



Vlaams
Parlement

ingediend op **1842** (2018-2019) – Nr. 1
1 februari 2019 (2018-2019)

Ontwerp van decreet

tot wijziging van diverse bepalingen
betreffende het woonbeleid

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet van 20 juli 2018	37
Advies van de Vlaamse Woonraad	51
Voorontwerp van decreet van 23 november 2018	67
Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit	83
Advies van de Raad van State	101
Ontwerp van decreet	111
Bijlage bij de memorie van toelichting:	
– Reguleringsimpactanalyse – Toewijzing aan kwetsbare sociale huurders ...	127
– Reguleringsimpactanalyse – Indeling in huurderscategorieën	149

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting1. Samenvatting

Titel VII van de Vlaamse Wooncode¹ legt de basisbepalingen vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Titel VII krijgt verdere uitvoering in het Kaderbesluit Sociale Huur² (KSH). De bepalingen betreffen o.a. wie toegang krijgt tot sociale woningen, hoe woningen worden toegewezen en aan welke prijs ze worden verhuurd. Via ministeriële besluiten, typehuurovereenkomsten en omzendbrieven worden de regels verder geconcretiseerd.

De huidige regelgeving is het resultaat van een langlopende evolutie.

De rode draad in die evolutie is de steeds verdergaande detaillering van de sociale huurreglementering. Op basis van casussen werd de regelgeving aangepast en verfijnd. Die casuïstische benadering gaf echter op haar beurt weer aanleiding tot nieuwe regelgeving, omdat bijkomende regels nieuwe vragen en onzekerheden deden ontstaan of tot potentiële conflictpunten met andere regels leidden.

De verregaande detaillering bracht ook een aantal problemen met zich mee.

Er zijn de hoge administratieve kosten, zowel voor het opvolgen van de regels door de sociale verhuurders als voor de Vlaamse overheid die moet toezien op de toepassing ervan. Ook voor huurders en kandidaat-huurders is de sociale huurreglementering vaak een kluwen. Bovendien blijkt dat de zeer specifiek omschreven voorwaarden en mogelijke afwijkingen de werkelijkheid niet in alle individuele gevallen voldoende kunnen vatten. Het sociaal huurstelsel laat dan te weinig flexibiliteit toe en dat kan leiden tot onrechtvaardige resultaten.

Het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen bevatten het voornemen om de sociale huurreglementering te vereenvoudigen en de lokale autonomie te verhogen.

Dat sluit ook aan bij wat er in de paritaire commissie 'decentralisatie' voor wonen werd afgesproken. Die commissie kreeg als opdracht na te gaan op welke terreinen de autonomie van de lokale besturen in Vlaanderen verhoogd kon worden, met name voor welke concrete bevoegdheden van het lokale bestuursniveau het niet meer of minder nodig is dat Vlaanderen sturend optreedt.

De commissie stelde dat de gemeente de aangewezen regisseur is van het lokale woonbeleid. Het lokale bestuur moet voldoende ruimte krijgen voor het uitwerken van een woonbeleid op maat waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving. Die uitgangspositie van lokale autonomie wordt door niemand betwist, en is ook een belangrijk principe dat is opgenomen in de beleidsnota Wonen 2014-2019.³

¹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

² Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

³ Eindverslag paritaire commissie 'decentralisatie' p. 6.

De paritaire commissie stelde vast dat het regelgevend kader dat uitgangspunt soms in de weg staat, door verplichtende elementen op te nemen: bv. verplicht algemeen geldende voorwaarden en modaliteiten inzake sociale huur (met beperkte vrijheidsgraden, ...) of door te weinig rekening te houden met de diversiteit tussen gemeenten. Een Vlaamse regelgeving zou meer vrijheidsgraden moeten bevatten. Ook de modaliteiten voor een intergemeentelijke aanpak kunnen in het licht van een versterking van de lokale regisseursrol worden versoepeld.⁴

De paritaire commissie kwam wat de toewijzing van sociale huurwoningen betreft tot de volgende conclusie:

“Toewijzing sociale woningen: het kaderbesluit wordt ontdaan van detailregelgeving zonder te raken aan gelijkberechtiging. Het voorafgaand goedkeuringstoezicht van het lokaal toewijzingsreglement door het Agentschap Wonen Vlaanderen wordt herbekeken, in samenhang met de ruimere discussie over de maturiteit van het lokale woonbeleid.”.

Ter voorbereiding van die aanpassingen werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. Een specifiek aandachtspunt daarbij was de voorrangsregeling van artikel 24, §2 van het KSH, die de mogelijkheid voorziet om een woning versneld toe te wijzen aan daklozen, aan personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.

In het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen⁵ (hierna: het onderzoeksrapport) werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie. Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen. De volgende stap in het onderzoeksproces bestond uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt. Hoewel de voorstellen die hieruit resulteerden al vergaande implicaties kunnen hebben voor de regelgeving en de praktijk, bleek ook dat het combineren van mogelijke voorstellen over thema's heen een nog sterkere vereenvoudiging en bijkomende voordelen zou kunnen bieden. Daarom werd naast de thematische voorstellen ook een gecombineerd (en ingrijpend) voorstel uitgewerkt. De voorstellen werden tijdens een tweede ronde focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder.

Het voorontwerp van decreet beoogt alvast een aantal thematische verbetervoorstellen uit het onderzoeksrapport te implementeren.

⁴ Idem.

⁵ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Zo wordt de indeling in huurderscategorieën aangepast zodat de toepassing eenvoudiger en transparanter kan gebeuren. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd.

Voor de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting zal ook alleen rekening worden gehouden met de personen met een eigen woonrecht. Voor de huurprijsberekening zal echter rekening worden gehouden met het inkomen van alle gezinsleden (ook de personen die geen eigen woonrecht hebben, met uitzondering van de kinderen voor wie nog kinderbijslag wordt uitbetaald).

De typehuurovereenkomsten zullen worden herleid tot de essentiële bepalingen om verwarring over de toepasselijke regels voor de huurder te vermijden. Er zal een toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen ter beschikking worden gesteld. De toelichting zal steeds aangepast worden als de regelgeving wijzigt.

Verder wordt er gestreefd naar uniformiteit met de private huurwetgeving. Bovendien worden de bepalingen die dezelfde zijn als die van de private huurwetgeving opgeheven wegens de aanvullende werking van de private huurwetgeving.

Tot slot wordt het voorafgaand goedkeuringstoezicht van de lokale toewijzingsreglementen vervangen door een vernietigingstoezicht a posteriori. De gemeenten krijgen meer vertrouwen om binnen de grenzen die de Vlaamse Regering vaststelt, een eigen lokaal woonbeleid uit te werken. De minister van Wonen zal over dertig dagen beschikken om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Op die manier wordt de autonomie van de gemeenten versterkt maar blijft er toch een controle mogelijk vanuit het beleidsveld wonen.

Daarnaast wordt in dit voorontwerp van decreet de basis gelegd voor het nieuwe kader bescheiden wonen gerealiseerd en aangeboden door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). In het oude kader ontbrak immers een duidelijke visie, ook de geviseerde doelgroep was niet duidelijk. Voortaan zullen enkel personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, toegang krijgen tot de bescheiden huurwoningen van SHM's. Bescheiden huurwoningen worden dus daadwerkelijk doorstroomwoningen.

Dat was ook steeds de politieke visie achter het bescheiden huuraanbod maar werd nooit uitdrukkelijk in de regelgeving ingeschreven. Om het instrument van bescheiden huurwoningen aantrekkelijker te maken, wordt bovendien het verbod op subsidiëring van bescheiden huurwoningen geschrapt. Dit heeft evenwel niet automatisch tot gevolg dat dergelijke woningen worden gesubsidieerd.

De Vlaamse Regering zal hiertoe een regelgevend initiatief moeten nemen. Verder zullen SHM's niet langer bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels kunnen verwerven, verwezenlijken of vervreemden. Door de afschaffing van de subsidies voor sociale koop is het onderscheid tussen sociale koop en bescheiden koop immers zo goed als verdwenen.

Tot slot bepaalt dit ontwerp een aantal eerder technische bijstellingen en interpretatieve verduidelijkingen. Gezien de beperkte beleidsmatige impact wordt voor de bespreking verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

2. Inhoud

a. Omschrijving van de regeling

Belangrijkste wijzigingen

1. Indeling in huurderscategorieën

Het huidige artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode (VWC) bepaalt wie als huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd.

In de eerste plaats gaat het om de persoon die zich als toekomstig referentiehuurder heeft opgegeven bij de inschrijving, zijn echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Dat zijn de zogenaamde huurders van categorie A.

De zogenaamde huurders van categorie B zijn de personen die met de huurder van categorie A tijdens de loop van de huurovereenkomst huwen, dan wel er wettelijk mee gaan samenwonen of als feitelijke partner (op voorwaarde van 1 jaar samenwoning) gaan samen wonen.

De derde categorie, de zogenaamde huurders van categorie C, omvat alle andere meerderjarige bewoners. Het gaan om zowel personen die van bij aanvang de woning bewonen, als om personen die later toetreden.

Huurders van categorie A en B hebben eigen woonrecht. Huurders van categorie C hebben een woonrecht dat afhankelijk is van dat van de huurders van categorie A en B. De huurders van categorie C dienen de woning te verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning heeft verlaten.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de actoren de huidige indeling in huurderscategorieën als zeer complex aanvoelen. Het gaat nochtans om essentiële begrippen die verband houden met de woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en de betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs). De verplichting voor de categorie C-huurders om de huurovereenkomst mee te ondertekenen, zou daarenboven de foutieve verwachting creëren dat men over een eigen woonrecht beschikt. Bovendien wijzen de verhuurders erop dat het aftoetsen van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor alle categorieën van huurders voor belangrijke administratieve lasten zorgt. Dat laatste geldt in het bijzonder voor de categorie C-huurder: hoewel het gaat om personen zonder eigen woonrecht in de sociale huurwoning dienen zij tot de huurovereenkomst toe te treden en moeten ze daarbij voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Naast het aftoetsen van de voorwaarden, moeten verhuurders daarbij ook instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen.

Om aan deze bekommernissen tegemoet te komen, wordt de huurdersindeling sterk vereenvoudigd. Voortaan zullen alleen de volgende personen als huurder worden beschouwd:

- 1) de referentiehuurder die zich vóór de toewijzing als toekomstig referentiehuurder heeft opgegeven en die de sociale huurwoning bewoont (huidige huurder van categorie A);

- 2) de wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die de sociale huurwoning bij aanvang van de huurovereenkomst mee bewoont (huidige huurder van categorie A) of die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen (huidige huurder van categorie B);
- 3) de feitelijke partner van de referentiehurder die bij aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning mee bewoont (huidige huurder van categorie A) of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen en die een jaar samenwoont met de referentiehurder (huidige huurder van categorie B).

Alleen die personen hebben eigen woonrecht en worden onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (instroom van de sociale huisvesting). Ook voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de mogelijke verlenging van de tijdelijke huurcontracten wordt alleen rekening gehouden met het inkomen van die personen (uitstroom van de sociale huisvesting).

Alle andere personen die hun hoofdverblijfplaats of domicilie hebben in de sociale huurwoning, zijn 'bijwoners' en worden niet beschouwd als huurders. Aangezien de bijwoners geen eigen woonrecht hebben, worden ze niet onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Ook wordt hun inkomen niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de verlenging van de tijdelijke contracten. Het inkomen van alle gezinsleden, met uitzondering van dat van de kinderen waarvoor nog kinderbijslag wordt ontvangen, zal wel mee in rekening worden gebracht voor de huurprijsberekening, daar zij ook het genot hebben van het gehuurde goed.

Het gezin wordt gedefinieerd als "meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;" (artikel 2, §1, eerste lid, 8°, VWC). Hoofdverblijfplaats wordt gedefinieerd als "de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft" (artikel 2, §1, eerste lid, 10°, VWC). Dat betekent dat het inkomen van de personen die op duurzame wijze bijwonen, ook wordt meegerekend, met de vermelde uitzondering. Het inkomen van personen die slechts op tijdelijke wijze bijwonen, wordt niet meegerekend wegens een te grote administratieve belasting voor de verhuurder (kosten wegen niet op tegen de baten).

De personen die op duurzame wijze bijwonen (de huidige huurders van categorie C) zullen niet langer de huurovereenkomst moeten ondertekenen. Op die manier worden er ook geen onterechte verwachtingen t.a.v. het eigen woonrecht gecreëerd.

Doordat de 'bijwoners' niet meer als huurders worden beschouwd, zullen de huurdersverplichtingen op hen niet van toepassing zijn. De referentiehurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner zullen verantwoordelijk zijn voor het betalen van de huurprijs en de kosten en lasten. Ze zullen ook verantwoordelijk zijn voor de personen die bij hen verblijven op basis van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dat artikel is van toepassing door de aanvullende werking van het gemene huurrecht t.a.v. de sociale huurreglementering (zie artikel 91, §3, VWC). De taalkennisverplichting zal dus voortaan ook uitsluitend voor de bewoners met eigen woonrecht gelden. De communicatie met de verhuurder verloopt via de huurders.

De verplichting voor de huurder om de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, te melden aan de verhuurder, blijft gelden. Ook het verbod om te komen bijwonen als dat zou leiden tot een onaangepaste sociale huurwoning, blijft verder gelden.

Alle bewoners (zowel duurzaam als tijdelijk) zullen worden meegerekend voor het bewonersaantal voor een eventuele onderbezetting vast te stellen. Op dat vlak is er geen wijziging.

Voor de invulling van de rationele bezetting zal alleen rekening worden gehouden met het aantal personen dat de sociale huurwoning duurzaam bewoont of gaat bewonen.

2. Wie moet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden?

Zoals in punt 1 wordt vermeld, worden alleen de personen die eigen woonrecht hebben, onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

In de VWC wordt opgenomen wie als 'kandidaat-huurder' wordt beschouwd. De kandidaat-huurder moet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning.

In de toekomst zal alleen nog rekening worden gehouden met de echtgenoten voor zover die ook effectief van plan zijn om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. In de huidige uitvoeringsregeling (het KSH) wordt bepaald dat alleen in het geval dat de echtgenoot aantoonbaar dat zijn huwelijk onherstelbaar ontworpen is, er geen rekening wordt gehouden met de andere echtgenoot. Bij de toewijzing moet de echtscheidingsprocedure zijn ingeleid of moeten de echtgenoten gegronde redenen aanhalen waarom dat nog niet gebeurd is. Als ze dat niet kunnen aantonen, wordt de echtgenoot, ook al gaat hij de sociale huurwoning niet mee bewonen, mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden.

In de praktijk brengen deze bepalingen toepassingsproblemen met zich mee. Zo moet de kandidaat-huurder de sociale verhuurder overtuigen dat zijn huwelijk ontworpen is of redenen aanhalen waarom er nog geen echtscheidingsprocedure is ingezet. Een sociale verhuurder moet zich dan als het ware als een rechter in een echtscheidingsprocedure gedragen. De zgn. "onherstelbare ontworpening" was immers in (ouder) echtscheidingsrecht een voorwaarde om te kunnen scheiden, waarvan het voldaan zijn door beroepsrechters werd beoordeeld. Sociale verhuurders hebben doelgebonden bevoegdheden, taken en opdrachten, die echter buiten het terrein blijven van een echtscheidingstoetsing. Bovendien als er geen onherstelbare ontworpening is, en de echtgenoot wenst niet mee te wonen in de sociale huurwoning, moeten zijn gegevens volgens de sociale huurreglementering mee in rekening worden gebracht. De niet-kandiderende echtgenoot zal dan een expliciete schriftelijke toestemming moeten geven, zoniet is er sprake van "schending van de privacy".

Er zijn ook geen juridische bezwaren om alleen de personen in rekening te brengen die daadwerkelijk in de sociale huurwoning gaan wonen. Het gezinsbegrip (artikel 2, §1, eerste lid, 8°, VWC) dat doorwerkt in alle steunmaatregelen, laat dat perfect toe. Het gezinsbegrip betreft immers de feitelijke, concrete en duurzame samenleving van personen, en dat heeft in se niets te maken met het al dan niet gehuwd zijn. Het gezinsbegrip dat van toepassing is in het sociaal woonrecht verplicht niet om de burgerlijke fictie (gehuwden hebben een samenwoningsplicht) op de realiteit te laten voorgaan, en laat toe alleen rekening te houden met de realiteit. Er is m.a.w. geen doorwerking van het burgerlijk huwelijksrecht in de verhoudingen tussen (kandidaat-)sociale huurders en hun verhuurder. Het Vlaamse Gewest is bevoegd om binnen het gewestelijk huisvestingsbeleid de concrete voorwaarden om als woonbehoefte te worden beschouwd m.b.t. de sociale huur vast te stellen.

Mogelijke ontwikkelingsstrategieën ten gevolge van die nieuwe bepaling worden vermeden door voortaan de voorwaarden die gesteld worden aan echtgenoten of

wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, gelijk te stellen aan de toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning. Hetzelfde voor de feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, die zal na een jaar op duurzame wijze met de referentiehurder samen te hebben gewoond, de woning slechts kunnen blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Volgens de huidige regelgeving geldt de inkomensvoorwaarde niet als de vermelde personen na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen. Door voortaan ook de inkomensvoorwaarde mee te nemen als toelatingsvoorwaarde heeft een koppel (gehuwden, wettelijke samenwoners of feitelijke partners) dat samen een te hoog inkomen heeft, er geen belang bij om de intentionele samenwoning te verbergen. Als de echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning wil komen bijwonen, zal zijn inkomen samen met dat van de referentiehurder moeten voldoen aan de inkomensgrenzen. De feitelijke partner zal na 1 jaar duurzaam samenwonen moeten voldoen. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen of niet langer kunnen doorgaan in de sociale huurwoning. Het is in dat verband nog belangrijk op te merken dat de samenwoningsplicht voor gehuwden, vervat in artikel 213 BW op zichzelf geen recht impliceert om die plicht te vervullen in een sociale huurwoning. Het is legitiem om bepaalde voorwaarden te koppelen aan de samenwoning van een gezin in een sociale woning waarvan de woonbehoefte de voorwaarde bij uitstek is. Zij maken immers dat sociale woningen, beter dan vroeger, terecht komen bij personen die werkelijk woonbehoefte zijn, en die dus wél tot de prioritaire doelgroep van het Vlaams sociaal huisvestingsbeleid behoren.

Dit betekent dat het in de praktijk kan voorkomen dat een feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, en dat na een jaar feitelijk samenwonen, blijkt dat de samenwoning niet verder kan gezet worden in de sociale huurwoning omdat de partner samen niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Die feitelijke partner dient de woning dan te verlaten of het koppel kan beslissen om de feitelijke samenwoning elders verder te zetten. Er is geopteerd voor deze regeling om een gelijke behandeling te bewerkstelligen tussen de feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst en de feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst (na 1 jaar feitelijk samenwonend). Ook wordt er op die manier een gelijke behandeling nagestreefd tussen de geïnstitutionaliseerde relaties en de feitelijke partnerrelatie.

Tot slot zullen zittende huurders die vrijwillig of verplicht verhuizen naar een andere woning van de verhuurder niet meer worden onderworpen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. In de huidige regelgeving is de uitzondering beperkt tot een vrijstelling van de inkomensvoorwaarde in welbepaalde situaties, met name bij de voorrangsmutatie (artikel 19, eerste lid, 3°, KSH) en de verplichte mutatie wegens renovatie of onderbezetting (artikel 37bis, §2, eerste lid en artikel 37ter, §1, tweede lid, KSH). In dit ontwerp wordt de vrijstelling algemeen gesteld en voor alle mutaties. Deze wijziging is noodzakelijk om te vermijden dat bv. de verplichte verhuis in het kader van een renovatieproject of een onderbezetting niet kan doorgaan omdat de huurder die wel voldoet aan de huurdersverplichtingen, bv. niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde. Als hij bv. een woning gedeeltelijk in volle eigendom heeft en hij heeft op grond van gegronde redenen een uitstel verkregen van de verhuurder om de gedeeltelijke volle eigendom te vervreemden, voldoet hij op dat ogenblik om zijn sociale huurwoning te behouden. Maar hij zal zich niet kunnen inschrijven voor een andere sociale huurwoning omdat hij niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde die als inschrijvingsvoorwaarde geldt. Ook de verplichte verhuis uit een sociale assistentiewoning of een woning aangepast aan

personen met een fysieke handicap kan geblokkeerd raken omdat de huurder in kwestie niet voldoet aan de inkomens- of eigendomsvoorwaarde.

Deze aanpassing gebeurt ook vanuit de vaststelling dat inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden een eigen doelstelling hebben, namelijk het afbakenen van de doelgroep die recht heeft op een sociale huurwoning. Eens men in een sociale huurwoning woont, wordt het behoud van de woning of anders gezegd het kunnen blijven wonen in een sociale huurwoning door andere bepalingen gevat, met name bepalingen m.b.t. het nakomen van huurdersverplichtingen, het blijven voldoen aan de onroerende eigendomsvoorwaarde (inclusief uitstelregeling), ingeval van de tijdelijke contracten: het voldoen aan de inkomensvoorwaarden en de passende bezetting van de woning. Het recht van een sociale huurder is niet persé gebonden aan een welbepaalde woning. Hij heeft een woonrecht in een sociale woning. Dat strookt ook volledig met de mogelijkheid die de verhuurder heeft om een huurder op te zeggen als die weigert te verhuizen naar een andere sociale woning van dezelfde verhuurder, als de wetgever een verhuizing noodzakelijk acht (onderbezetting, overbezetting, aangepaste woning, sociale assistentiewoning, ...). Er is geopteerd om deze bepaling te beperken tot verhuisbewegingen bij dezelfde verhuurder om geen verschil in behandeling te krijgen bij huurders van dezelfde verhuurder.

Als men kandideert bij een andere verhuurder zal men op dezelfde manier behandeld worden als de andere kandidaat-huurders van die verhuurder en zullen de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden wel worden afgetoetst.

Er wordt één uitzondering bepaald, met name de gedwongen herhuisvesting die gebeurt op initiatief van de verhuurder. Hiermee worden bedoeld de herhuisvestingen ingeval van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van de sociale huurwoning. Om die herhuisvestingen te vergemakkelijken, kan de verhuurder een beroep doen op collega-verhuurders. De huidige regelgeving bepaalt nu ook reeds dat bij herhuisvesting in het geval van renovatie de inkomensvoorwaarde niet wordt afgetoetst.

3. Typehuurovereenkomst

De verhuring van sociale woningen verloopt door middel van een schriftelijke huurovereenkomst met een bepaalde minimuminhoud (artikel 92, §1, VWC). Drie typehuurovereenkomsten werden als bijlage bij het KSH toegevoegd (bijlage I, Ibis en II). Het gaat om zeer uitgebreide overeenkomsten, waarbij voor verschillende aspecten van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder de corresponderende reglementaire bepalingen eveneens in het contract worden opgenomen.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het werkveld signaleert dat de huurovereenkomsten kampen met een probleem van complexiteit. Bijgevolg zouden de overeenkomsten nauwelijks gelezen worden en zou de informatieve waarde zeer beperkt zijn. Dat geldt bij uitstek wanneer de contractuele bepaling in wezen een herhaling vormen van aspecten van het regelgevend kader.

Om de huurder beter te informeren is volgens de huidige reglementering wel verplicht om een nadere toelichting bij de huurovereenkomst toe te voegen.

