

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad en de Gegevensbeschermingsautoriteit met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

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).

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

Omwille van de samenhang heeft de Raad het advies over het ontwerpdecreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (decretale grondslag van dit ontwerpbesluit) en het advies over dit ontwerpbesluit samen behandeld in één advies dat op 27 september 2018 werd verstrekt (advies 2018-24 – zie bijlage).

De samenvatting van het advies en het gevolg dat er aan gegeven wordt, is opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering bij het vermelde ontwerpdecreet met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State (VR 2018 2311 DOC. 1323/1).

In deze nota worden alleen de opmerkingen van de Raad met de repliek opgenomen die een rechtstreekse link hebben met dit ontwerp.

1.2.1. Nood aan vereenvoudiging

De Raad merkt op dat het voorstel elementen bevat die niet opgenomen zijn in de verbetervoorstellen uit het evaluatieonderzoek (zoals de wijzigingen aan het inkomensbegrip).

Repliek

Er zijn inderdaad nog andere wijzigingen opgenomen. De motivering hiervoor is opgenomen in de artikelsgewijze bespreking (cf. nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring).

1.2.2. Wijzen van formele vereenvoudiging

De Raad merkt op dat één van de manieren om de vereenvoudiging vormelijk te realiseren, is het in overeenstemming brengen van verschillende bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) met de gelijklopende bepalingen in de Vlaamse Wooncode (VWC). Zo worden onder meer een aantal bepalingen in het KSH geschrapt die reeds opgenomen zijn in de VWC en worden er bepalingen van het KSH overgeheveld naar de VWC. De Raad kan de redenering bijtreden dat sociale huisvesting voor kwetsbare doelgroepen een instrument is dat uitvoering biedt aan hun grondrecht op wonen en dat de garanties daartoe een democratische aftoetsing vergen. Ze volgt dan ook de keuze om in het decreet de belangrijkste sturende bepalingen over het sociaal huurregime op te nemen.

De Raad ondersteunt ook de keuze om de bepalingen die dezelfde zijn als die van de private (woning)huurwetgeving op te heffen wegens de aanvullende werking van de private huurwetgeving en stelt dat dit de vereenvoudiging en de duidelijkheid ten goede kan komen. Ze 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.

1.2.3. Cruciale wijzigingen sociaal huurregime

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

De Raad meent dat het aangewezen is de veelheid en complexiteit van de toewijsregels te remediëren. Er wordt uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. 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. Ze stelt vast dat het maximumaandeel verankerd wordt op niveau van het KSH, terwijl het voorheen geregeld is in een omzendbrief. 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.

Repliek

Het klopt dat het effect van de toewijzing zal afhangen van de verdere concretisering, meer bepaald de uitwerking van het lokaal toewijzingsreglement, net zoals dat in de huidige regelgeving ook het geval is. De huidige regelgeving voorziet een vereenvoudigde procedure voor gemeenten die woningen met voorrang willen toewijzen aan ouderen. Om in aanmerking te komen voor die vereenvoudigde procedure is een maximumaandeel bepaald. Gemeenten die dat aantal voorbehouden woningen willen overschrijden, moeten dat omstandig motiveren in een doelgroepenplan. Met het invoeren van de *a posteriori* controle op de toewijzingsreglementen, wordt nu een maximumaandeel verankerd in de regelgeving voor alle bijzondere doelgroepen. Op die manier wordt gegarandeerd dat de toewijzing aan de reguliere kandidaat-huurder niet in het gedrang komt.

De Raad ondersteunt de werkwijze dat de spreiding en het verdelen van het percentage van bijzondere toewijzingen niet langer per gemeente maar op het werkingsgebied van de SHM wordt toegepast.

Repliek

Dat is echter ook al het geval in de huidige regelgeving. Het verschil is dat het initiatiefrecht in de huidige regelgeving toekomt aan de gemeente. Met de wijziging komt het initiatiefrecht toe aan de verhuurders en zo zou het voor hen organisatorisch eenvoudiger worden om afspraken te maken over spreiding en verdeling van de versnelde toewijzingen.

De Raad stelt dat mogelijk de regisseursrol van de gemeente moet worden verduidelijkt. Algemeen meent de Raad dat de versnelde toewijzing in relatie tot het vooropgesteld toewijzingssysteem aan bijzondere doelgroepen nader moet worden bekeken en uitgeklaard. De toewijzing aan bijzondere

doelgroepen blijft in feite nog altijd via verschillende wegen mogelijk, en diverse stelsels blijven in grote mate naast elkaar bestaan. Toewijzing kan nog steeds via de reguliere toewijzing, via de versnelde toewijzing en via toewijzing 'bijzondere doelgroepen'. De Raad besluit dan ook dat er wat toewijzingen betreft, alvast geen effectieve vereenvoudiging is. De Raad verwijst naar het evaluatieonderzoek waarin de nodige aanzetten zijn gegeven. 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 geoormerkt als geschikt voor bepaalde doelgroepen.

