



ADVIES VEREENVOUDIGING KSH

Advies 2018-24 / 27.09.2018



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Nood aan vereenvoudiging	3
3.2	Wijzen van formele vereenvoudiging	5
3.3	Cruciale wijzigingen sociaal huurregime	6
3.4	Specifieke modaliteiten	9



1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 20 juli 2018 haar principiële goedkeuring aan een ontwerp van besluit en een voorontwerp van decreet die diverse bepalingen wijzigen over het woonbeleid. Beide ontwerpen werden voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad voor advisering. Op 27 september 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

Het voornemen om de sociale huurreglementering te vereenvoudigen en de lokale autonomie te verhogen komt terug in verschillende beleidsdocumenten, zoals het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019 en de beleidsnota en beleidsbrieven van de minister van Wonen. Deze beleidsintenties worden via voorliggend voorontwerp van decreet en besluit uitgewerkt en geconcretiseerd. De belangrijkste wijzigingen die doorgevoerd worden, zijn de vereenvoudiging van de huurdersindeling, de afbakening van de doelgroep die op deze nieuwe indeling is afgestemd, het herleiden van de typehuurovereenkomsten tot de essentiële bepalingen, het streven naar uniformiteit met de private huurwetgeving en de herwerking van de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Een andere wijziging betreft het voorafgaande goedkeuringstoezicht op de lokale toewijzingsreglementen dat vervangen wordt door een vernietigingstoezicht a posteriori. Daarnaast wordt het bestaande kader bescheiden wonen van de sociale huisvestingsmaatschappijen aangepast.

3 BESPREKING

3.1 NOOD AAN VEREENVOUDIGING

Voortschrijdende uitbreiding Kaderbesluit Sociale Huur

De krachtlijnen van het sociaal huurstelsel zijn decretaal vastgelegd in de Vlaamse Wooncode (VWC) (art 91 tot en met 102bis). Op basis van een algemene delegatiebevoegdheid geeft het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) meer invulling aan de basisregels van de Wooncode. In het evaluatieonderzoek¹ uitgevoerd door het Steunpunt Wonen komt duidelijk naar voor dat in de loop der jaren deze regelgeving geleidelijk werd uitgebreid. Met het uitbreiden van de regelgeving beoogt het beleid doorgaans een antwoord te bieden op bepaalde vastgestelde praktijkproblemen of op specifieke moeilijkheden in de toepassing van de regelgeving. Volgens de onderzoekers

¹ Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principe. Leuven, Steunpunt Wonen.

trachtte de regelgeving ook een complexer wordende maatschappelijke situatie te vatten. Zo rezen er andere noden van nieuwe doelgroepen (bv. jongeren) en ontstonden nieuwe samenwerkingsverbanden die in de huidige regelgeving geen plaats vonden (o.a. de samenwerkingen wonen-welzijn die vaak geregeld werden via verhuringen buiten het stelsel). Als een van de voornaamste redenen van de toegenomen complexiteit zien de onderzoekers het zoeken naar een evenwicht tussen lokale autonomie en Vlaamse beleidsdoelen. Het bieden van meer beslissingsbevoegdheid aan het lokale niveau, zodoende maatwerk mogelijk te maken, ging echter gepaard met strikte voorwaarden die de toepassing van de regelgeving ingewikkelder maakte. De verdergaande detaillering van de sociale huurreglementering brengt echter niet alleen hoge administratieve kosten (zoals de opvolging van regels en het toezicht op de toepassing ervan) teweeg, maar zorgt er ook voor dat de huurreglementering voor de huurder en kandidaat-huurder complexer wordt en moeilijk te doorgronden valt. Bovendien brengen diverse ad hoc wijzigingen in de regelgeving de transparantie voor de huurders en de kandidaat-huurder in het gedrang.