Maar zowel bij de huurovereenkomst, als bij deze toelichting, bestaat het risico dat de reglementaire bepalingen wijzigen. Het tempo van wijzigingen aan de regelgeving en de lange termijn van sociale huurovereenkomsten versterken dat risico. Nieuwe of gewijzigde bepalingen kunnen immers onmiddellijk van toepassing zijn op de lopende rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder, zonder dat de huurovereenkomst of de bijlage daaraan wordt aangepast.

Het gevolg is in de eerste plaats dat de informatieve waarde van de overeenkomst verder wordt uitgehold. Bovendien kan zo de illusie ontstaan dat de opgenomen regelgeving nog steeds geldig is, waardoor huurders uiteindelijk zelfs verkeerd worden geïnformeerd. Het rechtszekerheidsbeginsel komt op die manier in het gedrang.

Een vereenvoudiging van de typehuurovereenkomsten is ten eerste aangewezen. Om dat te realiseren, zal de inhoud van de typehuurovereenkomst beperkt worden tot de essentiële elementen van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder en zal een toelichting op maat van de huurder worden bezorgd bij het sluiten van de huurovereenkomst. De toelichting zal worden geactualiseerd als de regelgeving wijzigt. Het is dan de verantwoordelijkheid van de verhuurder om zijn huurders op een toegankelijke manier op de hoogte te brengen van de geactualiseerde toelichting.

4. Suppletieve werking van het gemene huurrecht en het woninghuurrecht

Voor aspecten die niet geregeld zijn in de sociale huurreglementering zijn de bepalingen van het algemeen huurrecht en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing (artikel 91, §3, VWC zoals gewijzigd door het Vlaams Woninghuurdecreet). Aangezien de sociale huurovereenkomst ook een overeenkomst is, is daarnaast ook het algemeen verbintenissenrecht van toepassing zijn.

In deze vereenvoudigingsoefening is er voor geopteerd om bepalingen die reeds opgenomen zijn in het algemeen huurrecht en het Vlaams Woninghuurdecreet niet te herhalen in de sociale huurreglementering. Alleen als een specifieke regeling noodzakelijk is, wordt ze nog opgenomen.

5. Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

Het onderzoeksrapport definieert 'bijzondere doelgroepen' als groepen die een bijzondere nood hebben op vlak van wonen, zonder dat dit specifiek te maken heeft met inkomen. De nood kan het gevolg zijn van lichamelijke vereisten (zoals bij ouderen of personen met een beperking), een psychische stoornis of kwetsbaarheid (bv. personen die een psychiatrische instelling verlaten), een bijzondere sociale situatie (bv. daklozen, thuislozen, personen die een gevangenis verlaten, jongeren die een instelling voor bijzondere jeugdzorg verlaten, ...).

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de huidige reglementering meerdere mogelijkheden bevat om de toegang van deze doelgroepen tot de sociale huur te bevorderen of te versnellen. De verschillende maatregelen zijn echter niet altijd scherp afgebakend of transparant voor de betrokken doelgroepen. Bovendien signaleert het werkveld dat de huidige reglementering een omvangrijke administratieve procedure vereist en dat er incongruenties (m.n. de discrepantie tussen werkgebied en grondgebied van een gemeente) bestaan tussen de verschillende voorrangsbepalingen.

Om aan deze bekommernissen tegemoet te komen, wordt de toewijzing aan bijzondere doelgroepen vereenvoudigd. Er wordt uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Hiermee wordt de discrepantie tussen werkgebied en grondgebied van een gemeente ten dele weggewerkt. Tevens beoogt de nieuwe reglementering een administratieve vereenvoudiging van de toewijzingen voorbehouden voor bijzondere doelgroepen door het voorafgaand goedkeuringstoezicht van het lokaal toewijzingsreglement te schrappen en te vervangen door een vernietigingstoezicht. De administratieve

totstandkomingsprocedure van het toewijzingsreglement zal hiermee aanzienlijk korter worden.

3. Te wijzigen uitvoeringsbesluiten:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;
- het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

4. Advies Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 27 september 2018 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (advies 2018-24). Omwille van de samenhang heeft de Vlaamse Woonraad het advies over dit ontwerp van decreet en het advies over het ontwerpbesluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid samen behandeld in één advies.

Hierna volgt een samenvatting van het advies en het gevolg dat er aan gegeven wordt. De vragen en bedenkingen van de Vlaamse Woonraad die echter rechtstreeks gelinkt zijn aan het ontwerpbesluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, zijn niet opgenomen in deze nota maar worden opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering bij het vermelde ontwerpbesluit dat later voor advies aan de Raad van State kan worden bezorgd. Er kan immers maar advies ingewonnen worden over het ontwerpbesluit als de rechtsgrond voor dat besluit voldoende vaststaat. Dat is het geval wanneer dit voorontwerp van decreet definitief is aangenomen in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement.

Nood aan vereenvoudiging

De Vlaamse Woonraad juicht het streven naar vereenvoudiging van de sociale huurreglementering toe. 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 Vlaamse Woonraad de gehanteerde werkwijze en het doorlopen proces. Ze stelt dat het ontwerpbesluit is gestoeld op een uitgebreid wetenschappelijk onderzoek waarbij er ruime betrokkenheid was van alle partijen. De Vlaamse Woonraad merkt op dat het niet duidelijk is waarom niet geopteerd werd voor de ingrijpende herziening zoals voorgesteld in het uitgevoerde evaluatieonderzoek en zou daaromtrent graag de motivatie kennen.

De reden waarom de ingrijpende herziening niet doorgevoerd werd, heeft te maken met het reeds vergevorderde stadium van de legislatuur. Deze wijzigingen dienen gezien te worden als een eerste stap in het vereenvoudigingsproces. Het

is aan te bevelen dat er in de volgende legislatuur op het ingeslagen pad van de vereenvoudiging verder gegaan wordt.

Wijzen van formele vereenvoudiging

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 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. Sommige bepalingen komen daardoor op decretaal niveau te liggen en wijzigingen vereisen bijgevolg een parlementair debat. De Vlaamse Woonraad 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 met betrekking tot het sociaal huurregime op te nemen.

De Vlaamse Woonraad 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 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.

Cruciale wijzigingen sociaal huurregime

Indeling in huurderscategorieën en het bepalen van het woonrecht

De Vlaamse Woonraad kan de nieuwe definiëring en indeling ondersteunen en meent dat dat zal resulteren in minder administratieve lasten. Met de nieuwe regeling worden alleen personen die een eigen woonrecht hebben als huurder beschouwd. De Vlaamse Woonraad stelt dat er duidelijke en eenvoudige begrippen worden voorgesteld, waarbij de huurder logisch wordt gedefinieerd en duidelijk onderscheiden wordt van de bijwoner. Ze is het er mee eens dat het woonrecht in sociale huur persoonsgebonden is en afhankelijk is van de woonbehoefte van de sociale huurder. Na het overlijden van de sociale huurder heeft de bijwoner daardoor in beginsel niet langer een woonrecht. Ze stelt dat hoewel de 'ontbinding van rechtswege' daarop inhaakt, het steeds aangewezen is de woonbehoefte van de bijwoner na te gaan en in geval er geopteerd wordt voor verlenging, de huurprijs op het inkomen van de bijwoner te baseren.

De stellers van het ontwerp willen benadrukken dat de huidige bepalingen die op dat vlak niet worden gewijzigd door dit voorstel, al rekening houden met de belangen van de huurder C (die in het voorstel bijwoner wordt). Er wordt hem immers een minimale respijttermijn van zes maanden gegarandeerd (cfr. woninghuurrecht). Er is bovendien een bijkomende bescherming die er in bestaat dat de sociale verhuurder de termijn kan uitbreiden tot vijf jaar (omwille van het sociale aspect van de sociale huur). Bij de beoordeling door de sociale verhuurder om de termijn van zes maanden al dan niet te verlengen, speelt de woonbehoefte van de betrokkene een grote rol. Verder kan er worden opgemerkt dat juridisch gezien niet meer over huurprijs kan worden gesproken aangezien de huurovereenkomst beëindigd wordt als de laatste huurder overlijdt. In het voorontwerp wordt dan ook bepaald dat er een vergoeding voor het wonen moet worden betaald. De stellers van het ontwerp zijn het eens met de Vlaamse Woonraad dat die vergoeding best op dezelfde wijze als de huurprijs wordt

vastgesteld. Het voorontwerp wordt in die zin aangepast (zie ontworpen artikel 98, §1, tweede lid, VWC).

Wie moet voldoen aan inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden?

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het idee om de in- en uitstroom te bepalen aan de hand van het inkomen van alleen de referentiehuurder en de eventuele partner of wettelijke samenwoner. Bijwoners verwerven geen woonrecht en vanuit die optiek is het logisch dat bij de toewijzing geen rekening wordt gehouden met hun eventuele inkomen. De Vlaamse Woonraad kan ook de beleidskeuze ondersteunen om zittende huurders die vrijwillig of verplicht verhuizen naar een andere woning van de verhuurder, in de toekomst niet langer te onderwerpen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. Het betreft immers geen instroom van nieuwe huurders.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat er voorwaarden worden gesteld aan echtgenoten of wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, namelijk hun inkomen samen met dat van de referentiehuurder moet voldoen aan de inkomensgrenzen. Hetzelfde geldt voor de feitelijke partner van de referentiehuurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, die zal na een jaar op duurzame wijze met de referentiehuurder samen te hebben gewoond, de woning slechts kunnen blijven bewonen als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hij wordt dan ook van rechtswege huurder. De Vlaamse Woonraad onderschrijft dat er een periode voorzien wordt waarin betrokkene zich in regel kan stellen. Echter principieel rijst voor haar de vraag of het verstrekende 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 Vlaamse Woonraad aangewezen bij een dergelijke afweging rekening te houden met de veranderde maatschappelijke context en het wijzigend duurzaam karakter van relaties.

De stellers van het ontwerp opteren er voor om de bepaling toch te behouden en verwijzen daarvoor naar de memorie van toelichting. De opgenomen regeling zorgt voor een gelijke behandeling tussen de feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst en de feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst (na 1 jaar feitelijk samenwonend). Bij de aanvang van de huurovereenkomst moeten ook beide feitelijke partners samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Ook wordt er op die manier een gelijke behandeling nagestreefd tussen de geïnstitutionaliseerde relaties en de feitelijke partnerrelatie. Dat betekent dat het in de praktijk inderdaad kan voorkomen dat een feitelijke partner die als feitelijke partner is aangeduid door de referentiehuurder na een jaar feitelijk samenwonen, de woning dient te verlaten omdat de partners samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Het koppel kan natuurlijk ook beslissen om de feitelijke samenwoning elders verder te zetten. Aangezien het inkomen van het koppel boven de inkomensgrens ligt, moet aangenomen worden dat zij op de private markt terecht kunnen.

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

De Vlaamse Woonraad is op zich niet gekant tegen de *a posteriori* controle op de toewijzingsreglementen, maar stelt de vraag of de vooropgestelde termijnen voldoende lang zijn voor een efficiënte *a posteriori* beoordeling. Verder merkt de Vlaamse Woonraad op dat de nota aan de Vlaamse Regering stelt dat de inwerkingtreding van het toewijzingsreglement niet kan plaatsvinden vooraleer de termijnen zijn verstreken, terwijl dat niet uitdrukkelijk zou blijken uit het vooropgesteld artikel (artikel 24 van het ontwerpbesluit).

De stellers van het ontwerp vinden de bedenking over de termijnen terecht. Het voorontwerp wordt aangepast en de termijn wordt op 45 dagen gebracht (met een mogelijke eenmalige verlenging van 15 dagen). Wat de andere opmerking betreft, de Vlaamse Woonraad heeft gelijk dat het ontwerpbesluit niet bepaalt dat een toewijzingsreglement niet in werking kan treden vooraleer dat de termijn voor eventuele vernietiging is verstreken, maar die bepaling is opgenomen op decretaal niveau (zie ontworpen artikel 95, §2, zevende lid, VWC).

Specifieke modaliteiten

Toewijzing

De Vlaamse Woonraad neemt aan dat informatie-uitwisseling tussen verhuurders aangewezen kan zijn om een "warme overdracht" mogelijk te kunnen maken. Anderzijds is het volgens de Vlaamse Woonraad aangewezen om 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 Vlaamse Woonraad meer dan terecht.

Om tegemoet te komen aan de bekommernis van de Vlaamse Woonraad om voldoende privacy-garanties in te bouwen en de bescherming van de kandidaat-huurder te verzekeren is de bepaling over de gegevensuitwisseling (ontworpen artikel 95, §3, VWC) nog verder geoptimaliseerd. De bepaling is ook in overeenstemming met de 'Algemene Verordening Gegevensbescherming', de nieuwe Europese privacywet die sinds 25 mei 2018 van toepassing is, gebracht. Een aantal essentiële elementen zoals de finaliteit van de gegevensuitwisseling, categorieën van betrokkenen, categorie van gegevens en de bewaartermijn van de gegevens ontbraken in de bepaling. Die elementen zijn in het ontwerp opgenomen. Er wordt bovendien ter bescherming van de kandidaat-huurder toegevoegd dat ook de welzijns- of gezondheidsvoorziening van oordeel moet zijn dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

Type huurovereenkomst

De Vlaamse Woonraad is het er mee eens dat een vereenvoudiging van de typehuurovereenkomst aangewezen is en dat de inhoud ervan wordt herleid tot de essentiële elementen van de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder. De Vlaamse Woonraad kan het voorstel om te werken met een toelichting op maat van de huurder die door de Vlaamse Regering zal worden opgesteld, globaal bijtreden. Ze vraagt de nodige aandacht om die bepalingen die niet langer opgenomen zijn in de huurovereenkomst, zoals de klassieke onderhouds- en herstellingsplichten van verhuurder en huurder, de brandverzekering, in heldere bevattelijke taal en in een naar omvang beperkt document uit te leggen aan het doelpubliek.

Beëindiging contract

De Vlaamse Woonraad 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 Vlaamse Woonraad 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 Vlaamse Woonraad aangewezen ter zake enige omzichtigheid in het beleid te hanteren.

Definities

Gemeenschappelijk wonen

Volgens de Vlaamse Woonraad draagt het definiëren van de woonvorm 'gemeenschappelijk wonen' bij tot verduidelijking van dat begrip. De Vlaamse Woonraad vraagt evenwel om een verdere verduidelijking van het aspect van 'beheer door de bewoners', rekening houdend met de diversiteit van dergelijke woonprojecten. De Vlaamse Woonraad geeft aan dat dat mogelijkerwijze geregeld kan worden via de uitvoeringsbesluiten daaromtrent.

De definitie van het begrip 'gemeenschappelijk wonen' werd overgenomen uit het onderzoeksrapport 'Gemeenschappelijk Wonen' van 20 september 2015 van het Steunpunt Wonen. In dit rapport gingen de onderzoekers op zoek naar een definitie die bruikbaar is voor zowel het woonbeleid als het ruimtelijk ordenings- of omgevingsbeleid. De definitie moet een faciliterend beleid voor gemeenschappelijk wonen mogelijk maken. Wat kan worden verstaan onder 'beheer door de bewoners' zal inderdaad verder ingevuld worden bij het ontwikkelen van het beleid daaromtrent via de uitvoeringsbesluiten.

Decretale verhuurdersverplichtingen

De Vlaamse Woonraad wijst er op dat er niet wordt verwezen naar de verplichting om een verzekering aan te gaan ter dekking van de verhuurdersaansprakelijkheid inzake brand (artikel 29 §2 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet), terwijl de sociale verhuurder ook die verplichting heeft. Ze stelt zich bijkomend de vraag of er wel een expliciete verwijzing naar het Vlaams Woninghuurdecreet moet worden opgenomen gelet op de aanvullende werking.

Het is inderdaad zo dat de verplichting om een verzekering aan te gaan ter dekking van de verhuurdersaansprakelijkheid inzake brand ook geldt voor de sociale verhuurder. Het opsommen van specifieke artikels van het Vlaamse Woninghuurdecreet houdt het risico in dat niet alle verplichtingen worden gevat. De stellers van het ontwerp opteren ervoor om de aanvullende werking volledig te laten spelen maar om duidelijk te maken dat de verplichtingen in de VWC extra verplichtingen zijn in vergelijking met de verplichtingen die voortvloeien uit het Vlaamse Woninghuurdecreet wordt de verwijzing naar het Vlaams Woninghuurdecreet behouden. Een gelijkaardige aanpassing wordt doorgevoerd voor de verplichtingen van de huurder (zie ontworpen artikel 92, §2, eerste lid, en §3, eerste lid, VWC).

Overgangsbepalingen

De Vlaamse Woonraad 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 Vlaamse Woonraad aandacht voor adequate overgangsbepalingen om lopende projecten van de sociale verhuurder niet te belemmeren.

Om duidelijk te maken dat de huurders van categorie A en B (artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), VWC) na de inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet, als huurder worden beschouwd, wordt een extra overgangsbepaling toegevoegd (zie artikel 27 van het voorontwerp).

Als de feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst is gaan samenwonen met de referentiehurder, op het moment van inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet al meer dan een jaar feitelijk samenwoont met de

referentiehuurder, is hij een huurder van categorie B en zal hij ook huurder zijn volgens de nieuwe regelgeving.

Als de feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst is gaan samenwonen met de referentiehuurder, op het moment van inwerkingtreding van dit decreet echter nog geen jaar feitelijk samenwoont met de referentiehuurder, zal hij niet als huurder worden beschouwd. Na een jaar samenwonen met de referentiehuurder, zal hij van rechtswege huurder worden, als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Voldoet hij niet, zal hij de woning dienen te verlaten. Het had een optie kunnen zijn om de termijn van 1 jaar feitelijk samenwonen voor de feitelijke partners die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet, nog geen huurder van categorie B waren, te laten starten op de datum van inwerkingtreding van dit voorontwerp van decreet (een overgangsbepaling). Dat zou voor de feitelijke partners die niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, een langere termijn betekenen dat ze in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Maar keerzijde van de medaille zou zijn dat feitelijke partners die wel voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, meer dan een jaar (in het slechtste geval bijna twee jaar) moeten wachten op het statuut van 'huurder' en dus langer geen eigen woonrecht verwerven. Deze belangen afwegend, wordt er geopteerd om de nieuwe regeling onmiddellijk van toepassing te maken en geen overgangsbepaling vast te stellen.

5. Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit

De Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit"), gaf haar advies nr. 163/2018 op 19 december 2018. Dat advies 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, hierna "AVG").

De Autoriteit:

- stelt vast dat de AVG van toepassing is;
- geeft aan dat de verwerkingen van persoonsgegevens die in het ontwerp zijn opgenomen, een basis vinden in artikel 6 e) AVG;
- meent dat de essentiële elementen van de verwerking (finaliteit, categorieën van persoonsgegevens, aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke, bewaringstermijn) niet voldoende duidelijk zijn verankerd in de Vlaamse wetgeving;
- geeft aan dat de gegevensstromen vanuit de verwerkingsverantwoordelijken afdoende transparant moeten zijn;
- geeft aan dat de rechten van betrokkenen gefaciliteerd moeten worden door te streven naar meer consistentie in de dataprotectieverklaringen van de diverse verwerkingsverantwoordelijken in het kader van de sociale huisvesting;
- geeft aan dat het verwerkingsverbod van artikel 9 en 10 AVG zondermeer toepasselijk moet worden geacht op de verwerkingen van bijzondere persoonsgegevens onder artikel 10 van het ontwerp en dat in dit kader bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn;
- wijst op het feit dat de artikelen 16 en 19 van het ontwerp een maatregel van profilering inhouden in de zin van artikel 4 4) AVG en op de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

De Autoriteit verleent een ongunstig advies over de artikelen 10, 16 en 19 van het ontwerp.

De aanbevelingen van de Autoriteit dienen gevolgd te worden. Om dit mogelijk te maken moeten niet alleen de bepalingen op decretaal en uitvoerend niveau met elkaar in overeenstemming worden gebracht, maar moet ook rekening gehouden worden met de noodwendigheden van de planning van een passend gegevensbeschermingsbeleid op het niveau van de diverse verwerkingsverantwoordelijken. Daartoe is een gecoördineerde aanpak, voorafgegaan door overleg op die verschillende niveaus noodzakelijk.

De AVG biedt voldoende ruimte voor een dergelijke gecoördineerde aanpak. Het Vlaams Gewest is zelf verwerkingsverantwoordelijke in de zin van artikel 4 7) AVG, met name als de overheidsinstantie die, in de hoedanigheid van regelgever, het doel en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt. In die hoedanigheid dient het Vlaams Gewest, rekening houdend met de aard, de omvang, de context en het doel van de verwerking, alsook met de qua waarschijnlijkheid en ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van natuurlijke personen, passende technische en organisatorische maatregelen te treffen om te waarborgen en te kunnen aantonen dat de verwerking in overeenstemming met deze AVG wordt uitgevoerd (artikel 24 1 AVG).

De maatregelen die moeten getroffen worden, zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk regelgevend initiatief dat de verschillende niveaus overstijgt.

6. Advies van de Raad van State

Het advies van de Raad van State (advies 64.866/3) werd gegeven op 4 januari 2019.

De Raad van State stelt één aanpassing voor, met name in artikel 17 (artikel 92, VWC). Ze stelt dat aangezien het niet de bedoeling is om aan de "toelichting op maat" enige juridische waarde toe te kennen, het volstaat in de ontworpen bepalingen te schrijven dat er een "toelichting op maat" wordt opgemaakt en dat die toelichting aangepast wordt als de regelgeving wijzigt, zonder dat uitdrukkelijk wordt bepaald dat dat moet gebeuren door de Vlaamse Regering zelf. Het ontwerp werd aan die opmerking aangepast.

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2 (artikel 2, VWC)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 2, VWC.

Ten eerste wordt de definitie van het begrip 'sociale huurwoning' verfijnd. Alle woningen, verhuurd als hoofdverblijfplaats door een SHM, zijn volgens de huidige definitie sociale huurwoningen die in principe verhuurd moeten worden op basis van titel VII van de VWC. Een strikte lezing van deze bepaling heeft tot gevolg dat bescheiden huurwoningen ook sociale huurwoningen zijn, die verhuurd moeten worden volgens titel VII van de VWC. Er wordt met deze wijziging gepreciseerd dat sociale huurwoningen moeten worden onderscheiden van het bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2., eerste lid, 1^o, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Ten tweede wordt het begrip "OCMW-vereniging" vervangen door het begrip "welzijnsvereniging". De Vlaamse Wooncode definieert een OCMW-vereniging als *"een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor"*

maatschappelijk welzijn". Deze bepalingen worden echter met ingang van 1 januari 2019 vervangen door de bepalingen van deel 3, titel 4, hoofdstuk 2 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. De "OCMW-vereniging" wordt vervangen door de "welzijnsvereniging". Het decreet van 22 december 2017 heeft echter geen aanpassingen doorgevoerd aan de verwijzingen naar OCMW-verenigingen in andere regelgeving, vandaar dat van deze gelegenheid gebruik wordt gemaakt om in de Vlaamse Wooncode de definitie aan te passen en alle verwijzingen naar "OCMW-vereniging(en)" te vervangen door verwijzingen naar "welzijnsvereniging(en)".

Ten derde wordt de definitie van een gemengd project aangepast. Nu kunnen SHM's geen subsidies ontvangen voor hun autonome taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod. Door de voorgestelde wijzigingen aan de definitie van een gemengd sociaal woonproject en artikel 41, §2, VWC (zie toelichting bij artikel 10) wordt de weg vrij gemaakt voor de invoering van infrastructuursubsidies voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen. De daadwerkelijke invoering van deze infrastructuursubsidie vereist evenwel een regelgevend initiatief van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet immers eerst het minimumaandeel van sociale huurwoningen in de gemengde projecten met bescheiden huurwoningen vastleggen. Dat deed de Vlaamse Regering al voor gemengde projecten met sociale huur- en sociale koopwoningen (zie artikel 12/2 van het Financieringsbesluit).

