

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 het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurpremie, de huursubsidie, de verzekering gewaarborgd wonen en de sociale huur, en tot wijziging van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen 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

Dit ontwerp van besluit wijzigt verschillende bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ten eerste wordt het inkomensbegrip van de huurpremie- en huursubsidiereglementering afgestemd op dat van de sociale huurreglementering. Ten tweede wordt er een meer praktische werkwijze ingeschreven in de sociale huurreglementering voor de uitvoering van de solvabiliteitstoets voor de versterkte werking van de SVK's. Vervolgens worden er een aantal juridisch-technische correcties en verduidelijkingen aangebracht. Tot slot worden 2 artikels van het ministerieel besluit van 21 december 2007 opgeheven.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

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

De wijzigingen van boek 5, deel 4, titel 4 (Verzekering gewaarborgd wonen) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben betrekking op:

- de strategische doelstelling 2 (SD 2) Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

- de operationele doelstelling 3.3 (O.D.3.3) Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

De wijzigingen van boek 5, deel 5, titel 1 (Tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders) en titel 2 (Tegemoetkoming voor kandidaat-huurders) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben betrekking op:

- de strategische doelstelling 2 (SD 2) Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken
- de operationele doelstelling 2.2 (O.D.2.2) Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft

De wijzigingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben betrekking op:

- de strategische doelstelling 2 (SD 2) Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken
- de operationele doelstelling 2.3 (O.D.2.3) Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft
- de strategische doelstelling 4 (SD 4) Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt
- de operationele doelstelling 4.2. (O.D.4.2) Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 13 november 2020 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering (VR 2020 1311 DOC.1251). Het ontwerpbesluit werd voor advies voorgelegd aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State. De Raad van State bracht op 16 december 2020 zijn advies 68.301/3 uit over het ontwerpbesluit.

De rechtsgrond van het als bijlage toegevoegd ontwerp van besluit werd aangepast aan het advies van de Raad van State.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Ten eerste hebben een aantal wijzigingen van boek 5, deel 5, titel 1 en titel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder: de huurpremie- en huursubsidiereglementering) een afstemming met de bepalingen van boek 6 van het vermelde besluit (verder: de sociale huurreglementering) tot doel.

In de sociale huurreglementering, zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 maart 2020¹, wordt voor de huurprijsberekening rekening gehouden met het referentie-inkomen van de huurder en de inwonende gezinsleden. Er zijn twee uitzonderingen:

- 1) het inkomen van de inwonende gezinsleden waarvoor kinderbijslag wordt ontvangen, wordt niet meegerekend;
- 2) 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, wordt vrijgesteld voor

¹ Het besluit van de Vlaamse Regering van 6 maart 2020 tot wijziging van artikel 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, B.S. 12 maart 2020.

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.

In de huurpremie- en huursubsidiereglementering zullen de twee voormelde uitzonderingen voortaan ook gelden voor de inkomensberekening voor de toelaatbaarheid en voor de berekening van de huurpremie en -subsidie.

Ten tweede in verband met de versterkte werking van de sociale verhuurkantoren, bepaalt artikel 6.12, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat een sociaal verhuurkantoor (SVK) de toewijzing van een sociale huurwoning kan weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop het SVK die weigering kan toepassen. In dit ontwerp wordt hieraan uitvoering gegeven. In overleg met de vzw HUURpunt, de federatie van de SVK's in Vlaanderen, werd een regeling uitgewerkt met o.a. aandacht voor een administratief eenvoudige procedure.

Er wordt bepaald dat het SVK bij de toewijzing van een woning na afbakening op rationele bezetting, rekening zal houden met de solvabiliteit van de kandidaat-huurder als daarvoor in haar intern huurreglement solvabiliteitscriteria werden opgenomen. Als het is opgenomen in het intern huurreglement, geldt het voor alle kandidaat-huurders en in principe voor alle woningen. Het is echter mogelijk dat het SVK een groep woningen afbakent waarvoor ze bij de toewijzing de kandidaat-huurder niet zal aftoetsen op zijn solvabiliteit. Die afbakening van woningen zal gebeuren op basis van de huurprijs van de woningen of het woningtype (bv. alle woningen met een huurprijs lager dan 600 euro of bv. alle meergezinswoningen behoudens 1 of 2-slaapkamerappartementen met een huurprijs hoger dan 600 euro en 3 of meer-slaapkamerappartementen met een huurprijs hoger dan 700 euro).