Dit alles geeft duidelijk de nood aan vereenvoudiging van de reglementering aan. Het voorliggend voorontwerp van decreet en het ontwerpbesluit maken een aanvang met deze vereenvoudiging en verschillende van de vooropgestelde keuzes steunen op het evaluatieonderzoek waarin zowel verschillende thematische verbetervoorstellen als een ingrijpend voorstel werden uitgewerkt. Het streven naar vereenvoudiging van de sociale huurreglementering kan volgens de Raad worden toegejuicht. Een vereenvoudiging bevordert voor de kandidaat-huurders en de huurders de duidelijkheid en transparantie, en kan mogelijke drempels wegnemen. Ook voor de sociale verhuurder zelf houdt dit een verhoogde hanteerbaarheid en een vlotte toepassing van de huurreglementering in en kan het bijdragen tot een verlaging van de administratieve kosten. Daarnaast waardeert de Raad de gehanteerde werkwijze en het doorlopen proces. Voorliggend ontwerp is gestoeld op een uitgebreid wetenschappelijk onderzoek waarbij er ruime betrokkenheid was van alle partijen.

Geen ingrijpende herziening

Op basis van het uitgevoerde evaluatieonderzoek is geopteerd om een aantal thematische verbetervoorstellen te implementeren. De Raad kan de keuze voor thematische verbetervoorstellen bijtreden, zij het wel dat deze verder bouwen op het bestaande kader. De Raad wijst er op dat niet gekozen werd voor het voorstel voor een ingrijpende herziening, die wijzigingen op vlak van inschrijving, toewijzing, schrapping, actualisatie en weigering combineert. Een dergelijke ommezwaai zou allicht resulteren in een verregaande vereenvoudiging en een fundamentele wijziging van de kaderregeling. Het is niet duidelijk waarom niet geopteerd werd voor dit laatste voorstel en de Raad zou hieromtrent graag de motivatie kennen. Daarnaast merkt de Raad op dat het voorstel elementen bevat welke die niet opgenomen zijn in de verbetervoorstellen uit het evaluatieonderzoek (zoals een wederinhuringsvergoeding en de wijzigingen aan het inkomensbegrip).

Algemeen meent de Raad dat voorliggend voorstel weliswaar een eerste, gedeeltelijke stap in een vereenvoudigingsproces inhoudt maar het (in de toekomst) noodzakelijk zal zijn verdere stappen te zetten. In dit verband is het aangewezen een ruimer debat op te zetten. Hierbij kunnen een aantal uitgangspunten en



huidige werkwijzen m.b.t. het sociaal huurregime worden bevestigd. O.a. het vermeld evaluatieonderzoek biedt hiertoe verschillende elementen voor debat en eerste voorstellen tot uitwerking van de verdere vereenvoudiging.

3.2 WIJZEN VAN FORMELE VEREENVOUDIGING

Gelijklopende bepalingen

Een van de manieren om de vereenvoudiging vormelijk te realiseren, is het in overeenstemming brengen van verschillende bepalingen van het KSH met de gelijklopende bepalingen in de VWC. Zo worden onder meer een aantal bepalingen in het KSH geschrapt die reeds opgenomen zijn in de VWC, zoals bijvoorbeeld de opzeggrond m.b.t. de onroerende bezitsvoorwaarde. Inhoudelijk zorgt dit ervoor dat sommige bepalingen op decretaal niveau komen te liggen en wijzigingen vereisen bijgevolg steeds een parlementair debat. Volgens de onderzoekers² is dit aangewezen: sociale huisvesting is immers voor de kwetsbare doelgroepen een instrument dat uitvoering biedt aan hun grondrecht op wonen en de garanties hiertoe vergen een democratische aftoetsing. De Raad kan deze redenering bijtreden en volgt de keuze om in het decreet de belangrijkste sturende bepalingen met betrekking tot het sociaal huurregime op te nemen. In dit perspectief komt het KSH meer op het tweede plan en is het louter een concretisering en/of verdere uitwerking van het decretaal kader.

Suppletieve werking

De memorie van toelichting stelt dat de bepalingen die dezelfde zijn als die van de private (woning)huurwetgeving best kunnen worden opgeheven wegens de aanvullende werking van de private huurwetgeving. Ook in het evaluatieonderzoek wordt duidelijk gewezen op het feit dat de regelgever de aanvullende werking van het gemeenrecht actief kan gebruiken om bepaalde elementen van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder niet expliciet te regelen in het sociaal huurstelsel. Op dergelijke manier wordt het sociaal huurrecht (meer) beschouwd als een uitdrukkelijke uitzonderingsregeling. Omwille van de eigenheid van de sociale huisvesting dient dan de uitzonderingsregeling op bepaalde vlakken af te wijken van het algemeen geldende private (woning)huurrecht. De Raad ondersteunt in principe het streven naar een ruimere suppletieve werking. Dit kan de vereenvoudiging en de duidelijkheid ten goede komen. De Raad is evenwel van mening dat het sociaal huurregime ook een beschermende functie moet vervullen omwille van de specificiteit van de doelgroep. In die optiek mag het streven naar een ruimere suppletieve werking geen afbreuk doen aan beschermende (uitzonderings)regels of bestaande rechten.

² Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principe. Leuven, Steunpunt Wonen.

3.3 CRUCIALE WIJZIGINGEN SOCIAAL HUURREGIME

Indeling in huurderscategorieën en het bepalen van het woonrecht

Een belangrijke wijziging in het voorontwerp van decreet is de aanpassing van de indeling in huurderscategorieën. De huidige indeling in categorieën (A, B, C) wordt immers als te complex ervaren³ en schept heel wat onduidelijkheid. Zo dienen betrokkenen van de categorie C-huurders de huurovereenkomst mee te ondertekenen, maar beschikken ze niet over een eigen woonrecht (ze hebben enkel een woonrecht dat afhankelijk is van de huurders van categorie A en B). Met de nieuwe regeling wordt dit aangepakt en duidelijkheid gecreëerd daar huurders van categorie C de overeenkomst niet langer dienen te ondertekenen en bijgevolg geen woonrecht hebben. Omwille van de vele onduidelijkheden bij betrokken huurders is een aanpassing van de indeling aangewezen. Bovendien is duidelijkheid van groot belang daar het gehanteerde concept consequenties inhoudt naar woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs).

Met de nieuwe regeling worden alleen personen die een eigen woonrecht hebben als huurder beschouwd. De volgende personen vallen hier onder: 1) de persoon die zich voor de toewijzing had opgegeven als referentiehurder, 2) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont, 3) de feitelijke partner van de referentiehurder bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen. De Raad kan de nieuwe definiëring en indeling ondersteunen. Er worden duidelijke en eenvoudige begrippen voorgesteld, waarbij de huurder logisch wordt gedefinieerd en duidelijk onderscheiden wordt van de bijwoner. Ook de rechtsgevolgen en de consequenties verschillen naargelang de categorie. Zo worden bijwoners niet als huurders beschouwd met als gevolg dat de huurdersverplichtingen niet van toepassing zijn op hen. Bijwoners worden wel meegeteld om de rationele bezetting te meten en het bijwonen dient dan ook gemeld te worden aan de verhuurder, en daarnaast wordt hun inkomen meegenomen in de huurprijsberekening (zie ook later). Verder meent de Raad dat de nieuwe definiëring en indeling zullen resulteren in minder administratieve lasten.

Het woonrecht in sociale huur is persoonsgebonden en afhankelijk van de woonbehoefte van de sociale huurder. Na het overlijden van de sociale huurder heeft de bijwoner hierdoor in beginsel niet langer een woonrecht. Hoewel de 'ontbinding van rechtswege' hierop inhaakt, is het volgens de Raad steeds aangewezen de woonbehoefte van de bijwoner na te gaan en in geval geopteerd wordt voor verlenging moet de huurprijs op het inkomen van de bijwoner worden gebaseerd.

³ Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principe. Leuven, Steunpunt Wonen.

Wie moet voldoen aan inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden?

Alleen de personen die eigen woonrecht hebben zullen onderworpen worden aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Zoals eerder aangegeven betekende het aftoetsen van de voorwaarden (inschrijving, toelating, toetreding) voor alle categorieën huurders een zware administratieve last. De nieuwe regelgeving biedt hier een antwoord op door alleen nog rekening te houden met de partners (voor zover die effectief van plan zijn om de sociale huurwoning mee te bewonen). De Raad ondersteunt het idee om de in- en uitstroom te bepalen aan de hand van het inkomen van enkel de referentiehurder en de eventuele partner. Bijwoners verwerven geen woonrecht en vanuit die optiek is het logisch dat bij toewijzing geen rekening wordt gehouden met hun eventuele inkomen. Daarnaast zullen zittende huurders die vrijwillig of verplicht verhuizen naar een andere woning van de verhuurder in de toekomst niet langer onderworpen zijn aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De Raad kan dergelijke beleidskeuze ondersteunen. Het betreft immers geen instroom van nieuwe huurders. Verder volgt de Raad de redenering dat inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden eigen doelstellingen hebben (met name de afbakening van de doelgroep), terwijl het bewonen van de woning gevat kan worden door andere bepalingen (zoals de berekening van de huurprijs, zie later).