Ten vierde wordt het begrip 'huurder van een sociale huurwoning' geschrapt en in gewijzigde vorm hernomen in artikel 91, VWC. Die verplaatsing heeft een louter legistische reden. Het begrip wordt alleen nog gebruikt in titel VII van de VWC en wordt in die titel samen met nog een paar andere specifieke begrippen gedefinieerd (zie toelichting bij artikel 16).

Ten vijfde wordt de definitie van het begrip "OCMW-vereniging" vervangen door de definitie van het begrip "welzijnsvereniging" (cfr. supra).

Ten zesde wordt een definitie van het begrip 'gemeenschappelijk wonen' opgenomen. Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. De definitie van het begrip gemeenschappelijk wonen werd overgenomen uit het onderzoeksrapport 'Gemeenschappelijk Wonen' van 20 september 2015 van het Steunpunt Wonen. In dit rapport gingen de onderzoekers op zoek naar een definitie die bruikbaar is voor zowel het woonbeleid als het ruimtelijk orderings- of omgevingsbeleid. De definitie moet een faciliterend beleid voor gemeenschappelijk wonen mogelijk maken.

Ten zevende wordt het begrip 'bescheiden huuraanbod' gedefinieerd als zijnde de huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2., eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De opname van de definitie van een bescheiden huuraanbod is een juridische technische toevoeging die het gevolg is van de afschaffing van de subsidies voor sociale koop (zie artikel 6).

Tot slot wordt het begrip 'werkdag' gedefinieerd als zijnde elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag. Op die manier is het duidelijk wat er precies bedoeld wordt.

Artikel 3 (artikel 29bis, VWC)

In artikel 29bis, VWC wordt het begrip "OCMW-vereniging" vervangen door het begrip "welzijnsvereniging" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 4 (artikel 30, VWC)

Artikel 30, §2, eerste lid, VWC bepaalt dat de raad van bestuur van de VMSW minimaal 9 en maximaal 13 leden telt. Die bepaling leidt in de praktijk tot moeilijkheden bij naleving van de bepalingen uit het decreet van 22 november 2013 betreffende deugdelijk bestuur in de Vlaamse publieke sector die opleggen dat minstens 1/3 van de leden van de raad moet bestaan uit onafhankelijke bestuurders, benoemd door de Vlaamse Regering. De voordracht voor deze benoemingen gebeurt door de raad van bestuur.

Als een raad van bestuur het maximum aantal van 13 leden telt, zullen minimaal 5 leden onafhankelijk moeten zijn, waardoor maximaal 8 niet-onafhankelijke bestuurders kunnen zetelen. Minstens initieel zal de raad ondervertegenwoordigd zijn en kunnen de besluiten ter discussie komen te staan. Om die (tijdelijke) rechtsonzekerheid te verhelpen wordt voorgesteld het minimumaantal bestuursleden niet langer dwingend vast te leggen.

Artikel 5 (artikel 33, VWC)

In artikel 33, §1, eerste lid, VWC wordt het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 6 (artikel 34, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 34, VWC. De verwijzingen naar het bescheiden woonaanbod worden vervangen door een verwijzing naar het bescheiden huuraanbod. SHM's zullen immers niet langer bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels kunnen verwerven, verwezenlijken of vervreemden.

Door de afschaffing van de subsidies voor sociale koop is het onderscheid met bescheiden koop nagenoeg komen te vervallen. Toch bleef er een belangrijk verschil tussen het sociale koopaanbod en het bescheiden koopaanbod.

Er bestond namelijk geen reglementair kader waarbinnen SHM's hun bescheiden koopaanbod moesten toewijzen. Daardoor beschikten de SHM's over een zeer grote vrijheid op vlak van de prijszetting, toewijzing, inkomensgrenzen, ...

Gelet op de bijzondere doelstelling van het Vlaamse woonbeleid, namelijk bijzondere aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, en de afschaffing van subsidies voor sociale koopwoningen kan het behoud van het bescheiden koopaanbod niet langer worden verdedigd.

In dit artikel wordt bovendien het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 7 (artikel 35, VWC)

Artikel 35, VWC verwijst naar het opheffen artikel 14 van het kaderdecreet, waardoor het zonder voorwerp is geworden.

Artikel 8 (artikel 36, VWC)

Artikel 33, §1, derde lid, 9°, VWC werd al eerder opgeheven, waardoor de verwijzing ernaar in artikel 36, VWC zonder voorwerp is geworden.

Artikel 9 (artikel 40, VWC)

Met dit artikel worden twee onachtzaamheden rechtgezet in artikel 40, §1, VWC. Ten eerste verwijst het derde lid, ten onrechte naar het tweede lid, 11° van hetzelfde artikel (minimumschaalgrootte als erkenningsvoorwaarde), waar bedoeld werd te verwijzen naar het tweede lid, 10° (de bijdrage van de sociale huisvestingsmaatschappijen aan de gemeentelijke bindende sociale objectieven als erkenningsvoorwaarde).

Ten tweede blijken de twee laatste zinnen van het zesde lid een kopie te zijn van de tekst van het zevende lid. Die zinnen worden dan ook opgeheven.

Artikel 10 (artikel 41, VWC)

Dit artikel wijzigt het huidige kader aangaande het bescheiden woonaanbod (artikel 41, VWC).

Ten eerste wordt voor SHM's de mogelijkheid geschrapt om bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels te verwerven, verwezenlijken of vervreemden (zie toelichting bij artikel 6).

Vervolgens wordt bepaald dat de bescheiden huurwoningen van de SHM's bij voorrang worden toegewezen aan kandidaten die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Dat was steeds de drijfveer om bescheiden huuraanbod mogelijk te maken maar werd nooit ingeschreven in de regelgeving. Daardoor bestond er een zekere onduidelijkheid over de doelgroep van bescheiden huurwoningen. Door de wijzigingen aan het huidige kader van het bescheiden woonaanbod wordt er nu een duidelijke keuze gemaakt. Bescheiden huurwoningen zijn doorstroomwoningen voor personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden.

Ten derde wordt de bepaling dat SHM's geen subsidies of tegemoetkomingen kunnen ontvangen of aanwenden voor hun autonome taken met betrekking tot een bescheiden woonaanbod geschrapt. De schrapping van deze bepaling heeft niet automatisch tot gevolg dat SHM's ook daadwerkelijk subsidies of tegemoetkoming zullen ontvangen. Daar is immers een nieuw regelgevend initiatief voor nodig. Wel wordt met de schrapping de weg tot subsidies of tegemoetkomingen voor bescheiden huurwoningen op decretaal niveau vrij gemaakt.

Ten vierde wordt bepaald dat een SHM de toewijzing van een woning kan weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen op welke wijze een SHM dat kan toepassen. Bedoeling is dat het bevoegde orgaan van de SHM op gemotiveerde wijze kan afwijken van de toewijzingsregels als de eerst gerangschikte kandidaat-huurder niet in staat is om de gevraagde huurprijs te betalen, rekening houdend met eventuele (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en met de energieprestatie van de woning.

Tot slot wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de woonbehoeftigheidsvoorwaarde afbakt op basis van het inkomen en het onroerend bezit.

Artikel 11 (artikel 42bis, VWC)

De invoeging van de verwijzing naar de Vlaamse Codex Fiscaliteit beoogt artikel 42bis, VWC te conformeren aan de bijkomende gewestelijke bevoegdheden inzake fiscaliteit. Het behoud van de verwijzing naar de vroegere federale teksten

heeft tot doel problemen te vermijden die zouden kunnen veroorzaakt worden in historische dossiers.

Artikel 12 (artikel 60, VWC)

In artikel 60, §2, 5°, VWC wordt het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 13 (artikel 81, VWC)

Artikel 81, VWC wordt aangepast zodat voortaan - net zoals dat voor sociale huur, sociale koop en sociale lening het geval is - de Vlaamse Regering de woonbehoeftigheidsvoorwaarden bepaalt voor de personen die in aanmerking komen voor de tegemoetkomingen, vermeld in artikel 82 en 83, VWC (renovatie- en aanpassingspremie).

Artikel 14 (artikel 84, VWC)

Het huidige artikel 84, VWC bepaalt dat de sociale koper bij niet-naleving van zijn verbintenissen een vergoeding betaalt die in overeenstemming is met de overheidsinvesteringen. Die vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.

Het is evenwel ook mogelijk dat de verkoper bij de verkoop van de woning een korting heeft toegestaan op de verkoopprijs. Dit bv. in gebieden met een uitzonderlijk lage grondprijs. In het eerste toegevoegde lid wordt verduidelijkt dat als de verkoper van de sociale koopwoning een korting heeft toegestaan, dat hij een vergoeding kan vragen als de koper zijn verbintenissen niet naleeft. De Vlaamse Regering stelt de vergoeding vast. De vergoeding moet in verhouding zijn met de toegestane korting en is voor de verkoper bedoeld.

In het tweede toegevoegde lid wordt verduidelijkt dat ingeval de verkoper gebruikmaakt van het contractueel bedongen recht van wederinkoop, de vergoedingen niet worden teruggevorderd. Als de verkoper echter afziet van de uitoefening van het contractueel bedongen recht van wederinkoop, vordert hij onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, een vergoeding.

Artikel 15 (artikel 85, VWC)

Het notariaat wees er op dat het steeds vaker voorkomt dat niet alleen afzonderlijke garages apart worden verkocht, los van de woningen of gebouwen waarmee ze verbonden zijn, maar ook staanplaatsen voor motorvoertuigen. Rekening houdend met een toenemend aantal (elektrische) fietsers, wordt voorzien dat bij een afzonderlijke verkoop van die standplaatsen het voorkeepsrecht niet van toepassing zal zijn.

Met een aanpassing van artikel 85, §1, vierde lid wordt een weerkerend interpretatieprobleem verholpen. Deze bepaling voorziet dat de aankoop van een "eerste" gezinswoning of een perceel bestemd voor woningbouw van het recht van voorkoop wordt uitgesloten. Bedoeld wordt dat de aankoop van de enigste woning wordt vrijgesteld, zoals blijkt uit de verdere bepaling van de tekst. Door weglating van het verwarrende woord "eerste", lijken interpretatie problemen verholpen.

Artikel 16 (artikel 91, VWC)

In artikel 91, §1, VWC wordt een nieuw lid ingevoegd dat het bestaande eerste lid voorafgaat. Voor de leesbaarheid van titel VII worden 3 begrippen gedefinieerd: 'huurder', 'rationele bezetting' en 'welzijns- of

gezondheidsvoorziening'. De invulling van die begrippen is ook geldig voor de uitvoeringsbesluiten.

Onder 'huurder' worden de volgende personen verstaan: de persoon die zich als referentiehurder had opgegeven en de persoon die met hem gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont. Daarnaast wordt de feitelijke partner van de referentiehurder die bij de aanvang van de huurovereenkomst mee in de sociale huurwoning gaat wonen ook beschouwd als huurder. Als een feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst bij de referentiehurder komt wonen, zal hij huurder worden als hij 1 jaar op duurzame wijze samenwoont met de referentiehurder voor zover hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Voldoet hij niet, zal hij de sociale huurwoning moeten verlaten. Dat is ook opgenomen als huurdersverplichting: de referentiehurder mag niet toelaten dat zijn feitelijke partner die na 1 jaar duurzaam samenwonen, en die samen met hem niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de woning blijft wonen. Wil het koppel de samenwoning verderzetten, zal dat in een andere woning moeten gebeuren. Het koppel behoort dan immers niet tot de doelgroep van de sociale huisvesting.

Omdat de begrippen 'rationele bezetting' en 'welzijns- of gezondheidsvoorziening' voortaan ook gebruikt worden in titel VII van de VWC, dienen ze hier reeds te worden gedefinieerd en zullen de definities worden geschrapt in het KSH. De invulling van die begrippen is immers ook geldig voor de uitvoeringsbesluiten. 'Rationele bezetting' betekent de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen.

In het nieuwe tweede lid van paragraaf 1 wordt 'welzijnsorganisaties' vervangen door 'welzijns- of gezondheidsvoorzieningen'.

Tot slot wordt in paragraaf 2, 4°, het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 17 (artikel 92, VWC)

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 92, VWC.

Ten eerste wordt de bepaling m.b.t. de huurovereenkomst (artikel 92, §1, VWC) aangepast zodat alleen nog de essentiële elementen zullen worden opgenomen (zie ook de algemene toelichting). In de typehuurovereenkomst zullen nog de volgende elementen opgenomen worden:

1. de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;
2. de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
3. het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn
4. de duur van de huurovereenkomst;
5. de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 99 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;
6. het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
7. het bedrag van de waarborg;
8. in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
9. een verwijzing naar de toelichting voor de huurder.

De proefperiode, ingevoerd door het decreet van 15 december 2006, wordt geschrapt. Op het einde van de proefperiode was een uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde gekoppeld in geval van negatieve evaluatie. Die ontbindende voorwaarde werd door het Grondwettelijk Hof vernietigd (arrest nr. 101/2008 van 10 juli 2008). De proefperiode heeft daardoor haar belang verloren en wordt bijgevolg geschrapt. De afschaffing van de proefperiode verhindert de verhuurders helemaal niet om binnen het regelgevend kader de nodige maatregelen te nemen tegen huurders die hun huurdersverplichtingen niet nakomen.

De Vlaamse Regering stelt zoals ook in de huidige regeling de typehuurovereenkomst vast. Daarnaast krijgt ze de opdracht om een toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder, op te stellen. Als de regelgeving wijzigt, zal de Vlaamse Regering de toelichting aanpassen. De verhuurder bezorgt de toelichting bij de ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurders. De geactualiseerde toelichting zal door de verhuurder op een toegankelijke manier ter kennis moeten worden gebracht aan de huurders (bv. website, huurdersinformatieblad, ...).

Ten tweede worden de verhuurdersverplichtingen (artikel 92, §2, VWC) aangepast.

Voortaan zal er worden verwezen naar de verhuurdersverplichtingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet, die ook gelden voor de sociale verhuurders. Het betreft de leveringsplicht en de staat van het goed bij aanvang van de huurovereenkomst (artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet); de verplichting het rustig genot te verzekeren (artikel 14 van het Vlaams Woninghuurdecreet) en de onderhouds- en herstellingsverplichting (artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet). Door die verwijzingen kunnen twee verhuurdersverplichtingen worden geschrapt. Het betreft de volgende twee verplichtingen:

- 1) de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de VWC, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst er aan blijft voldoen;
- 2) de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

Er worden twee verhuurdersverplichtingen toegevoegd. Ten eerste de verplichting om de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit te voeren. Het huidige artikel 29bis van het KSH bepaalt de basisbegeleidingstaken. Door het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken expliciet toe te voegen als een verhuurdersverplichting, wordt het belang ervan benadrukt. Ten tweede de verplichting voor de verhuurder om het OCMW te verwittigen als hij een huurovereenkomst wil opzeggen omwille van een tekortkoming van de huurdersverplichtingen. Die bepaling is in de huidige regeling opgenomen in artikel 98, §3, derde lid, VWC, zij het in een iets andere lezing, met name "Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW". Voortaan zal de verhuurder bij elk voornemen om de huurovereenkomst op te zeggen omwille van een huurderstekortkoming het OCMW moeten verwittigen, dus niet meer alleen in geval van wanbetaling. Het is immers aannemelijk dat het OCMW een preventieve rol kan spelen om een uithuiszetting te vermijden. De verhuurder zal het OCMW uiteraard voldoende tijd moeten geven om binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan te bieden op de meest aangewezen wijze. De verhuurdersverplichting om de te betalen huurprijs mee te delen en bij het

aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen wordt ook reeds vermeld in de huidige regeling.

Ten derde worden een aantal huurdersverplichtingen (artikel 92, §3, VWC) aangepast.

Voortaan zal er worden verwezen naar de huurdersverplichtingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet, die ook gelden voor de sociale huurder. Het betreft de onderhouds- en herstellingsplicht (artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet); het gebruik van het goed als een goed huisvader (artikel 28 van het Vlaams Woninghuurdecreet); de verplichting om een verzekering te sluiten voor brand- en waterschade (artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet) en de betalingsverplichting van de huurprijs en de kosten en lasten (artikel 33 van het Vlaams Woninghuurdecreet). Door die verwijzingen kunnen twee huurdersverplichtingen worden geschrapt. Het betreft de volgende twee verplichtingen:

- 1) de huurprijs betalen;
- 2) de sociale huurwoning onderhouden als een goed huisvader.

De aanpassing in artikel 92, §3, eerste lid, 2°, VWC en de schrapping van artikel 92, §3, eerste lid, 2°bis, VWC zijn een gevolg van de wijziging van de definitie van huurder.

Gezien personen zonder eigen woonrecht in de toekomst niet meer als huurder worden beschouwd, dienen ze - als ze na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen - niet te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. De huurder mag echter niet toestaan dat personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning als dat zou leiden tot een onaangepaste woning. Als de huurder dat wel zou toelaten, komt hij tekort aan zijn huurdersverplichtingen, wat kan leiden tot een opzeg van de huurovereenkomst. De huurder heeft ook de verplichting om aan de verhuurder te melden wanneer personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning. Artikel 2, §1, eerste lid, 10°, VWC definieert hoofdverblijfplaats als de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.

Als personen met eigen woonrecht, met name de gehuwde personen of wettelijke samenwoners, na de aanvang van de huurovereenkomst willen komen wonen in de sociale huurwoning, moeten zij samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als zij voldoen, worden ze van rechtswege huurder.

Het nieuwe punt 3° van artikel 92, §3, eerste lid, VWC bepaalt dat de huurder niet mag toestaan dat een persoon die niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en die er zou moeten aan voldoen, zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning. Bovendien mag de bijwoning niet leiden tot een onaangepaste woning. Als de huurder het wel toestaat, komt hij tekort aan zijn huurdersverplichtingen, wat kan leiden tot een opzeg van de huurovereenkomst.

Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na 1 jaar feitelijk samenwonen, samen met de referentiehurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen. Als dat het geval is, zal hij ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de referentiehurder moeten worden opgezegd. De referentiehurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

In de huurdersverplichting m.b.t. het naleven van de afspraken uit een begeleidingsovereenkomst (artikel 92, §3, eerste lid, 10°, VWC) wordt de specificatie "als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid" geschrapt. Artikel 95, §1,

vijfde lid, VWC bepaalt dat de Vlaamse Regering een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst die gesloten wordt tussen de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie. Een begeleidingsovereenkomst kan echter ook worden gesloten in de loop van de huurovereenkomst, bv. om een uithuiszetting te voorkomen. De bepaling dient dus ruimer gesteld te worden. Er wordt algemeen verwezen naar een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

De huidige huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 11° en 12°, VWC die inhouden dat de huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning in welbepaalde gevallen, worden samengevoegd in een nieuw punt 11°. Er wordt verduidelijkt dat een huurder niet alleen moet instemmen met een verhuizing als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht, maar ook als de sociale huurwoning wordt verkocht.

In het nieuwe punt 12° van artikel 92, §3, eerste lid, VWC wordt een nieuwe huurdersverplichting toegevoegd. De huurder van een sociale assistentiewoning moet instemmen met een verhuis naar een meer passende zorgvoorziening als zijn zorgbehoefvendheid toeneemt op voorwaarde dat de beheersinstantie (d.i. één of meer personen die een groep van assistentiewoningen vertegenwoordigen en juridisch kunnen verbinden (zie artikel 1 van bijlage XVI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009⁶) dat passend verblijf voorziet. De formulering van de verplichting is geïnspireerd op artikel 23 van de vermelde reglementering. De huurovereenkomst van een 'gewone' assistentiewoning wordt opgezegd als naar het oordeel van de handelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de bewoner zodanig is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is. De beheersinstantie verbindt er zich toe, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, te zorgen voor een passend verblijf en de opzeggingstermijn wordt zolang verlengd.

Een sociale huurder die zich in die situatie bevindt, en die niet instemt met een verhuis, komt te kort aan zijn huurdersverplichtingen, wat een opzegging van de huurovereenkomst kan rechtvaardigen.

De ontworpen regeling zorgt er voor dat de sociale huisvestingsmaatschappij haar woningpatrimonium goed kan beheren en zodoende kan zorgen dat al haar bewoners in een aangepaste woning wonen. Tegelijkertijd wordt er ook een bescherming ingeschreven voor de huurder doordat de arts slechts kan oordelen na de raadpleging van de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners.

In het nieuwe punt 13° van artikel 92, §3, eerste lid, VWC wordt een verplichting toegevoegd voor huurders van sociale assistentiewoningen en de zogenaamde 'ADL-woningen'. De huurders zijn verplicht om de afspraken die opgenomen zijn in de overeenkomst met betrekking tot de zorg- en dienstverlening, na te leven. Artikel 37, §2 van bijlage XVI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009⁷ bepaalt dat de overeenkomst met betrekking tot de zorg- en dienstverlening wordt beëindigd als de huurovereenkomst wordt beëindigd. Dat betekent dat zolang de huurovereenkomst loopt, de overeenkomst m.b.t. zorg- en dienstverlening ook blijft lopen; dat de dagvergoeding voor zorg- en

⁶ Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.

⁷ Idem.

dienstverlening dient betaald te worden ook al wordt van de zorg- en dienstverlening geen gebruik meer gemaakt (bv. omdat de persoon die aanleiding gaf tot de sociale assistentiewoning niet langer de woning bewoont). Door die verplichting in te schrijven, wenst de regelgever de huurder te motiveren om te verhuizen als de sociale assistentiewoning niet meer nodig is. De huidige regeling laat niet toe om de huurovereenkomst te beëindigen als de huurder de bepalingen in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst niet naleeft (bv. als hij de dagprijs niet betaalt). Als een huurder nalaat om de dagprijs te betalen, kan dat bijgevolg leiden tot een opzeg. Dezelfde redenering kan gevolgd worden voor de ADL-woningen.

Ten vierde wordt het tweede lid van paragraaf 3 opgeheven omdat het overbodig is. Het is evident dat een verhuurder aan een huurder kan voorstellen om zich te laten begeleiden om zijn huurdersverplichtingen na te leven. Die bepaling heeft op zich geen normatieve waarde en hoort bijgevolg niet thuis in een reglementaire tekst.

Artikel 18 (artikel 93, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 93, VWC.

De eerste wijziging is een louter vormelijke aanpassing. In het KSH en in de ministeriële besluiten wordt de term 'inschrijvingsregister' gehanteerd. Omwille van de uniformiteit wordt de terminologie van de VWC afgestemd op die van de andere reglementaire teksten.

De tweede wijziging bestaat erin dat de inhoud van het bestaande derde lid toegevoegd wordt aan het eerste lid.

Daarnaast wordt er gesleuteld aan de inschrijvingsvoorwaarden.

De meerderjarigheidsvoorwaarde die reeds opgenomen was in het KSH, wordt nu decretaal verankerd als inschrijvingsvoorwaarde. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op die voorwaarde. Zo kunnen volgens de huidige uitvoeringsregeling de ontvoogde minderjarigen en de minderjarigen die begeleid zelfstandig wonen, zich ook inschrijven.

Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, wordt er een specifieke leeftijd bepaald: een van de kandidaat-huurders moet minstens 65 jaar zijn. Dat is geen nieuwe bepaling maar ze is overgenomen uit het KSH, waar ze dan ook zal worden geschrapt.

