

## VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening**

### 1. Situering

Het bescheiden woonaanbod is het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels van ten hoogste 500m<sup>2</sup>, eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>, en andere woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>, te verhogen met 50m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers (artikel 1.2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van het Grond- en Pandenbeleid).

In de Vlaamse Wooncode engageert de Vlaamse overheid zich om een bescheiden woonaanbod van 6.000 eenheden te verwezenlijken. Die verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod gebeurt op initiatief van enerzijds de sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds de private actoren die ervoor opteren hun last bescheiden woonaanbod in natura uit te voeren (artikel 22bis, § 1bis, Vlaamse Wooncode).

Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

Omdat de uitbouw van het bescheiden woonaanbod een trage start kende, werd bij de evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid in 2014 bijzondere aandacht besteed aan het bescheiden woonaanbod. Vertegenwoordigers van sociale huisvestingsmaatschappijen werden uitgenodigd om deel te nemen aan een focusgroep die doorging op 31 oktober 2014. Aangezien sociale huisvestingsmaatschappijen op vrijwillige basis een bescheiden woonaanbod kunnen realiseren, werd in deze focusgroep de nadruk gelegd op de knelpunten bij de realisatie van een bescheiden woonaanbod.

Met de resultaten van de focusgroep in het achterhoofd werd een wijziging van het bestaande regelgevend kader uitgewerkt. Deze wijziging had enerzijds betrekking op de Vlaamse Wooncode en het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (Parl.St. VI.Parl., 2018-2019, nr. 1842) zorgde voor de nodige decretale wijzigingen. Anderzijds moesten de nodige aanpassingen aangebracht worden aan het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het Financieringsbesluit van 21 december 2012. Dit ontwerpbesluit zorgt daarvoor.

#### Wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen

In het besluit wordt voortaan duidelijk bepaald dat bescheiden huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. De SHM krijgt de bevoegdheid om autonoom maar rekening houdend met de concrete omstandigheden te oordelen of een kandidaat-huurder zich al dan niet in een tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situaties bevindt. Een kandidaat-huurder die zich na een zware echtscheiding tijdelijk in (financiële) moeilijkheden bevindt, zal bijvoorbeeld in aanmerking kunnen komen voor de voorrang.

Om de huurprijs van de bescheiden huurwoning daadwerkelijk bescheiden te houden wordt in het besluit bepaald dat de huurprijs maximaal 90 procent bedraagt van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning. Door de bescheiden huurprijs krijgen de huurders ademruimte om stappen tot verbetering van hun situatie te ondernemen.

Omdat bescheiden huurwoningen voortaan bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, worden de bescheiden huurwoningen voor een termijn van zes jaar verhuurd. Als de huurder aantoonbaar dat hij zich na die zes jaar nog steeds in een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie bevindt, kan hij de SHM vragen om de termijn eenmalig te verlengen met drie jaar. Bescheiden huurders kunnen de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen wanneer zij uitzicht hebben op een betere situatie. Dit zonder opzeggingsvergoeding, maar wel met een opzeggingstermijn van drie maanden. Het tijdelijk karakter van de huurovereenkomst benadrukt het karakter van bescheiden huurwoningen als doorgroeiwoningen.

Naast de wijzigingen die rechtstreeks verband houden met het nieuwe kader voor bescheiden huur worden in dit ontwerp ook een aantal bepalingen gewijzigd naar analogie met de wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur. Het betreft hier juridisch-technische wijzigingen die er toe strekken de verschillende besluiten op het beleidsdomein wonen te stroomlijnen.

#### Wijzigingen aan het Financieringsbesluit van 21 december 2012

Verder wordt er een infrastructuursubsidie voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen ingeschreven. Deze subsidie heeft de doelstelling om de realisatie van bescheiden huurwoningen meer aantrekkelijk en financieel haalbaar te maken.

## **2. Artikelsgewijze bespreking**

### **Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012**

#### Artikel 1 tot en met artikel 7

Deze artikelen wijzigen het Financieringsbesluit van 21 december 2012 zodat voortaan ook subsidies worden gegeven voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen.

Het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid schrapt het verbod op subsidies voor bescheiden huurwoningen. Om de realisatie van bescheiden

huurwoningen meer aantrekkelijk en financieel haalbaar te maken, kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen infrastructuursubsidies ontvangen, op voorwaarde dat het aandeel sociale huurwoningen in het totale pakket van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen, ten minste 80 procent bedraagt.