Daarnaast worden er voorwaarden gesteld aan echtgenoten of wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, namelijk hun inkomen samen met dat van de referentiehurder moet voldoen aan de inkomensgrenzen. Indien dit niet het geval is, wordt gesteld dat de feitelijke partner na 1 jaar duurzaam samenwonen zal moeten voldoen aan de voorwaarden, zo niet zal het samenwonen in de sociale huurwoning niet langer kunnen doorgaan. Dat er een periode voorzien wordt waarin betrokkene zich in regel kan stellen, onderschrijft de Raad. Echter principiële rijst de vraag of het verstrekkende gevolg van een te hoog inkomen na een jaar feitelijk samenwonen (namelijk de onmogelijkheid om de sociale huurwoning langer samen te betrekken) proportioneel is. Het lijkt de Raad aangewezen bij een dergelijke afweging rekening te houden met de veranderde maatschappelijke context en het wijzigend duurzaam karakter van relaties.

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

De toewijzing aan bijzondere doelgroepen werd uitgebreid behandeld in het evaluatieonderzoek. De onderzoekers stellen vast dat de voorrangregeling erg complex is: naast de standaardtoewijzings- en voorrangregels, bestaat er ook de mogelijkheid tot versnelde toewijs (zie ook later), en kan lokaal afgeweken worden van de algemeen geldende regels. Dergelijke complexe toewijsregeling bevordert niet de transparantie en zorgt voor onduidelijkheid en onbehagen bij de kandidaat-huurders. Ook de Raad meent dat het aangewezen is de veelheid en complexiteit van de toewijsregels te remediëren.

Het ontwerpdecreet stelt dat er uitgegaan wordt van een tweeledig toewijzingssysteem waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Tevens wordt het maximaal aandeel verankerd op niveau van het KSH (voorheen geregeld in een omzendbrief). De Raad kan zich in beginsel achter het principe van een voorbehouden deel voor bijzondere doelgroepen scharen, maar meent

dat woonnood en gelijke behandeling in de toewijzing steeds centraal moeten staan. Tevens meent de Raad dat het uiteindelijke effect van deze toewijzing eveneens zal afhangen van de verdere concretisering, onder meer de wijze waarop de bijzondere doelgroepen gedefinieerd zullen worden.

De Raad stelt verder vast dat de 5% versnelde toewijzing behouden blijft. Kandidaten kunnen nog steeds in overleg aangebracht worden door de actoren, zij het wel dat de spreiding niet langer per gemeente maar op het werkingsgebied van de SHM wordt toegepast. Op dergelijke manier worden in eerste instantie operationele problemen aangepakt (bv. inzake beperkte aantallen). De Raad ondersteunt voorgestelde werkwijze maar mogelijk moet de rol van de gemeente hierin worden verduidelijkt (cf. regisseursrol). Algemeen meent de Raad dat de versnelde toewijzing in relatie tot het vooropgesteld toewijzingsstelsel aan bijzondere doelgroepen nader moet worden bekeken en uitgeklaard. Zo is het is niet duidelijk in welke mate de prioriteiten van de SHM, de verschillende verantwoordelijkheden van de diverse actoren en de specifieke lokale invulling van de bijzondere doelgroepen in elkaar zullen worden gepast.

Bovenstaande geeft aan dat de toewijzing aan bijzondere doelgroepen in feite nog altijd via verschillende wegen mogelijk blijft, en diverse stelsels in grote mate naast elkaar blijven bestaan. Toewijzing kan nog steeds via de reguliere toewijzing, via de versnelde toewijzing en via toewijzing bijzondere doelgroepen. Voorliggend voorstel is volgens de Raad alvast geen effectieve vereenvoudiging, terwijl de nood aan vereenvoudiging van de toewijsregels reëel is. Hoewel de Raad de moeilijkheid van dergelijke oefening omwille van de diversiteit aan noden en veelheid van specifieke doelgroepen erkent, formuleert het evaluatieonderzoek de nodige aanzetten hiertoe. Zo komt er in het onderzoek naar voor om het spoor van de rationele bezetting te verkennen als mogelijk alternatief voor lokale toewijzingsreglementen. Zo zouden woningen op basis van fysieke kenmerken kunnen worden geormerkt als geschikt voor bepaalde doelgroepen.

