

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Context

Op 1 maart 2019 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties (VR 2019 0103 DOC.0278/2BIS).

1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad (hierna: de Raad)

Het advies van de Raad (advies 2019-06 – zie bijlage) werd gegeven op 14 maart 2019.

De Raad onderschrijft de redenen om verhuurdersorganisaties van private verhuurders te erkennen en te subsidiëren. Verhuurdersorganisaties vormen een belangrijke schakel tussen het beleid en de particuliere verhuurder en zijn daarom een cruciale partner om de private huurmarkt verder te professionaliseren. Voor wat betreft de beroepsorganisatie van de vastgoedmakelaars vraagt de Raad bijkomend een minimale toetsing aan de basisprincipes waarop de Vlaamse Wooncode (VWC) en het Vlaamse woonbeleid stoelen, met name de categoriale, territoriale en sectoriele selectiviteit. Hoewel de mogelijkheid tot erkenning en subsidiëring een decretale basis kreeg in de VWC, is het volgens de Raad aangewezen om de opportuniteit van subsidiëring van de verhuurdersorganisaties adequaat aan te tonen, en dit in relatie tot het na te streven beleidsdoel, met name de professionalisering van de private huurmarkt.

Repliek: De redenering van de Raad kan deels worden gevolgd. De vastgoedmakelaar is reeds een beroepsgroep en per definitie een professionele speler op de huurmarkt. Dat wordt al meegenomen in het bepalen van de werkingssubsidie, die lager ligt dan bij een verhuurdersorganisatie die particuliere verhuurders vertegenwoordigt. Bovendien is de mogelijkheid om een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt te erkennen en te subsidiëren gebaseerd op artikel 77septies, VWC. De VWC bevat dus zelf al de mogelijkheid om de werking van de vastgoedmakelaars te ondersteunen, zodat de toetsing van de basisprincipes van de VWC nu niet meer aan de orde is.

De Raad kan zich erin vinden dat het realiseren van het recht op wonen als een decretale basisopdracht van de verhuurdersorganisaties is omschreven, maar wijst erop dat er een mogelijk spanningsveld bestaat tussen enerzijds de belangenbehartiging en adviesverlening ten voordele van de verhuurders en anderzijds de bijdrage aan het recht op wonen van de huurders. De Raad vraagt hiervoor extra aandacht en geeft aan dat de onderlinge relatie tussen de verschillende opdrachten meer zou kunnen worden geduid.

Repliek: In de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet, dat de decretale grondslag voor dit besluit heeft ingevoerd, werd al verduidelijkt dat het realiseren van het recht op wonen een overkoepelende opdracht is die mede wordt uitgevoerd door de andere opdrachten van de verhuurdersorganisaties, namelijk de informatie- en adviesverlening. De Raad geeft in haar advies een gelijkaardige invulling aan deze decretale opdracht. Ze schrijft dat een verhuurdersorganisatie via de adviseringsverplichting de randvoorwaarden kan scheppen om het recht op wonen te ondersteunen. Of een verhuurderorganisatie bijdraagt tot het realiseren van het recht op wonen moet dus worden beoordeeld aan de hand van het toezicht op de opdrachten van informatie- en adviesverlening. Die informatie- en adviesverlening moet bijdragen tot een professionalisering van de huurmarkt, hetgeen op haar beurt ook de huurders ten goede moet komen.

De Raad erkent dat het ontwerpbesluit de bestaande opdracht van informeren en adviseren kan verruimen en professionaliseren. Onder meer dankzij de verplichting tot het hebben van een consultatieruimte, een provinciale verankering en de werkingssubsidie voor bijkomend personeel kunnen de verhuurders worden geprofessionaliseerd. De Raad erkent ook dat de kosteloze adviesverlening aan niet-leden een wervend effect kan hebben waardoor uiteindelijk meer verhuurders zich zullen aansluiten bij een verhuurdersorganisatie. Het lijkt de Raad wel aangewezen om dit te monitoren en op te volgen of deze aanpak effectief werkt.

Daarnaast merkt de Raad op dat in de bepalingen van de opdrachten andere klemtonen worden gelegd bij de verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. Ze stelt zich dan ook de vraag hoe de adviesfunctie zal worden ingevuld. De Raad vraagt daarnaast meer duidelijkheid inzake de verschillen in aanpak en de beoogde meerwaarde.

Repliek: Een verhuurdersorganisatie die particuliere verhuurders vertegenwoordigt, is een professionele beroepsgroep, waarvan een zekere mate van professionalisering en kennis kan worden verwacht. Vandaar werd ervoor gekozen om de opdrachten van informatie- en adviesverlening op een andere manier in te vullen. De verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt behoudt haar huidige adviesfunctie ten aanzien van leden, maar wordt verplicht om ook informatie aan niet-leden te verstrekken. Daarnaast zal, zoals de Raad suggereert, worden ingezet op monitoring en opvolging.

Tot slot erkent de Raad dat een erkenning van verhuurdersorganisaties ervoor kan zorgen dat zij meer betrokken worden bij het beleid. Problemen kunnen eenvoudiger vanuit het werkveld worden aangekaart, beleidsvoorbereidend werk kan worden gevoed door sectorale input en beleidsinitiatieven kunnen makkelijker doorstromen naar de verhuurders op het terrein. Dankzij een aanvullende projectsubsidie, kunnen de verhuurdersorganisatie ook in staat worden gesteld om nieuwe acties mee uit te rollen. De Raad vraagt echter om te motiveren waarom de projectsubsidies voor thematische acties alleen voor de erkende verhuurdersorganisaties openstaan, terwijl voor de projectsubsidies voor experimentele acties alle andere actoren in aanmerking komen.

Repliek: In de artikelsgewijze bespreking in de nota aan de Vlaamse Regering voor eerste principiële goedkeuring werd verduidelijkt dat de thematische acties bedoeld zijn als aanvulling op de basisopdracht van de erkende verhuurdersorganisaties. Via projectoproepen kan de minister inspelen op specifieke beleidsinitiatieven en de erkende verhuurdersorganisaties hierin een rol laten spelen.

1.3. Bijkomende wijzigingen

Artikel 5 van het ontwerpbesluit

Wegens de toevoeging van een nieuw lid in artikel 6 (cf. *infra*), wordt de laatste zin van artikel 5, §1 geschrapt.

Artikel 6 van het ontwerpbesluit

In artikel 6 wordt een nieuw tweede lid ingevoegd om te verduidelijken dat de subsidies jaarlijks worden toegekend en dus jaarlijks worden vastgelegd op de begroting. Het agentschap zal aan de hand van de verantwoordingsstukken die worden opgesomd in artikel 14, jaarlijks nagaan of de verhuurdersorganisatie nog aan de erkenningsvoorwaarden voldoet. Naar analogie met artikel 17 waarin de mogelijkheid tot stopzetting van de subsidie en tot intrekking van de erkenning is vermeld, wordt de verhuurdersorganisatie nog een respijttermijn van drie maanden toegekend, indien het agentschap vaststelt dat de organisatie niet meer aan de erkenningsvoorwaarden zou voldoen. Het huidige vierde lid van artikel 6 wordt geschrapt.

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

Geen wijzigingen.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen.

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

Geen wijzigingen.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principiële goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
- het advies 2019-06 van de Vlaamse Woonraad van 14 maart 2019.