## **Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen**

### **Artikel 8**

Dit artikel sleutelt aan de definities van 'kandidaat-huurder' en 'referentiehuurder'. Enerzijds wordt de definitie van 'kandidaat-huurder' accurater gesteld. Een kandidaat-huurder is de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder en de persoon of de personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen. Anderzijds wordt de definitie van 'referentiehuurder' verduidelijkt. Daarnaast wordt ook een definitie voor de Algemene Verordening Gegevensbescherming ingeschreven.

### **Artikel 9**

In dit artikel worden de definities met betrekking tot de inschrijvingsvoorwaarden en de toelatingsvoorwaarden voor een bescheiden huurwoning gelijkgesteld met de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur in dezelfde zin. Tevens wordt de verplichting opgenomen dat de kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister of op een referentieadres wanneer de kandidaat-huurder in een mobiele woning verblijft of wanneer de kandidaat-huurder om beroepsredenen of bij gebrek aan voldoende bestaansmiddelen geen verblijfplaats heeft.

### ***Referentie-inkomen***

Het 'referentie-inkomen' wordt gedefinieerd als de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten zijn een vertaling van wat nu begrepen wordt onder 'aan de personenbelasting onderworpen inkomsten'.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat de beroepsinkomsten (bv. bezoldigingen, winsten, baten, vervangingsinkomsten), de onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen), roerende inkomsten (bv. dividenden en intresten) en diverse inkomsten (bv. onderhoudsuitkeringen). De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten. Dat betekent dat er abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner (artikel 87 en 88 WIB92), en dat er abstractie wordt gemaakt van het stelsel van overdraagbare verliezen, waarbij het saldo van het verlies dat niet wordt gedekt door de inkomsten van een echtgenoot, wordt aangerekend op de inkomsten van de andere echtgenoot (artikel 129 WIB92).

De afzonderlijk belastbare inkomsten hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten: de roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggingsvergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies.

Daarnaast wordt het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale overdrachten worden niet meegerekend, zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bv. de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geadviseerd om die inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie .

Uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen 'Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel' blijkt ook dat de actoren van mening zijn dat het inkomen van drie jaar geleden vaak niet langer een weerspiegeling is van de huidige inkomenssituatie. Omdat het praktisch (nog) niet haalbaar is om enkel met de huidige inkomsten rekening te houden, wordt beslist om voortaan te werken met de inkomsten van het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Dat betekent dat voortaan, als het aanslagbiljet beschikbaar is, het inkomen van het tweede jaar voorafgaand aan de toepassing kan worden genomen, in plaats van het inkomen van het derde jaar. Ongeacht de periode waarin het inkomen werd vastgesteld, het resultaat wordt nog steeds geïndexeerd waardoor er geen ongelijkheid is tussen (kandidaat-)huurders op basis van de beschikbaarheid van hun aanslagbiljet.

#### *Huidig inkomen*

Als er geen referentie-inkomen is, of het referentie-inkomen is te hoog bij de aftoetsing aan de inkomensgrenzen, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen. Het begrip 'huidig inkomen' was echter nergens duidelijk bepaald. Omwille van de rechtszekerheid wordt nu bepaald dat het huidige inkomen steeds moet worden vastgesteld over een periode van drie maanden, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De aard van de inkomsten die in aanmerking komen, zijn dezelfde als die voor de bepaling van het referentie-inkomen.

#### *Perceel, bestemd voor woningbouw*

De definitie van 'perceel, bestemd voor woningbouw' wordt toegevoegd. Omdat er op het terrein toch heel wat onduidelijkheid heerst over wat precies verstaan wordt onder een perceel, bestemd voor woningbouw, wordt dit begrip gedefinieerd.

#### *Persoon ten laste*

De definitie van 'persoon ten laste' wordt aangepast. Volgens de huidige regeling kan de minister personen ten laste aanduiden. In de praktijk gaat het meestal om studenten die meer dan 25 jaar zijn en die geen kinderbijslag meer ontvangen. De bepaling dat de minister personen ten laste kan aanduiden, wordt geschrapt. Op die manier wordt persoon ten laste ook afgestemd op de kinderbijslagregeling.