Een administratieve vereenvoudiging van de toewijzing aan doelgroepen betreft het vervangen van het voorafgaand goedkeuringstoezicht van het lokaal toewijzingsreglement door een a posteriori vernietigingstoezicht. De minister krijgt dan 30 dagen de tijd om het reglement al dan niet te vernietigen (met mogelijke eenmalige verlening van 15 dagen). De Raad is op zich niet gekant tegen de a posteriori controle op de toewijzingsreglementen, maar stelt wel de vraag of de vooropgestelde termijnen afdoende zijn voor een efficiënte a posteriori beoordeling. Verder merkt de Raad op dat de nota aan de Vlaamse Regering stelt dat de inwerkingtreding van het toewijzingsreglement niet kan plaatsvinden vooraleer de termijnen zijn verstreken, terwijl dit niet uitdrukkelijk blijkt uit het vooropgesteld artikel (artikel 24 van het ontwerpbesluit).

3.4 SPECIFIEKE MODALITEITEN

Eigendomsvoorwaarde

Er wordt voorgesteld de onroerende bezitsvoorwaarde te verstrengen. Deze voorwaarde wordt uitgebreid naar de woningen of percelen waarvoor een recht van erfpacht of opstal is verleend door de kandidaat-huurder, naar de woningen die de kandidaat-huurder zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven aan een derde, en naar het volledig of gedeeltelijk hebben van een recht van erfpacht of opstal op een woning. Ook de inbreng van zakelijke rechten in een vennootschap belet dat aan de eigendomsvoorwaarde kan worden voldaan. In eerdere adviezen heeft de Raad algemeen aangedrongen op een proportionele benadering van de eigendomsvoorwaarde⁴. Zo stelt zich bijvoorbeeld de vraag of de consequenties van het hebben of het wegschenken van (een deel van) het vruchtgebruik en van een gedeeltelijke mede-eigendom (die geen exclusief woonrecht inhoudt) redelijkerwijs in overeenstemming staan tot de woonbehoefte van betrokken kandidaat-huurder. Anderzijds erkent de Raad de partiële verbeteringen in het voorstel. Onder meer wordt een flexibiliteit voorgesteld met betrekking tot het onroerend bezit van de partners die uit elkaar gaan bij toewijzing. Verder wordt afgestapt van de vereiste om de 'onherstelbare ontwrichting' van het huwelijk aan te tonen of krijgt betrokkene een jaar de tijd om zich te conformeren aan de onroerende bezitsvoorwaarde na toewijzing van de sociale huurwoning (in geval het onroerend goed ten kosteloze titel werd verkregen).

Toewijzing

Naast de toewijzing aan bijzondere doelgroepen (zie hoger) wordt vastgesteld dat het bestaande toewijzingssysteem grotendeels wordt behouden. Bij de toewijzing van een sociale huurwoning wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationale bezetting van de woning, de absolute voorrangsregels, de optionele voorrangsregels en de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Wel worden binnen de verschillende categorieën wijzigingen aangebracht. Hoger formuleerde de Raad de nood aan een meer verregaande vereenvoudiging, wat evenzeer aangewezen is voor de toewijzing aan de kandidaat-huurders.

Een meer beperkte wijziging betreft de voorrangsmutatie omwille van rationale bezetting. Er wordt voorgesteld deze alleen mogelijk te maken wanneer de rationele bezetting is geschonden als gevolg van een gezinsuitbreiding door geboorte of adoptie. Andere gezinnen die een te kleine woning huren, kunnen zich nog altijd inschrijven voor een grotere woning maar krijgen dan niet langer voorrang. Voor specifieke gevallen (zoals situaties van co-ouderschap) blijft de mogelijkheid bestaan om een beroep te doen op de bepaling bijzondere omstandigheden van sociale aard. Het is de Raad niet duidelijk of de mogelijkheid om voorrang te verlenen op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, steeds een voldoende alternatief kan vormen, bijvoorbeeld in het geval van toewijzing van het hoederecht. Verder vraagt de Raad de nodige waakzaamheid voor de gevolgen van de wijziging van de voorrangsmutatie. Zo moet volgens de Raad de impact van de wijziging