Repliek

De stellers van het ontwerp bevestigen dat de regeling in dit ontwerpbesluit een eerste stap is in de vereenvoudiging. De toewijzingen aan bijzondere doelgroepen op één manier laten verlopen maakt deel uit van de ingrijpende herziening die niet doorgevoerd werd wegens het reeds vergevorderde stadium van deze legislatuur. Deze wijzigingen dienen dan ook gezien te worden als een eerste stap in het vereenvoudigingsproces.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat het vandaag ook al mogelijk is om woningen te labelen op basis van fysieke kenmerken. Een woning die aangepast is aan personen met een fysieke handicap worden bij voorrang toegewezen aan die personen, zo ook de sociale assistentiewoningen. Het denkspoor in het onderzoek waarnaar de Raad verwijst, plaatst bij die piste ook de nodige kanttekeningen. De vraag is onder meer hoe kan worden gegarandeerd dat de sociale verhuurder de geboden ruimte invult in functie van het algemeen belang. Binnen de huidige lokale toewijzingsreglementen wordt daartoe voorzien in een adviesverplichting door lokale actoren, de opmaak van een doelgroepenplan en finaal de goedkeuring door de minister. Het onderzoeksrapport suggereert dat de toewijzing aan doelgroepen via de rationele bezetting op zijn beurt kan worden afgebakend op basis van een bepaald aandeel van patrimonium, maar monitoring en verantwoording lijken daarbij echter nog steeds onontbeerlijk.

1.2.4. Specifieke modaliteiten

Eigendomsvoorwaarde

De Raad stelt vast dat de onroerende bezitsvoorwaarde verstrengd wordt. De voorwaarde wordt uitgebreid naar 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 is voldaan. De Raad dringt aan op een proportionele benadering van de eigendomsvoorwaarde. Anderzijds erkent ze dat het voorstel ook verbeteringen bevat. 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).

Repliek

Hier dient gewezen te worden op het feit dat de laatste bepaling niet nieuw is, ook in de huidige regeling krijgt betrokkene een jaar de tijd om zich te conformeren aan de onroerende bezitsvoorwaarde na toewijzing van de sociale huurwoning. Wat de toevoeging van de zakelijke rechten "erfpacht- en opstalrecht" betreft, wordt verwezen naar eerdere adviezen van de Raad van State waarin hij aangeeft dat die zakelijke rechten omwille van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie ook mee in beschouwing moeten worden genomen (Advies nr. 43.465/1/V van 16 en 21 augustus 2007, p. 9 en advies nr. 60.481/3 van 16 december 2016, p. 9). Bovendien - zoals ook al vermeld in de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring - zou het niet rechtvaardig zijn dat

het verhuren van een woning een beletsel zou vormen, terwijl de woning in erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven, niet.

Toewijzing

De Raad formuleert de nood aan een meer verregaande vereenvoudiging ook wat betreft de toewijzingsregels.

Vorrangsmutatie omwille van rationele bezetting

Wat de meer beperkte wijziging aan de voorrangsmutatie omwille van rationale bezetting betreft, vraagt de Raad zich af of een toewijzing op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, steeds een voldoende alternatief kan vormen voor specifieke gevallen (zoals situaties van co-ouderschap).

Verder vraagt de Raad de nodige waakzaamheid voor de gevolgen van de wijziging van de voorrangsmutatie. Zo moet de impact van de wijziging 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 (SHM). Tevens stelt ze zich 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).

Repliek

Het beperkt aanbod van grote sociale huurwoningen kan niet via het sociaal huurstelsel worden opgelost. Er zal in het bouwbeleid van de SHM's voldoende aandacht moeten zijn voor de woonbehoeften van grote gezinnen op de wachtlijst. Het sociaal huurstelsel kan en moet er wel voor zorgen dat het beperkte aantal grote sociale huurwoningen zo rechtvaardig en efficiënt mogelijk worden toegewezen. Met deze wijziging van de voorrangsmutatie wordt een gelijke behandeling nagestreefd tussen grote gezinnen die worden gevormd door het komen bijwonen van partner met kinderen (al dan niet in co-ouderschap) in een sociale huurwoning en grote gezinnen op de wachtlijst. De absolute voorrang wegens het niet rationeel bezetten van een sociale huurwoning zal niet langer meer spelen voor de eerste categorie. Voor specifieke gevallen zoals bv. een gescheiden ouder die geen co-ouderschap had op het moment dat hij een woning toegewezen kreeg en nadien het hoederecht krijgt over twee kinderen, en de woning voldoet daardoor niet meer aan de rationele bezetting, in dat geval kan er beroep worden gedaan op artikel 24, §1, KSH ('bijzondere omstandigheden van sociale aard'). Naar aanleiding van het onderzoek van de opmerkingen van de Raad stelden de stellers van het ontwerp vast dat gezinsuitbreiding door het opnemen van pleegzorg voor een pleegkind ook in aanmerking zou moeten komen voor een voorrangsmutatie omwille van rationele bezetting. Artikel 17 van het ontwerp wordt daartoe aangepast.

Vorrangsregeling inzake woningkwaliteit

De Raad wijst op de consequenties van de beleidsbeslissing om de absolute voorrang inzake woningkwaliteit te wijzigen. Er zal voortaan vereist worden dat de woning effectief ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard met een besluit van de burgemeester of minister. Het technisch verslag waarin de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid werd vastgesteld zal niet langer voldoende zijn. De Raad stelt dat het enerzijds logisch is dat de huurder de gebrekkige woning zo snel mogelijk wil verlaten, als die als onbewoonbaar wordt bestempeld in het onderzoek, terwijl anderzijds het besluit onbewoonbaarheid op zich kan laten wachten (bijvoorbeeld omdat een beroep werd ingesteld). Als 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 overwogen worden om desgevallend toch voorrang te verlenen op basis van het technisch verslag. Alvast wijst ze er op dat de strikte koppeling aan de formele beslissing tot onbewoonbaarverklaring in meerdere gevallen nadelig kan werken.

