

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 vaststelling van specifieke regels voor de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor het jaar 2021 en 2022
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 wenste de minister van Wonen voor het Vlaamse woonbeleid maatregelen te nemen die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad moeten temperen. Omwille van de verwachte verstoring van de postdiensten tijdens de federale coronamaatregelen werd bepaald dat de actualisering van de inschrijvingsregisters van het sociale huurstelsel tijdens fase rood werd opgeschort.

Door de verbetering van de epidemiologische situatie met betrekking tot het coronavirus is een aanpassing van fase rood naar fase oranje nakend en op dat ogenblik worden de bepalingen met betrekking tot de actualisering in elk oneven jaar terug van toepassing. Omdat de voorbereiding van de actualisering door de gelding van fase rood ernstig is verstoord, bepaalt dit ontwerp van besluit dat de actualisering van 2021 omwille van de uitzonderlijke omstandigheden plaatsvindt in 2022.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Deze nota kadert in het beleidsveld wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Bij besluit van 23 oktober 2020 heeft de Vlaamse Regering maatregelen genomen voor het Vlaamse woonbeleid die de impact van de federale coronavirusmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad moeten temperen. Artikel 35 van dat besluit bepaalt dat de actualisering van de inschrijvingsregisters van het sociale huurstelsel tijdens fase rood wordt opgeschort. Als de actualisering nog niet gestart is op het moment dat fase rood van toepassing wordt, wordt de actualisering pas opgestart na de beëindiging van fase rood. Als de actualisering al gestart is op het moment dat fase rood van

toepassing wordt, begint de reglementair bepaalde reactietermijn voor de kandidaat-huurder te lopen op de dag die volgt op de beëindiging van fase rood.

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State moet niet worden ingewonnen. Er is immers sprake van het “met bijzondere redenen omklede geval van de dringende noodzakelijkheid” als vermeld in artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Het ontwerpbesluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2021/220 van 31 mei 2021.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Eind 2019 ontstond er in de regio Wuhan in China een uitbraak van een nieuw coronavirus (COVID-19). Het virus verspreidde zich nadien in andere landen, waaronder ook in België. Gelet op de aanbevelingen vanuit de wetenschappelijke wereld, de adviezen van de Nationale Veiligheidsraad en van het Crisiscentrum van de Vlaamse Overheid (CCVO), nam ook de Vlaamse overheid vanuit haar bevoegdheden de nodige maatregelen om de verdere verspreiding van het coronavirus in te dammen, de sociaaleconomische gevolgen op te vangen en om de veiligheid en de volksgezondheid te garanderen.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen bundelde de Vlaamse Regering alle maatregelen op het vlak van wonen, die voordien verspreid zaten in verschillende besluiten.

Artikel 35 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 bepaalt dat de actualisering van de inschrijvingsregisters van het sociale huurstelsel tijdens fase rood wordt opgeschort. Als de actualisering nog niet gestart is op het moment dat fase rood van toepassing wordt, wordt de actualisering pas opgestart na de beëindiging van fase rood. Als de actualisering al gestart is op het moment dat fase rood van toepassing wordt, begint de reglementair bepaalde reactietermijn voor de kandidaat-huurder te lopen op de dag die volgt op de beëindiging van fase rood.

Dankzij de ingehouden inspanningen van de Vlaamse bevolking en de stijgende vaccinatiegraad evolueren de cijfers op het vlak van coronabesmettingen en ziekenhuisopnames in de goede richting. De beperkende coronavirusmaatregelen kunnen dus worden afgebouwd. Daardoor komt een aanpassing van fase rood naar fase oranje (en later verder naar fase geel en groen) in het vooruitzicht.

Zodra wordt omgeschakeld van fase rood naar fase oranje herleven de bepalingen over de tweejaarlijkse actualisatie van de inschrijvingsregisters en worden zij onmiddellijk integraal van toepassing. Dat betekent dat de sociale verhuurders volgens de timing opgenomen in artikel 10 en 11 van 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 actualisering moeten doorvoeren. De eerste stap in de actualisering is het versturen van de zogenaamde actualiseringsbrief naar elke kandidaat-huurder en dat moet volgens artikel 10, §1, eerste lid van het MB gebeuren vóór 1 juni van elk oneven jaar.

