

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid**
- **Definitieve goedkeuring na advies van de Raad van State**

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen bevatten het voornemen om de sociale huurreglementering te vereenvoudigen en de lokale autonomie te verhogen. Op 20 juli 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (VR 2018 2007 DOC.0849/4TER) met het oog op adviesaanvraag van de Vlaamse Woonraad. Op 22 maart 2019 werd het ontwerpbesluit een tweede maal principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering met het oog op adviesaanvraag Raad van State (VR 2019 2203 DOC.0369/2BIS).

1.2. Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 9 mei 2019 advies uitgebracht over het ontwerpbesluit (advies 65.779/3 – zie bijlage).

- De Raad van State stelt dat er geen rechtsgrond voor handen is voor ontworpen artikel 52 van het Kaderbesluit Sociale Huur (punt 3.9.). Dat artikel regelt de informatie-uitwisseling tussen de sociale verhuurders en andere instanties, op basis waarvan kan nagegaan worden of kandidaat-huurders van een sociale huurwoning voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Een dergelijke aftoetsing vereist de uitwisseling van persoonsgegevens. De stellers van dit ontwerp gaan niet akkoord met deze zienswijze. Artikel 93, §1, tweede lid, 2°, en artikel 95, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (VWC), geven de opdracht aan de Vlaamse Regering om de woonbehoeftevoorwaarden af te bakenen op basis van het inkomen en het onroerend bezit. Het ontwerpbesluit geeft uitvoering aan deze decretale opdracht door een inkomensvoorwaarde en een voorwaarde inzake onroerend bezit uit te werken. Het invoeren van dergelijke voorwaarden veronderstelt logischerwijze dat de sociale verhuurder deze voorwaarden effectief kan nagaan. Het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) moet daarvoor dus de nodige bepalingen bevatten. Door dit te regelen op een wijze die is afgestemd op het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (advies nr. 28/2019 van 6 februari 2019) worden kandidaat-huurders en huurders ook verzekerd van een correcte behandeling van hun persoonsgegevens. De rechtsgrond voor het ontworpen artikel 52 is dus wel degelijk artikel 93, §1, tweede lid, 2°, en artikel 95, §1, eerste lid, VWC, in samenlezing met artikel 20 BWHI.

- De Raad van State merkt op dat kandidaat-huurders die gedeeltelijk onroerend bezit ten kosteloze titel hebben verworven, worden toegelaten tot een sociale huurwoning op voorwaarde dat zij een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning dat aandeel in het onroerend goed vervreemden. De Raad van State stelt dat moet overwogen worden of de opbrengst van die vervreemding niet mee genomen moet worden bij de aftoetsing of de betrokkene aan de woonbehoeftevoorwaarden voldoet (punt 4.4.).
De stellers van dit ontwerp hebben de bemerking van de Raad van State grondig onderzocht en zijn van oordeel dat er geen sprake is van een ongelijke behandeling.
De woonbehoeftevoorwaarden, die toegang tot een sociale huurwoning mogelijk maken, zijn enerzijds inkomen, anderzijds onroerend bezit (een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw). Er wordt dus enerzijds gekeken of een kandidaat-huurder een jaarlijks inkomen heeft dat onvoldoende is om op de private woningmarkt kwalitatief en betaalbaar te kunnen wonen en anderzijds of de kandidaat-huurder geen onroerend goed bezit dat zijn woonbehoefte kan bevredigen. Indien er voor geopteerd zou worden om de opbrengst van de verkoop van een onroerend goed mee in rekening te brengen, moet men – opdat men het gelijkheidsbeginsel niet zou schenden – ook andere (roerende) opbrengsten mee in rekening brengen, hetgeen wegens het ontbreken van een vermogenskadaster niet mogelijk is.
- De Raad van State merkt op dat in de rechtshistoriek van de wijziging van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 (besluit ‘bescheiden huur’) (art. 58 in het ontwerp dat aan de Raad van State werd voorgelegd) ook melding moet worden gemaakt van het besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening’ dat ook dat artikel 3 wijzigt (punt 8.). De Raad wijst er bovendien op dat er zal moeten worden op toegezien dat dit ontwerpbesluit in werking treedt na het andere besluit.
Het andere besluit is op 10 mei 2019 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering en beide besluiten treden in werking op dezelfde datum (1 januari 2020). Om er zeker van te zijn dat in het besluit ‘bescheiden huur’ de correcte verwijzing naar het KSH zal zijn opgenomen en de besluiten toch gelijktijdig in werking treden, opteren de stellers van het ontwerp er voor om de correcte verwijzing in het BVR van 10 mei 2019 op te nemen en dat BVR dus aan te passen (zie nieuw hoofdstuk 9 en art. 65 van het ontwerpbesluit). Artikel 58 van het ontwerp dat aan de Raad van State werd voorgelegd, kan bijgevolg geschrapt worden.
- De andere vormelijke bemerkingen van de Raad van State werden verwerkt in het ontwerpbesluit.

