Huur² 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

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

² 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%³. 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 huurder⁴. 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 doorwegen⁵. 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 beleidsdomeinoverschrijdend moeten worden behandeld. Het is dan ook aangewezen deze globale inkomensproblematiek

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

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

⁵ 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.

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 andere draagwijdte).

Het VHP ondersteunt de voorgestelde vrijstelling voor de meerderjarige personen met een handicap (artikel 3 voorliggend ontwerp van besluit). Evenwel wordt opgemerkt dat de vrijstelling naar toepassingsgebied mogelijk (ongewild) beperkend is uitgewerkt (en enkel geldt voor zover de persoon met handicap een familielid is van de referentiehuurder of de partner). Er wordt verwezen naar de situatie waarbij de wettelijke of feitelijke partner van de referentiehuurder eveneens ernstig gehandicapt is. Het is de vraag of het inkomen van deze partner volledig in aanmerking moet worden genomen voor de berekening van de sociale huurprijs (en is dergelijk onderscheid voldoende pertinent?). Een ander voorbeeld betreft het geval waarbij een persoon, met een gehandicapte meerderjarige zoon of dochter, als partner komt inwonen. Hierdoor wordt hij/zij slechts beschouwd als feitelijke huurder na het verstrijken van een jaar (tot zolang geldt de vrijstelling van het inkomen niet). Deze bedenkingen gelden eveneens voor voorgesteld artikel 4 van het ontwerpbesluit.

Samenlevingsopbouw en VHP steunen het principe van inkomensgerelateerde huur waarbij tegelijk rekening wordt gehouden met bijzondere situaties zoals kinderbijslaggerechtigden en personen met een handicap. Mogelijk kunnen nog andere specifieke situaties mee in overweging worden genomen (wat dan kan worden meegenomen naar volgende evaluatie).

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