

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** – Ontwerp 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  
– Definitieve goedkeuring

Met dit ontwerp 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 wetwijziging van 24 mei 2019, onterecht zijn verloren gegaan, worden terug in ere hersteld.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen en op het inhoudelijk structurelement 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 had de Raad van State advies 67.047/3 over het vermelde voorontwerp gegeven. Het advies was aangevraagd binnen een termijn van vijf werkdagen omwille van spoedeisendheid. De Raad van State aanvaardde echter het spoedeisend karakter niet 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 werd hernomen in dit ontwerp van besluit dat opnieuw voor advies aan de Raad van State werd voorgelegd. De repliek op de adviezen van de Vlaamse Woonraad en van de Inspectie van Financiën wordt in deze nota beperkt tot de elementen in die adviezen die betrekking hadden op de wijziging van artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Op 6 maart 2020 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan 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 (VR 2020 0603 DOC.0198/2) met het oog op advies van de Raad van State.

Op 9 april 2020 heeft de Raad van State advies 67.158/3 over het ontwerp van besluit gegeven.

#### **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 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, 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.

### Advies Raad van State

Het advies van de Raad van State (advies 67.158/3), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 9 april 2020 en gaf geen aanleiding tot aanpassingen aan het ontwerp van besluit.

## **2. INHOUD**

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit ontwerp 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 ontwerp van besluit hernomen.

Bij de implementatie van de nieuwe voorrangsregeling, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur, zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019<sup>1</sup>, 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 verstreckende 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 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 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

---

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

vrijwillige verhuis omwille van het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner dient hersteld te worden.

## B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

### Artikel 1

Artikel 19, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019<sup>2</sup> 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 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 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 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;”*

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 Regering<sup>3</sup> 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 voldoen 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*

---

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

<sup>3</sup> VR 2018 2007 DOC. 0849/ITER

*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')."*

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

Artikel 1, 1° van het ontwerp wijzigt artikel 19, eerste lid, 1°ter van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH).

Artikel 19, eerste lid, 1°ter KSH luidt als volgt:

*"In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :  
[...]*

*1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 11°, b), c) en d), van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;"*

Met de voorgestelde wijziging wordt de verwijzing naar artikel 92, §3, eerste lid, 11°, b) van de Vlaamse Wooncode geschrapt.

Artikel 92, §3, eerste lid, 11°, b), van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de huurder moet instemmen met een verhuizing 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 van de Vlaamse Wooncode (zie art. 2, §1, eerste lid, 11°, van de Vlaamse Wooncode).

De huurder die moet instemmen met verhuizing, krijgt o.b.v. artikel 19, eerste lid, 1°ter van het Kaderbesluit Sociale Huur een voorrang voor een toewijzing van een andere woning.

Er werd echter vastgesteld dat die voorrang reeds vervat zit in de voorrangsregels die opgenomen zijn in artikel 19, eerste lid, 1°, 1°bis en 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur en bijgevolg kan worden geschrapt,

Artikel 19, eerste lid, 1°, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt een voorrang voor "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".

Artikel 19, eerste lid, 1°bis, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt een voorrang voor "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".

Artikel 19, eerste lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt een voorrang voor "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". De rationele bezetting is gedefinieerd als o.a. de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met de fysieke toestand van de personen.

#### Artikel 2

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:**

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 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. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit 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 het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen

1. Het ontwerp 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 Raad van State