De voorbereiding van de actualisering is dit jaar door de gelding van fase rood uiteraard ernstig verstoord. Het was sociale verhuurders door de gelding van fase rood niet toegestaan om de

actualisering op te starten en dus ook niet om de actualiseringsbrief naar elke kandidaat-huurder te versturen.

Wanneer fase rood wordt omgezet in fase oranje zal er dus rechtsonzekerheid ontstaan bij zowel sociale verhuurders als bij kandidaat-huurders over de wijze waarop zij de bepalingen over de actualisering in 2021 moeten toepassen. Om dit te vermijden wordt met dit ontwerpbesluit bepaald dat de actualisering van 2021 omwille van de uitzonderlijke omstandigheden wordt verschoven naar 2022. Een verschuiving van de actualisering van 2021 naar het najaar van 2021 werd overwogen, maar bleek niet haalbaar omdat de actualisering dan volledig zou samenhangen met de jaarlijkse herberekening van de huurprijzen tegen 1 januari.

B. TOELICHTING BIJ ARTIKELEN

Artikel 1.

Zoals gezegd in de algemene toelichting wordt de actualisering van 2021 omwille van de uitzonderlijke omstandigheden verschoven naar 2022. Er wordt dus op dubbele wijze afgeweken van artikel 6.6, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021: enerzijds vindt geen actualisering plaats in het oneven jaar 2021; anderzijds vindt wel een actualisering plaats in het even jaar 2022.

Artikel 2.

De werkwijze wat betreft de actualisering van de inschrijvingsregisters wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk VI van 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. Daarbij worden aan de sociale verhuurder dwingende termijnen opgelegd:

- Voor 1 juni moet de verhuurder info opvragen aan de kandidaat-huurder.
- De kandidaat-huurder antwoordt binnen de maand (of binnen een langere termijn als de verhuurder die toekent).
- Als de kandidaat-huurder niet tijdig antwoordt, stuurt de sociale verhuurder een herinneringsbrief.
- De kandidaat-huurder antwoordt binnen de 15 kalenderdagen (of binnen een langere termijn als de verhuurder die toekent).
- Uiterlijk op 30 september actualiseert de sociale verhuurder het inschrijvingsregister.
- Op de eerste werkdag van het nieuwe jaar wordt het geactualiseerde inschrijvingsregister vervangen door een nieuw inschrijvingsregister.

Dit tijdsfad wordt behouden, maar moet dus worden gevolgd in 2022.

Ook wanneer de sociale verhuurder de alternatieve actualiseringsmethode, vermeld in artikel 10, §2/1 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008, toepast, wordt het tijdsfad dat normaal gezien gevolgd had moeten worden in 2021, integraal verschoven naar 2022.

Alle sociale verhuurders versturen dus in het voorjaar van 2022 en uiterlijk vóór 1 juni 2022 de actualisatiebrief aan hun kandidaat-huurders.

Momenteel wordt ook gewerkt aan de uitbouw van een centraal inschrijvingsregister ter vervanging van de afzonderlijke inschrijvingsregisters per sociale verhuurder. De invoering van dit centraal inschrijvingsregister is voorzien voor 1 januari 2023. De actualisering in 2022 kan daardoor ineens gecombineerd worden met de voorbereiding van de datamigratie van de afzonderlijke inschrijvingsregisters van elke sociale verhuurder naar het centraal inschrijvingsregister.

Artikel 3.

Artikel 35 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronamaatregelen wordt opgeheven. Moest code rood toch van kracht blijven, kan op die manier de actualisering in 2022, zoals toegelicht bij de bespreking van artikel 1 en 2, toch zeker plaatsvinden.

Artikel 4.

Het ontwerpbesluit treedt in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, zodat de sociale verhuurders zo snel mogelijk kunnen starten met de voorbereiding van de actualisering van hun inschrijvingsregister. Daarmee wordt zo snel mogelijk voorkomen dat er rechtsonzekerheid ontstaat bij een aanpassing van fase rood naar fase oranje.