Repliek

Het klopt inderdaad dat een huurder een gebrekkige woning zo snel mogelijk wil verlaten. Dat wordt door de aanpassing van de voorrangregel niet in vraag gesteld. De vraag is wel in welke gevallen een voorrang van bepaalde woonbehoefteigen ten nadele van andere woonbehoefteigen gerechtvaardigd is. Alle kandidaten op de wachtlijst zijn woonbehoefteig en hebben recht op een sociale huurwoning. Ze moeten daarom gelijk behandeld worden, tenzij er specifieke redenen zijn waarom er een voorrang moet toegekend worden. Die specifieke redenen zijn dan de efficiënte inzet van het beschikbare patrimonium (*daarbij gaat het over een verhuis van een zittende sociale huurder naar een andere sociale huurwoning, waarbij ook telkens een sociale huurwoning vrijkomt – deze hypothese speelt hier niet*) of de grotere woonbehoefteigheid van de kandidaat-huurder tegenover andere kandidaat-huurders op de wachtlijst. Er is volgens de stellers van het ontwerp geen voldoende rechtvaardiging om kandidaat-huurders van een woning die tijdelijk ongeschikt of onbewoonbaar is (*laangezien de gebreken tijdens de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring worden hersteld*) een voorrang te verlenen. Na het herstel van de gebreken verschilt hun situatie immers niet van de situatie van andere kandidaat-huurders op de wachtlijst. Als de burgemeester in het kader van zijn herhuisvestingsverplichting overgaat tot herhuisvesting van de bewoners en hen in een noodwoning onderbrengt, wordt met die specifieke situatie rekening gehouden.

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.

Repliek

Met deze bepaling geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de afspraak uit het regeerakkoord dat huurders die zelf verantwoordelijk zijn voor de gebreken aan de woning daar geen rechten uit kunnen putten. Er zijn in de praktijk heel wat situaties denkbaar waarin de huurder zelf verantwoordelijk is voor de gebreken aan de woning. Het kan gaan over een bewuste beschadiging van de woning of het niet nakomen van de herstellings- en onderhoudsplicht. Al deze verschillende situaties kunnen niet limitatief opgenomen worden in het KSH. Om die reden wordt er gewerkt met een open bepaling. De kandidaat-huurder die van de voorrang omwille van een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning gebruikmaakt, moet verklaren dat de gebreken niet aan hem toegerekend kunnen worden. Als nadien blijkt dat die verklaring niet met de werkelijkheid overeenstemde, heeft de betrokkene de huurwoning verkregen na het afleggen van valse verklaringen en kan de huurovereenkomst door de verhuurder worden opgezegd (artikel 98, §3, eerste lid, 3°, VWC).

De Raad meent dat de voorstellen tot uitbreiding m.b.t. versnelde toewijzing aan jongeren (ook ontvoogde jongeren of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met een begeleiding door een OCMW) terecht zijn daar ze rekening houden met reële woonnoden.

De Raad geeft aan dat ze in eerdere adviezen het belang van de regierol van de gemeente onderstreepte en dat tegelijkertijd een gewestelijke omkadering aangewezen blijft. Algemeen meent ze 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 afkomst. Ze bepleit dan ook om in het verdere vereenvoudigingsproces hiervoor oog te hebben.

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.

Huurprijs

De Raad kan het voorstel dat bij de berekening van de huurprijs rekening wordt gehouden met het inkomen van alle gezinsleden (uitgezonderd van de kinderen die nog kinderbijslag genieten) in beginsel bijtreden. 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).

Repliek

Het is niet meteen duidelijk welke situaties de Raad op het oog heeft, of welke negatieve gevolgen ze in gedachten heeft. In de huidige regelgeving wordt bijvoorbeeld ook met het inkomen van de inwonende mantelzorger rekening gehouden als die zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning heeft. Mantelzorgers die tijdelijk komen inwonen en hun hoofdverblijfplaats op hun eigen adres houden, zullen niet beschouwd worden als gezinsleden en hun inkomen zal dus niet worden meegerekend. Het is enkel voor diegenen die effectief in de woning hun hoofdverblijfplaats hebben. Zij gebruiken die woning dan ook om zichzelf te huisvesten, dus is het logisch dat zij daarvoor een bijdrage leveren. Principieel zal het ontwerp ervoor zorgen dat ongeacht de socio-economische situatie van het gezin, er stevast wordt uitgegaan van 22% van het totale inkomen om de reële huurprijs te berekenen. Het kan niet de bedoeling zijn om categorieën van inwoners met een inkomen gratis te laten inwonen in een sociale huurwoning. De berekening van de reële huurprijs dient om een billijke vergoeding te verkrijgen voor het woongenot.

Verder is het volgens de Raad aangewezen de effecten van de nieuwe huurprijsberekening op de bestaande huurovereenkomsten in ogenschouw te nemen. Ze vraagt dan ook aandacht voor de nodige monitoring, daar op dit moment onduidelijk is wat de effecten zullen zijn.