De werkwijze voor de solvabiliteitstoets ziet er dan als volgt uit. Het SVK selecteert de kandidaat-huurders die een actueel besteedbaar inkomen (ABI) hebben dat in verhouding is met de huurprijs van de woning die zal worden aangeboden. Het SVK zal daarvoor het ABI in aanmerking nemen zoals het op dat moment gekend is bij het SVK. Het is dan ook van primordiaal belang dat de kandidaat-huurder als er na zijn inschrijving een significante verhoging is van zijn ABI dat hij dat komt melden. De kandidaat-huurder wordt door het SVK daar dan ook uitdrukkelijk van op de hoogte gebracht. Op die manier wordt vermeden dat kandidaat-huurders die intussen wél zouden voldoen aan de solvabiliteitstoets naast een aanbod zouden grijpen. Op het moment van toewijzing wordt het op dat ogenblik geldende ABI van de geselecteerde groep nog eens getoetst aan de solvabiliteitscriteria, samen met de actualisering van de punten. Als bij die actualisering, blijkt dat het ABI niet meer voldoet aan de solvabiliteitstoets, wordt een weigeringsbrief aan de kandidaat-huurder verstuurd met het verhaalrecht.

Ten derde wordt er bepaald dat als een sociale verhuurder een woning verwerft die al een sociale huurwoning is, hij niet langer meer een nieuwe huurovereenkomst moet sluiten met de zittende huurder. De bestaande huurovereenkomst kan immers behouden blijven. Er is geen reden om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten en het is een grote administratieve lastenverlaging voor zowel verhuurder als huurder. Voor de huurder is de wissel van sociale verhuurder ook niet relevant, hij blijft huurder van een sociale huurwoning.

Tot slot worden een aantal juridische-technische onvolkomenheden in de verschillende besluiten gecorrigeerd (zie artikelsgewijze toelichting).

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

ARTIKEL 1

Bij de algemene definities van boek 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden twee wijzigingen aangebracht. Ten eerste wordt er een wijziging aangebracht aan de definitie van “arbeidsongeschiktheid”. De huidige definitie van arbeidsongeschiktheid luidt:

“Arbeidsongeschiktheid is elke toestand die aanleiding geeft tot het verkrijgen van een arbeidsongeschiktheidsuitkering en waarbij de persoon in kwestie geen andere belastbare beroepsinkomsten heeft, noch als werknemer, noch als zelfstandige. Arbeidsongeschiktheid ten gevolge van een arbeidsongeval of een beroepsziekte komt niet in aanmerking.” De laatste zin wordt met deze wijziging uit de definitie gehaald want staat hier niet op zijn plaats. Arbeidsongeschiktheid ten gevolge van een arbeidsongeval of een beroepsziekte is wel degelijk een arbeidsongeschiktheid, maar deze arbeidsongeschiktheid komt niet in aanmerking om een tegemoetkoming te ontvangen van de verzekeraar.

In een vorige versie van het besluit werd bij de aanvraagvoorwaarden vermeld dat de aanvrager voor de aanvraagdatum twaalf volledige maanden arbeidsprestaties moest hebben geleverd met uitzonderingen van onderbrekingen ingevolge een of meer infectieziekten van beperkte duur. Thans wordt in artikel 5.154 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld dat de aanvrager op de aanvraagdatum en de twaalf maanden voor de aanvraagdatum niet arbeidsongeschikt mag zijn. Doordat in het huidige artikel 1.2, eerste lid, 12° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat vermeld dat arbeidsongeschiktheid ten gevolge van een arbeidsongeval of een beroepsziekte niet in aanmerking komt, zou verkeerdelijk kunnen geïnterpreteerd worden in de zin dat de aanvrager voor de aanvraagdatum wel een periode arbeidsongeschikt mag geweest zijn als gevolg van een arbeidsongeval of een beroepsziekte.