Artikel 5.

Deze bepaling behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het ontwerpbesluit heeft beperkte budgettaire impact.

Het advies van de Inspectie van Financiën is gegeven op 20 mei 2021.

De Inspectie van Financiën vraagt op verschillende punten meer verduidelijking.

- De Inspectie van Financiën ziet a priori niet in waarom die actualisatie per se volgend jaar moet plaatsvinden en vindt de argumentatie met betrekking tot de administratieve lasten voor de sociale verhuurders niet geheel overtuigend. De stellers van dit ontwerp willen evenwel benadrukken dat de administratieve lasten voor sociale verhuurders in het najaar al zwaar zijn door de herberekening van de huurprijzen tegen 1 januari 2022 zodat de opstart van de actualisering eveneens in het najaar – nagaan van elke kandidaat-huurder via elektronische bronnen wat diens inkomen is en versturen van de actualisatiebrief – na overleg met de sector niet haalbaar bleek. De stellers van dit ontwerp willen rekening houden met dit belangrijke signaal uit de praktijk. Daardoor verschuift de administratieve last van de actualisering inderdaad naar 2022, zoals opgemerkt door de Inspectie van Financiën, maar deze zal zich omwille van de regelgevend bepaalde actualiseringskalender op een vroeger tijdstip in 2022 voordoen dan de herberekening van de huurprijzen tegen 1 januari 2023 (het grootste werk van de actualisering zal vóór 1 juni 2022 moeten worden geleverd, terwijl het grootste deel van het werk van de herberekening van de huurprijzen in het najaar van 2022 zal plaatsvinden). Bovendien zou zonder verschuiving van 2021 naar 2022 in 2022 ook geactualiseerd moeten worden in functie van de opstart van het centraal inschrijvingsregister. Op die manier worden dus de administratieve lasten in totaliteit verminderd.
- De Inspectie van Financiën merkt op dat er aan het ontwerp wel budgettaire gevolgen gekoppeld zijn, m.n. op het vlak van de huursubsidie en de huurpremie, doordat er in een actualisatiejaar een grotere uitstroom van gerechtigden is. De stellers van dit ontwerp kunnen deze bemerking volgen. Deze opmerking is dus terecht. Bij budgettaire ramingen in het huurpremie- en huursubsidiestelsel houden we, naast een resem andere parameters, rekening met deze uitvalspercentages:

	HP	HS
Actualisatiejaar	44,02%	20,75%
Niet-actualisatiejaar	37,28%	19,40%

Als de actualisatie in 2021 niet plaatsvindt, zal er minder uitval optreden in het huurpremie- en huursubsidiestelsel, waardoor de uitgaven hoger zullen liggen dan geraamd.

- Voor HS: 287 keuro hoger
- Voor HP: 1.133 keuro hoger

Er is in 2021 voldoende marge op begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT om deze hogere uitgaven op te vangen.

Uiteraard zal de uitval zich dan vertraagd in 2022 realiseren, waardoor de uitgaven in 2022 lager zullen liggen dan in constant beleid:

- Voor HS: 316 keuro lager
- Voor HP: 1.840 keuro lager

In absolute waarden zijn deze bedragen hoger dan die van 2021. Dit is logisch:

- Er wordt rekening gehouden met een indexatie van 1,8%
- De basis waarop de uitval zich kan realiseren is gegroeid t.o.v. 2021 door instroom in beide stelsels.

Het begrotingsakkoord werd gegeven op 28 mei 2021.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Overheid. Het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling is bijgevolg niet vereist.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het ontwerpbesluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

Bepaalde lokale besturen treden op als sociale verhuurder en zullen dus op basis van het ontwerpbesluit verplicht zijn om tot actualisering van het inschrijvingsregister over te gaan in 2022.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar definitieve goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten bekend maken 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
2. Het advies van de Inspectie van Financiën
3. Het begrotingsakkoord