Repliek

In de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring werden de effecten zoveel mogelijk ingeschat, maar dat neemt niet weg dat een monitoring van de effecten inderdaad zinvol is. Op die manier is bijsturing (indien nodig) mogelijk. Alleszins kan nu al wel gesteld worden dat de reële huurprijs sowieso een billijke vergoeding blijft, omdat rekening wordt gehouden met maximaal 22% van het inkomen.

De Raad kan de schrapping van de bepaling die aangeeft dat het inkomen gelijkgesteld wordt met het leefloon als het inkomen lager is dan het leefloon, bijtreden.

Beëindiging contract

Er wordt in het KSH een nieuw artikel ingevoegd dat stelt dat ook voor de sociale huur een wederverhuringsvergoeding kan worden gevorderd. Decretaal is vastgelegd dat de sociale verhuurder mede instaat voor de realisatie van het recht op wonen van de doelgroep en een opdracht van algemeen belang vervult. Vanuit dit perspectief wenst de Raad erop te wijzen dat een wederverhuringsvergoeding niet in alle situaties verschuldigd zal zijn, of niet wenselijk zal zijn. Ter zake zal de discretionaire bevoegdheid van de vrederechter ten volle spelen.

Repliek

Zoals ook vermeld in de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van dit ontwerp heeft de bepaling over de wederverhuringsvergoeding een signaalfunctie om te voorkomen dat de rechter oordeelt dat de periode van leegstand in geval van ontbinding

van de huur met uithuiszetting principieel korter is bij een sociale verhuurder dan bij een private verhuurder, omdat de eerste over een wachtlijst van kandidaat-huurders zou beschikken. De selectieprocedure van een nieuwe sociale huurder kan immers meer tijd in beslag nemen dan voor een private verhuurder (afoetsing toelatingsvoorwaarden, bij SVK's puntentelling, weigeringen, ...). Ook is er vaak een grote onzekerheid over het precieze tijdstip waarop de woning opnieuw beschikbaar is. De woning dient ook vaak nog opgefrist of hersteld te worden voor een nieuwe verhuring, waarvoor vaak beroep op derden dient gedaan te worden. Maar uiteraard zal de vrederechter het laatste woord hebben bij het bepalen van de wederverhuringvergoeding.

Definities

Dakloosheid

De Raad merkt op dat het begrip 'dakloosheid' niet langer gedefinieerd wordt in het KSH waarbij in de nota aan de Vlaamse Regering wordt gesteld dat het aan het C.A.W. of het O.C.M.W. toekomt om dit te bepalen. Omwille van de ernst van deze problematiek en het belang van een eenduidige aanpak van dakloosheid meent de Raad dat dergelijke begrippen het best opgenomen blijven in het KSH.

Repliek

De stellers van het ontwerp zijn het eens met die opmerking en in het ontwerp wordt het begrip terug opgenomen (zie art. 3 van het ontwerp) .

Intermediaire instellingen

De Raad meent dat (langdurige) leegstand van sociale woningen zoveel als mogelijk vermeden dient te worden. Dat tijdelijke leegstaande woningen bijgevolg benut worden, kan ze in beginsel bijtreden. Welzijnsorganisaties kunnen hierdoor op tijdelijke basis opvang bieden. De Raad suggereert om de huurprijs in het geval van welzijnsorganisaties vrij te laten bepalen door de SHM. Verder vraagt de Raad ruimere aandacht voor de uiteindelijke gebruikers van betrokken woningen en meent hierbij dat een afdoende mate van rechtsbescherming gewaarborgd moet worden.

Repliek

Het is inderdaad zo dat een welzijnsorganisatie in de praktijk meestal nog een aantal werkzaamheden dient te verrichten aan leegstaande sociale huurwoningen om die ter beschikking te kunnen stellen in het kader van noodopvang (minimale kwaliteitsvereisten). Als ze minstens de helft van de marktwaarde moet betalen aan de SHM, houdt ze weinig middelen over om die woningen op te knappen, terwijl het voor de SHM al interessant is dat die woningen in beheer van een welzijnsorganisatie zijn, zodat de SHM er al zelf geen kosten meer aan heeft. Het ontwerp wordt in die zin aangepast (zie art. 47 van het ontwerp). Wat de opmerking betreft dat er een voldoende mate van rechtsbescherming gewaarborgd moet worden, wordt er gewezen op de voorwaarden die bij de erkenning van Camelot en Entrakt als leegstandbeheerder werden gesteld. De bewoners moeten geselecteerd worden conform de doelstellingen, vermeld in artikel 5 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid en er mag geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de wederzijds bedongen verbintenissen van de leegstandbeheerder en de bewoner. Op die manier worden de belangen van beide partijen voldoende beschermd.

Overgangsbepalingen

De Raad vraagt extra aandacht voor degelijke overgangsbepalingen wanneer in bestaande regimes wijzigingen worden aangebracht.

