

NOTA 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**
 - **Definitieve goedkeuring na advies van de Raad van State**

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering principieel een ontwerp van besluit goed dat het kader waarbinnen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) een bescheiden woonaanbod kunnen verhuren grondig wijzigt (VR 2018 2007 DOC.0855/2BIS).

Op 22 maart 2019 keurde de Vlaamse Regering het ontwerpbesluit een tweede maal principieel goed na advies van de Vlaamse Woonraad en na advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (VR 2019 2203 DOC.0371/2).

Het ontwerp van besluit geeft uitvoering aan het gewijzigde decretale kader (zie het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid – Parl.St. VI.Parl., 2018-2019, nr. 1842).

1.2. Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 25 april 2019 advies uitgebracht over het ontwerp van besluit (advies 65.776/3 – zie bijlage).

- De Raad van State stelt dat er geen rechtsgrond voor handen is voor ontworpen artikel 16/1 van het BVR bescheiden huur (punt 3.2.2.). Dat artikel regelt de informatie-uitwisseling tussen de bescheiden verhuurders en andere instanties, op basis waarvan kan nagegaan worden of kandidaat-huurders van een bescheiden woning 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 41, § 2 van de Vlaamse Wooncode (VWC), zoals gewijzigd door het decreet van 29 maart 2019, geeft 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 SHM deze voorwaarden effectief kan nagaan. Het BVR bescheiden huur moet daarvoor dus de nodige bepalingen bevatten. Door dit te regelen op een wijze die is afgestemd op het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit worden kandidaat-huurders en huurders ook verzekerd van een correcte behandeling van hun persoonsgegevens. De rechtsgrond voor het ontworpen artikel 16/1 is dus wel degelijk artikel 41, § 2, VWC, in samenlezing met artikel 20 BWHI (die in de aanhef blijft vermeld staan).

- De Raad van State merkt op dat kandidaat-huurders die gedeeltelijk onroerend bezit ten kosteloze titel hebben verworven, worden toegelaten tot een bescheiden huurwoning op voorwaarde dat zij een jaar na de toewijzing van de bescheiden 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 doet (punt 6.4.). 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 bescheiden 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 beoordeelt de voorrangsregel voor kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden correct. Wel stelt de Raad van State daarover dat de SHM's een grote beoordelingsvrijheid krijgen, die zij onder toezicht van de toezichthouder moeten uitoefenen. De Raad van State stelt dat het aangewezen is om de verdere toelichting over dat begrip die werd gegeven in de nota's aan de Vlaamse Regering op te nemen in een verslag aan de Vlaamse Regering dat samen met het te nemen besluit, en dit advies, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad (punt 7.1. – 7.4.). Er wordt daarom een verslag aan de Vlaamse Regering opgemaakt. Dit verslag gaat als bijlage bij deze nota aan de Vlaamse Regering.
- De andere vormelijke bemerkingen van de Raad van State werden verwerkt in het ontwerpbesluit.

1.3. Bijkomende wijzigingen

- Om de SHM's voldoende tijd te bieden om zich aan te passen aan het gewijzigde regelgevend kader, wordt de datum van inwerkingtreding vastgelegd op 1 januari 2020.
- Ontworpen artikel 3, § 6 van het BVR bescheiden huur verwijst naar het sociaal beheersrecht. Artikel 90, VWC is grondig gewijzigd door het decreet van 4 mei 2018, waardoor deze wijziging niet meer correct is. Aangezien tegen 1 januari 2020 het nieuwe artikel 90, VWC in werking zou moeten zijn, wordt de verwijzing dus aangepast aan de nieuwe tekst.

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.

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;
- het advies 65.776/3 van de Raad van State van 25 april 2019;
- het verslag aan de Vlaamse Regering.