#### *Inkomensvoorwaarden*

Het besluit wijzigt niets aan de inkomensgrenzen. Deze blijven dus ongewijzigd behouden. De Vlaamse Woonraad vroeg om de bescheiden woningen in beginsel te willen voorbehouden aan begunstigden met een inkomen boven de inkomensgrens van sociale huisvesting. Op deze vraag werd niet ingegaan. De inkomensgrenzen zijn maximale grenzen: elk huishouden met een inkomen dat gelijk is aan of lager dan de inkomensgrenzen komt in aanmerking voor het bescheiden huuraanbod. Het is de keuze van de kandidaat-huurder die in aanmerking komt voor een sociale

---

<sup>1</sup> Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

huurwoning om zich ofwel enkel kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning, ofwel enkel voor een bescheiden huurwoning, ofwel voor beide. Het bescheiden huuraanbod vormt een volwaardig onderdeel van het sociaal woonbeleid (hetgeen bevestigd wordt door het lagere BTW-tarief), zodat het ook logisch is dat alle woonbehoeftigen – indien zij dit wensen – er voor in aanmerking komen. Het bescheiden huuraanbod wordt dus niet voorbehouden voor een specifieke groep van hogere inkomens.

#### *Voorwaarden inzake onroerend bezit*

De voorwaarden inzake onroerend bezit worden eveneens afgestemd op de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur in dezelfde zin.

Ten eerste zullen voortaan ook woningen of percelen, bestemd voor woningbouw, die in eigendom zijn van de kandidaat-huurder en waarvoor een recht van erfpacht of opstal is gegeven door de kandidaat-huurder zelf of door een derde (bv. zijn erfflater), een beletsel vormen om in aanmerking te komen voor een bescheiden huurwoning. In dat laatste geval als hij dat onroerend goed ten kosteloze titel (bv. erfenis) heeft verkregen, zal hij zich wel kunnen inschrijven voor een bescheiden huurwoning op voorwaarde dat hij zich conformeert aan de onroerende bezitsvoorwaarde binnen 1 jaar na toewijzing van de bescheiden huurwoning (zie verder). Als de kandidaat-huurder/eigenaar zelf een volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik heeft gegeven aan een derde, zal hij voortaan ook niet meer in aanmerking komen voor een bescheiden huurwoning. Een eigenaar die zijn woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in erfpacht of opstal heeft gegeven, is volgens de rechtsleer ook een blote eigenaar en komt volgens de huidige regeling in aanmerking voor een bescheiden huurwoning. Hetzelfde geldt voor de eigenaar die zijn woning of bouwgrond in vruchtgebruik heeft gegeven. Het is echter niet rechtvaardig dat het verhuren van een woning een beletsel zou vormen, terwijl de woning in erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven, niet. Het gaat hier in wezen om situaties die gelijkaardig zijn aan de situatie waarin een volle eigenaar zijn woning verhuurt. Vervolgens wordt toegevoegd dat het volledig of gedeeltelijk hebben van een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, een beletsel vormt om in aanmerking te komen voor een bescheiden huurwoning. Tot slot wordt verduidelijkt dat de inbreng van de zakelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik, recht van erfpacht en opstal) in een vennootschap belet dat er aan de eigendomsvoorwaarde is voldaan.

Ten tweede worden in de lijst van uitzonderingen op de voorwaarde inzake onroerend bezit (artikel 3, § 6, BVR bescheiden huur) een aantal aanpassingen aangebracht.

- Vooreerst wordt de uitzondering “de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen” geschrapt. Die uitzondering is niet redelijk te verantwoorden. De onteigende wordt integraal vergoed en heeft dus in principe middelen om een andere woning te verwerven of minstens te huren tot wanneer de woning effectief onteigend is en hij zich kan inschrijven.
- Ook wordt de zinsnede “en waarvan de ontruiming noodzakelijk” geschrapt bij de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning. Er kan immers van uitgegaan worden dat een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning niet langer geschikt is om te bewonen. In het verleden werd echter vastgesteld dat sommige sociale verhuurders expliciet vereisten dat er een bevel tot ontruiming door de burgemeester was uitgebracht. Om dergelijke interpretatie van de regelgeving te vermijden, wordt die aanpassing aangebracht.
- In het oorspronkelijke ontwerp werd ook de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning bij die uitzonderingen vermeld. Het ging dus over personen die zijn ingeschreven voor een ADL-woning, hetgeen een sociale huurwoning is, die is aangepast aan personen met een handicap. Dit zou betekenen dat deze personen in afwachting van de toewijzing van een dergelijke ADL-woning tijdelijk in een bescheiden huurwoning zouden kunnen gaan wonen, waar geen garantie is dat die is aangepast aan hun handicap. Deze uitzondering werd daarom geschrapt.
- Tot slot wordt de uitzondering “de woning die bewoond wordt door de persoon die zich

wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997” geactualiseerd (verwijzing naar het Wetboek van Economisch Recht i.p.v. de Faillissementswet van 8 augustus 1997) en uitgebreid met de situatie van het verlies van het beheer van de woning ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV van het Gerechtelijk Wetboek.

Ten derde wordt er alleen nog rekening gehouden met de echtgenoten voor zover die effectief van plan zijn om de bescheiden huurwoning mee te gaan bewonen. In de huidige regelgeving wordt er vereist dat de echtgenoot aantoonbaar dat zijn huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Bij de toewijzing dient de echtscheidingsprocedure te zijn ingeleid. Als er voor de echtgenoot of echtgenote een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld, wordt hij of zij ook niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de voorwaarden. Als dat niet het geval is, wordt de echtgenoot mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden, ook al gaat hij de bescheiden huurwoning niet mee bewonen. Die bepalingen leidden in de praktijk tot heel wat problemen. In de nieuwe regeling wordt daarom afgestapt van de vereiste om een onherstelbaar ontworpen huwelijk aan te tonen. De SHM zal dus ook niet langer moeten oordelen of er al dan niet sprake is van een onherstelbare ontworpening. Tegelijk wordt toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven voor een bescheiden huurwoning ook al heeft hij nog met zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner of zijn ex-echtgenoot, ex-wettelijke samenwoner of ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom, op voorwaarde dat die personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen. Hetzelfde geldt als hij samen met de vermelde personen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik genomen of gegeven heeft. Die toevoeging schept de mogelijkheid voor een wettelijke samenwoner of een feitelijke partner om op het moment dat hem een woning wordt toegewezen, de wettelijke of feitelijke samenwoonst te beëindigen. Er zijn immers situaties dat een partner pas wil melden dat hij alleen gaat wonen en de wettelijke of feitelijke samenwoonst eenzijdig wil beëindigen, op het moment van een effectieve toewijzing. Ook als een echtscheiding al voltrokken is of de wettelijke of feitelijke samenwoonst al beëindigd is, is het voortaan mogelijk om zich in te schrijven. Gehuwden, wettelijke samenwoners en feitelijke partners worden op deze manier op gelijke wijze behandeld.

Tot slot wordt ook toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven als hij ofwel een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven, ofwel een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw waarop een recht van erfpacht of opstal is gevestigd, kosteloos gedeeltelijk heeft verworven. Hij zal binnen een jaar na de toewijzing van een bescheiden huurwoning uit onverdeeldheid moeten treden, tenzij hij gegronde redenen kan aanvoeren en de verhuurder de termijn verlengt.

#### Artikel 10

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

#### Artikel 11

In dit artikel wordt bepaald dat de SHM aan de kandidaat-huurder moet meedelen dat de huurovereenkomst voor de bescheiden huurwoning tijdelijk van aard is en dat de SHM bij de inschrijving aan de kandidaat-huurder een privacy-verklaring moet overhandigen, waarin de rechten van de kandidaat-huurder staan opgenomen.

#### Artikel 12

De wijziging van artikel 7 van het BVR bescheiden huur brengt dat artikel in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

#### Artikel 13

Dit artikel bevat louter juridische-technische wijzigingen.

#### Artikel 14

Dit artikel vervangt artikel 10 van het BVR bescheiden huur. De voorwaarden om toegelaten te worden tot een bescheiden huurwoning zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden en ook de uitzonderingen zijn van overeenkomstige toepassing.

De huurder die zich in één van de uitzonderingsgevallen op de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 3, en § 6, eerste lid, 1°, 2°, 4° en 5° van het BVR bescheiden huur, bevindt, moet zich binnen één jaar na de toewijzing conformeren aan de voorwaarde inzake onroerend bezit. De verhuurder kan deze termijn verlengen als de huurder daar gegronde redenen voor aanvoert.