Repliek

Er wordt een overgangsbepaling toegevoegd die ervoor zorgt dat de nieuwe verstrenging inzake onroerende bezitsvoorwaarde proportioneel toegepast wordt voor personen die huurder zijn op het moment van de inwerkingtreding van de nieuwe regeling (zie art. 51 van het ontwerp). Ze zullen niet kunnen worden opgezegd wegens het niet voldoen aan de nieuwe verstrengde onroerende bezitsvoorwaarde als ze op het ogenblik van de inwerkingtreding voldeden aan de onroerende bezitsvoorwaarde die van toepassing was vóór de inwerkingtreding. Ze dienen zich m.a.w. niet te conformeren aan de strengere eisen. Als ze echter na de inwerkingtreding van de nieuwe verstrengde onroerende bezitsvoorwaarde rechtshandelingen stellen of door erfenis of schenking zakelijke rechten verwerven die niet in overeenstemming zijn met de nieuwe strengere eisen, zullen ze wel gevat worden door de nieuwe reglementering.

Een voorbeeld om de noodzaak aan deze overgangsbepaling te illustreren. Bij de invoering van de verstrengde eigendomsvoorwaarde op 1 maart 2017 zijn er huurders die om zich in orde te stellen met de verstrengde eigendomsvoorwaarde, het vruchtgebruik van hun gedeeltelijke volle eigendom hebben vervreemd (een gedeeltelijk blote eigenaar voldoet immers volgens de huidige regeling aan de onroerende bezitsvoorwaarde). De nieuwe regeling zal de onroerende bezitsvoorwaarde verder verstrengen. Voortaan zal een huurder die het vruchtgebruik van zijn woning of perceel, bestemd voor woningbouw, goed volledig of gedeeltelijk heeft vervreemd, worden opgezegd. Als er geen overgangsbepaling zou zijn, zou de huurder in het voorbeeld opnieuw tot actie moeten overgaan en de naakte eigendom vervreemden om in orde te zijn met de nieuwe regeling. Door de overgangsbepaling zal deze huurder niet verplicht worden om die rechtshandeling te stellen. Als die huurder echter na de inwerkingtreding van de nieuwe regeling bijvoorbeeld een gedeeltelijke volle eigendom verwerft en hij vervreemdt dan het vruchtgebruik, dan valt hij wel onder de nieuwe regeling en zal zijn huurovereenkomst kunnen worden opgezegd.

Voor het toepassen van de nieuwe inkomensdefinitie, met name het niet langer voorzien van uitzonderingen, is er geen overgangsbepaling nodig. Op het ogenblik dat een sociale verhuurder volgens de regelgeving moet nagaan of betrokkene (nog) voldoet aan de inkomensgrens, moet daarbij het nieuwe inkomensbegrip gehanteerd worden. In concreto betekent dat bij de inschrijvingen, toewijzingen en vanaf de eerste actualisering na de datum van inwerkingtreding van deze nieuwe regeling de nieuwe inkomensdefinitie moet gehanteerd worden. Verhuurders zijn m.a.w. niet verplicht om hun inschrijvingsregister aan te passen op basis van de nieuwe definitie als het inschrijvingsregister niet geactualiseerd wordt.

Er wordt tenslotte ook een overgangsbepaling toegevoegd om te vermijden dat SVK's alle brandverzekeringen voor bestaande onderhuurovereenkomsten verplicht dienen aan te passen na de inwerkingtreding van het ontwerp. De verplichting om een brandverzekering te sluiten met een clause van afstand van verhaal en waarin het verhaal van derden uitgebreid is ten voordele van de huurder is nieuw voor SVK's. In de huidige typehuurovereenkomst is opgenomen dat het SVK gedurende de hele duur van de huur een brandverzekering sluit, die zijn aansprakelijkheid als hoofdhuurder dekt en dat de onderhuurder een brandverzekering sluit, die zijn aansprakelijkheid als onderhuurder dekt. De nieuwe verplichting zal bijgevolg gelden voor de onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit.

1.3. Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA)

De GBA gaf haar advies nr. 28/2019 op 6 februari 2019. Dat advies is als bijlage aan deze nota toegevoegd en heeft onder meer betrekking op de bepalingen van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije

verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG [Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)].

1. Voorafgaande opmerkingen

De GBA stelt vast dat alleen de bepalingen die verband houden met het KSH, een wezenlijke dataprotectie-impact kunnen hebben. Het ontwerp wijzigt voornamelijk de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning en in die context zijn er tal van verwerkingen van persoonsgegevens.

2. Kwaliteit van de regelgevende grondslag

Artikel 18 en 20 van het ontwerpdecreet vormen de basis voor de verwerking van de persoonsgegevens die aan de controle van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning gekoppeld is.

De GBA onderlijnt het belang van artikel 6.3, AVG dat – samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet – voorschrijft dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) of punt e) AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

- het doel van de verwerking;
- de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens;
- de betrokkenen;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;
- de opslagperioden;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n).

De GBA stelt vast dat het doeleinde afgeleid kan worden uit de huidige tekst van het ontwerp, maar dat de andere aspecten niet of slechts zeer impliciet aan bod komen. Bijkomende aanvullingen en preciseringen dringen zich dan ook op.

De GBA merkt op dat er ook bijzondere categorieën van persoonsgegevens (art. 9.1, AVG) (gegevens van “personen ten laste” die “beschouwd worden als ernstig gehandicapt” en bij de toewijzing van “ADL-woningen” aan personen met een handicap) zullen verwerkt worden en dat die een bijzondere rechtsbasis behoeven. Zoals de GBA zelf aangeeft kan die bijzondere rechtsbasis gevonden worden in art. 9.2, g), AVG. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om de woonbehoefte van de personen met een handicap te kunnen vaststellen om zo het grondrecht op wonen voor de betrokkenen te kunnen realiseren.