Verder wordt er nog een specifieke inschrijvingsvoorwaarde voor de zogenaamde 'ADL-woning' ingevoegd. Dat is geen nieuwe bepaling maar ze wordt overgenomen uit het KSH, waar ze dan ook zal worden geschrapt.

De personen die moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, zijn de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft als referentiehurder en de persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is, voor zover zij de intentie hebben om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. Zodra ze zijn ingeschreven in het inschrijvingsregister, worden ze beschouwd als kandidaat-huurders (zie ook de algemene toelichting).

Verder wordt er bepaald dat personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, ingeval van een gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder (zie ook de algemene toelichting, punt 2).

Het derde lid van paragraaf 1 van artikel 93 wordt opgeheven omdat de inhoud ervan omwille van de betere samenhang opgenomen wordt in het eerste lid.

Tot slot wordt in paragraaf 3, tweede lid, het begrip "OCMW-verenigingen" vervangen door het begrip "welzijnsverenigingen" (zie toelichting bij artikel 2).

Artikel 19 (artikel 94, VWC)

Dit artikel voegt een lid in, in artikel 94, VWC. De bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers van kandidaat-huurders die uit het inschrijvingsregister worden geschrapt, wordt bepaald. Er is geopteerd voor een termijn van 30 maanden na de schrapping. Die termijn is ruim voldoende om eventueel een beroep dat wordt ingesteld tegen een schrapping te behandelen. Het heeft immers geen zin om die inschrijvingsdossiers langer te bewaren. Als de geschrapte kandidaat-huurder zich later opnieuw zou inschrijven, dienen alle voorwaarden ook opnieuw te worden afgetoetst.

Artikel 20 (artikel 95, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 95, VWC. Voor de toelatingsvoorwaarden wordt verwezen naar de inschrijvingsvoorwaarden aangezien de voorwaarden identiek zijn.

Er wordt toegevoegd dat kandidaat-huurders niet moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder (zie ook de algemene toelichting, punt 2).

Verder wordt er toegevoegd dat als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehurder en hij wil met de referentiehurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst (zie ook de algemene toelichting).

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

Een aantal bepalingen die in het KSH zijn opgenomen worden overgeheveld naar de VWC. Zo wordt er bepaald dat de sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt. Ook dat er rekening moet worden gehouden met de rationele bezetting. De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze. Er wordt toegevoegd dat een keuze toch aanvaard wordt ook al is die te beperkt als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Zo kan een kandidaat-huurder die zich inschrijft voor een sociale assistentiewoning of een ADL-woning, zich beperken tot het aanbod van de sociale assistentiewoningen of ADL-woningen van de verhuurder. Een andere gegronde reden is bv. de mantelzorger of de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, die een meer gerichte keuze maakt m.b.t. de ligging van de

woningen waarvoor hij zich wil inschrijven. Het is aan de verhuurder om de gegronde redenen te beoordelen en de gerichte keuze al dan niet toe te laten.

In paragraaf 2 van artikel 95, VWC wordt bepaald dat het lokaal toewijzingsreglement niet langer ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband maakt het toewijzingsreglement op in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren en maakt het vervolgens over aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen moeten toepassen. De administratieve totstandkomingsprocedure van het toewijzingsreglement zal hiermee aanzienlijk korter worden. Echter, indien het toewijzingsreglement in strijd wordt geacht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan, of het algemeen belang, dan beschikt de Vlaamse Regering over een termijn van dertig kalenderdagen om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen.

Er wordt aan artikel 95, VWC een paragraaf 3 toegevoegd. Dat de verhuurder een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening is niet nieuw, maar is verplaatst van paragraaf 1 naar paragraaf 3. Die overeenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich daarom minimaal tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden (onderhoud woning, relaties met burens, budgetbegeleiding, ...). De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit, ... aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder. De begeleidingsovereenkomst is bijgevolg een belangrijk instrument in de preventie van uithuiszetting. Om een warme overdracht te garanderen tussen begeleider en verhuurder is bijkomend bepaald dat de welzijns- of gezondheidsvoorziening de verhuurder op de hoogte brengt als de begeleidingsovereenkomst wordt beëindigd.

Tenslotte wordt er toegevoegd dat een verhuurder een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst op basis van informatie die hij heeft gekregen van een andere verhuurder., hij de kandidaat-huurder eerst mondeling of schriftelijk moet horen. Er wordt op die manier een wettelijke basis ingeschreven om een gegevensuitwisseling over een kandidaat-huurder tussen sociale verhuurders mogelijk te maken in de context van het mogelijks opleggen van begeleidende maatregelen. Er worden een aantal garanties ingebouwd voor de kandidaat-huurder. Zo kan de informatie over hem maar worden meegedeeld als hij nog huurder is van de andere verhuurder of maximaal 1 jaar geleden een huurder was van de andere verhuurder. De informatie kan dus geen betrekking hebben op feiten die in het verdere verleden plaatsvonden. De kandidaat-huurder moet ook de mogelijkheid krijgen om mondeling of schriftelijk gehoord te worden. De andere verhuurder moet de informatie met stavingstukken aantonen en tot slot moet ook de welzijns- of gezondheidsvoorziening de begeleiding of ondersteuning als noodzakelijk beoordelen.

De gegevensuitwisseling beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en ze is evenredig met de nagestreefde wettelijke doelstelling.

De doelstelling die nagestreefd wordt, is een kandidaat-huurder waarvan door een andere sociale verhuurder wordt aangegeven dat hij nood heeft aan ondersteuning of begeleiding inzake woonvaardigheden, een woning krijgt toegewezen met een verzekerde begeleiding en ondersteuning. De begeleiding en ondersteuning zijn belangrijk instrumenten om het wonen succesvol te laten verlopen.

De gegevensuitwisseling is evenredig omdat ze tot doel heeft het wonen van de kandidaat-huurder succesvol te laten verlopen. Opdat de eenzijdige informatie van de sociale verhuurder niet aan tegenspraak onderworpen is, wordt in de

bepaling opgenomen dat de sociale verhuurder bij het ontvangen van de informatie, ook de kandidaat-huurder moet horen en diens repliek mee in overweging moet nemen alvorens hij een beslissing neemt om begeleidende maatregelen te vragen.

Tot slot wordt bepaald dat de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, bewaard worden tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond.

Artikel 21 (artikel 96, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 96, VWC. Volgens de huidige regeling in de VWC mag de huurder met instemming van de verhuurder de woning gedeeltelijk onderverhuren, dit in tegenstelling wat er in de huidige typehuurovereenkomsten is bepaald. Er wordt geopteerd om de bepaling van de VWC af te stemmen op de bepaling in de typehuurovereenkomsten.

Artikel 22 (artikel 97, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 97, VWC.

De volgende bepalingen kunnen worden opgeheven aangezien de sociale huurwetgeving op dat vlak niet afwijkt van het Vlaams Woninghuurdecreet:

- de opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder (artikel 97, §1, eerste lid, VWC);
- alle lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed komen ten laste van de verhuurder (artikel 97, §2, derde lid, VWC);
- de plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep (artikel 97, §4, VWC).

In paragraaf 2 van artikel 97, VWC wordt de zinsnede „, met inachtneming van de navolgende bepalingen,“ geschrapt omdat dat geen meerwaarde heeft.

Het tweede lid van paragraaf 2 van artikel 97, VWC wordt opgeheven omdat hier gekozen wordt voor de aanvullende werking van het Vlaams Woninghuurdecreet. Die regeling ziet er als volgt uit. Tenzij uitdrukkelijk overeengekomen is dat de kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen. De kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen. De bewijsstukken van de kosten en lasten worden op zijn verzoek aan de huurder bezorgd. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De rechter doet uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. De rechter beslist tot de omzetting als dat mogelijk is.

Artikel 23 (artikel 97bis, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 97bis, VWC.

Een aantal wijzigingen is toe te schrijven aan de herdefiniëring van het begrip ‘huurder’ (paragraaf 2, vierde lid; paragraaf 3, eerste lid, en zesde lid).

Verder wordt in paragraaf 2, vierde lid een fout rechtgezet. Er is verkeerdelijk bepaald dat de initiële huurovereenkomst in werking moet getreden zijn voor een bepaalde datum, terwijl de initiële huurovereenkomst gesloten moet zijn voor die datum. Er wordt ook algemener gesteld dat een huurder die een huurovereenkomst van onbepaalde duur had, en die een huurovereenkomst sluit voor een andere sociale huurwoning van een andere verhuurder opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur krijgt, als dat zich voordoet in het kader van een herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop. In het huidige artikel 97bis, §2, vierde lid, VWC wordt uitsluitend gesproken van een verhuizing in het kader van 'een renovatieproject' waardoor de herhuisvesting omwille van een verkoop van de sociale huurwoning niet gevat is.

Het huidige vijfde lid van paragraaf 2 bepaalt: "Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft." Die bepaling houdt echter geen rekening met het feit dat er meerdere huurovereenkomsten na elkaar kunnen worden gesloten (de zogenaamde interne mutaties). Om die lacune weg te werken, wordt de bepaling aangepast en ook vereenvoudigd.

In paragraaf 3 van artikel 97bis, VWC zijn ook nog een aantal aanpassingen noodzakelijk door de beleidskeuze dat alleen de personen met eigen woonrecht als huurder worden beschouwd. Voor de eventuele uitstroom uit de sociale huisvesting zal voortaan geen rekening worden gehouden met het inkomen van de bijwoners die geen eigen woonrecht hebben. Het tweede en derde lid van paragraaf 3 dienen bijgevolg te worden opgeheven.

In paragraaf 5 van artikel 97bis, VWC wordt een verwijzing aangepast.

Artikel 24 (artikel 98, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 98, VWC.

Een aantal wijzigingen in artikel 98, §1, eerste lid, VWC zijn toe te schrijven aan de herdefiniëring van het begrip 'huurder'. Zo dienen de verwijzingen naar artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), VWC telkens te worden geschrapt.

Het huidige artikel 98, §1, eerste lid, 2°, VWC bepaalt dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden als de laatste huurder met eigen woonrecht de woning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen. Die beëindigingswijze is juridisch niet helemaal correct. Het betrekken van de sociale huurwoning is immers een huurdersverplichting en de woning niet langer betrekken is dus een contractuele wanprestatie van de huurder. In dat geval kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen op basis van artikel 98, §3, VWC zodat een ontbinding van rechtswege niet mogelijk is. Bij beëindiging van de huurovereenkomst omwille van een contractuele wanprestatie dient de rechter immers steeds de ernst van de wanprestatie te beoordelen. De ontbinding van rechtswege op aangeven van de verhuurder omwille van contractuele wanprestatie werd eerder reeds vernietigd door het Grondwettelijk Hof (arrest nr. 101/2008 van 10 juli 2008).

In één geval wordt er toch geopteerd om de beëindiging van rechtswege van de huurovereenkomst te behouden ten aanzien van de huurder die de woning verlaat zonder opzegging te geven alleen als er nog een andere huurder (bewoner met eigen woonrecht) overblijft. In dat geval zou de opzegging van de

huurovereenkomst door de verhuurder omwille van een contractuele wanprestatie van één van de huurders immers een te drastische maatregel zijn ten aanzien van de overblijvende huurder. Door de van rechtswege beëindiging ten aanzien van de huurder die de woning verlaat zonder opzegging te geven, blijft de huurovereenkomst behouden ten aanzien van de overblijvende huurder en wordt de andere huurder uit de huurovereenkomst geschrapt en kan de huurprijs worden aangepast. De beëindiging vindt dan van rechtswege plaats op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte bracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de beëindiging plaatsvindt. Die regeling is niet nieuw maar is overgenomen uit het huidige KSH, waar het zal worden geschrapt.

Artikel 98, §1, tweede lid, VWC dient aangepast te worden aan de nieuwe definiëring van het begrip 'huurder'. Aangezien alleen de referentiehuurder en zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner voortaan nog huurder zullen zijn, dient er een regeling te worden uitgewerkt voor de overblijvende bewoners.

Bij het overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. De overblijvende bewoners hebben het recht om de woning nog tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De mogelijkheid tot verlenging wegens billijkheidsredenen en het verbod om tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning te laten komen bijwonen, blijven behouden. De verhuurder zal een overeenkomst met de bewoner sluiten waarin de voorwaarden en wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, plaatsbeschrijving, onderhoud en herstellingen, kosten en lasten, verzekeringen en aansprakelijkheden worden geregeld. Er wordt bepaald dat de bewoningsvergoeding op dezelfde wijze wordt vastgesteld als zou het de sociale huurprijs zijn.

Er is geopteerd om de beëindiging van de huurovereenkomst af te stemmen op het Vlaams Woninghuurdecreet, namelijk ontbinding van de huurovereenkomst op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, maar omdat het toch ook wel afwijkt in die zin dat erfgenamen van een sociale huurder niet kunnen vragen om de huurovereenkomst over te nemen, wordt de beëindigingstermijn expliciet bepaald.

Artikel 98, §1, vijfde lid, VWC wordt opgeheven. De huidige bepaling luidt dat als de verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst heeft opgezegd conform het ontworpen artikel 97bis, de voorziene opzeggingstermijn van minstens zes maanden tot de vervaldag geldig blijft, ook al doet er zich na het ingaan van de opzegtermijn een situatie voor die aanleiding geeft tot een van rechtswege ontbinding van de huurovereenkomst. Deze bepaling is echter overbodig, ofwel zal de huurovereenkomst beëindigen door het aflopen van de opzegtermijn ofwel door een beëindiging van rechtswege. Wat zich chronologisch eerst voordoet, zal de ander beëindigingswijze zonder voorwerp maken.

In artikel 98, §2, tweede lid, VWC wordt de zin "De opzeggingstermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de

opzegging werd gegeven” geschrapt omwille van de aanvullende werking van het Vlaams Woninghuurdecreet.

In artikel 98, §2, derde lid, VWC wordt de terminologie aangepast aan de wijzigingen in de welzijnswetgeving. ‘Voorziening met residentiële opvang’ wordt vervangen door “gebruik maken van woonondersteuning bij een aanbieder van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning”.

In artikel 98, §3, eerste lid, 2°, VWC wordt een technische aanpassing doorgevoerd (een verwijzing naar de huurdersverplichtingen wordt aangepast om in overeenstemming te zijn met de herschikking van de huurdersverplichtingen door dit ontwerp).

Tot slot wordt het laatste lid van artikel 98, §3, VWC opgeheven. De inhoud ervan is opgenomen in artikel 92 als verhuurdersverplichting (zie ook de toelichting bij artikel 17).

Artikel 25 (artikel 99, VWC)

Dit artikel wijzigt artikel 99, VWC. Paragraaf 4 wordt opgeheven. Het jaarlijks informeren van de huurder over de manier waarop het te betalen bedrag wordt berekend en de noodzakelijke toelichting geven is een basisbegeleidingstaak van de verhuurder, die zal worden opgenomen in het KSH. Het uitvoeren van basisbegeleidingstaken is opgenomen als verhuurdersverplichting (zie ook de toelichting bij artikel 13).

Artikel 26 (artikel 102bis, VWC)

In artikel 102bis worden technische aanpassingen doorgevoerd. De verwijzing naar de huurdersverplichtingen die te maken hebben met het niet mogen plegen van domiciliefraude, dient te worden aangepast wegens de herschikking van de huurdersverplichtingen door dit ontwerp.

Artikel 27 (artikel 112, VWC)

Artikel 112, VWC voorziet in de mogelijkheid om alle bepalingen die betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid te codificeren. Met het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werd een opsomming van wetten en decreten ingevoegd die betrokken kunnen worden bij de codificatie. Uit voorbereidend onderzoek blijkt echter dat die opsomming niet volledig is. Met deze wijziging worden de overige decreten toegevoegd.

Artikel 28 (artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid)

Dit artikel wijzigt artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De verwijzingen naar het bescheiden koopaanbod worden geschrapt. SHM's zullen immers niet langer bescheiden koopwoningen en bescheiden kavels kunnen verwerven, verwezenlijken of vervreemden (zie ook de toelichting bij artikel 4 en 8).

Verder wordt in dit artikel de mogelijkheid geschrapt om in een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen af te wijken van de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt. Door de afschaffing van het verbod op subsidiëring van het bescheiden woonaanbod is een volledige vrijheid immers niet langer aangewezen. Een gemeentelijk reglement kan wel nog steeds lokale toewijzingsregels voor bescheiden huurwoningen omvatten die een aanvulling vormen op de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

Artikel 29 (overgangsbepalingen)

Dit artikel voegt drie overgangsbepalingen in.

Volgens de huidige reglementering (artikel 2, §1, eerste lid, 34°, VWC) zijn de volgende personen huurder van een sociale huurwoning:

- a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;
- b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de persoon, vermeld in punt a), en die met die persoon op duurzame wijze samenwoont, of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), op duurzame wijze samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);
- c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b).

Volgens de nieuwe reglementering (ontworpen artikel 91, §1, eerste lid, 1°, VWC) zijn de volgende personen huurder van een sociale huurwoning:

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehurder;
- b) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont;
- c) 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 en die overeenkomstig artikel 95, §1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt.

Er wordt bepaald dat de personen die voor de inwerkingtreding van de nieuwe huurdersindeling huurders van categorie A en B zijn, na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving beschouwd worden als huurders. De personen die voor de inwerkingtreding van de nieuwe huurdersindeling, huurders van categorie C zijn, worden na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving niet langer beschouwd als huurders. Die personen hebben ook volgens de huidige regelgeving geen eigen woonrecht. Hun woonrecht is afhankelijk van dat van de referentiehurder en zijn echtgenoot, feitelijke partner of de persoon met wie de referentiehurder wettelijk samenwoont.

Daarnaast wordt een overgangsbepaling ingevoegd voor de lokale toewijzingsreglementen die voor de datum van de inwerkingtreding van de regeling rond het vernietigingstoezicht, al ingediend zijn ter goedkeuring.

De dossiers die ingediend zijn voor de inwerkingtreding worden nog behandeld volgens de huidige principes.

Artikel 30 (overgangsbepaling)

Dit artikel voegt een overgangsbepaling in voor de projecten bescheiden koopwoningen die in de pijplijn zitten op het moment van inwerkingtreding van het nieuwe kader voor bescheiden koopwoningen. Als voor die projecten een lokale woontoets is uitgevoerd voor de inwerkingtreding van het nieuwe kader mogen de projecten nog worden voortgezet onder de oude regeling.

Artikel 31

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. De meeste bepalingen zullen in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering vaststelt. Op die manier kunnen de noodzakelijke aanpassingen aan de uitvoeringsbesluiten gebeuren en kunnen de

wijzigingsbepalingen van het decreet en die van de uitvoeringsbesluiten gelijktijdig in werking treden. Het betreft de aanpassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen. De niet vermelde artikelen zullen in werking treden 10 dagen na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

VOORONTWERP VAN DECREET
van 20 juli 2018



Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 22° wordt tussen de woorden "een woning" en de woorden "die als" de zinsnede ", die niet behoort tot het bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2., eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid," ingevoegd;

2° in punt 32° worden tussen het woord "voorzieningen" en de zinsnede ", betreft" de woorden "en bescheiden huurwoningen" ingevoegd en wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen;"

3° punt 34° wordt opgeheven;

4° er wordt een punt 43° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"43° gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer;"

5° er wordt een punt 44° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"44° bescheiden huuraanbod: de huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid";

6° er wordt een punt 45° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"45° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.".

Art. 3. In artikel 30, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden "minimaal negen en" opgeheven.

Art. 4. In artikel 34 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "bescheiden woonaanbod" vervangen door de woorden "bescheiden huuraanbod";

2° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, b), wordt de zinsnede "bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid" vervangen door de woorden "bescheiden huuraanbod";

3° in paragraaf 3, eerste lid, wordt het punt 2°/1 opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, worden de woorden "bescheiden woonaanbod" vervangen door de woorden "bescheiden huuraanbod".

Art. 5. Artikel 35 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Art. 6. In artikel 36, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt de zinsnede ", alsook voor de bijdragen van de actoren waaraan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, § 1, derde lid, 9°, een dienstverlening verstrekt" opgeheven.

Art. 7. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 14 oktober 2016 en 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid wordt de zinsnede "in het tweede lid, 11°", vervangen door de zinsnede "in het tweede lid, 10°";

2° in het zesde lid worden de zinnen "De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en in het zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn." opgeheven.

Art. 8. In artikel 41 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011 en 31 mei 2013, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

"§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De sociale huisvestingsmaatschappijen

hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

Bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de toewijzing van een woning weigeren als zij vaststellen dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen op welke wijze de sociale huisvestingsmaatschappijen dat kunnen toepassen.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftevoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit.”.

Art. 9. In artikel 42bis, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 31 januari 2014, wordt tussen de woorden “Voor de toepassing van” en de woorden “het Wetboek” de zinsnede “de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013,” ingevoegd.

Art. 10. Aan artikel 84 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016, worden twee leden toegevoegd, die luiden als volgt:

“Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen en als de sociale woonorganisatie een korting op de verkoopprijs heeft toegestaan, vordert de sociale woonorganisatie, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een vergoeding die in verhouding is met de toegestane korting en die de Vlaamse Regering vaststelt. De vergoeding komt toe aan de sociale woonorganisatie.

Als overeenkomstig boek III, titel VI, hoofdstuk VI, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek een recht van wederinkoop in de verkoopakte is opgenomen en de verkoper dat recht uitoefent, is de regeling vermeld in het eerste en tweede lid niet van toepassing.”.

Art. 11. In artikel 85, §1, vierde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 2° worden de woorden “en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen” toegevoegd;

2° in punt 4° wordt het woord “eerste” opgeheven.

Art. 12. In artikel 91, §1, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van xxx 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor het eerste lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In deze titel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder:

1° huurder:

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehurder;
- b) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont;

- c) 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 en die overeenkomstig artikel 95, §1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;
- 2° rationale bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen;
- 3° welzijns- of gezondheidsvoorziening: een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.”;

2° in het bestaande eerste lid, dat het tweede lid wordt, wordt het woord welzijnsorganisaties” vervangen door de woorden “welzijns- of gezondheidsvoorzieningen”.

Art. 13. In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013, 14 oktober 2016 en 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die minstens de hierna vermelde gegevens bevat:

- 1° de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
- 3° het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 4° de duur van de huurovereenkomst;
- 5° de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 99 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;
- 6° het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- 7° het bedrag van de waarborg;
- 8° in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- 9° een verwijzing naar de toelichting, vermeld in het derde lid.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De Vlaamse Regering maakt een toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat minstens informatie over de volgende elementen:

- 1° de verplichtingen van de verhuurder en de huurder;
- 2° de plaatsbeschrijving;
- 3° de duur van de huurovereenkomst;
- 4° de huurprijsberekening en huurprijsherziening;
- 5° de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;

- 6° de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 7° de waarborg;
- 8° de brandverzekering;
- 9° de regeling met betrekking tot de huurherstellingen;
- 10° de beëindiging van de huurovereenkomst;
- 11° de mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

De Vlaamse Regering past de toelichting, vermeld in het derde lid, aan als de regelgeving wijzigt. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

§2. Naast de verplichtingen, vermeld in artikel 12, 14 en 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet van xxx, leeft de verhuurder van een sociale huurwoning de volgende verplichtingen na:

- 1° hij deelt aan de huurder de te betalen huurprijs mee en geeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 2° hij voert de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit;
- 3° als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een tekortkoming als vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, 2°, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “De huurder van een sociale huurwoning leeft” vervangen door de zinsnede “Naast de verplichtingen, vermeld in artikel 26, 28, 29 en 33 van het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de huurder”;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 1° tot en met 3° vervangen door wat volgt:

- “1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 2° alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoonst melden aan de verhuurder;
- 3° alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid;”;

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt punt 5° opgeheven;

5° in paragraaf 3, eerste lid, wordt in punt 10° de zinsnede “als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid,” vervangen door de woorden “met een welzijns- of gezondheidsvoorziening”;

6° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 11° en 12° vervangen door wat volgt:

- “11° instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:
 - a) als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de huurder een onaangepaste woning bewoont;

- b) als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - c) als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
- 12° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;”;

7° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 13° toegevoegd, dat luidt als volgt:

- “13° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst, bepaald door de Vlaamse Regering.”;

8° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 14. In artikel 93, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “kandidatenregister” vervangen door het woord “inschrijvingsregister”;

2° aan het eerste lid wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

“Het inschrijvingsregister maakt verder melding van het bestaan van eventuele voorrangen die de kandidaat-huurder geniet.”;

3° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in het zesde lid, aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze zijn minstens 18 jaar;
- 2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
- 3° ze zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.”;

4° er worden tussen het tweede en het derde lid zes leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 1°.

Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, bovendien minstens 65 jaar zijn.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, is, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, een zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluiten met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

De personen, vermeld in het tweede lid, zijn:

- 1° de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder;
- 2° de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Als de personen, vermeld in het zesde lid, ingeschreven zijn, worden ze beschouwd als kandidaat-huurders.

In afwijking van het tweede lid moeten personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject.”;

5° het bestaande derde lid wordt opgeheven.

Art. 15. In artikel 94 van hetzelfde decreet wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers van kandidaat-huurders, die uit het inschrijvingsregister geschrapt zijn, bedraagt dertig maanden, die ingaan vanaf de schrapping van de inschrijving. Na die bewaartermijn kunnen de dossiers vernietigd worden.”.

Art. 16. Artikel 95 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 95. §1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 93, §1.

In afwijking van het eerste lid moeten kandidaat-huurders niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder.

Als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehuurder en hij wil met de referentiehuurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehuurder na de aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
- 2° de rationele bezetting;
- 3° de voorrangs- en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, §2;
- 4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het vijfde lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vijfde lid en besteedt bij de vaststelling van de voorrangs- en toewijzingsregels van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die menen dat ze benadeeld zijn door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§ 2. Bij de opmaak van het toewijzingsreglement, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, 4°, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband via het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28, §2, tweede lid, de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde lid, is de vervaldag in de termijn begrepen. Als de vervaldag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Het toewijzingsreglement kan ten vroegste in werking treden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in het vierde lid.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen toepassen nadat de termijn, vermeld in het vierde of vijfde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken.

§3. Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen.

Een verhuurder kan op basis van informatie van een andere verhuurder de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in het eerste lid, als hij aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft gegeven om mondeling of schriftelijk gehoord te worden.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening brengt de verhuurder op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst wordt beëindigd."

Art. 17. In artikel 96 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

"§2. De huurder mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren."

Art. 18. In artikel 97 van hetzelfde decreet, vervangen door het decreet van 23 maart 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zin "De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder." opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt in het eerste lid de zinsnede ", met inachtneming van de navolgende bepalingen," opgeheven;

3° in paragraaf 2 worden het tweede en derde lid opgeheven;

4° in paragraaf 4 wordt het eerste lid opgeheven;

5° in paragraaf 4 wordt in het bestaande tweede lid, dat het enige lid wordt, de zinsnede ", vermeld in het eerste lid," opgeheven.

Art. 19. In artikel 97bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, vierde lid, wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b)," opgeheven;

2° in paragraaf 2, vierde lid, worden de woorden "in werking trad" vervangen door de woorden "gesloten werd";

3° in paragraaf 2, vijfde lid, worden tussen de woorden "initiële huurovereenkomst" en de zinsnede ", niet langer" de woorden "en de eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten" ingevoegd;

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°," opgeheven;

5° in paragraaf 3 worden het tweede en derde lid opgeheven;

6° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede ", vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b)," opgeheven;

7° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede "het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°" vervangen door de woorden "zijn huidige inkomen";

8° in paragraaf 5 wordt het woord "zesde" vervangen door het woord "vierde".

Art. 20. In artikel 98 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

"§1. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd:

- 1° als de laatste huurder overlijdt;
- 2° ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;
- 3° als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden.

Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de

mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

§ 2. Een huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder.

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.

In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder een opzeggingstermijn van een maand in de volgende gevallen:

- 1° hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- 2° hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “2°” vervangen door de zinsnede “3°”;

3° in paragraaf 3 wordt het derde lid opgeheven.

Art. 21. In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006, wordt paragraaf 4 opgeheven.

Art. 22. In artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “en de vervreemding” geschrapt;

2° in paragraaf 2, derde lid, worden de woorden “of vervreemding” en de woorden “of die ervan afwijken” geschrapt;

3° in paragraaf 2, vijfde lid, worden de woorden “of de vervreemding” geschrapt.

Art. 23. De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 12 van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 12 van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 12 van dit decreet niet langer beschouwd als huurder.

Als een toewijzingsreglement is ingediend ter goedkeuring vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 16 van dit decreet, blijft artikel 95, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 16 van dit decreet, van toepassing op het toewijzingsreglement.

Art. 24. Als voor een bescheiden koopwoning of een bescheiden kavel op de datum van de inwerkingtreding van artikel 2, 2°, en 5°, artikel 4, 8 en 22 van dit decreet een lokale woontoets als vermeld in artikel 9 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 is uitgevoerd, blijft de regelgeving van voor de

inwerkingtreding van de vermelde artikelen van kracht op die bescheiden koopwoning of bescheiden kavel.

Art. 25. Artikel 2, 2°, en 5°, artikel 4, 8 en 22 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 2, 3°, en artikel 12 tot en met 21 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

**VLAAMSE
WOONRAAD**

ADVIES VEREENVOUDIGING KSH

Advies 2018-24 / 27.09.2018



www.vlaamsewoonraad.be

INHOUD

1	Situering	55
2	Beknopte inhoud.....	55
3	Bespreking.....	55
3.1	Nood aan vereenvoudiging	55
3.2	Wijzen van formele vereenvoudiging	57
3.3	Cruciale wijzigingen sociaal huurregime	58
3.4	Specifieke modaliteiten	61

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 bevraagd. 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 referentiehuurder 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- of 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 referentiehuurder 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 principieel 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 voorrangsregeling erg complex is: naast de standaardtoewijzings- en voorrangsregels, 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 maximumaandeel 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 toewijzingssysteem 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 geoormd 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 voorrrangen).

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 toewijzingsreglement 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 wederverhursingsvergoeding 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 wederverhursingsvergoeding niet in alle situaties verschuldigd zal zijn, of niet wenselijk zal zijn. Ter zake zal de discretionaire bevoegdheid van de vrederechter ten volle spelen.

Onder de begeleidingstaken wordt voorgesteld dat de verhuurder een huurder kan doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening wanneer de huurdersverplichtingen niet worden nagekomen, zodoende een uithuiszetting te voorkomen. Het vroegtijdig signaleren kan volgens de Raad effectief bijdragen aan de preventie van uithuiszettingen.

Definities

Dakloosheid

De Raad merkt op dat het begrip ‘dakloosheid’ niet langer gedefinieerd wordt in het Kaderbesluit Sociale Huur 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 Kaderbesluit Sociale Huur.

Intermediaire instellingen

De definitie van ‘verhurende instelling’ wordt gewijzigd in ‘intermediaire instelling’ (art 3. ontwerpbesluit). Volgens de nota aan de Vlaamse regering is deze wijziging doorgevoerd om verwarring te vermijden. De Raad meent dat (langdurige) leegstand van sociale woningen zoveel als mogelijk vermeden dient te worden. Dat tijdelijke leegstaande woningen bijgevolg benut worden, kan de Raad in beginsel bijtreden. Welzijnsorganisaties kunnen hierdoor op tijdelijke basis opvang bieden (via contracten sui generis of bezettingscontracten en dit volgens een vergoeding die mogelijks vrij te bepalen is 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.

Gemeenschappelijk wonen

Het ontwerp bepaalt eveneens de definitie van gemeenschappelijk wonen die wordt ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Gemeenschappelijk wonen wordt gedefinieerd als “een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer”. Deze definitie

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 orderings- 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. & Oosterlynck 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.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 23 november 2018



Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 22° wordt tussen de woorden "een woning" en de woorden "die als" de zinsnede "die niet behoort tot het bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2., eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid," ingevoegd;

2° in punt 22° wordt de zinsnede "OCMW-vereniging" vervangen door de zinsnede "welzijnsvereniging";

3° in punt 32° worden tussen het woord "voorzieningen" en de zinsnede ", betreft" de woorden "en bescheiden huurwoningen" ingevoegd en wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen";

4° punt 34° wordt opgeheven;

5° punt 38° wordt vervangen door wat volgt:

"38° welzijnsvereniging: een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur";

6° er wordt een punt 43° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"43° gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer;"

7° er wordt een punt 44° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"44° bescheiden huuraanbod: de huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;"

8° er wordt een punt 45° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"45° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag."

Art. 3. In artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt de zinsnede "OCMW-vereniging" telkens vervangen door de zinsnede "welzijnsvereniging".

Art. 4. In artikel 30, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden "minimaal negen en" opgeheven.

Art. 5. In artikel 33, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt de zinsnede "OCMW-verenigingen" vervangen door de zinsnede "welzijnsverenigingen".

Art. 6. In artikel 34 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "bescheiden woonaanbod" vervangen door de woorden "bescheiden huuraanbod";

2° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, b), wordt de zinsnede "bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid" vervangen door de woorden "bescheiden huuraanbod";

3° in paragraaf 3, eerste lid, wordt het punt 2°/1 opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "OCMW-verenigingen" vervangen door de zinsnede "welzijnsverenigingen" en worden de woorden "bescheiden woonaanbod" vervangen door de woorden "bescheiden huuraanbod".

Art. 7. Artikel 35 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Art. 8. In artikel 36, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt de zinsnede ", alsook voor de bijdragen van de actoren waaraan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, § 1, derde lid, 9°, een dienstverlening verstrekt" opgeheven.

Art. 9. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 14 oktober 2016 en 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid wordt de zinsnede "in het tweede lid, 11°", vervangen door de zinsnede "in het tweede lid, 10°";

2° in het zesde lid worden de zinnen "De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en in het zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn." opgeheven.

Art. 10. In artikel 41 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011 en 31 mei 2013, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

"§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

Bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de toewijzing van een woning weigeren als zij vaststellen dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen op welke wijze de sociale huisvestingsmaatschappijen dat kunnen toepassen.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftigheidsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit."

Art. 11. In artikel 42bis, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 31 januari 2014, wordt tussen de woorden "Voor de toepassing van" en de woorden "het Wetboek" de zinsnede "de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013," ingevoegd.

Art. 12. In artikel 60, §2, 5°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2014, wordt de zinsnede "OCMW-verenigingen" vervangen door de zinsnede "welzijnsverenigingen".

Art. 13. In artikel 81, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden "geen andere woning in volle eigendom bezit, tenzij het een ongeschikte woning betreft die door de alleenstaande of het gezin zelf werd bewoond" vervangen door de woorden "voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt".

Art. 14. Aan artikel 84 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016, worden twee leden toegevoegd, die luiden als volgt:

"Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen en als de sociale woonorganisatie een korting op de

verkoopprijs heeft toegestaan, vordert de sociale woonorganisatie, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een vergoeding die in verhouding is met de toegestane korting en die de Vlaamse Regering vaststelt. De vergoeding komt toe aan de sociale woonorganisatie.

Als overeenkomstig boek III, titel VI, hoofdstuk VI, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek een recht van wederinkoop in de verkoopakte is opgenomen en de verkoper dat recht uitoefent, is de regeling vermeld in het eerste en tweede lid niet van toepassing.”.

Art. 15. In artikel 85, §1, vierde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 2° worden de woorden “en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen” toegevoegd;

2° in punt 4° wordt het woord “eerste” opgeheven.

Art. 16. In artikel 91 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van xxx 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In deze titel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder:

1° huurder:

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehuurder;
- b) de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehuurder wettelijk samenwoont;
- c) de feitelijke partner van de referentiehuurder 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 en die overeenkomstig artikel 95, §1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;

2° rationele bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen;

3° welzijns- of gezondheidsvoorziening: een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.”;

2° in paragraaf 1 in het bestaande eerste lid, dat het tweede lid wordt, wordt het woord welzijnsorganisaties” vervangen door de woorden “welzijns- of gezondheidsvoorzieningen”;

3° in paragraaf 2, 4°, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door de zinsnede “welzijnsverenigingen”.

Art. 17. In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van xxx 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die minstens de hierna vermelde gegevens bevat:

- 1° de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
- 3° het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 4° de duur van de huurovereenkomst;
- 5° de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 99 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;
- 6° het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- 7° het bedrag van de waarborg;
- 8° in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- 9° een verwijzing naar de toelichting, vermeld in het derde lid.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De Vlaamse Regering maakt een toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat minstens informatie over de volgende elementen:

- 1° de verplichtingen van de verhuurder en de huurder;
- 2° de plaatsbeschrijving;
- 3° de duur van de huurovereenkomst;
- 4° de huurprijsberekening en huurprijsherziening;
- 5° de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 6° de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 7° de waarborg;
- 8° de brandverzekering;
- 9° de regeling met betrekking tot de huurherstellingen;
- 10° de beëindiging van de huurovereenkomst;
- 11° de mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

De Vlaamse Regering past de toelichting, vermeld in het derde lid, aan als de regelgeving wijzigt. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

§2. Naast de verplichtingen van de verhuurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de verhuurder van een sociale huurwoning de volgende verplichtingen na:

- 1° hij deelt aan de huurder de te betalen huurprijs mee en geeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 2° hij voert de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit;
- 3° als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een tekortkoming als vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, 2°, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “De huurder van een sociale huurwoning leeft” vervangen door de zinsnede “Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de huurder”;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 1° tot en met 3° vervangen door wat volgt:

- “1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 2° alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoont melden aan de verhuurder;
- 3° alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid;”;

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt punt 5° opgeheven;

5° in paragraaf 3, eerste lid, wordt in punt 10° de zinsnede “als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid,” vervangen door de woorden “met een welzijns- of gezondheidsvoorziening”;

6° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 11° en 12° vervangen door wat volgt:

- “11° instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:
 - a) als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de huurder een onaangepaste woning bewoont;
 - b) als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - c) als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
- 12° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering,

in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;”;

7° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 13° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“13° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst, bepaald door de Vlaamse Regering.”;

8° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 18. In artikel 93 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het woord “kandidatenregister” vervangen door het woord “inschrijvingsregister”;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

“Het inschrijvingsregister maakt verder melding van het bestaan van eventuele voorrangen die de kandidaat-huurder geniet.”;

3° paragraaf 1, tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in het zesde lid, aan de volgende voorwaarden:

1° ze zijn minstens 18 jaar;

2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

3° ze zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.”;

4° in paragraaf 1 worden tussen het tweede en het derde lid zes leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 1°.

Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, bovendien minstens 65 jaar zijn.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, is, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, een zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluiten met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

De personen, vermeld in het tweede lid, zijn:

1° de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder;

2° de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Als de personen, vermeld in het zesde lid, ingeschreven zijn, worden ze beschouwd als kandidaat-huurders.

In afwijking van het tweede lid moeten personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject.”;

5° paragraaf 1, bestaande derde lid, wordt opgeheven;

6° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door de zinsnede “welzijnsverenigingen”.

Art. 19. In artikel 94 van hetzelfde decreet wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers van kandidaat-huurders, die uit het inschrijvingsregister geschrapt zijn, bedraagt dertig maanden, die ingaan vanaf de schrapping van de inschrijving. Na die bewaartermijn worden de dossiers vernietigd.”.

Art. 20. Artikel 95 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 95. §1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 93, §1.

In afwijking van het eerste lid moeten kandidaat-huurders niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder.

Als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehurder en hij wil met de referentiehurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
- 2° de rationele bezetting;
- 3° de voorrangs- en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, §2;

- 4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het vijfde lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vijfde lid en besteedt bij de vaststelling van de voorrangs- en toewijzingsregels van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor de kandidaat-huurder die meent dat hij benadeeld is door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§ 2. Bij de opmaak van het toewijzingsreglement, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, 4°, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband via het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28, §2, tweede lid, de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde lid, is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Het toewijzingsreglement kan ten vroegste in werking treden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in het vierde lid.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen toepassen nadat de termijn, vermeld in het derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken.

§3. Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht. De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

Als een kandidaat-huurder huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest is van een andere verhuurder van een sociale huurwoning en hij heeft volgens die andere verhuurder begeleiding als vermeld in het eerste lid nodig, kan de verhuurder de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in het eerste lid, als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° de andere verhuurder toont de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, aan met bewijsstukken;
- 2° de verhuurder geeft aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;
- 3° de welzijns- of gezondheidsvoorziening is van oordeel is dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

De bewijsstukken van de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, brengt de verhuurder op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd.”.

Art. 21. In artikel 96 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

“§2. De huurder mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren.”.

Art. 22. In artikel 97 van hetzelfde decreet, vervangen door het decreet van 23 maart 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zin “De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder.” opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt in het eerste lid de zinsnede “, met inachtneming van de navolgende bepalingen,” opgeheven;

3° in paragraaf 2 worden het tweede en derde lid opgeheven;

4° in paragraaf 4 wordt het eerste lid opgeheven;

5° in paragraaf 4 wordt in het bestaande tweede lid, dat het enige lid wordt, de zinsnede „, vermeld in het eerste lid,” opgeheven.

Art. 23. In artikel 97bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, vierde lid, wordt de zinsnede „, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b),” opgeheven;

2° in paragraaf 2, vierde lid, worden de woorden “in werking trad” vervangen door de woorden “gesloten werd”;

3° in paragraaf 2 wordt het vijfde lid vervangen door wat volgt:

“Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft. Paragraaf 3, vijfde lid is vervolgens van toepassing.”;

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede „, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°,” opgeheven;

5° in paragraaf 3 worden het tweede en derde lid opgeheven;

6° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede „, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b),” opgeheven;

7° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°” vervangen door de woorden “zijn huidige inkomen”;

8° in paragraaf 5 wordt het woord “zesde” vervangen door het woord “vierde”.

Art. 24. In artikel 98 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd:

- 1° als de laatste huurder overlijdt;
- 2° ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;
- 3° als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden

te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder, vermeld in artikel 91, §2.

Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

§ 2. Een huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder.

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.

In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder een opzeggingstermijn van een maand in de volgende gevallen:

- 1° hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- 2° hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “2°” vervangen door de zinsnede “3°”;

3° in paragraaf 3 wordt het derde lid opgeheven.

Art. 25. In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006, wordt paragraaf 4 opgeheven.

Art. 26. Aan artikel 112, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de punten 6° en 7° toegevoegd, die luiden als volgt:

“6° hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse betalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

7° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengebrouwen.”.

Art. 27. In artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “en de vervreemding” geschrapt;

2° in paragraaf 2, derde lid, worden de woorden “of vervreemding” en de woorden “of die ervan afwijken” geschrapt;

3° in paragraaf 2, vijfde lid, worden de woorden “of de vervreemding” geschrapt.

Art. 28. De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), of b) van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet beschouwd als huurder.

De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet niet langer beschouwd als huurder.

Als een toewijzingsreglement is ingediend ter goedkeuring vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 20 van dit decreet, blijft artikel 95, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 20 van dit decreet, van toepassing op het toewijzingsreglement.

Art. 29. Als voor een bescheiden koopwoning of een bescheiden kavel op de datum van de inwerkingtreding van artikel 2, 3°, en 7°, artikel 6, 10 en 27 van dit decreet een lokale woontoets als vermeld in artikel 9 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 is uitgevoerd, blijft de regelgeving van voor de inwerkingtreding van de vermelde artikelen van kracht op die bescheiden koopwoning of bescheiden kavel.

Art. 30. De Vlaamse Regering bepaalt de inwerkingtreding van ieder van de volgende bepalingen van dit decreet:

1° artikel 2, 3° en 7°;
2° artikel 2, 4°;
3° artikel 6;
4° artikel 10;
5° artikel 16, 1° en 2°;
6° artikel 17;
7° artikel 18, 1° tot en met 5°;
8° artikel 19 tot en met 25;
9° artikel 27.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

ADVIES VAN DE GEGEVENSBESEHERMINGSATORITEIT

**Advies nr. 163/2018 van 19 december 2018**

Betreft: Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (CO-A-2018-152)

De Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit");

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, inzonderheid op artikel 23 en 26 (hierna "WOG");

Gelet op 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* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, ontvangen op 30 oktober 2018;

Gelet op het verslag van de voorzitter;

Brengt op 19 december 2018 het volgend advies uit:

I. ONDERWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Autoriteit ontving op 30 oktober 2018 een adviesaanvraag van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding aangaande de artikelen 10 en 15 tot en met 24 van het Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (hierna "het ontwerp").
2. Het voorliggende ontwerp kadert in de opzet om de sociale huurreglementering verder te vereenvoudigen.

II. INHOUD VAN HET ONTWERP

3. De artikelen 10 en 15 tot en met 24 van het ontwerp hebben betrekking op twee verschillende verwerkingen van persoonsgegevens.
4. Enerzijds is er de verwerking van de persoonsgegevens van (kandidaat) huurders door sociale huisvestingsmaatschappijen. Het artikel 10 van het ontwerp regelt de situatie waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen een bescheiden huuraanbod kunnen verwerven en verwezenlijken dat bij voorrang wordt verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden
5. Anderzijds regelt het ontwerp verwerkingen door een "welzijns-of gezondheidsvoorziening". Artikel 15 van het ontwerp definieert deze term als volgt: "*een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening*". In een aanvullende toelichting van 19 november 2018 stelt de aanvrager : "*Een OCMW valt strikt gezien niet onder een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, maar voor de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode wordt een OCMW daarmee gelijkgesteld.*" Uit deze toelichting blijken ook dat volgende instanties vallen onder de term "welzijns-of gezondheidsvoorziening" : het Centrum Algemeen Welzijnswerk ("CAW"), de erkende dienst begeleid zelfstandig wonen, de erkende dienst beschut wonen, projecten psychiatrische zorg, ambulante intensieve behandelteams.
6. De Autoriteit gaat hierna na of deze verwerkingen afdoende worden omkaderd door het ontwerp.

III. ONDERZOEK VAN HET ONTWERP

1. Toepasselijkheid van de AVG

7. De AVG is toepasselijk op de in randnummers 4 en 5 vermelde verwerkingen van persoonsgegevens. Het ontwerp beschrijft twee situaties : de verwerking van gegevens door verhuurders (sociale huisvestingsmaatschappijen) en door een welzijns- of gezondheidsvoorziening

2. Rechtmatigheid van de verwerking (artikel 6 AVG)

8. Het ontwerp beoogt volgens de bijhorende nota aan de Vlaamse regering (onder meer) om wijzigingen (vnl. vereenvoudiging) in te voeren in de sociale huurreglementering. Het recht op wonen is erkend als een fundamenteel Grondrecht in de Belgische Grondwet. De verwerking vindt derhalve een basis in artikel 6 e) AVG¹.