Naar analogie met het Kaderbesluit Sociale Huur moet de woning, die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, niet worden vervreemd binnen één jaar na de toewijzing. Deze uitzondering heeft betrekking op recreatiewoningen. Aangezien deze woningen gelegen zijn in een zone waar wonen niet toegelaten is, is de kandidaat-huurder nog steeds woonbehoefstig.

De SHM moet bij de opzegging omwille van het niet voldoen aan de voorwaarde inzake onroerend bezit een opzeggingstermijn van zes maanden respecteren.

#### Artikel 15

Dit artikel voert de beleidswijziging door om bescheiden huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden.

De begrippen 'tijdelijke' en 'bijzondere en/of moeilijke situatie' worden in het besluit bewust niet gedefinieerd. Een definiëring van dergelijke casuïstische begrippen kan immers tot gevolg hebben dat bepaalde situaties ongewild worden uitgesloten. Het besluit bepaalt daarom dat de SHM aan de hand van de concrete omstandigheden moet oordelen of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt.

Op voorstel van de Vlaamse Woonraad wordt de beoordelingsmarge van de SHM op analoge wijze vorm gegeven als de werkwijze van de versnelde toewijzing uit het sociaal huurstelsel (artikel 24, § 1 Kaderbesluit Sociale Huur). Ook daar heeft de SHM immers weinig instructie over wat ze als *"bijzondere omstandigheden van sociale aard"* moet beschouwen. Wel is er het gewoon toezicht van de toezichthouder en ook specifiek toezicht: *"Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd."* Het besluit wordt op dezelfde wijze uitgewerkt, zodat enerzijds de beleidsvrijheid van de SHM gegarandeerd blijft en anderzijds willekeur wordt vermeden door het (specifieke) toezicht van de toezichthouder: de kandidaat-huurder kan verhaal indienen bij de toezichthouder. Daaraan wordt toegevoegd dat de kandidaat-huurder bijkomend verhaal kan indienen wanneer de SHM zijn situatie niet aanneemt als het zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Wanneer blijkt dat de verhuurder daarin lichtzinnig te werk gaat, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot toewijzing van een bescheiden huurwoning aan hem moet worden voorgelegd (zie artikel 17). Zoals gezegd blijft hierdoor de autonomie van de SHM in eerste instantie behouden, maar kan omwille van de nood aan uniformiteit toch ingegrepen worden, moest dat nodig zijn.

Verder bepaalt dit artikel dat de bescheiden huurwoningen zowel binnen als buiten de geldende voorrangregels chronologisch moeten worden toegewezen.

#### Artikel 16

Dit artikel verduidelijkt de bevoegdheid van de gemeenten op het vlak van de vaststelling van specifieke toewijzingsregels.

De gemeenten behouden hun bevoegdheid om in een gemeentelijk reglement specifieke

toewijzingsregels vast te leggen voor de verhuring van bescheiden huurwoningen. In het gemeentelijk reglement kan evenwel geen afbreuk worden gedaan aan het algemeen principe dat de bescheiden huurwoningen bij voorrang moeten worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. De gemeenten kunnen dus zowel binnen de reglementaire voorrang als buiten de reglementaire voorrang specifieke toewijzingsregels vaststellen. Zo kan een gemeente bv. stellen dat kandidaat-huurders jonger dan 30 jaar steeds voorrang hebben. Kandidaat-huurders jonger dan 30 jaar die zich in dat geval 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' krijgen een absolute voorrang. Kandidaat-huurders die zich niet 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' moeten evenwel kandidaat-huurders ouder dan 30 jaar die zich wel 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' laten voorbijgaan.

Het is dus belangrijk dat de gemeente de precieze draagwijdte van het gemeentelijk toewijzingsreglement kent: voor zover er kandidaten zijn aan wie voorrang toegekend moet worden omdat zij zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, zullen de voorrangregels uit het gemeentelijk reglement geen uitwerking krijgen. Indien er twee kandidaat-huurders zijn die zich in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, zal een eventuele voorranggrond uit het gemeentelijk toewijzingsreglement op die twee kandidaten worden toegepast. Vervolgens speelt de chronologie van de inschrijving.