De verwerking van de gegevens voor statistische doeleinden kan gestoeld worden op artikel 9.2, j), AVG.

De GBA wijst er op dat een verwerking die gebeurt o.b.v. art. 9.2, g) en j), AVG omkaderd moet worden met specifieke maatregelen om te waken over de bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkenen. Die specifieke maatregelen waarin moet worden voorzien zijn de volgende:

- de categorieën van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, moeten aangewezen worden waarbij hun hoedanigheid t.o.v. de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven;
- de lijst van de aangewezen categorieën van personen moeten ter beschikking gehouden worden van de Vlaamse Toezichtcommissie;

- er moet voor gezorgd worden dat de aangewezen categorieën van personen door een wettelijke of statutaire verplichting of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.

Deze specifieke maatregelen moeten voor zover mogelijk in de regelgeving worden opgenomen.

Het ontwerp is aangepast. De hogervermelde essentiële elementen van de verwerkingen zijn vermeld alsook de specifieke maatregelen voor de bijzondere categorieën van persoonsgegevens in artikel 43 van het ontwerp.

De GBA staat positief t.a.v. de beoogde schrapping van de “toestemming” in de artikelen die art. 11 en art. 52, KSH wijzigen, voorzien wordt en is van oordeel dat art. 6.1 punt c) of punt e), AVG de meest geschikte rechtsgronden vormen.

De GBA vestigt de aandacht er op dat als overheden gegevensuitwisselingen doen dat er protocollen moeten gesloten worden (artikel 20 van de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens) en artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008 (cfr. ook de bevoegdheden van het recent opgerichte “informatieveiligheidscomité”).

De GBA onderschrijft het creëren van een wettelijke basis voor de mededeling van persoonsgegevens als ook de aanwijzing van de overheden waar de gegevens zullen worden opgevraagd (zie art. 43 van het ontwerp).

De GBA merkt op dat het “Agentschap Informatie Vlaanderen” ten onrechte als bron van persoonsgegevens is opgegeven en dat eerder de Vlaamse Dienstenintegrator wordt bedoeld.

Verder zouden voor alle bronnen de (ruime) categorie persoonsgegevens opgenomen moeten worden. Het zou ook duidelijk moeten zijn of het gaat om een doorgifte of consultatie. Of de gegevens ter verificatie van informatie worden gebruikt of dat de gegevens rechtstreeks in deze bronnen wordt geconsulteerd. De GBA merkt ook nog op dat de gegevens in het mate van het mogelijke rechtstreeks bij de authentieke bron moeten worden opgevraagd (en niet bij de burger).

In artikel 43 van het ontwerp worden de noodzakelijke verduidelijkingen en aanpassingen opgenomen.

3. Verantwoordelijkheid

De GBA doet de aanbeveling om de verwerkingsverantwoordelijke aan te duiden in het ontwerp.

De sociale verhuurders worden in het ontwerp aangeduid als verwerkingsverantwoordelijken. De verhuurders hebben o.a. als doel na te gaan of (kandidaat-) huurders aan de decretale voorwaarden voldoen. Het zijn ook de verhuurders die de middelen voor de verwerking bepalen. Er moet immers personeel aangeworven worden (organisatorische maatregelen) en ICT-infrastructuur (technische maatregelen) worden voorzien.

Verder stelt de GBA vast dat de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen bij de VMSW wordt gelegd en dat de VMSW de persoonsgegevens mag gebruiken voor statistische verwerking en ze ter beschikking stellen van andere entiteiten voor statistische verwerking. De GBA doet de aanbeveling om deze zaken decretaal vast te leggen, rekening houdend met de verschillende functies die de VMSW toegewezen krijgt inzake verwerking persoonsgegevens.

Die aanbeveling zal worden meegenomen bij een volgende decreetwijziging.

4. Minimale gegevensverwerking

De GBA vestigt de aandacht erop dat conform artikel 5, c), AVG de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt moeten zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

Het ontwerp wordt aangepast en de vermelde vereisten worden expliciet opgenomen (art. 43 van het ontwerp).

5. Rechten van de betrokkenen en transparantie

De GBA neemt er akte van dat het ontwerpbesluit geen afwijkingen op de AVG-rechten voorziet.

De GBA stelt vast dat noch in het KSH, noch in het ontwerp, noch in de modelcontractbepalingen in bijlage de door de AVG verplichte vermeldingen zijn opgenomen.

De GBA pleit er voor om in het document met de contractbepalingen en het inschrijvingsbewijs minstens een verwijzing op te nemen naar een uitgebreide privacyverklaring met alle verplichte vermeldingen.

Het ontwerp wordt aangepast aan die opmerkingen. Er wordt toegevoegd dat de verhuurder bij de inschrijving van een kandidaat-huurder (art. 9 van het ontwerp) en bij de ondertekening van de huurovereenkomst een document met een uitgebreide privacyverklaring bezorgt aan betrokkene (art. 30 van het ontwerp).

6. Beveiligingsmaatregelen

De GBA wijst er op dat artikel 32, AVG de verwerkingsverantwoordelijke verplicht om gepaste technische en organisatorische maatregelen te treffen die nodig zijn voor de bescherming van de persoonsgegevens.

Ze wijst in dat verband op een aantal voorbeeldmaatregelen om een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen.