1.3. Technische aanpassingen

- Een nieuw hoofdstuk 3 (art. 3 en 4 van het ontwerpbesluit) en hoofdstuk 5 (art. 60 en 61 van het ontwerpbesluit) worden ingevoegd om een aantal artikelen van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, zoals beiden gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, af te stemmen op de wijzigingen in het KSH die dit ontwerp aanbrengt. De inkomensgrenzen worden voortaan immers vermeld in artikel 3, §3 van het KSH en niet meer in artikel 3, §2 van het KSH en de persoon ten laste is niet meer gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 22° van het KSH maar in artikel 1, eerste lid, 19° van het KSH.
- Er wordt gepreciseerd dat kosten van de verhuurder voor het ontruimen van een sociale huurwoning kunnen worden aangerekend aan de erfgenamen van de sociale huurder als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is. In de huidige regeling wordt alleen gesproken over opslagkosten, terwijl ook de ontruimingskosten bedoeld worden (art. 33 van het ontwerpbesluit).

- Een nieuw hoofdstuk 8 (art. 64 van het ontwerpbesluit) wordt ingevoegd om artikel 14, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders af te stemmen op de wijzigingen in het KSH die dit ontwerp aanbrengt (de inkomensgrenzen worden voortaan vermeld in artikel 3, §3 van het KSH en niet meer in artikel 3, §2 van het KSH).
- Gelet op de nieuwe invulling van het begrip 'huurder' (met name referentiehurder en zijn echtgenoot/wettelijke samenwoner of feitelijke partner) dringen er zich nog een aantal wijzigingen op aan het ontwerp:
 - persoon ten laste (art. 1, eerste lid, 19°, KSH): ook het kind van een gezinslid (gezinslid is door nieuwe invulling van het huurdersbegrip niet langer huurder), dat niet gedomicilieerd is op het adres van het gezin, maar er op regelmatige basis verblijft en minderjarig of kinderbijslaggerechtigd is, wordt als persoon ten laste beschouwd (bv. kind van een inwonende dochter van de huurder) (art. 5 van het ontwerpbesluit);
 - in artikel 47 van het KSH wordt toegevoegd dat de vermindering van onroerende voorheffing verrekend wordt als niet alleen de huurder maar ook als een van zijn gezinsleden daar recht op heeft (art. 44 van het ontwerpbesluit);
 - artikel 48 van het KSH waarin de huurprijsheffingen worden bepaald, wordt ook afgestemd op het nieuwe huurdersbegrip (art. 45 van het ontwerpbesluit).
- In artikel 48 en 78 van het KSH worden technische correcties aangebracht i.v.m. het begrip 'inkomen'. Er wordt gepreciseerd of het over het referentie-inkomen of het huidige inkomen gaat of over beiden (art. 45 en 56 van het ontwerpbesluit).
- In de bijlagen (typehuurovereenkomsten) worden technische correcties aangebracht. De aanduiding van de huurder en onderhuurder wordt in overeenstemming gebracht met het Vlaamse Woninghuurdecreet (familienaam, 2 voornamen, rijksregisternummer en woonplaats). Er wordt een bepaling opgenomen in verband met de vergoeding voor zonnepanelen in de typehuurovereenkomst bijlage I.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, beïnvloeden.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, beïnvloeden.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, beïnvloeden.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist haar definitieve goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en aan de bijhorende bijlagen.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en twee bijlagen;
- het advies 65.779/3 van de Raad van State van 9 mei 2019.