⁴ Zie o.a. advies over Ontwerp van besluit van de Vlaamse regering tot instelling van een huurwaarborglening, 2018/13, 25 juni 2018.

op grote of nieuw samengestelde gezinnen voldoende worden uitgeklaard en zou opzeg door het niet-beantwoorden aan de bezettingsnormen enkel mogelijk moeten zijn na weigering van een aanbod van een aangepaste woning door de sociale huisvestingsmaatschappij. Tevens is het de vraag hoe effectief de huishoudens met een groter wordende gezinssamenstelling (maar niet te wijten aan geboorte of adoptie) kans maken op toewijzing van een grotere woning (gelet op het beperkte aanbod aan grote sociale huurwoningen en de bestaande voorrangen).

Daarnaast wordt voorgesteld de absolute voorrang inzake woningkwaliteit te wijzigen. Er wordt vereist dat de woning effectief ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard middels besluit van de burgemeester of minister. Bijgevolg zal een technisch verslag waarin de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid werd vastgesteld niet langer voldoende zijn. In eerder advies heeft de Raad gewezen op de consequenties van een dergelijke keuze⁵. Enerzijds is het logisch dat de huurder de gebrekkige woning zo snel mogelijk wil verlaten, wanneer deze krachtens een onderzoek als onbewoonbaar wordt bestempeld, terwijl anderzijds het besluit onbewoonbaarheid op zich kan laten wachten (bijvoorbeeld omdat een beroep werd ingesteld). Indien betrokkene niet in een noodwoning verblijft, blijft hij ondertussen aangewezen op de kwalitatief gebrekkige woning. In geval een bepaalde tijdsduur wordt overschreden, moet volgens de Raad worden overwogen om desgevallend toch voorrang te verlenen op basis van het technisch verslag. Alvast wijst de Raad er op dat de strikte koppeling aan de formele beslissing tot onbewoonbaarverklaring in meerdere gevallen nadelig kan werken.

Verder wordt ook voorgesteld dat wanneer het gebrek in de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning is ontstaan door toedoen van de huurder geen voorrang verleend zal worden. De Raad stelt vast dat ter zake nog geen regeling is uitgewerkt om de verantwoordelijkheid van de huurder vaststaand te bepalen. Vanuit die optiek rijst de vraag of ter zake het voorliggend voorstel niet voorbarig is.

Verder wordt voorgesteld om in bepaalde gevallen van de toewijzingsregels af te wijken. Het betreft enerzijds de toewijzing omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard, en anderzijds de versnelde toewijs aan jongeren. Er wordt voorgesteld de versnelde toewijs aan jongeren niet langer te beperken tot jongeren die begeleiding krijgen van een dienst begeleid zelfstandig wonen. Ook ontvoogde jongeren of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met een begeleiding door een OCMW komen in aanmerking. Ook in onderzoek⁶ werd reeds gewezen op deze ongelijkheid en werd gevraagd de doelgroep te verbreden zodoende dat iedere jongere die begeleiding krijgt op een versnelde toewijs beroep kan doen. De Raad meent dat deze voorstellen tot uitbreiding terecht zijn daar ze rekening houden met reële woonnoden.

Het voorstel behoudt de mogelijkheid om lokale accenten te leggen bij de opmaak van het toewijsreglement. Dit biedt de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid de mogelijkheid het lokale woonbeleid op maat vorm te geven. Zo kan de gemeente een eigen toewijzingsbeleid ontwikkelen indien ze rekening wil houden met

⁵ Advies van de Vlaamse Woonraad over de Wijziging in huursubsidie en huurpremie, Advies 2018/22 van 30 augustus 2018.