Voor de duidelijkheid wordt dus de laatste zin van de definitie van arbeidsongeschiktheid opgeheven. Aan artikel 5.158, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat handelt over de tegemoetkoming van de verzekeraar in het geval van arbeidsongeschiktheid, zal er toegevoegd worden dat er geen tussenkomst is in het geval van arbeidsongeschiktheid als gevolg van een arbeidsongeval of een beroepsziekte (zie toelichting bij artikel 2).

Ten tweede wordt de definitie van het begrip “inwonend gezinslid” geschrapt omdat het begrip na de wijzigingen die dit ontwerp beogen, twee maal zal voorkomen in het vermelde besluit met een verschillende betekenis. De geschrapte definitie zal daarom opnieuw ingevoerd worden specifiek voor boek 5, deel 5, titel 1, hoofdstuk 1 (zie toelichting bij artikel 3).

Tot slot bevatte het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking een definitie van het begrip ‘woonlokaal’ en dat zou op 1 januari 2021 in werking treden. Dat besluit wordt echter vervangen door het het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dat besluit werd de definitie van ‘woonlokaal’ per vergissing niet opgenomen. Met deze wijziging wordt de definitie alsnog ingevoegd.

ARTIKEL 2

Aan artikel 5.158, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt toegevoegd dat de verzekeraar niet tegemoet komt in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde als de arbeidsongeschiktheid het gevolg is van een arbeidsongeval of een beroepsziekte (zie toelichting bij artikel 1)

ARTIKEL 3

In artikel 5.163 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het inkomensbegrip van de huursubsidiereglementering afgestemd op dat van de sociale huurreglementering. Voor de toelaatbaarheid tot en de berekening van de huursubsidie wordt rekening gehouden met het inkomen van de huurder en de inwonende gezinsleden, zoals het in de sociale

huurreglementering wordt gehanteerd voor de huurprijsberekening. Er wordt een voorbehoud gemaakt voor het nieuw ingevoerde tweede lid van artikel 5.163. In dat lid worden de twee uitzonderingen die ook van toepassing zijn voor de huurprijsberekening die de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren, opgenomen. Tot slot wordt de definitie van het begrip “inwonend gezinslid” toegevoegd (zie toelichting bij artikel 1).

ARTIKEL 4

In artikel 5.167, §1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de zinsnede “van de huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden” geschrapt omdat de personen van wie het inkomen in aanmerking moet worden genomen, al opgenomen zijn in de definitie van het begrip ‘inkomen’ (zie toelichting bij artikel 3).

ARTIKEL 5

Het vijfde lid van artikel 5.169 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven. Dit was naar aanleiding van de vorige wijziging bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, bij vergetelheid niet verwijderd en is thans zonder voorwerp.

ARTIKEL 6

In het eerste lid van artikel 5.170 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de zinsnede “van de huurder en de inwonende gezinsleden” geschrapt omdat de personen van wie het inkomen in aanmerking moet worden genomen, al opgenomen zijn in de definitie van het begrip ‘inkomen’ (zie toelichting bij artikel 3).

ARTIKEL 7

Artikel 5.170 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeldt dat de bedragen van 150 euro en 25 euro jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd. De tegemoetkoming wordt bij de toekenning berekend en vervolgens jaarlijks herberekend, alsook na een verhuizing of na een periode van opschorting. Eenmaal de tegemoetkoming is berekend, zal het bedrag van de tegemoetkoming niet wijzigen tot de volgende herberekening. Het is dus ook pas bij de eerstvolgende herberekening dat rekening zal gehouden worden met de geïndexeerde bedragen. Voor alle duidelijkheid wordt dat ingeschreven in artikel 5.172 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

ARTIKEL 8

In artikel 5.174 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt als opschortingsreden toegevoegd dat de tegemoetkoming wordt opgeschort als deze nul euro bedraagt en dat tot aan de volgende herberekening. Het heeft immers geen zin een goedkeuringsbrief naar de betrokken aanvrager te sturen als na berekening blijkt dat de tegemoetkoming nul euro bedraagt.