3. Regeling van de essentiële elementen van de verwerking (artikel 6 AVG)

9. De Autoriteit staat gunstig ten opzichte van het principe van gegevensdeling tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurders enerzijds, en de kandidaat huurders anderzijds, teneinde te waarborgen dat iedereen die hiervoor in aanmerking komt zijn recht op sociaal wonen effectief kan realiseren. Zij is weliswaar van oordeel dat het ontwerp hiervoor een onvoldoende duidelijk kader omschrijft in het licht van de AVG, daar de essentiële elementen van de verwerking van de persoonsgegevens in dat kader niet voldoende duidelijk zijn verankerd in de Vlaamse wetgeving, en een te grote appreciatiemarge wordt toegekend aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en de verhuurders. Deze ruime, weinig precieze en vrijblijvende formulering, zelfs met een mogelijke tussenkomst van de Vlaamse Regering, biedt geen enkele houvast voor de betrokkenen.

10. Noch artikel 8 EVRM, noch artikel 22 van de Grondwet laten een 'blanco cheque' toe aan de Vlaamse Regering om deze essentiële elementen te bepalen. Immers, elke inmenging in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer moet worden voorgeschreven in een 'voldoende precieze wettelijke bepaling' die beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en evenredig is met de nagestreefde doelstelling. In een dergelijke precieze wettelijke bepaling moeten de essentiële elementen van de met de inmenging gepaard gaande verwerkingen van persoonsgegevens omschreven zijn in het decreet.

11. Het gaat hierbij minstens om

- de welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden;

¹ de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen

- de (categorieën) van persoonsgegevens die ter zake dienend en niet overmatig zijn;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke;
- de maximale bewaartermijn van de geregistreerde persoonsgegevens.

12. Een te vage omschrijving van de voormelde elementen laat de Autoriteit overigens ook niet toe zelfs maar een marginale toetsing door te voeren aan de door de AVG voorgeschreven waarborgen inzake bescherming van persoonsgegevens, zoals rechtmatigheid en transparantie, doelbinding, proportionaliteit (minimale gegevensverwerking), opslagbeperking en beveiliging van de verwerking

3.1. Finaliteit

13. De voormelde persoonsgegevens mogen enkel worden verwerkt *“voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden (...) en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt”* (artikel 5.1 b) AVG).

14. De doelstelling van de verwerkingen in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurders onder de artikelen 10 en 15 tot en met 24 staat niet expliciet omschreven.

15. Hetzelfde geldt voor de omschrijving van de doeleinden van de “gedragskenmerken van de kandidaat-huurder” verstrekt door een welzijns-of gezondheidsvoorziening aan de verhuurders onder artikel 19 van het ontwerp.

16. Artikel 19 van het ontwerp bepaalt wel de doeleinden van de begeleidingsovereenkomst. *“De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.”*

17. De Autoriteit merkt op dat het bepalen van het doel van een overeenkomst die tot stand is gekomen op basis van de initiële doorgifte van persoonsgegevens aan de verhuurder, niet noodzakelijk overeenstemt met het bepalen van het doel van de verwerking van de persoonsgegevens in hoofde van de verhuurder. Het blijkt uit het ontwerp dat het mogelijk is dat de gedragsinformatie die wordt meegedeeld aan de verhuurder niet noodzakelijk opgenomen is in de overeenkomst. De gedragskenmerken (profilering in de zin van de AVG) over de huurder opnemen in een overeenkomst zou ook indruisen tegen het beginsel van minimale gegevensverwerking.

18. De Autoriteit wenst derhalve dat de finaliteit waarvoor de welzijns-of gezondheidsvoorzieningen en de verhuurders de profielinformatie van de betrokken kandidaten en huurders kunnen verwerken expliciet wordt vermeld in het ontwerp.

3.2. Verwerkte gegevens

- a) Verwerking van persoonsgegevens van (kandidaat) huurders door sociale huisvestingsmaatschappijen

19. Artikel 10 van het ontwerp verwijst op indirecte wijze naar het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij het **inkomen en onroerend bezit** van de kandidaat-huurder kan opvragen. Dit gegeven is een grond om de woonbehoeftevoorwaarde te beoordelen, vermeld in artikel 10 van het ontwerp. Zo kan de huisvestingsmaatschappij de toewijzing van een woning weigeren als het inkomen van de kandidaat-huurder "niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs".

20. In deze context is de betrokkene van wie de gegevens kunnen worden opgevraagd niet expliciet vermeld. Artikel 15 van het ontwerp maakt een onderscheid tussen verschillende personen, namelijk de "referentiehurder", de persoon die gehuwd is met de referentiehurder en die in de sociale huurwoning woont of die met de referentiehurder wettelijke samenwoont, de feitelijke partner van de referentiehurder.

21. De Autoriteit acht het onduidelijk of de sociale huisvestingsmaatschappij onder artikel 10 ook andere personen dan de referentiehurder kunnen bevragen. Hetzelfde geldt voor de persoonsgegevens van de kandidaat-huurder waarvan sprake in artikel 19 van het ontwerp (nieuw artikel 95 § 3)

22. Het ontwerp bevat een indicatie dat het in de praktijk niet steeds zal gaan om **identificatiegegevens** van de betrokken kandidaat-huurder en de gebruikelijke data voor een huurovereenkomst (artikel 16 van het ontwerp).

23. Uit de tekst van artikel 10 van het ontwerp blijkt immers ook dat er een appreciatie noodzakelijk is van **het zich "tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden"**. Volgens de toelichting bij artikel 10 zijn bescheiden huurwoningen "doorstroomwoningen voor personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden".

24. Wat precies moet worden verstaan onder het "*zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden*" is niet duidelijk. De vraag is of artikel 10 van het ontwerp de verwerking van gevoelige gegevens in de zin van de artikelen 9 en 10 AVG kan impliceren die moeten dienen tot

staving van de tijdelijke situatie (bv. slachtoffers van geweld ten aanzien van partners of kinderen,...) (zie hierna).

25. In een aanvullende toelichting van 19 november stelt de aanvrager : *"De bijzondere of moeilijke situatie wordt bewust niet gedefinieerd of gespecificeerd door de decreetgever om de SHM's (nvdr de sociale huisvestingsmaatschappijen) de mogelijkheid te laten rekening te houden met alle specifieke situaties waarin kandidaat-huurders zich kunnen bevinden en een zo billijk mogelijk toewijzingsbeleid mogelijk te maken. Wel zal de Vlaamse Regering bij de uitwerking van het bescheiden huurstelsel voldoende rechtsbescherming voorzien, zoals dat nu ook al het geval is in het huidige uitvoeringsbesluit (verhaalrecht bij de toezichthouder). (...)*

26. De aanvrager vervolgt (...) *"het gaat hier over kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Dat was steeds de drijfveer om bescheiden huuraanbod mogelijk te maken maar werd nooit ingeschreven in de regelgeving. Daardoor bestond er een zekere onduidelijkheid over de doelgroep van bescheiden huurwoningen. Door de wijzigingen aan het huidige kader van het bescheiden woonaanbod wordt de initiële bedoeling uitdrukkelijk bevestigd in de regelgeving. Bescheiden huurwoningen zijn doorstroomwoningen voor personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Te denken valt aan een persoon die net gescheiden is of iemand die net werkloos geworden is. Deze gegevens zijn niet te beschouwen als gegevens vermeld artikel 9 AVG (...)"*. De aanvrager concludeert even verder : *"Zoals gezegd vallen deze gegevens niet onder artikel 9 AVG en zij vallen evenmin onder artikel 10 AVG"*

27. In het licht van de risicogebaseerde aanpak van de AVG kan de Autoriteit de stelligheid van de aanvrager niet bijtreden. Zij beseft dat er op het terrein uiteraard een zekere appreciatiemarge moet worden gelaten in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Anderzijds is het artikel 10 van het ontwerp zo vaag opgesteld dat de appreciatiemarge gewoon veel te ruim is om afdoende rechtsbescherming te bieden tegen al te verregaande arbitraire bevestigingen op het terrein. Er bestaat daardoor een (hoog) risico dat de appreciatie sterk kan afwijken naargelang de regio en de verschillende ideologische overtuigingen van het lokale bestuur van diverse sociale huisvestingsmaatschappijen.

28. Ondanks de aanvullende toelichting van de aanvrager is niet uit te sluiten dat in een aantal gevallen de toepassing van artikel 10 van het ontwerp in de praktijk zal kunnen afwijken van de toelichting door de aanvrager, en toch in gespannen verhouding zal komen te staan met het verwerkingsverbod van bijzondere gegevens in de zin van artikel 10 AVG (bv. echtscheiding na partnergeweld of andere strafbare feiten waar vaststellingen zijn verricht door de politie, zie hierna). De eerste waarborg die hierbij moet worden geboden is duidelijkheid in het decreet, bvb door het invoegen van een expliciete verbodsbepaling (of juist expliciete regeling) voor de verwerking van bepaalde gevoelige persoonsgegevens. Autoriteit in dit kader acht een verwijzing naar "de

toezichthouder” ook onvoldoende als waarborg. Bij gebrek aan afdoende duidelijkheid op dit vlak kan een toezichthouder niet op zinnig wijze vaststellen wat de bedoeling van de wetgever was. In de mate wordt gedoeld op de Vlaamse Toezichtcommissie, wees de Autoriteit in een eerder advies² op het gebrek aan ondersteuning in het decreet van 8 juni 2018 van deze toezichthouder. De combinatie aan beperkende voorwaarden die aan de Vlaamse toezichtcommissie zijn opgelegd onder het decreet van 8 juni 2018 werden door de Autoriteit in strijd met de AVG geacht.

b) Verwerking van persoonsgegevens van (kandidaat) huurders door een “welzijns-of gezondheidsvoorziening”

29. Artikel 19 van het ontwerp wijzigt artikel 95 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. De derde paragraaf van dit artikel gaat ervan uit dat persoonsgegevens worden verstrekt door de welzijns-of gezondheidsvoorziening aan de verhuurder, op basis waarvan deze kan beoordelen dat de toewijzing afhankelijk moet worden gemaakt van het afsluiten van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en de welzijns-of gezondheidsvoorziening in door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen. Dezelfde paragraaf stelt *“De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen.”*

30. Volgens een aanvullende toelichting van de aanvrager betreft het *“persoonsgegevens over gedragskenmerken die doen vermoeden dat de kandidaat-huurder niet beschikt over voldoende woonvaardigheden (de vaardigheden die nodig zijn om de huurdersverplichtingen te kunnen naleven). Bijvoorbeeld: informatie over het feit dat kandidaat-huurder budgetbegeleiding krijgt, in begeleiding is bij een dienst of voorziening, ...”*

31. De Autoriteit is van oordeel dat de voormelde omschrijving zeer vaag is. Gezien het gaat om profilering van een kwetsbare groep op basis van hun gedrag en mogelijkheid om al dan niet zelfstandig te kunnen wonen kan enkel de decreetgever passende waarborgen voorzien voor het doorgeven van deze gegevens door de welzijns-of gezondheidsvoorzieningen.

32. De Autoriteit wijst in dit kader op artikel 26 van de wet van 15 januari 1990 (“KSZ wet”), zoals gewijzigd door artikel 18 van de wet van 5 september 2018³ die de tussenkomst van een

² Zie randnummers 31 en volgende van het advies 88/2018 van 26 september 2018 betreffende het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende aanpassing van de besluiten van de Vlaamse Regering aan 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), gepubliceerd op https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/advies_92_2018.pdf

³ Wet van 5 september 2018 tot oprichting van het informatieveiligheidscomité en tot wijziging van diverse wetten betreffende de uitvoering van Verordening (EU) 2016/679 van 27 april 2016 van het Europees Parlement en de Raad 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, B.S., 10 september 2018.

geneesheer en dienaangaande toegangsmodaliteiten oplegt. In de mate de voormelde bepaling betrekking heeft op welzijns-of gezondheidsvoorzieningen en "sociale gegevens van persoonlijke aard die de gezondheid betreffen" kan het ontwerp derhalve in het licht van artikel 22 Grondwet geen afwijkende bepalingen invoeren die een lagere bescherming zouden bieden dan voorzien in de KSZ wet.

3.3. Aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke (artikel 4 7) AVG

33. De expliciete aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke is een essentieel element voor het toepassen van de AVG. De verantwoordelijke voor de verwerking is immers de drager van de meeste plichten onder de AVG.

34. De Autoriteit stelt vast dat het niet voldoende duidelijk is wie verwerkingsverantwoordelijke is voor welke verwerking.

35. Het ontwerp beschrijft niet expliciet wie de verwerkingsverantwoordelijke is (zal zijn). Het is ook niet expliciet en limitatief bepaald op welke instanties de definitie van "welzijns-of gezondheidsvoorziening" betrekking heeft. Naast OCMW's gaat het volgens de aanvrager onder meer om het Centrum Algemeen Welzijnswerk ("CAW"), de erkende dienst begeleid zelfstandig wonen, de erkende dienst beschut wonen, projecten psychiatrische zorg, ambulante intensieve behandelteams,... (zie hiervoor).

36. Het is evenmin duidelijk of de regeling in artikel 19 niet enkel betrekking heeft op sociale huisvestingmaatschappijen. In een aanvullende toelichting stelt de aanvrager *"artikel 19 wijzigt artikel 95 van de Vlaamse Wooncode dat behoort tot titel VII en die titel betreft de verhuring van woningen in de sociale sector. De bepalingen van titel VII zijn van toepassing op de sociale huurwoningen (zie art. 91 van de Vlaamse Wooncode). Sociale huurwoningen zijn gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder kan bijgevolg een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een lokaal bestuur of het Vlaams Woningfonds (als er gewestelijke subsidies zijn verleend voor de sociale huurwoning) zijn."*

37. Uit de inhoud van de artikelen 10 en 19 en volgende blijkt dat wel de diverse actoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, en de welzijns-of gezondheidsvoorzieningen) een zeer ruime beoordelingsvrijheid krijgen ten aanzien van het doel en de middelen van de verwerking. Zij dienen derhalve te worden beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke in de zin van artikel 4 7) AVG.

38. Omwille van de rechtszekerheid wenst de Autoriteit dat de verwerkingsverantwoordelijken in de zin van de AVG ook explicieter en duidelijker worden aangeduid in het ontwerp.

3.4. Bewaringstermijn

39. Artikel 19 van het ontwerp stelt *"de bewijsstukken van de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond"*.

40. Hoewel de voormelde bepaling blijkens de nota aan de Vlaamse regering bedoeld is om "voldoende privacygaranties in te bouwen", wordt deze omschrijvingen geplaagd door drie onduidelijkheden die haar praktisch nut als dataproductiewaarborg ondergraven.

41. De **adressant** van de voormelde regeling is onduidelijk want niet expliciet bepaald. De AVG bepaalt regels dienaangaande (zie hierna) die van toepassing zijn op elke verwerkingsverantwoordelijke. Zowel (sociale) verhuurmaatschappijen als welzijns- of gezondheidsvoorzieningen moeten dus worden geacht te vallen onder deze plicht.

42. De omschrijving van de bewaringstermijn (waaronder de profielinformatie) is wel bepaalbaar, maar er is geen maximale termijn voorzien. Teneinde de verwerkingsverantwoordelijken concreter te responsabiliseren aangaande de risico's van zeer langdurige en/of ongecodeerde bewaringen van (vooral) gevoelige persoonsgegevens wenst de Autoriteit dat het ontwerp een **maximum bewaringstermijn** voorziet die ook betrekking heeft op preciezer omschreven gegevens⁴ en **bewaringsmodaliteiten** waaronder een expliciete regeling van de **toegangsmodaliteiten**⁵ van (gevoelige) persoonsgegevens waarvan de verwerking een hogere risico inhoudt in de zin van de AVG voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen. Na het verstrijken van deze termijn moeten de gegevens worden vernietigd ingevolge artikel 5.1 d) AVG.

43. Bovendien dient het ontwerp ook de **bewaringsmodaliteiten** te respecteren die voorgeschreven zijn door de AVG. Artikel 5.1 e) AVG stelt *"bewaard in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen niet langer te identificeren dan voor de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt noodzakelijk is."* (artikel 5.1 e) AVG)

⁴ De verwijzing in naar artikel 19 naar *"de bewijsstukken van de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van de begeleidingsovereenkomst"* betreft een onduidelijke en niet beperkende omschrijving.

⁵ Zie bv. artikel 26 §§ 2 en 3 van de voormelde KSZ wet.

4. Transparantie

44. In lijn met de rechtspraak van het Hof van Justitie⁶ moet de Autoriteit onderzoeken of de gegevensstromen vanuit de verwerkingsverantwoordelijken afdoende transparant zijn voor de betrokken personen.

45. Overeenkomstig het transparantiebeginsel van de AVG moet informatie die bestemd is voor het publiek of voor de betrokkene beknopt, eenvoudig toegankelijk en begrijpelijk zijn en moet duidelijke en eenvoudige taal en, in voorkomend geval, aanvullend visualisatie worden gebruikt. Die informatie kan elektronisch worden verstrekt, bijvoorbeeld wanneer die tot het publiek is gericht, via een website. Dit geldt in het bijzonder voor situaties, waarin het voor een betrokkene moeilijk is te weten en te begrijpen of, door wie en met welk doel zijn persoonsgegevens worden verwerkt⁷.

5. Het faciliteren van de rechten van de betrokkene

46. De Autoriteit wijst er ook dat moet worden gestreefd naar meer consistentie van de dataproductieverklaringen van de diverse verwerkingsverantwoordelijken in het kader van de sociale huisvesting. Niet elke welzijns- of gezondheidsvoorziening of sociale huisvestingsmaatschappij heeft vandaag een website met een duidelijke, zichtbare en volledige dataproductieverklaring hetgeen nochtans een basisvereiste is voor het faciliteren van de uitoefening van de rechten van de betrokkene onder artikel 12.2 AVG ten aanzien van de betreffende verwerking.

6. Verwerking(verbod) van bijzondere persoonsgegevens in de zin van artikel 9 en 10 AVG.

47. Het ontwerp voorziet drie hypothesen waar in de praktijk sprake kan of zal zijn van de verwerking van persoonsgegevens in de zin van de artikelen 9 en 10 AVG, zij het dat de zekerheid dat dergelijke gegevens worden verwerkt (of het risico hierop) sterk varieert naargelang de context van de bepaling. Het ontwerp bevat in dat opzicht drie relevante bepalingen :

- a) Het zich "tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden (artikel 10 van het ontwerp).
- b) De verwijzing naar de "lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder" (artikel 16 van het ontwerp)
- c) De verwijzing naar "persoonsgegevens betreffende "gedragskenmerken" van de kandidaat-huurder (artikel 19 van het ontwerp)

⁶ Zie HvJ, 2 oktober 2015, C-201/14, zaak Smaranda Bara ea. Vs. Romania.

⁷ Overweging 58 AVG.

48. De Autoriteit stelde hiervoor dat er onder artikel 10 van het ontwerp een risico is dat persoonsgegevens onder artikel 10 AVG worden verwerkt (zie supra randnummer 24). Het ontwerp laat na om bijzondere waarborgen te bepalen, zoals een expliciete aanduiding om welke situaties het gaat, en of sociale huisvestingsmaatschappijen al dan niet persoonsgegevens kunnen verwerken betreffende strafrechtelijke veroordelingen en strafbare feiten of daarmee verband houdende veiligheidsmaatregelen in de zin van artikel 10 AVG teneinde de aanwezigheid van een “bijzondere of moeilijke situatie” te staven. Het ontwerp voldoet actueel niet aan deze vereiste, zodat het verwerkingsverbod van de artikelen 9 en 10 AVG zondermeer toepasselijk moet worden geacht op de verwerkingen onder artikel 10 van het ontwerp.

49. In het nieuwe punt 12° van artikel 92, §3, eerste lid, Vlaamse Wooncode wordt door artikel 16 van het ontwerp een nieuwe huurdersverplichting toegevoegd. De huurder van een sociale assistentiewoning moet instemmen met een verhuis naar een meer passende zorgvoorziening als zijn zorgbehoevendheid toeneemt op voorwaarde dat de beheersinstantie (d.i. één of meer personen die een groep van assistentiewoningen vertegenwoordigen en juridisch kunnen verbinden) dat passend verblijf voorziet. In deze bepaling wordt verwezen naar het feit dat een behandelende arts **de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand** van de huurder kan beoordelen, en met name of “opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is”.

50. Volgens een aanvullende toelichting door de aanvrager betreft het hier *“een beoordeling van een behandelende arts die vaststelt na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners dat een opname in een meer passende voorziening noodzakelijk is wegens de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand. Als dat wordt vastgesteld, dient de huurder in te stemmen met een verhuis naar die passende voorziening voor zover dat passend verblijf voorzien wordt. De verhuurder zal van die beoordeling op de hoogte worden gesteld. Hij kan immers de huurovereenkomst opzeggen als de huurder weigert om in te stemmen met de verhuis naar een meer passend verblijf. Dit is een ad-hoc verstrekking van gegevens. Zodra huurder vrijwillig of desnoods met opzeg de sociale huurwoning heeft verlaten, is er geen reden meer om de beoordeling van de behandelende arts te bewaren.”*

51. De basis van de verwerking blijkt ook ingegeven door een wettelijke verplichting van een sociale huurder die zich in een bepaalde gezondheidstoestand bevindt. De aanvrager stelt *“De formulering van de verplichting is geïnspireerd op artikel 23 van de vermelde reglementering. Een sociale huurder die zich in die situatie bevindt, en die niet instemt met een verhuis, komt te kort aan zijn huurdersverplichtingen, wat een opzegging van de huurovereenkomst kan rechtvaardigen. De ontworpen regeling zorgt er voor dat de sociale huisvestingsmaatschappij haar woningpatrimonium goed kan beheren en zodoende kan zorgen dat al haar bewoners in een aangepaste woning wonen. Tegelijkertijd wordt er ook een bescherming ingeschreven voor de huurder doordat de arts slechts*

kan oordelen na de raadpleging van de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners."

52. Artikel 16 van het ontwerp vermeldt echter niet expliciet dat de sociale huisvestingsmaatschappij (en niet enkel de arts) het corresponderende **gezondheidsgegevens** kan verwerken in de eigen dossiers.

53. Wat de uitzonderingsgrond betreft voor de verwerking van gezondheidsgegevens verwijst de aanvrager in een aanvullende toelichting naar de uitzonderingsgrond in artikel 9.2 g) AVG⁸⁸. De Autoriteit wijst er op dat een beroep op deze uitzondering het voorzien van passende en specifieke waarborgen veronderstelt die echter niet zijn opgenomen in artikel 16 van het ontwerp. Ook de alternatieve uitzonderingsgrond in artikel 9.2 b) AVG ("noodzakelijk voor de uitvoering van een plicht van de verwerkingsverantwoordelijke op het gebied van het sociale beschermingsrecht") veronderstelt dat er sprake is van een duidelijke (expliciete) wettelijke plicht voor de verwerkingsverantwoordelijke (bewaring tijdens de duur van de huur door de huisvestingsmaatschappij) naast andere passende waarborgen. Artikel 16 van het ontwerp is onduidelijk in welke mate er een om dit gegeven te verwerken bij de sociale huisvestingsmaatschappij, en met welk doel en onder welke voorwaarden dit gezondheidsgegevens al dan niet kan worden verwerkt door deze verwerkingsverantwoordelijke (en niet enkel de arts).

54. De Autoriteit besluit dat de gebrekkige redactie van artikel 16 in de praktijk een risico vormt voor de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij conform de voorwaarden van de AVG.

55. Wat de "**gedragskenmerken** van de kandidaat-huurder" betreft in artikel 19 van het ontwerp stelt de aanvrager : *"Een toewijzing van een sociale huurwoning kan afhankelijk worden gemaakt van een begeleidingsovereenkomst tussen huurder en welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van gegevens verstrekt door die voorzieningen (ontworpen art. 95, §3, eerste lid, Vlaamse Wooncode) of door een collega verhuurder (ontworpen art. 95, §3, tweede lid, Vlaamse Wooncode) – het betreft gegevens die doen vermoeden dat de persoon de vaardigheid om zelfstandig te wonen mist (bv. budgetbegeleiding nodig, administratieve ondersteuning, ondersteuning bij onderhoud woning, ..) – d.i. ad-hoc verstrekking van gegevens. Het is de vraag of die gegevens te klasseren zijn onder de gegevens vermeld artikel 9 AVG (...)"*.