⁶ De Decker P. e.a. (2014). De moeilijke oversteek. Wonen na een verblijf in bijzondere jeugdzorg, gevangenis en psychiatrie. Antwerpen, Garant.

de specifieke woonnood van bepaalde doelgroepen (zie hoger) of met de lokale binding van de kandidaat-huurders. In eerdere adviezen heeft de Raad het belang van de regierol van de gemeente onderstreept en tegelijk aangegeven dat een gewestelijke omkadering aangewezen blijft. Algemeen meent de Raad dat het toewijsreglement moet worden uitgewerkt rekening houdend met de nood van betrokken doelgroep en de realisatie van het grondrecht op wonen. De Raad acht het in dit verband niet aangewezen om in het lokale toewijzingsreglement drempels op te werpen die huishoudens met dezelfde woonnood systematisch de toegang tot sociale huisvesting verhinderen. Zo wijst de Raad op de mogelijke impact van het criterium 'lokale binding' op de toewijzing aan mensen in armoede, waarvan doorgaans wordt aangenomen dat die meer dan gemiddeld verhuizen, en op toewijzingen aan huishoudens van allochtone afkomst⁷. De Raad bepleit dan ook om in het verdere vereenvoudigingsproces hiervoor oog te hebben.

De mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt. Uit de praktijk bleek immers dat het weinig tot niet werd toegepast. De Raad kan instemmen met het schrappen van de leefbaarheidsplannen en kan de keuze om de leefbaarheidsproblematiek via een totaalaanpak met de betrokkenheid van diverse actoren bijtreden.

Verder kan de verhuurder een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening. Er wordt voorgesteld een wettelijke basis in te schrijven om een gegevensuitwisseling over een kandidaat-huurder tussen sociale verhuurders mogelijk te maken (en dit in het kader van dergelijke begeleidende maatregelen). De Raad kan aannemen dat informatie-uitwisseling aangewezen kan zijn om zoals de memorie van toelichting aanhaalt een "warme overdracht" te kunnen bewerkstelligen. Anderzijds is het volgens de Raad aangewezen voldoende privacy-garanties in te bouwen en de bescherming van de kandidaat-huurder te verzekeren. Het horen van de kandidaat-huurder en zijn repliek meenemen in de beslissing is dan ook volgens de Raad meer dan terecht.

Type huurovereenkomst

De verhuring van sociale woningen verloopt middels een schriftelijke huurovereenkomst (artikel 92 §1, Vlaamse Wooncode). Het werkveld signaleert dat deze overeenkomsten kampen met een probleem van complexiteit, met als gevolg dat deze nauwelijks gelezen worden en voor betrokkenen weinig informatieve waarde hebben. Een vereenvoudiging is dan ook aangewezen en het ontwerpdecreet beperkt de inhoud van de typehuurovereenkomst tot de essentiële elementen van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder.

Daarnaast wordt voorgesteld een toelichting op maat van de huurder te bezorgen bij het afsluiten van de huurovereenkomst. Het is aan de Vlaamse Regering om dergelijke toelichting op te stellen. De Raad kan het voorstel globaal bijtreden. Daar bepalingen, zoals de klassieke onderhouds- en herstellingsplichten van verhuurder en huurder, de brandverzekering, niet langer opgenomen worden in de huurovereenkomst, vraagt de Raad de nodige aandacht hiervoor. Tevens is met het oog op een optimaal bereik bij het doelpubliek een

⁷ Mallants B. (2018). Wachtlijst sociaal wonen: nauwelijks 350 toewijzingen voor 8.000 erkende vluchtelingen, De Gids, nr 2, 7-15.

heldere, bevattelijke taal en een naar omvang beperkt document aangewezen. Daarnaast vormt de toelichting een extra document, naast het huurcontract, het intern huurreglement en het reglement van inwendige orde. Het is belangrijk aandacht te schenken aan de manier waarop deze documenten en de opzet ervan gecommuniceerd worden.

Huurprijs

Er wordt voorgesteld om bij de berekening van de huurprijs rekening te houden met het inkomen van alle gezinsleden (uitgezonderd van de kinderen die nog kinderbijslag genieten). Dat rekening gehouden wordt met het inkomen van alle bewoners kan de Raad in beginsel bijtreden (zie ook hoger). Alle bewoners hebben immers het genot van het goed en dienen vanuit die optiek bij te dragen tot de kost van het huren. Bij de berekening van de huurprijs vraagt de Raad evenwel aandacht voor situaties waar de totaliteit van het inkomen van het huishouden moeilijker te verantwoorden valt of er negatieve gevolgen kunnen optreden (een mogelijk voorbeeld is de situatie van inwonende mantelzorgers). Verder is het volgens de Raad aangewezen de effecten van de nieuwe huurprijsberekening op de bestaande huurovereenkomsten in ogenschouw te nemen. De Raad vraagt dan ook aandacht voor de nodige monitoring, daar op dit moment onduidelijk is wat de effecten zullen zijn.