Bij de stopzettingenredenen wordt verduidelijkt dat de huursubsidie wordt beëindigd als de huurder niet langer een woning huurt van een sociaal verhuurkantoor. De huidige tekst vermeldt dat de tegemoetkoming wordt stopgezet als de huurder de woning zou verlaten voor een woning die niet door een sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd. In de praktijk brengt de huidige bewoording toepassingsproblemen met zich mee, waarvan hier enkele voorbeelden worden gegeven: de huurder huurde dezelfde woning verder, maar rechtstreeks van de eigenaar zonder tussenkomst van het sociaal verhuurkantoor, de huurder was afgevoerd van ambtswege of de huurder ging bij iemand anders inwonen. In al deze gevallen heeft de huurder ofwel de woning niet verlaten, ofwel niet verlaten voor een ander woning die hij in huur neemt. Het is uiteraard wel de bedoeling van de wetgever de tegemoetkoming stop te zetten in de aangehaalde voorbeelden. Daarom wordt de bewoording aangepast.

ARTIKEL 9

In artikel 5.176 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het inkomensbegrip van de huurpremiereglementering afgestemd op dat van de sociale huurreglementering. Voor de toelaatbaarheid tot en de berekening van de huurpremie wordt rekening gehouden met het inkomen van de kandidaat-huurder en de inwonende gezinsleden, zoals het in de sociale

huurreglementering wordt gehanteerd voor de huurprijsberekening. Er wordt een voorbehoud gemaakt voor het nieuw ingevoerde derde lid van artikel 5.176. In dat lid worden de twee uitzonderingen die ook van toepassing zijn voor de huurprijsberekening die de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren, opgenomen.

Verder wordt de definitie van het begrip 'inwonend gezinslid' opgenomen (zie toelichting bij artikel 1). Voor de toekenning van de huurpremie wordt een inwonend gezinslid op dezelfde wijze gedefinieerd als voor de toekenning van huursubsidie, met dat verschil dat het bij huursubsidie gaat om een huurder en bij de huurpremie een kandidaat-huurder.

De definitie van het begrip 'kandidaat-huurder' wordt uitgebreid. Een kandidaat-huurder is zowel de persoon die als toekomstig referentiehurder is ingeschreven in het inschrijvingsregister, als de partner met wie hij feitelijk samenwoont, maar ook de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of gehuwd is, voor zover zij mee de woning bewonen. Deze uitbreiding betreft een rechtzetting en het in overeenstemming brengen van de besluittekst met de praktijk.

Tot slot wordt het verkeerdelijk vermelde 'huurder' vervangen door 'kandidaat-huurder'.

ARTIKEL 10

In het tweede, vijfde en bestaande negende lid, dat het achtste lid wordt, van artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verkeerdelijk 'huurder' vermeld, terwijl de 'kandidaat-huurder' wordt bedoeld. Deze fouten worden gecorrigeerd.

In het huidige derde lid van artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een regeling bepaald voor het geval er in een gezin meer dan één referentiehurder zou zijn. Daar er volgens de sociale huurreglementering er slechts één referentiehurder kan zijn per gezin, wordt voortaan enkel vermeld dat de tegemoetkoming wordt uitbetaald aan de persoon die als begunstigde staat vermeld op het invulformulier.

Aangezien de definitie van het inkomensbegrip wordt aangepast en deze definitie tevens vermeldt van wie het inkomen in rekening wordt gebracht, moet in artikel 5.177, vierde lid, 3°, niet meer vermeld worden van wie het inkomen in rekening wordt gebracht.

Door de uitbreiding van de definitie van kandidaat-huurder wordt het zevende lid van artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven. De kandidaat-huurder is ook de persoon die met de referentiehurder gehuwd is of wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner. Bijgevolg is het niet langer nodig de huur die wordt aangegaan door de echtgenoot of de persoon die wettelijk of feitelijk samenwoont met de kandidaat huurder gelijk te stellen met de huur aangegaan door de kandidaat-huurder.