Voor de concrete uitwerking wijst ze op de aanbeveling ter voorkoming van gegevenslekken en op de referentiemaatregelen die bij elke verwerking van persoonsgegevens in acht moeten worden genomen. Tot slot onderstreept ze het belang van een behoorlijk gebruikers- en toegangsbeheer.

Dat moet in principe niet in de wetgeving opgenomen worden. Als de Vlaamse Regering vermoedt dat de gepaste maatregelen niet worden gerealiseerd als dat niet expliciet wordt opgelegd aan de betrokken diensten, moet dat in dit ontwerp opgenomen worden.

De Vlaamse Regering is van oordeel dat de verwerkingsverantwoordelijken de gepaste maatregelen zullen nemen omdat ze goed geïnformeerd werden over de impact van de AVG op hun organisatie. Op de VMSW-website is uitgebreide informatie opgenomen over de privacywetgeving en haar gevolgen. Er zijn ook talrijke nieuwsflashes over dit onderwerp via mailing verspreid naar de sector. Tenslotte heeft de VMSW ook specifieke opleidingen gegeven.

Tot slot wijst de GBA er nogmaals op dat de verwerking van bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van art. 9 en 10, AVG en de verwerking voor statistische doeleinden strengere beveiligingsmaatregelen behoeven.

1.4. Bijkomende wijzigingen

Artikel 3 (art. 1, KSH)

Een overbodige definitie wordt geschrapt (definitie 'praktische hulp') waardoor er een henummering is van de definities.

Artikel 6 (art. 3, KSH)

Bij de uitzonderingen op de onroerende eigendomsvoorwaarde wordt ook het verkrijgen ten kosteloze titel (erfenis, schenking) van het gedeeltelijk vruchtgebruik van een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw toegevoegd gezien ook deze situatie zich kan voordoen. Een persoon zal zich in dat geval kunnen inschrijven en een sociale huurwoning toegewezen krijgen. Binnen een jaar na toewijzing dient hij zich te conformeren aan de onroerende bezitsvoorwaarde. De termijn kan worden verlengd als daar gegronde redenen voor zijn.

Artikel 8 (art. 8, KSH)

Er wordt verduidelijkt dat bij de actualisering van het inschrijvingsregister rekening wordt gehouden met het huidige inkomen als het referentie-inkomen de inkomensgrens overstijgt maar het huidige inkomen niet.

Artikel 12 (art. 12, KSH)

In artikel 12 van het ontwerp zijn een paar onterechte wijzigingen aan artikel 12, KSH die opgenomen waren in het ontwerp dat principieel werd goedgekeurd, verwijderd. De wijzigingen hadden immers te maken met een beleidsvoornemen dat niet behouden werd in de politieke besluitvorming (schrapping na 1 maal weigeren of 1 maal niet reageren op aanbod werd niet behouden).

Artikel 14 (art. 14, KSH)

In dit artikel worden de toelatingsvoorwaarden bepaald voor een sociale huurwoning. Er wordt verduidelijkt dat ook artikel 3, §3 en §4 van KSH van overeenkomstige toepassing is en niet alleen artikel 3, §2. Dat is in de huidige regeling ook het geval en het was niet de bedoeling om dat te wijzigen.

Artikel 17 (art. 19, KSH)

Er wordt gepreciseerd dat de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1^o ter, geldt voor de kandidaat-huurder die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 1^o, b), c) en d), VWC verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning. In het oorspronkelijke ontwerp werd verwezen naar artikel 92, §3, eerste lid, 11^o, VWC (in zijn geheel). Artikel 92, §3, eerste lid, 11^o, a), VWC dient echter niet opgenomen te worden. Die bepaling betreft de verplichte instemming met een verhuizing in het kader van renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden en in artikel 37bis, KSH wordt bepaald dat de verhuurder in dat geval kan afwijken van de voorrangregels, vermeld in artikel 19, KSH.

Artikel 18 (art. 20, KSH)

Aangezien artikel 29 opgeheven wordt door dit ontwerpbesluit, dient de verwijzing in artikel 20, KSH te worden aangepast.

Artikel 24 (art. 26, KSH)

De termijn waarover de minister beschikt om een toewijzingsreglement in voorkomend geval geheel of gedeeltelijk te vernietigen, wordt op vijfenveertig dagen bepaald i.p.v. dertig dagen, zoals dat ook gebeurd is in de VWC n.a.v. het advies van de Raad bij het ontwerpdecreet (decretale grondslag van dit ontwerpbesluit).

Artikel 30, artikel 44, artikel 52, artikel 53

In het KSH worden alle verwijzingen naar “OCMW-vereniging(en)” vervangen door verwijzingen naar “welzijnsvereniging(en)” om zo in overeenstemming te zijn met het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur (deel 3, titel 4, hoofdstuk 2).

Artikel 30 (art. 31, KSH)

Artikel 97, §4, VWC bepaalt dat de Vlaamse Regering het bedrag vastlegt dat een huurder maximaal moet betalen voor de plaatsbeschrijving. In de huidige regeling van het KSH (art. 31, zesde lid) wordt dat bedrag bepaald, er wordt echter ook bepaald dat als er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving dat de huurder dan de helft van de kosten moet betalen. Met deze aanpassing wordt een gelijkschakeling met de private huurwetgeving beoogd, met name als een deskundige wordt aangesteld door de rechter, is het de rechter die de verdeling van de kosten bepaalt. Het zou immers niet rechtvaardig zijn dat de huurder de helft van de kosten moet betalen als hij zijn gelijk krijgt, of omgekeerd.