56. Wat de uitzonderingsgrond betreft voor de verwerking van de gedragskenmerken verwijst de aanvrager in een aanvullende toelichting eveneens naar de uitzonderingsgrond in artikel 9.2 g) AVG.

⁸⁸ "de verwerking is noodzakelijk om redenen van zwaarwegend algemeen belang, op grond van Unierecht of lidstatelijk recht, waarbij de evenredigheid met het passende en specifieke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkene nagestreefde doel wordt gewaarborgd, de wezenlijke inhoud van het recht op bescherming van persoonsgegevens wordt geëerbiedigd en passende en specifieke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkene"

De decreetgever vermeldt evenwel echter niet expliciet dat de sociale huisvestingsmaatschappij gezondheidsgegevens kan verwerken in de zin van artikel 9 AVG, zodat de noodzaak niet bij decreet is vastgesteld.

57. Aangezien de aanvrager van oordeel dat er (enkel) een noodzaak voor het verwerken van gevoelige persoonsgegevens ten grondslag ligt aan de verwerkingen onder de artikelen 16 en 19 van het ontwerp moet dit als dusdanig ook worden opgenomen in het ontwerp, in plaats van aan de appreciatie te worden overgelaten van de verwerkingsverantwoordelijken. De decreetgever dient in de artikelen 16 en 19 van het ontwerp duidelijker de gevallen te omschrijven waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen en welzijns- en gezondheidsvoorzieningen persoonsgegevens kunnen verwerken in de zin van artikelen 9 en 10 AVG, en de minimale waarborgen voor de betrokkenen.

58. Anderzijds neemt de autoriteit akte van de stelling van de aanvrager dat geen persoonsgegevens in de zin van de artikelen 9 en 10 AVG moeten worden verwerkt, zodat het past om dienaangaande het verwerkingsverbod onder de AVG bevestigen in artikel 10 van het ontwerp.

7. Profilering, risicogebaseerde aanpak en betrokkenheid van de functionaris voor de gegevensbescherming ("DPO")

59. De Autoriteit wijst op het feit dat de artikelen 16 en 19 een maatregel van "profilering" inhouden in de zin van artikel 4 4) AVG. Dit wil zeggen *"elke vorm van geautomatiseerde verwerking van persoonsgegevens waarbij aan de hand van persoonsgegevens bepaalde persoonlijke aspecten van een natuurlijke persoon worden geëvalueerd, met name met de bedoeling zijn beroepsprestaties, economische situatie, gezondheid, persoonlijke voorkeuren, interesses, betrouwbaarheid, gedrag, locatie of verplaatsingen te analyseren of te voorspellen"*

60. Hoewel niet meteen hoeft sprake te zijn van een geautomatiseerde besluitvorming in de zin van artikel 22 AVG, moet deze inmenging in de persoonlijke levenssfeer duidelijk zijn toegestaan in het decreet, met bijkomende waarborgen voor het inschatten en opvolgen van de risico's voor de betrokkenen in de zin van de AVG (gegevenslekken, oneigenlijk gebruik van profielinformatie voor een andere context,...). De AVG legt de verwerkingsverantwoordelijke dienaangaande ook een bijzondere informatieplicht op (artikel 13.2 f) AVG en 14.2 g) AVG)

61. Het ontwerp dient rekening te houden met het feit dat de verwerkingsverantwoordelijken de plicht heeft om bij de beveiliging van profielinformatie een risico-gebaseerde aanpak te hanteren in het licht van de artikelen 32 tot en met 36 AVG. Informatie(mede)deling die met een variabele graad van zekerheid ook betrekking heeft op gevoelige persoonsgegevens en betreffende het gedrag van een kwetsbare groep personen kan dus niet worden toegepast zonder het hanteren van een methode om de risico's voor de rechten en vrijheden van deze personen te beoordelen en op te volgen.

62. Bij de voormelde aanpak moet de functionaris voor de gegevensbescherming ("DPO") naar behoren en tijdig worden betrokken (artikel 38.2 AVG). Het ontwerp verwijst echter niet naar de rol van de functionaris, die moet zijn aangesteld bij elke welzijns- en gezondheidsvoorziening. Het gaat hierbij niet enkel om de DPO's van OCMW's.

63. Het aanmoedigen van samenwerking tussen de (functionarissen van de gegevensbescherming van de) welzijns- en gezondheidsvoorzieningen en de sociale huisvestingsmaatschappijen op het gebied van "best practises" inzake dataproductie dient derhalve ook een doel van het beleid te zijn om te komen tot een meer efficiënte, consistente en beschermende aanpak van dataproductie in de sector van de sociale huisvesting. Dit zeker in de mate in de praktijk sprake is van de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 AVG (zie hiervoor)

IV. BESLUIT

Uit de nota aan de Vlaamse regering blijkt dat het de bedoeling is van de wetgever om "voldoende privacygaranties in te bouwen" op het gebied van "essentiële elementen zoals de finaliteit van de gegevensuitwisseling, categorieën van betrokkenen, categorie van gegevens en de bewaartermijn van de gegevens".

De Autoriteit onderschrijft dat er op het terrein uiteraard een zekere appreciatiemarge moet worden gelaten in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen is. De appreciatiemarge onder de artikelen 10, 16 en 19 van het ontwerp is echter dermate groot dat het ook een hoog risico inhoudt voor het recht op wonen van de betrokkenen. De Autoriteit stelt ook vast dat het ontwerp nalaat om op een aantal essentiële elementen voldoende duidelijkheid en evenwicht te bieden in het licht van het privacy- en gegevensbeschermingsrecht .

- De verwerkingsverantwoordelijke van de verwerking is niet duidelijk aangeduid (zie randnummers 33 tot en met 38).
- de rechten van de betrokkenen worden niet gefaciliteerd ten aanzien van de verwerking (zie randnummer 46)
- Gelet op het risico voor de betrokkenen (gegevenslekken, zeer uitleenlopende appreciaties door welzijns- en gezondheidsvoorzieningen en maatschappijen,...) kan het niet volledig aan de vrije appreciatie van deze verantwoordelijken worden overgelaten om (zonder duidelijke waarborgen) te appreciëren of en hoe (gevoelige) persoonsgegevens dienen te worden verwerkt (zie randnummer 57).
- De decreetgever dient in de artikelen 16 en 19 van het ontwerp expliciet te omschrijven dat sociale huisvestingsmaatschappijen gevoelige persoonsgegevens kunnen verwerken in de zin van artikel 9 AVG, en de bijhorende waarborgen voor de betrokkenen uit te werken

waaronder o.m. de waarborgen op het niveau van de KSZ wet kunnen dienen als referentie (zie randnummer 56)

- Wat artikel 10 van het ontwerp betreft dient het verwerkingsverbod voor de verwerking van gevoelige persoonsgegevens in de zin van de artikelen 9 en 10 AVG te worden bevestigd, nu er uit de toelichting van de aanvrager geen noodzaak (maar wel een risico) blijkt dat deze persoonsgegevens worden verwerkt. (zie randnummer 48)
- Nu de artikelen 16 en 19 ook een profilering van de betrokkene inhouden om op die basis een besluit te nemen aangaande het recht op (sociaal) wonen van de betrokkene, moet de decreetgever erop toezien dat ook passende waarborgen worden toegepast door de diverse verantwoordelijken, waaronder bijkomende transparantie en een om de risico's voor de betrokkenen in de zin van de AVG te beoordelen en op te volgen
- de rol van de functionaris voor de gegevensbescherming ("DPO") wordt niet vermeld, noch toegepast (zie randnummers 62- 63)
- de regeling van de bewaringstermijn moet in regel worden gebracht met de AVG (zie randnummers 39 – 43).

OM DEZE REDENEN

Verleent de Autoriteit een **ongunstig advies** over de artikelen 10, 16 en 19 van het ontwerp.

Spreekt zij zich niet uit over de overige bepalingen van het ontwerp waar geen advies over werd gevraagd.

De Wnd. Administrateur,

De Voorzitter,

(get.) An Machtens

(get.) Willem Debeuckelaere

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 64.866/3
van 4 januari 2019

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’

Op 3 december 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 18 december 2018. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Peter SOURBRON, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 4 januari 2019.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt er hoofdzakelijk toe het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: Vlaamse Wooncode) te wijzigen. De ontworpen wijzigingen bestaan er concreet in dat:

- sociale huurwoningen voortaan worden onderscheiden van het bescheiden huuraanbod (artikel 2, 1° en 3°);
- het begrip “OCMW-vereniging” wordt afgestemd op de terminologie van het decreet van 22 december 2017 ‘over het lokaal bestuur’ en in diverse bepalingen wordt vervangen door het begrip “welzijnsvereniging” (artikelen 2, 2°, 5°, 3, 5, 6, 4°, 12, 16, 3°, en 18, 6°);
- de begrippen “gemengd project” (artikel 2, 3°), “huurder” (artikelen 2, 4°, en 16) worden geherdefinieerd en het begrip “gemeenschappelijk wonen” (artikel 2, 6°) wordt gedefinieerd;
- het “bescheiden huuraanbod” wordt omschreven overeenkomstig artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’ (artikel 2, 7°);
- de verwijzingen naar het “bescheiden woonaanbod” worden vervangen door verwijzingen naar het “bescheiden huuraanbod” (artikel 6, 1°, 2° en 4°);
- de bescheiden huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaten die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden (zogenaamde doorstroomwoningen), de toewijzing van een dergelijke woning kan worden geweigerd wanneer het inkomen van de kandidaat niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs, de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de nadere regels voor de toepassing ervan door de sociale huisvestingsmaatschappijen te bepalen en zij tevens wordt gemachtigd om de woonbehoeftigheidsvoorwaarde af te bakenen op basis van het inkomen en het onroerend bezit van de gezinnen en alleenstaanden (artikel 10);
- de gezinnen of alleenstaanden die een sociale koopwoning binnen een termijn van twintig jaar na de aankoop, verhuren, er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, gehouden zijn tot betaling van een vergoeding in verhouding tot “de toegestane korting” die de Vlaamse Regering vaststelt (artikel 14);
- het voorkooprecht niet geldt voor staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen (artikel 15);

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

- de begrippen “huurder”, “rationele bezetting” en “welzijns- of gezondheidsvoorziening” worden gedefinieerd (artikel 16);
- de gegevens die de schriftelijke huurovereenkomst moet bevatten, worden opgesomd, een typehuurovereenkomst wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering en zij ook een toelichting op maat van de huurder zal maken over de regelgevende bepalingen die gelden voor de verhouding tussen de verhuurder en de huurder (artikel 17, 1°);
- de verhuurder en huurder een aantal verplichtingen moeten naleven die gelden naast de verplichtingen op grond van het decreet van 9 november 2018 ‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’ (Vlaams Woninghuurdecreet) (artikel 17, 1° tot 3°);
- de gevallen waarin de huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning worden aangepast (artikel 17, 6°);
- het “kandidatenregister” wordt vervangen door een “inschrijvingsregister” (artikel 18, 1°);
- de inschrijvingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning worden geherformuleerd en aangepast (artikel 18, 3° en 4°);
- de bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers wordt vastgesteld op dertig maanden (artikel 19);
- de voorwaarden om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning worden geherformuleerd en aangepast, de Vlaamse Regering het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk kan vernietigen en in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen de verhuurder een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening (artikel 20);
- de huurder principieel niet mag onderverhuren (artikel 21);
- de gevallen worden bepaald waarbij de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd (artikel 24);
- de bepalingen van hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 ‘houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992’ en het decreet van 28 maart 2014 ‘houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengewoners’, kunnen worden betrokken in een codificatie van het Vlaamse woonbeleid (artikel 26);
- in artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’ de verwijzingen naar het bescheiden koopaanbod worden geschrapt.

De artikelen 28 en 29 van het voorontwerp bevatten overgangsbepalingen.

Artikel 30 van het voorontwerp machtigt de Vlaamse Regering om de inwerkingtreding te bepalen van de artikelen 2, 3°, 4° en 7°, 6, 10, 16, 1° en 2°, 17, 18, 1° tot 5°, 19 tot 25 en 27 van het aan te nemen decreet.

VORMVEREISTEN

3. Op het ogenblik van de adviesaanvraag had de Gegevensbeschermingsautoriteit nog geen advies uitgebracht over het voorontwerp.

Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van deze vormvereiste nog wijzigingen zou ondergaan, moeten de gewijzigde of de toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, alsnog om advies aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 17

4.1. Gevraagd naar de juridische waarde van de “toelichting op maat” in het ontworpen artikel 92, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, verklaarde de gemachtigde:

“De toelichting op maat van de huurder is een vulgariserende tekst over de regelgeving die van toepassing is op de verhouding tussen de huurder van een sociale huurwoning en de sociale verhuurder (cfr. Vlaams Woninghuurdecreet).

De toelichting heeft op zichzelf dus geen normatieve of juridische waarde, maar heeft als doel de toepasselijke regelgeving bevattelijk uit te leggen.

Het ontwerpdecreet bepaalt dat de toelichting aan de huurder moet bezorgd worden bij de ondertekening van de huurovereenkomst en dat in de huurovereenkomst een verwijzing moet worden opgenomen naar die toelichting. Als de regelgeving wijzigt, wordt de toelichting aangepast en de verhuurder moet de gewijzigde toelichting kenbaar maken aan de huurders.”

Aangezien het niet de bedoeling is om aan de “toelichting op maat” enige juridische waarde toe te kennen, rijst de vraag waarom specifiek de Vlaamse Regering de tekst ervan moet opmaken en aanpassen als de regelgeving wijzigt. Om elke mogelijke verwarring over het normatief karakter te vermijden, volstaat het in de ontworpen bepalingen te schrijven dat er een “toelichting op maat” wordt opgemaakt en dat die toelichting aangepast wordt als de regelgeving wijzigt, zonder dat uitdrukkelijk wordt bepaald dat dit moet gebeuren door de Vlaamse Regering zelf.

Artikel 20

4.2. Het ontworpen artikel 95, § 3, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat “in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen” een verhuurder de toewijzing afhankelijk kan maken

van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening. Over de aan de Vlaamse Regering verleende machtiging, verklaarde de gemachtigde het volgende:

“Voorafgaand kan gemeld worden dat die bepaling onder iets andere vorm reeds was opgenomen in de VWC.

Het huidige artikel 95, § 1, vijfde lid, VWC bepaalt:

‘De Vlaamse Regering kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst die gesloten wordt tussen de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie.’

In het ontworpen artikel 95, § 3, VWC wordt nu bepaald:

‘Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht.’

In het huidige KSH^[2] heeft de Vlaamse Regering op basis van het huidige artikel 95, § 1, vijfde lid, VWC de delegatie als volgt ingevuld.

* Artikel 22 KSH

‘In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.’

* Artikel 24, § 2 KSH: dit betreft de versnelde toewijzing aan bepaalde ‘welzijnsdoelgroepen’ met name daklozen, personen met een geestelijk gezondheidsprobleem en jongeren die zelfstandig gaan wonen.

‘De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29*bis*, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.’

² Bedoeld wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 ‘tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode’ (Kaderbesluit Sociale Huur).

* Artikel 28, § 3 KSH: dit betreft het lokaal toewijzingsreglement dat een gemeente kan opmaken als ze rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

‘§ 3. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen het aanbieden van andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29*bis*, door een welzijns- of gezondheidsvoorziening. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.’

De delegatie zal op een zelfde manier in het KSH ingevuld worden op basis van het ontworpen artikel.”

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 22° wordt tussen de woorden "een woning" en de woorden "die als" de zinsnede "die niet behoort tot het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid," ingevoegd;

2° in punt 22° wordt de zinsnede "OCMW-vereniging" vervangen door het woord "welzijnsvereniging";

3° in punt 32° worden tussen het woord "voorzieningen" en de zinsnede ", betreft" de woorden "en bescheiden huurwoningen" ingevoegd, en wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen;"

4° punt 34° wordt opgeheven;

5° punt 38° wordt vervangen door wat volgt:

"38° welzijnsvereniging: een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;"

6° er wordt een punt 43° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"43° gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwen-complex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongeligheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer;"

7° er wordt een punt 44° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"44° bescheiden woonaanbod: de huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;"

8° er wordt een punt 45° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“45° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.”.

Art. 3. In artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt de zinsnede “OCMW-vereniging” telkens vervangen door het woord “welzijnsvereniging”.

Art. 4. In artikel 30, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden “minimaal negen en” opgeheven.

Art. 5. In artikel 33, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door het woord “welzijnsverenigingen”.

Art. 6. In artikel 34 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “bescheiden huuraanbod”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, b), wordt de zinsnede “bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid” vervangen door de woorden “bescheiden huuraanbod”;

3° in paragraaf 3, eerste lid, wordt het punt 2°/1 opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door het woord “welzijnsverenigingen” en worden de woorden “bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “bescheiden huuraanbod”.

Art. 7. Artikel 35 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Art. 8. In artikel 36, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt de zinsnede “, alsook voor de bijdragen van de actoren waaraan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 9°, een dienstverlening verstrekt” opgeheven.

Art. 9. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 14 oktober 2016 en 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid wordt de zinsnede “in het tweede lid, 11°” vervangen door de zinsnede “in het tweede lid, 10°”;

2° in het zesde lid worden de zinnen “De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en in het zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn.” opgeheven.

Art. 10. In artikel 41 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011 en 31 mei 2013, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

“§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

Bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de toewijzing van een woning weigeren als zij vaststellen dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen op welke wijze de sociale huisvestingsmaatschappijen dat kunnen toepassen.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftigheidsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit.”.

Art. 11. In artikel 42bis, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 31 januari 2014, wordt tussen de woorden “Voor de toepassing van” en de woorden “het Wetboek” de zinsnede “de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013,” ingevoegd.

Art. 12. In artikel 60, §2, 5°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2014, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door het woord “welzijnsverenigingen”.

Art. 13. In artikel 81, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “geen andere woning in volle eigendom bezit, tenzij het een ongeschikte woning betreft die door de alleenstaande of het gezin zelf werd bewoond” vervangen door de woorden “voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt”.

Art. 14. Aan artikel 84 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016, worden twee leden toegevoegd, die luiden als volgt:

“Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, §3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen en als de sociale woonorganisatie een korting op de verkoopprijs heeft toegestaan, vordert de sociale woonorganisatie, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een vergoeding die in verhouding is met de toegestane korting en die de Vlaamse Regering vaststelt. De vergoeding komt toe aan de sociale woonorganisatie.

Als overeenkomstig boek III, titel VI, hoofdstuk VI, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek, een recht van wederinkoop in de verkoopakte is opgenomen en de verkoper dat recht uitoefent, is de regeling, vermeld in het eerste en tweede lid, niet van toepassing.”.

Art. 15. In artikel 85, §1, vierde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 2° worden de woorden “en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen” toegevoegd;

2° in punt 4° wordt het woord “eerste” opgeheven.

Art. 16. In artikel 91 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 november 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In deze titel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder:

1° huurder:

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehurder;
- b) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont;
- c) 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 en die overeenkomstig artikel 95, §1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;

2° rationale bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen;

3° welzijns- of gezondheidsvoorziening: een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.”;

2° in paragraaf 1 wordt in het bestaande eerste lid, dat het tweede lid wordt, het woord “welzijnsorganisaties” vervangen door de zinsnede “welzijns- of gezondheidsvoorzieningen”;

3° in paragraaf 2, 4°, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door het woord “welzijnsverenigingen”.

Art. 17. In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 november 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die minstens de hierna vermelde gegevens bevat:

- 1° de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
- 3° het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 4° de duur van de huurovereenkomst;
- 5° de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 99 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;

- 6° het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- 7° het bedrag van de waarborg;
- 8° in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- 9° een verwijzing naar de toelichting, vermeld in het derde lid.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

Er wordt een toelichting op maat van de huurder gemaakt over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat minstens informatie over de volgende elementen:

- 1° de verplichtingen van de verhuurder en de huurder;
- 2° de plaatsbeschrijving;
- 3° de duur van de huurovereenkomst;
- 4° de huurprijsberekening en huurprijsherziening;
- 5° de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 6° de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 7° de waarborg;
- 8° de brandverzekering;
- 9° de regeling met betrekking tot de huurherstellingen;
- 10° de beëindiging van de huurovereenkomst;
- 11° de mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

De toelichting, vermeld in het derde lid, wordt aangepast als de regelgeving wijzigt. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

§2. Naast de verplichtingen van de verhuurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de verhuurder van een sociale huurwoning de volgende verplichtingen na:

- 1° hij deelt aan de huurder de te betalen huurprijs mee en geeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 2° hij voert de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit;
- 3° als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een tekortkoming als vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, 2°, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “De huurder van een sociale huurwoning leeft” vervangen door de zinsnede “Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de huurder”;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 1° tot en met 3° vervangen door wat volgt:

- “1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 2° alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoningst melden aan de verhuurder;

3° alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid;”;

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt punt 5° opgeheven;

5° in paragraaf 3, eerste lid, wordt in punt 10° de zinsnede “als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid,” vervangen door de zinsnede “met een welzijns- of gezondheidsvoorziening”;

6° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 11° en 12° vervangen door wat volgt:

“11° instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:

- a) als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
- b) als de huurder een onaangepaste woning bewoont;
- c) als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
- d) als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

12° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;”;

7° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 13° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“13° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst, bepaald door de Vlaamse Regering.”;

8° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 18. In artikel 93 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het woord “kandidatenregister” vervangen door het woord “inschrijvingsregister”;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

“Het inschrijvingsregister maakt verder melding van het bestaan van eventuele voorrangen die de kandidaat-huurder geniet.”;

3° paragraaf 1, tweede lid, wordt vervangen door wat volgt:

“Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in het zesde lid, aan de volgende voorwaarden:

1° ze zijn minstens 18 jaar;

2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

3° ze zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”;

4° in paragraaf 1 worden tussen het tweede en het derde lid zes leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 1°.

Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, bovendien minstens 65 jaar zijn.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, is, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, een zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluiten met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

De personen, vermeld in het tweede lid, zijn:

1° de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder;

2° de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Als de personen, vermeld in het zesde lid, ingeschreven zijn, worden ze beschouwd als kandidaat-huurders.

In afwijking van het tweede lid moeten personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.”;

5° paragraaf 1, bestaande derde lid, wordt opgeheven;

6° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door het woord “welzijnsverenigingen”.

Art. 19. In artikel 94 van hetzelfde decreet wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers van kandidaat-huurders, die uit het inschrijvingsregister geschrapt zijn, bedraagt dertig maanden, die ingaan vanaf de schrapping van de inschrijving. Na die bewaartermijn worden de dossiers vernietigd.”.

Art. 20. Artikel 95 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 95. §1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 93, §1.

In afwijking van het eerste lid moeten kandidaat-huurders niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder.

Als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehurder en hij wil met de referentiehurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
- 2° de rationele bezetting;
- 3° de voorrangs- en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, §2;
- 4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het vijfde lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vijfde lid en besteedt bij de vaststelling van de voorrangs- en toewijzingsregels van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor de kandidaat-huurder die meent dat hij benadeeld is door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§2. Bij de opmaak van het toewijzingsreglement, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, 4°, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband via het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28, §2, tweede lid, de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde lid, is de vervaldag in de termijn begrepen. Als de vervaldag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Het toewijzingsreglement kan ten vroegste in werking treden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in het vierde lid.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen toepassen nadat de termijn, vermeld in het derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken.