ARTIKEL 11

In artikel 5.178, §1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt duidelijk ingeschreven dat het niet reageren op een aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordt aan de voorkeur van de kandidaat-huurder gelijkgesteld wordt aan een weigering. Dat werd reeds zo toegepast en wordt nu voor de duidelijkheid ook opgenomen in de wettekst. Beide situaties werden en worden gelijk behandeld daar beide situaties hetzelfde gevolg hebben met name het niet ingaan op een geschikt aanbod.

ARTIKEL 12

In artikel 5.180 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt telkens het verkeerdelijk gebruikt begrip 'huurder' vervangen door het begrip 'kandidaat-huurder'.

ARTIKEL 13

In artikel 5.181, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het verkeerdelijk gebruikt begrip 'huurder' vervangen door het begrip 'kandidaat-huurder'.

In artikel 5.181, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt ook het niet reageren op een aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordt aan de voorkeur van de kandidaat-huurder opgenomen (zie toelichting bij artikel 11).

ARTIKEL 14

Het eerste lid van artikel 5.182, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aangepast. Aangezien het inkomensbegrip zal bepalen van wie het inkomen in rekening wordt gebracht, dient niet langer vermeld te worden van wie het inkomen in rekening wordt gebracht.

Er wordt een lid ingevoegd in artikel 5.182, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar analogie met de invoeging in artikel 5.172 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie toelichting bij artikel 7).

In artikel 5.182, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het verkeerdelijk gebruikt begrip 'huurder' vervangen door het begrip 'kandidaat-huurder'.

In het tweede lid van artikel 5.182, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt gepreciseerd in welke gevallen ook de jaarlijkse controle wordt opgeschort als de tegemoetkoming wordt opgeschort.

ARTIKEL 15

De redenen van opschorting van de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.183 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden verder verfijnd en uitgebreid en in overeenstemming gebracht met de behandelingswijze in de praktijk.

Als de rechthebbende verhuist naar een huurwoning buiten het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij, wordt de tegemoetkoming opgeschort. De tegemoetkoming zal opnieuw worden uitbetaald zodra voldaan is aan alle toelatingsvoorwaarden en hij zich heeft ingeschreven bij de domiciliemaatschappij. In sommige gevallen schrijft de kandidaat-huurder zich wel tijdig in bij de nieuwe domiciliemaatschappij (binnen de negen maanden na de verhuizing), maar laat de kandidaat-huurder het na zijn invulformulier tijdig te bezorgen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. In die gevallen is het niet aangewezen om steeds terug te gaan tot de datum van inschrijving, maar zal de tegemoetkoming terug gestart worden op de jongste van de volgende data:

- De eerste dag van de maand volgende op de maand waarin de kandidaat-huurder zich opnieuw heeft ingeschreven bij een domiciliemaatschappij;
- De eerste dag van de zesde maand die voorafgaat aan de indiening van het aangevulde invulformulier na de verhuizing.

Als de rechthebbende verhuist naar een woning binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij, geldt een gelijkaardige regel, met dien verstande dat de uitbetaling dan ofwel opnieuw start de eerste dag van de maand volgend op de verhuizing of de eerste dag van de zesde maand die voorafgaat aan de indiening van het aangevulde invulformulier na de verhuizing.

Verder worden nog twee opschortingsredenen toegevoegd, die verkeerdelijk als stopzettingreden waren vermeld:

- Zodra het inkomen bij de jongste herberekening de toegelaten grenzen overschrijdt;
- Zodra de huurprijs hoger blijkt te zijn dan de maximale toegestane huurprijs.

ARTIKEL 16

De stopzettingsreden, vermeld in artikel 5.184, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met name de weigering van een aanbod van een sociale huurwoning wordt uitgebreid naar het niet-reageren op een aanbod. Het niet reageren op een aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordt aan de voorkeur van de kandidaat-huurder kan immers gelijkgesteld worden aan een weigering van een aanbod (zie toelichting bij artikel 13). Dat werd al zo toegepast en wordt nu voor de duidelijkheid ook opgenomen in de tekst. Beide situaties werden en worden gelijk behandeld daar beide situaties hetzelfde gevolg hebben met name het niet ingaan op een geschikt aanbod.