Artikel 31 (art. 33, KSH)

Bij de uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde wordt ook het verkrijgen ten kosteloze titel (erfenis, schenking) van het gedeeltelijk vruchtgebruik van een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw toegevoegd gezien ook deze situatie zich kan voordoen. Een persoon zal zich ook in dat geval binnen het jaar na de verwerving van het gedeeltelijk vruchtgebruik van een woning moeten conformeren aan de onroerende bezitsvoorwaarde. De termijn kan worden verlengd als daar gegronde redenen toe zijn. Als het een perceel bestemd voor woningbouw betreft, moet de huurder binnen vijf jaar na de verwerving, terug in regel zijn met de onroerende bezitsvoorwaarde.

Artikel 33, §3, KSH betreft de regeling voor de bezichtiging van de sociale huurwoning door nieuwe kandidaat-huurders bij het einde van de huurovereenkomst. Die paragraaf wordt aangepast zodat het uniform kan gelden voor huurders van alle sociale verhuurders. De SVK's zijn verplicht de regeling te volgen van de hoofdhuur-typeovereenkomst die ze zullen moeten gebruiken als het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking dat op 8 februari 2019 definitief goedgekeurd werd, in werking is getreden. Door de voorgestelde aanpassing zal die regeling dan voortaan ook gelden voor de andere sociale verhuurders.

Artikel 36 (opschrift hoofdstuk VIIbis) en artikel 37 (art. 37bis, KSH)

In het opschrift van hoofdstuk VIIbis en in artikel 37bis, KSH wordt verduidelijkt dat deze bepalingen ook van toepassing zijn als een huurder van een sociale huurwoning opnieuw gehuisvest moet worden omwille van de verkoop van zijn sociale huurwoning.

Artikel 38 (art. 37ter KSH)

Dit artikel brengt een paar wijzigingen aan in artikel 37ter, KSH. Er wordt niet meer verwezen naar de typehuurovereenkomsten in bijlagen, aangezien dat toepassingsproblemen meebrengt voor oudere huurovereenkomsten die niet overeenstemmen met de huurovereenkomsten in de genoemde bijlagen. Er wordt voortaan verwezen naar enerzijds huurovereenkomsten gesloten voor negen jaar overeenkomstig artikel 97bis, §2, VWC (de zogenaamde ‘tijdelijke huurovereenkomsten’) en anderzijds de huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Om geen misverstanden te creëren, wordt bijkomend geëxpliciteerd dat de onderbezettingsvergoeding niet van toepassing is voor de huurders van SVK's. Dat stemt overeen met de huidige regelgeving waar er verwezen wordt naar de typehuurovereenkomst in bijlage I (dat is de typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de SHM's, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds).

Artikel 39 (art. 38 KSH)

Vanaf 1 januari 2020 zal de marktwaarde van een sociale huurwoning bepaald worden door het schattingsmodel dat het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt. Het schattingsmodel

is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5, § 5, VWC. De definitie zoals opgenomen in artikel 38, eerste lid, KSH is niet langer dienstig en wordt bijgevolg opgeheven.

Artikel 46 (art. 55bis, KSH)

Artikel 55bis, eerste lid, 3°, KSH bepaalt dat een verhuring buiten stelsel mogelijk is om leegstand te vermijden in afwachting van renovatie. Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat dit ook mogelijk is in afwachting van sloop. De bepaling dat de woningen moeten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen van de VWC is alleen relevant als de woning nog als woning zal dienen. Als dat het geval is, is het bovendien een overbodige bepaling aangezien iedere woning die hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande moet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (zie artikel 5, VWC).

Artikel 48 (art. 55quater, KSH)

Aangezien artikel 29, KSH opgeheven wordt door dit ontwerp, dient de verwijzing naar dat artikel in artikel 55quater, KSH te worden geschrapt.

Artikel 51 (art. 73, KSH)

In artikel 73, §1, derde lid, KSH wordt nog een verwijzing aangepast aan het huidige ontwerpbesluit.

Artikel 58

Dit artikel past een verwijzing naar het KSH in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen aan, aan de wijzigingen in het KSH die dit ontwerp aanbrengt.

Bijlage 2 van het ontwerpbesluit

De typehuurovereenkomst voor de onderverhuring van sociale huurwoningen door SVK's wordt aangepast om in overeenstemming te zijn met het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 dat sinds 1 januari 2019 in werking is getreden en met de door SVK's verplicht te gebruiken typehoofdhurovereenkomsten.

Inwerkingtredingsbepaling

Er wordt geopteerd om het besluit en de decreetsartikelen die de grondslag bieden in werking te laten treden op 1 januari 2020. Op die manier heeft de sector voldoende tijd om de nieuwe regelgeving te implementeren en kunnen in het najaar 2019 infosessies worden georganiseerd.

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 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid en aan de bijbehorende bijlagen;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over bijgaand ontwerp van besluit, vermeld in punt 1, het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig 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 principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en twee bijlagen
- het advies van de Vlaamse Woonraad van 27 september 2018;
- het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit van 6 februari 2019.