De bepaling die aangeeft dat het inkomen gelijkgesteld wordt met het leefloon indien het inkomen lager is dan het leefloon wordt geschrapt. Ook in het evaluatieonderzoek werd door de actoren aangestipt dat niet alleen de berekening complex is maar dat het vooral geen afspiegeling is van de situatie van de huurder. De Raad kan de schrapping inzake gelijkstelling leefloon bijtreden.

Beëindiging contract

De memorie van toelichting stelt uitdrukkelijk dat het recht van sociale huurders niet per se gebonden is aan een welbepaalde woning. Het betreft een recht op het betrekken van een sociale woning in hoofde van de sociale huurder (die bijgevolg een woonrecht kan laten gelden in een sociale woning). Dit biedt de verhuurder de mogelijkheid om een huurder op te zeggen als die weigert te verhuizen naar een andere woning van dezelfde verhuurder (in situaties van onderbezetting, overbezetting, aangepaste woning, assistentiewoning). De Raad staat achter het idee dat het huurrecht niet persé gebonden is aan een bepaalde woning, en dat de verhuurder, omwille van accurate en optimale aanwending van het patrimonium, een zekere toeleiding naar een andere woning kan doen (cf. onderbezetting). De Raad meent evenwel dat dit een spanningsveld oplevert waarbij enerzijds de huurder de mogelijkheid moet worden gegeven een voorkeur te laten blijken en anderzijds de verhuurder de mogelijkheid moet hebben om in functie van het algemeen belang het sociaal woonpatrimonium optimaal aan te wenden. Het lijkt de Raad aangewezen ter zake enige omzichtigheid in het beleid te hanteren.

Verder wordt er in het KSH een nieuw artikel ingevoegd dat stelt dat ook voor de sociale huur een wederverhuringvergoeding kan worden gevorderd. Decretaal is vastgelegd dat de sociale verhuurder mede

steunt op een door het Steunpunt Wonen uitgevoerd onderzoek⁸ waarin gezocht werd naar een afbakening van het gemeenschappelijk wonen die voor het woonbeleid en het ruimtelijk ordenings- en omgevingsbeleid bruikbaar zou zijn. Het definiëren van de woonvorm 'gemeenschappelijk wonen' draagt volgens de Raad bij tot de nodige verduidelijking hieromtrent. De Raad vraagt evenwel om de verdere verduidelijking van het aspect van 'beheer door de bewoners', rekening houdend met de diversiteit van dergelijke woonprojecten. Mogelijks kan dit worden geregeld via de uitvoeringsbesluiten hieromtrent.

Bescheiden wonen

Het voorontwerp van decreet wijzigt het bestaande kader bescheiden wonen gerealiseerd door SHM's. Er wordt onder meer duidelijkheid gecreëerd naar de doelgroep bestaande uit huishoudens die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Voor de bespreking van dit punt wordt verwezen naar het advies bescheiden huur⁹.

Decretale verhuurdersverplichtingen

Het voorontwerp van decreet omschrijft in artikel 13 de verplichtingen waaraan de sociale verhuurder moet voldoen zoals nader bepaald in het ontwerp van Woninghuurdecreet. De Raad wenst in dit verband te wijzen op de verplichting om een verzekering aan te gaan ter dekking van de verhuurdersaansprakelijkheid (artikel 29 §2 van het ontwerp van Woninghuurdecreet). Verder acht de Raad het van belang om de suppletieve werking van een aantal verplichtingen voldoende te communiceren. Bijkomend stelt zich de vraag of een expliciete verwijzing naar het Woninghuurdecreet moet worden opgenomen.

Overgangsbepalingen

De Raad vraagt extra aandacht voor degelijke overgangsbepalingen wanneer in bestaande regimes wijzigingen worden aangebracht (zo moet worden nagegaan of de regeling inzake feitelijke samenwoning geen adequate overgangsregeling vereist). Verder vraagt de Raad aandacht voor adequate overgangsbepalingen om lopende projecten van de sociale verhuurder niet te belemmeren.

⁸ Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B. & Oosterlync S., m.m.v. De Boeck S. (2015). Gemeenschappelijk wonen. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁹ Advies Vlaamse Woonraad over Bescheiden huur SHM, 2018/20, 30 augustus 2018.