Er wordt ook een stopzettingsreden toegevoegd. De kandidaat-huurder dient niet alleen bij de start van het ontvangen van de huurpremie te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.177, vierde lid, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar gedurende heel de periode dat hij de huurpremie ontvangt. Ingevolge een vergetelheid was bij de stopzettingsredenen niet vermeld dat een kandidaat huurder geen recht meer heeft op de huurpremie zodra het agentschap Wonen-Vlaanderen vaststelt dat de woning die de kandidaat-huurder huurt, verhuurd wordt door een familielid tot en met de tweede graad van de kandidaat-huurder, die op hetzelfde adres woont.

ARTIKEL 17

Dit artikel zet een foutje recht in artikel 6.7 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt in dit artikel verkeerdelijk 'huurder' vermeld, terwijl 'kandidaat-huurder' wordt bedoeld.

Daarnaast wordt toegevoegd dat de verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23, toepast, (d.i. het SVK-systeem) op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder moet medelen dat het van belang is om een significante verhoging van het ABI te melden (zie toelichting bij artikel 21).

Artikel 18

Met dit artikel wordt in artikel 6.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een rechtsgrond gecreëerd voor een aantal bepalingen in het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders. De Raad van State had in zijn advies (advies 66.680/3 van 27 november 2019, punt 3.9) gewezen op het ontbreken van de rechtsgrond voor nadere bepalingen m.b.t. toewijzing van sociale huurwoningen en terbeschikkingstelling van nieuwe woningen.

ARTIKEL 19

Dit artikel zet een foutje recht in artikel 6.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt in dit artikel verkeerdelijk 'huurder' vermeld, terwijl 'kandidaat-huurder' wordt bedoeld.

ARTIKEL 20

Dit artikel wijzigt artikel 6.18 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het huidige artikel wordt bepaald dat bij het beoordelen van de rationele bezetting rekening wordt gehouden met kinderen waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of omgangsrecht heeft voor zover de kandidaat-huurder niet verzaakt aan de toepassing van dit artikel. Aan deze bepaling wordt toegevoegd dat het ook kan gaan om kinderen waarvoor een gezinslid een co-ouderschap of omgangsrecht heeft. Het kan immers voorkomen dat een gezinslid dat geen kandidaat-huurder is, ook van deze bepaling gebruik zou moeten kunnen maken.

ARTIKEL 21

Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 6.12, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bij de toewijzing van sociale huurwoningen zal een SVK achtereenvolgens rekening houden met :

- 1) Rationele bezetting
- 2) De solvabiliteitstoets als het SVK een solvabiliteitstoets in haar intern huurreglement heeft

- opgenomen
- 3) De absolute voorrangregels
 - 4) Het puntensysteem
 - 5) De chronologische volgorde van de inschrijvingen

Het SVK kan beslissen om de solvabiliteitstoets niet toe te passen bij de toewijzing van een groep woningen die hij in het intern huurreglement afbakt op basis van de huurprijs of het woningtype.

Op basis van het nieuwe artikel 6.16, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikel 18 van dit ontwerp) zal de minister de praktische regeling van toewijzing kunnen regelen. Het is de bedoeling dat het SVK de kandidaat-huurders die een actueel besteedbaar inkomen (ABI) hebben dat in verhouding is met de huurprijs van de aan te bieden woning, zal selecteren. Het SVK zal daarvoor het ABI in aanmerking nemen zoals het gekend is bij het SVK. De kandidaat-huurder wordt door het SVK uitdrukkelijk op de hoogte gebracht van het belang van het melden van een significante verhoging van zijn ABI (zie toelichting bij artikel 17). Op die manier wordt vermeden dat kandidaat-huurders die intussen wél zouden voldoen aan de solvabiliteitstoets naast een aanbod zouden grijpen. Op het moment van toewijzing wordt het op dat ogenblik geldende ABI van de geselecteerde groep nog eens getoetst aan de solvabiliteitscriteria, samen met de actualisering van de punten. Als bij die actualisering blijkt dat het ABI niet meer voldoet aan de solvabiliteitstoets, wordt een weigeringsbrief aan de kandidaat-huurder verstuurd met het verhaalrecht.