#### Artikel 17

Dit artikel bevat een specifiek toezicht als blijkt dat de SHM toewijzingen doorvoert op basis van de tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situatie van de kandidaat-huurder die onvoldoende gemotiveerd zijn. De toezichthouder kan dan beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot het toekennen van die voorrang aan hem wordt voorgelegd. Deze regel is gebaseerd op het specifieke toezicht op versnelde toewijzingen in het sociaal huurstelsel.

#### Artikel 18

Dit artikel bepaalt een aantal dwingende voorwaarden voor de verhuring van bescheiden woningen door SHM's.

Een eerste paragraaf bepaalt dat de bescheiden huurwoningen op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van zes jaar als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. Een termijn van zes jaar is voldoende ruim om de huurders de kans te geven een uitweg te zoeken uit hun tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situatie. Een langere of onbepaalde termijn zou afbreuk doen aan het karakter van bescheiden huurwoningen als daadwerkelijke doorstroomwoningen voor kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Omdat er zich toch in zeer specifieke gevallen situaties kunnen voordoen waarin de zes jaar niet volstaan, kan de huurder aan de SHM vragen om de huurovereenkomst eenmalig te verlengen met drie jaar. Hij moet daarvoor aantonen dat hij zich nog steeds in een tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt.

In de tweede paragraaf wordt vervolgens bepaald dat de huurder de huurovereenkomst te allen tijde kan opzeggen met een beveiligde zending en een opzeggingstermijn van drie maanden. In tegenstelling tot de bepalingen in het Vlaams Woninghuurdecreet moet de huurder geen opzegvergoeding betalen. De bescheiden huurwoningen zijn immers doorstroomwoningen.

Tot slot bepaalt de derde paragraaf dat de huurprijs van een bescheiden huurwoning maximaal 90 procent van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning bedraagt. Hierdoor kan de huurprijs van de bescheiden huurwoningen ook effectief bescheiden worden gehouden voor de doelgroep zonder dat het instrument de financiële leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen in gedrang brengt. Voor het bepalen van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning maakt de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik van een schattingsmodel dat door het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking zal worden gesteld. De vermelde huurprijs is een maximale huurprijs. De SHM kan dus in concrete gevallen beslissen



om een lagere huurprijs te vragen wanneer 90 procent van de marktwaarde een voor de doelgroep te hoge huurprijs zou zijn. De maximale huurprijs garandeert enerzijds dat de huurprijs steeds lager ligt dan de marktwaarde, hetgeen verantwoord is omwille van de specifieke doelgroep, maar laat tegelijk ook voldoende ruimte aan de SHM om een voor de doelgroep betaalbare huurprijs vast te stellen.

#### Artikel 19

Dit artikel bevat een procedure van verhaal. Als de referentiepersoon zich benadeeld acht, kan hij verhaal indienen bij de toezichthouder. De toezichthouder zal het verhaal vervolgens onderzoeken en zijn beoordeling aan de SHM bezorgen. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, moet de SHM het dossier opnieuw bekijken en een nieuwe beslissing nemen.

Met dit artikel wordt een gelijkaardige bepaling opgenomen als artikel 30, §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

#### Artikel 20

Teneinde geen informatie te vragen aan de kandidaat-huurder waarover de overheid al beschikt, moet de sociale huisvestingsmaatschappij gemachtigd worden om in overheidsdatabanken de nodige informatie op te vragen. Dit artikel voorziet daarvoor in de reglementaire grondslag. Daarbij wordt voldoende rekening gehouden met de bescherming van de persoonsgegevens van de kandidaat-huurder.

### **Hoofdstuk 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening**

#### Artikel 21

Dit artikel past het BVR huurwaarborglening aan. De inkomensgrenzen bescheiden huur, die ook gebruikt worden voor de huurwaarborglening, worden door het nieuwe artikel 3 van het BVR bescheiden huur in een andere paragraaf opgenomen. De verwijzing in het BVR huurwaarborglening moet daarom worden aangepast.

### **Hoofdstuk 4. Slotbepalingen**

#### Artikel 22

Het nieuwe kader is niet van toepassing op de bescheiden huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

#### Artikel 23

Dit artikel legt de datum van inwerkingtreding van het besluit en de bijhorende decretale bepalingen vast op 1 januari 2020. Daarmee verkrijgen de SHM's voldoende tijd om hun werking af te stemmen op de nieuwe regels.

#### Artikel 24

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

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

Liesbeth HOMANS