ARTIKEL 22

Dit artikel wijzigt artikel 6.38, tweede lid, 1^o van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er is sinds de wijziging van de sociale huurreglementering die in werking trad op 1 januari 2020, immers juridisch gezien geen sprake meer van toetreding tot de huurovereenkomst. Als een echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst bij de referentiehurder wil komen bijwonen, moet hij voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en als dat het geval is, en de woning is door het bijwonen niet onaangepast, dan wordt die persoon automatisch huurder. De feitelijke partner kan na aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen voor zover de woning niet onaangepast is. Na 1 jaar zal hij automatisch huurder worden als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. In het andere geval moet hij de woning verlaten. Er is juridisch gezien dus geen sprake meer van toetreding tot de huurovereenkomst en de bepaling dient dan ook in die zin te worden aangepast.

ARTIKEL 23

Dit artikel wijzigt artikel 6.58 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Enerzijds worden een aantal juridisch technische wijzigingen aangebracht. In de huidige bepaling wordt gesteld dat private huurovereenkomsten in voorkomend geval zullen worden opgezegd overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Dit is correct voor private huurovereenkomsten die zijn gesloten vanaf 1 januari 2019 maar voor de private huurovereenkomsten die gesloten zijn vóór die datum dient verwezen te worden naar de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek.

Anderzijds wordt de regeling bij verwerving van een sociale huurwoning met een zittende huurder aangepast. De huidige regeling bepaalt dat als een sociale verhuurder een woning verwerft die al een sociale huurwoning is, de verhuurder met de zittende huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit. Met deze wijziging wordt die verplichting geschrapt. De bestaande huurovereenkomst blijft behouden. Het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst genereert immers onnodige administratieve lasten (nieuwe plaatsbeschrijvingen, nieuwe waarborgstellingen, nieuwe contracten) en geeft problemen als een zittende huurder de nieuwe huurovereenkomst niet wil ondertekenen. Dat de huurder zijn huurovereenkomst behoudt, kan ook voordeliger voor hem zijn (bv. huurder die nog een huurovereenkomst had van onbepaalde duur zal geen huurovereenkomst van bepaalde duur voorgelegd krijgen). Ook als hij een huurovereenkomst van bepaalde duur (9

jaar) heeft gesloten, blijft de huurovereenkomst gewoon verder lopen. Voor de huurder is de wissel van sociale verhuurder eigenlijk niet relevant, hij blijft huurder van een sociale huurwoning.

Bij overdracht van een zakelijk recht op de woning (bv .verkoop) is artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 van toepassing om het moment van overname van de huurovereenkomst te bepalen (aanvullende werking van het Vlaams Woninghuurdecreet). Dat betekent dus de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht als die later plaatsvindt. Als het gaat om een overdracht van een huurovereenkomst, zonder overdracht van het zakelijk recht op de woning, maken de partijen best afspraken over het precieze tijdstip in de overdrachtsovereenkomst.

ARTIKEL 24

Dit artikel wijzigt artikel 6.69, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze wijziging is nodig omwille van de inconsistentie tussen dat artikel en artikel 6.35, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 6.35, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd wordt op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Artikel 6.69, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de huurder de verhuurder de erfgenamen kan verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, waarbij de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek. Zolang de huurovereenkomst echter nog niet beëindigd is, hoeft de erfgenaam de woning nog niet te ontruimen. De ingeschreven termijn 'voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden' is niet uitvoerbaar en wordt dus ook geschrapt.

ARTIKEL 25

Dit artikel heft artikel 5 en 7/1 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen 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 op. Het was de bedoeling om deze artikelen op te heffen bij het ministerieel besluit van 9 december 2019. De Raad van State² stelde echter in zijn advies bij het ontwerp: *“Aangezien de minister enkel over uitdrukkelijk toegewezen bevoegdheden beschikt, en niet over een algemene uitvoeringsbevoegdheid zoals de Vlaamse Regering op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, kunnen de artikelen 4 en 6 van het ontworpen besluit geen doorgang vinden. Vermits die artikelen zich ertoe beperken het ministerieel besluit van 21 december 2007 aan te passen aan, enerzijds, artikel 97, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode en, anderzijds, aan de nieuwe regeling van de marktwaarde in het Socialehuurbesluit, zou de Vlaamse Regering die bepalingen wel kunnen aannemen op grond van haar algemene uitvoeringsbevoegdheid. De artikelen 4 en 6 van het ontworpen besluit moeten dan ook worden overgeheveld naar een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering. Indien de ontworpen bepalingen geen inhoudelijke wijzigingen ondergaan bij deze omwerking, dient het resulterende ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering niet opnieuw voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State, afdeling Wetgeving. In dat geval moet in de aanhef van dat besluit worden verwezen naar het thans voorliggende advies.”*

Met deze wijziging worden de opheffingsbepalingen overgeheveld naar het niveau van een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en kan de Vlaamse Regering op grond van haar algemene uitvoeringsbevoegdheid de bepalingen opheffen.

ARTIKEL 26

De artikelen die wijzigingen aanbrengen aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zullen in werking treden op 1 januari 2021 samen met het in werking treden van het Besluit Vlaamse Codex

² Advies RVS, 66.680/3 van 27 november 2019

Wonen van 2021. De artikelen die het ministerieel besluit aanpassen, treden in werking op de gebruikelijke termijn van inwerkingtreding (10 dagen na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad).

Artikel 27

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De budgettaire impact van de vrijstelling van het inkomen van de inwonende kinderbijzlaggerechtigde kinderen en de vrijstelling ten belope van de inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) bij de berekening van de huurpremie en huursubsidie werd bepaald aan de hand van een staal van 4.019 te migreren dossiers van SVK-huurders. Voor deze groep werd opgevraagd in hoeverre er sprake was van een IVT-gerechtigde bij de inwonenden en is tevens gekend of er inkomens van kinderbijzlaggerechtigde kinderen zijn meegenomen.

Op basis van de vergelijking tussen de huidige gemiddelde premie en deze na schrapping van de beide in de toekomst te schrappen inkomenscomponenten komen we tot een toename van de gemiddelde maandelijkse huursubsidie met

- 27 eurocent omwille van schrapping van inkomens van kinderbijzlaggerechtigden met inkomen
- 3 eurocent omwille van IVT

Op een totaal van 19.600 rechthebbenden huursubsidie ontstaat een bijkomende uitgave van 68.500 euro. Rekening houdend met een toename van de jaarlijkse instroom van 0,17% op 9.084 jaarlijks nieuwe rechthebbenden mag uitgegaan worden van 15,24 extra rechthebbenden, wat op jaarbasis $15,24 * 174,03 \text{ euro} * 12$ of 31.820 euro extra zal kosten. Voor huursubsidie bedraagt de meerkost bijgevolg afgerond 100 keuro.

Voor huurpremie zijn de inkomensgegevens niet in dezelfde graad van detail bekend. We gaan er bij de raming van de meerkost dan ook vanuit dat de voor huursubsidie vastgestelde gegevens kunnen toegepast worden. Concreet houdt dit in dat voor de groep van 14.271 rechthebbenden 51.375 euro extra zal uitbetaald worden en voor de aangroei van 12,75 extra rechthebbenden en een maandelijkse gemiddelde premie van 166,41 euro 25.460 euro extra kan begroot worden of afgerond samen 77 keuro.

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

Het advies van de Inspectie werd verleend op 30 september 2020. De Inspectie gaf een gunstig advies, binnen de beschikbare kredieten. Het begrotingsakkoord dient ingewonnen te worden.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 26 oktober 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

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurpremie, de huursubsidie, de verzekering gewaarborgd wonen en de sociale huur, en tot wijziging van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen 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 definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Raad van State.