§3. Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht. De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

Als een kandidaat-huurder huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest is van een andere verhuurder van een sociale huurwoning en hij heeft volgens die andere verhuurder begeleiding als vermeld in het eerste lid nodig, kan de verhuurder de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in het eerste lid, als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° de andere verhuurder toont de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, aan met bewijsstukken;
- 2° de verhuurder geeft aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;

3° de welzijns- of gezondheidsvoorziening is van oordeel is dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

De bewijsstukken van de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, brengt de verhuurder op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd.”.

Art. 21. In artikel 96 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

“§2. De huurder mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren.”.

Art. 22. In artikel 97 van hetzelfde decreet, vervangen door het decreet van 23 maart 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zin “De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder.” opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt in het eerste lid de zinsnede “, met inachtneming van de navolgende bepalingen,” opgeheven;

3° in paragraaf 2 worden het tweede en derde lid opgeheven;

4° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

“§4. De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de partijen overeenstemming bereiken over de plaatsbeschrijving, betaalt de huurder maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.”.

Art. 23. In artikel 97bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 worden het vierde en vijfde lid vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst gesloten werd voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huur-

overeenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft. Paragraaf 3, vijfde lid is vervolgens van toepassing.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede “, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°,” opgeheven;

3° in paragraaf 3 worden het tweede en derde lid opgeheven;

4° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b),” opgeheven;

5° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°” vervangen door de woorden “zijn huidige inkomen”;

6° in paragraaf 5 wordt het woord “zesde” vervangen door het woord “vierde”.

Art. 24. In artikel 98 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd:

1° als de laatste huurder overlijdt;

2° ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;

3° als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder, vermeld in artikel 91, §2.

Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

§2. Een huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder.

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.

In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder een opzeggingstermijn van een maand in de volgende gevallen:

1° hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;

2° hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “en 9°” vervangen door de zinsnede “, 3° en 9°”;

3° in paragraaf 3 wordt het derde lid opgeheven.

Art. 25. In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006, wordt paragraaf 4 opgeheven.

Art. 26. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “1° en 2°” vervangen door de zinsnede “1°, 2° en 3°”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede “en 9°” vervangen door de zinsnede “, 3° en 9°”;

3° in paragraaf 9 wordt de zinsnede “1°, of 2°” vervangen door de zinsnede “1°, 2° of 3°”.

Art. 27. Aan artikel 112, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de punten 6° en 7° toegevoegd, die luiden als volgt:

“6° hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse betalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

7° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengebwoners.”.

Art. 28. In artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “en de vervreemding” geschrapt;

2° in paragraaf 2, derde lid, worden de woorden “of vervreemding” en de woorden “of die ervan afwijken” geschrapt;

3° in paragraaf 2, vijfde lid, worden de woorden “of de vervreemding” geschrapt.

Art. 29. De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet beschouwd als huurder.

De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet niet langer beschouwd als huurder.

Als een toewijzingsreglement is ingediend ter goedkeuring vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 20 van dit decreet, blijft artikel 95, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 20 van dit decreet, van toepassing op het toewijzingsreglement.

Art. 30. Als voor een bescheiden koopwoning of een bescheiden kavel op de datum van de inwerkingtreding van artikel 2, 3° en 7°, en artikel 6, 10 en 28, van dit decreet een lokale woontoets als vermeld in artikel 9 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 is uitgevoerd, blijft de regelgeving van voor de inwerkingtreding van de vermelde artikelen van kracht op die bescheiden koopwoning of bescheiden kavel.

Art. 31. De Vlaamse Regering bepaalt de inwerkingtreding van ieder van de volgende bepalingen van dit decreet:

- 1° artikel 2, 3° en 7°;
- 2° artikel 2, 4°;
- 3° artikel 6;
- 4° artikel 10;
- 5° artikel 16, 1° en 2°;
- 6° artikel 17;
- 7° artikel 18, 1° tot en met 5°;
- 8° artikel 19 tot en met 26;
- 9° artikel 28.

Brussel, 25 januari 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

BIJLAGE BIJ DE MEMORIE VAN TOELICHTING:

- Reguleringssimpactanalyse – Toewijzing aan kwetsbare sociale huurders
- Reguleringssimpactanalyse – Indeling in huurderscategorieën



Reguleringsimpactanalyse voor

Ontwerp van decreet tot vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel – toewijzing aan kwetsbare sociale huurders

Gebruik de RIA-leidraad en de RIA-checklist om deze RIA in te vullen.

1 Gegevens van het advies

1.1 Gegevens van de regelgeving

nummer taal- en wetgevingstechnisch advies	2018/101 en 102
bevoegde minister(s) van de regelgeving	Liesbeth Homans
RIA	Ja
JoKER	Ja
armoedetoets	Ja
link naar de regelgevingsagenda	

1.2 Gegevens van de aanvrager

e-mailadres	nina.vanacker@vlaanderen.be
organisatie	Afdeling Woonbeleid
beleidsdomein	Omgeving
entiteit	Agentschap Wonen-Vlaanderen

2 Titel en fase



Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Dit document werd opgemaakt in de fase van 'analyse en redactie' meer bepaald de fase van de 'keuze tussen beleidsopties'.

3 Samenvatting

In deze reguleringssimpactanalyse wordt onderzocht in welke mate het toewijzingssysteem voor kwetsbare sociale huurders kan worden aangepast zodat het transparanter en administratief eenvoudiger wordt. Daarnaast wordt gestreefd naar een grotere autonomie van de lokale besturen bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid.

Administratieve vereenvoudiging

- Het goedkeuringstoezicht wordt afgeschaft en vervangen door een vernietigingstoezicht. In de praktijk zal dit betekenen dat de administratieve procedure ter ontwikkeling van een lokaal toewijzingsreglement aanzienlijk in tijd wordt verkort.
- Verhuringen buiten stelsel worden ondergebracht in het lokaal toewijzingsreglement. Het betreft enkel de verhuring aan doelgroepen waarvan wordt aangetoond dat de verhuring niet rechtstreeks mogelijk is (art. 55bis, 1° lid, 1°, KSH).

Minimale garanties voor de meest kwetsbare doelgroepen

- De mogelijkheden voor de OCMW's worden uitgebreid. Vandaag kunnen zij enkel voor dakloze personen een aanvraag tot versnelde toewijzing doen. Vermits sommige OCMW's ook projecten rond 'begeleid wonen' organiseren, is het goed als zij voor deze jongeren ook een aanvraag zouden kunnen doen. Daarnaast streeft het voorstel naar een betere continuïteit van integrale jeugdhulp naar volwassenhulp, ook binnen de sociale huisvesting.
- De sociale huisvestingsmaatschappij kan, als uitvoerder van het sociaal woonbeleid, afspraken maken met betrekking tot de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren. In dit voorstel is het niet langer de gemeente die hier het initiatief neemt (zoals nu het geval is).

Toewijzing via een lokaal toewijzingsreglement

- Daarnaast kunnen ook gemeenten afspraken maken met de relevante actoren om een bijkomend aandeel woningen/toewijzingen voor te behouden voor kwetsbare doelgroepen middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. Om te garanderen dat geen disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor bijzondere doelgroepen, wat de toewijzing aan reguliere kandidaat-huurders in het gedrang kan brengen, wordt een quotum vastgelegd. Een derde van het totale patrimonium sociale huurwoningen van de gemeente kan met voorrang worden toegewezen aan kwetsbare kandidaat-huurders.
- Het goedkeuringstoezicht door de minister wordt geschrapt en vervangen door een vernietigingstoezicht.
- Ook de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt.

Armoedetoets en JoKER

Er werd nagegaan of er een effect te verwachten is op mensen in armoede (armoedetoets) en op kinderen en jongeren (JoKER). De quick scan voor een duurzaamheidsbeoordeling werd daarbij gebruikt¹. Te verwachten valt dat de directe effecten van voorgestelde wijziging op mensen in armoede zeer beperkt zullen zijn. De toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting zijn voor deze doelgroep in wezen niet veranderd. Bepaalde effecten zijn vandaag moeilijk in te schatten. Zo wordt in het ontwerp van besluit een quotum bepaald voor gemeenten die een lokaal toewijzingsreglement voor bijzondere doelgroepen uitwerken. Dit quotum is echter gebaseerd op de tendensen die de laatste jaren konden worden waargenomen in de reeds geldende toewijzingsreglementen.

¹ http://do.vlaanderen.be/sites/default/files/QuickScan_handleiding_en_tabel_2013404.pdf

Tijdens het Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen van 27 juni 2018 waar de armoedetoets voor de MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging) centraal stond, werden over dit onderwerp de volgende opmerkingen gemaakt.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat een OCMW ook voor jongeren die zelfstandig wonen of zelfstandig gaan wonen een versnelde toewijzing kan vragen. Zij geven aan dat jongeren zich vaak niet inschrijven voor een sociale woning, onder andere door de wachtlijsten.

De armoedeorganisaties vinden het een goede zaak dat de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een verstoorde leefbaarheid, wordt geschrapt.

Wel betreurt men dat de invulling van het criterium 'lokale binding' behouden blijft. Dit criterium heeft een negatieve impact op mensen in armoede. Zij verhuizen vaak veelvuldig om allerlei redenen: financiële problemen, familiale problemen, moeilijke woonomstandigheden.

We behouden de lokale binding om onder andere het maatschappelijke draagvlak voor de sociale huisvesting in stand te houden.

Het goedkeuringstoezicht wordt vervangen door een vernietigingstoezicht. Dit zal leiden tot administratieve vereenvoudiging, maar kan leiden tot ongewenste effecten (*is er voldoende capaciteit bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen om de totstandkoming te begeleiden?*). Daarnaast blijven de armoedeorganisaties pleiten om vertegenwoordigers van mensen in armoede/sociale actoren/belangenorganisaties van huurders daadwerkelijk te betrekken bij de totstandkoming van toewijzingsreglementen. Toewijzingsreglementen zouden zich moeten focussen op kwetsbare/bijzondere doelgroepen.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft voldoende capaciteit om de totstandkoming te begeleiden. Gemeenten dienen bij de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement onder andere het advies in te winnen van de "betrokken actoren" (relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren). Zij moeten dit effectief opnemen.

Het is niet meer mogelijk om woningen te verhuren aan een intermediaire instelling met als doel bijzondere doelgroepen te huisvesten waarvan kan worden aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is. De armoedeverenigingen stellen zich vragen bij de afschaffing van verhuring buiten stelsel, in het bijzonder voor zeer kwetsbare en specifieke doelgroepen. De doelgroepen die nu via verhuring buiten stelsel bereikt worden, kampen immers vaak met welzijnsgerelateerde problemen en met een multiproblematiek. Zullen deze doelgroepen nog voldoende toegang krijgen tot sociale woningen? En wat met hun begeleiding?

Aan deze doelgroepen kan rechtstreeks verhuurd worden door de sociale verhuurder en voor het welzijnsaspect wordt er een begeleidingsovereenkomst gesloten tussen huurder en welzijns- of gezondheidsorganisatie. De verhuurder verhuurt, de welzijns- of gezondheidsorganisatie begeleidt. De instroom van die kwetsbare en specifieke doelgroepen kan via een lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan, de versnelde toewijzing (artikel 24, §2, KSH) en tot slot via een reguliere toewijzing. Inzake begeleiding: het sluiten van een begeleidingsovereenkomst tussen een welzijnsactor en een huurder blijft mogelijk. Indien de huurder zich niet houdt aan de begeleidingsovereenkomst, dan schiet hij tekort in zijn huurdersverplichtingen. Als dit een blijvende of ernstige tekortkoming is, kan het huurcontract worden opgezegd.

Tot slot stelden de armoedeorganisaties dat ze geen voorstander zijn om de regie van de verdeling van het percentage (5%) en spreiding van de versnelde toewijzing (artikel 24, §2, KSH) in handen van de verhuurder te geven omdat het niet altijd even vlot loopt tussen sociale verhuurders en welzijnsorganisaties. We behouden het voorstel van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. We behouden het voorstel om SHM's, als uitvoerders van het sociaal woonbeleid, afspraken te laten maken over de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren

Wat jongeren en jongvolwassenen betreft zijn er wel directe effecten vast te stellen. De instroom van jongeren in een traject begeleid wonen via de versnelde toewijzing wordt uitgebreid. Ook OCMW's zullen, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid krijgen deze jongeren aan te melden voor een versnelde toewijzing. Daarnaast zorgen de wijzigingen voor een betere doorstroming tussen jeugdhulp en volwassenhulp en sluit het voorstel hiermee aan bij de evolutie naar meer geïntegreerd werken tussen bijzondere jeugdzorg en CAW's (volwassenhulp).

4 Probleembeschrijving

De voorgestelde regelgeving heeft als doel een aantal concrete terreinproblemen te remediëren. In het bijzonder de toewijzing van sociale huurwoningen aan de meest kwetsbare doelgroepen kampt met een aantal specifieke problemen, hierna verder uitgediept.

Ter voorbereiding van die aanpassingen werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. Een specifiek aandachtspunt daarbij was de voorrangsregeling van artikel 24, §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), die de mogelijkheid voorziet om een woning versneld toe te wijzen aan daklozen, aan personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.

In het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen² (hierna: het onderzoeksrapport) werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie. Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen.

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

Onder 'bijzondere doelgroepen' verstaan we groepen die een bijzondere nood hebben op vlak van wonen, zonder dat dit specifiek te maken heeft met inkomen. De nood kan het gevolg zijn van lichamelijke vereisten (zoals bij ouderen of personen met een beperking), een psychische stoornis of kwetsbaarheid (bv. personen die een psychiatrische instelling verlaten), een bijzondere sociale situatie (bv. daklozen, thuislozen, personen die een gevangenis verlaten, jongeren die een instelling voor bijzondere jeugdzorg verlaten, ...).

Het sociaal huurstelsel bevat meerdere mogelijkheden om de toegang van bijzondere doelgroepen tot de sociale huur te bevorderen of te versnellen. In het KSH worden daarvoor al voorrangsregels voorzien. Zo bevat het standaard toewijzingssysteem voorrangsregels die beoogden sommige doelgroepen sneller toegang te geven. Bijkomende mogelijkheden waren er via lokale toewijzingsreglementen gebaseerd op een doelgroepenplan. Verder zijn er de zogenaamde 'verhuringen buiten het sociaal huurstelsel' voor kandidaat-huurders waar een verhuurder niet rechtstreeks kan aan verhuren. Artikel 24 §2 van het KSH van 2007 omvatte de mogelijkheid om versneld toe te wijzen aan daklozen. Bij Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 4 oktober 2013 werd artikel 24 §2 uitgebreid met bijkomende mogelijkheden om een woning versneld toe te wijzen aan daklozen en aan personen (jongeren of personen met geestelijke gezondheidsproblemen) die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.

De verschillende maatregelen zijn vaak op dezelfde doelgroepen gericht, zijn niet altijd scherp afgebakend en er bestaan meerdere overlappingsen in de regelgeving. Een uitgebreide analyse van de effecten van deze maatregelen is terug te vinden in hoofdstuk drie van het onderzoeksrapport. Hierna volgt een overzicht van de bijzondere doelgroepen waarvoor beoogd wordt de toegang te verbeteren of te versnellen, waarbij we telkens ook aangeven via welke maatregelen dit kan geregeld worden.

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

1° Personen met een fysieke handicap of beperking:

- op grond van artikel 18 en artikel 21 van het KSH, criterium rationale bezetting (wanneer een woning is aangepast aan de fysieke toestand);
- op grond van artikel 19 (toewijzingssysteem SHM's): voorrang op basis van fysieke handicap of beperking (hieronder vallen ook de ADL-woningen);
- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend op basis van onaangepastheid van de huidige woning aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap;
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

2° Personen met een geestelijk gezondheidsprobleem:

- op grond van artikel 24 §2: versnelde toewijzing ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, op vraag van een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam;
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

3° Jongeren met nood aan begeleiding:

- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend voor het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst;
- op grond van artikel 24 §2: persoon die met toepassing van het decreet inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen;
- eveneens op grond van artikel 24 §2: persoon jonger dan 21 jaar die niet kan begeleid worden binnen de bijzondere jeugdbijstand, maar begeleid wordt door een centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW);
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

De regelgeving om toe te wijzen aan deze doelgroep kent een hele historie. In de oorspronkelijke versie van het KSH is deze groep nergens expliciet vermeld. Wel was er de mogelijkheid om op grond van artikel 28 een regeling op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement, maar in de praktijk bleek dit zeer weinig te gebeuren. Daarom werd met het BVR van 30 september 2011 tot wijziging van het KSH binnen artikel 19 een absolute voorrang ingevoerd voor minderjarigen in begeleid zelfstandig wonen in het kader van bijzondere jeugdzorg. De doelgroep op zich was niet bijzonder groot, maar wel sterk geconcentreerd in bepaalde regio's, zodat bepaalde sociale verhuurders een sterke instroom konden krijgen van deze groep. In de nota aan de Vlaamse Regering die voorafging aan de aanpassingen aan het KSH van 4 oktober 2013³, is dit het argument om de absolute voorrang te schrappen en deze doelgroep op te nemen in de regeling voor versnelde toewijzing (artikel 24 §2), die tot dan toe beperkt bleef tot toewijzing aan daklozen. Om de instroom te beperken werd gekozen met een maximumpercentage te werken zoals ook al het geval was voor daklozen.

Voor de volledigheid melden we hier dat ook bij de absolute voorrangsregels er een voorrang is voor minderjarigen, met name wanneer deze ontvoegd zijn (artikel 19, 8°).

4° Daklozen

- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend voor effectieve of dreigende dakloosheid;
- op grond van artikel 24 §2: versnelde toewijzing op vraag van het OCMW;
- op grond van artikel 28 (doelgroepenplan).

³ VR 2013 3004 DOC.0323/1QUATER.

De nota aan de Vlaamse Regering bij het KSH uit 2007⁴ verduidelijkt dat de combinatie van toegang via artikel 28 en artikel 24 een bewuste keuze was. Deze optie tot het aanvragen van een versnelde toewijzing ten behoeve van een dakloze werd in het standaard toewijzingssysteem ingeschreven om het versneld toewijzen aan daklozen ook bij het ontbreken van een lokaal toewijzingsreglement mogelijk te maken.

Zoals hoger toegelicht geldt voor de versnelde toewijzing een contingentering, wat in de nota aan de Vlaamse Regering⁵ verantwoord wordt door te wijzen op de nood aan een gezond evenwicht tussen degenen die op de wachtlijst staan en geen bijzonder profiel hebben en degenen die versneld kunnen instromen met een bijzonder profiel. De nota stelt dat het nog steeds mogelijk is om lokaal af te wijken van dit minimum percentage en ruimere voorrang toe te kennen indien de nood groter is en dat afwijking via een lokaal toewijzingsreglement ook mogelijk is.

5° Ouderen:

- op grond van artikel 28 (lokaal toewijzingsreglement);
- op grond van artikel 55bis (verhuring buiten stelsel);
- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): rationele bezetting.

6° Andere (bv. ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, campingbewoners die moeten geherhuisvest worden, bewoners wiens wijk wordt gesaneerd, personen met een mentale handicap, ...)

- op grond van artikel 21 (toewijzingssysteem SVK's): punten toegekend voor wonen op een camping zonder permanent woonrecht, voor wonen in een goed dat niet geschikt is voor bewoning, in een onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woning;
- op grond van artikel 28 (lokaal toewijzingsreglement);
- op grond van artikel 55bis (verhuring buiten stelsel).

7° Personen die zich bevinden in bijzondere omstandigheden van sociale aard

- op grond van artikel 24 §1: versnelde toewijzing;
- andere personen die voldoen aan de omschrijving 'woonnood' (op grond van artikel 21 §3)⁶.

5 Beleidsdoelstelling

De strategische doelstellingen zijn rechtstreeks afgeleid van de noden. Wat betreft de toewijzing aan bijzondere doelgroepen zien we twee strategische doelstellingen:

- de toegang van bijzondere doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden tot sociale huurwoningen verbeteren door het wegwerken van een aantal knelpunten;
- het lokaal draagvlak voor de sociale huisvesting vergroten: ruimte bieden aan het lokale niveau om eigen accenten te leggen en een beleid uit te stippelen dat gedragen wordt door de relevante actoren.

6 Opties

→ Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand

De huidige regeling voor toewijzing van sociale woningen aan bijzondere doelgroepen is redelijk complex. Op verschillende manieren kan een kwetsbare kandidaat-huurder een woning toegewezen krijgen.

Via het standaardluik:

⁴ VR/2007/2007/DOC.0846BIS.

⁵ VR 2013 3004 DOC.0323/1QUATER.

⁶ Oorspronkelijk gedefinieerd in het uitvoeringsbesluit van 21 december 2007, gewijzigd op 12 september 2014.

De regels in het standaardluik zijn algemeen van toepassing in Vlaanderen. Er zijn twee toewijzingssystemen: enerzijds is er het toewijzingssysteem voor de SHM's en VMSW, daarnaast hebben ook SVK's een eigen toewijzingssysteem. De andere verhuurders (OCMW's, gemeenten, Vlaams Woningfonds) hebben de keuze tussen één van beide systemen.

In het eerste toewijzingssysteem kan voorrang worden gegeven aan bijzondere doelgroepen via de absolute voorrangsregels:

1. woningen aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder kunnen met voorrang worden toegewezen aan personen met een fysieke handicap of beperking;
2. kandidaat-huurders die zijn ingeschreven voor een sociale assistentiewoning krijgen enkel voorrang als de woning een assistentiewoning is;
3. artikel 19, eerste lid, 8° geeft voorrang aan de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Ook het tweede toewijzingssysteem voorziet verschillende mogelijkheden om voorrang te geven aan kwetsbare kandidaat-huurders:

1. via de rationele bezetting: bij het invullen van de rationele bezetting in het intern huurreglement kan ook bij SVK's de geschiktheid van een woning voor de fysieke gesteldheid een doorslaggevend element zijn. Daarnaast kunnen bepaalde woningen via de rationele bezetting voorbehouden worden voor personen ouder dan 65 jaar;
2. via een puntensysteem: SVK's wijzen woningen toe op basis van een puntensysteem dat gebaseerd is op vier verplichte gewogen prioriteiten (woon nood, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en mutatievraag van de zittende huurder) en op twee optionele gewogen prioriteiten (lokale binding en aantal jaren ingeschreven). Dit systeem heeft tot gevolg dat bepaalde zeer kwetsbare doelgroepen een hoger puntenaantal krijgen en zo sneller toegang hebben tot een SVK-woning.

Via versnelde toewijzing:

Een versnelde toewijzing volgens artikel 24 §2 kan na deze aanpassing van 2013 gebeuren op aanvraag van een welzijns- of gezondheidsvoorziening, met name door:

- het OCMW ten behoeve van een dakloze;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst;
- een CAW ten behoeve van een dakloze en een jongere (min 21 jaar) die niet kan begeleid worden binnen de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem.

Dergelijke aanvraag kan ook alleen gebeuren bij een verhuurder die valt onder het eerste toewijzingssysteem (SHM's en VMSW). Als voorwaarde voor een toewijzing kan van de aanvrager geëist worden dat die de nodige begeleidingsmaatregelen voorziet. Deze begeleidende maatregelen dienen in een overeenkomst tussen de huurder en de begeleidende instantie opgenomen te worden.

De verhuurder kan een verzoek van een erkende dienst weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- de verhuurder al 5% heeft toegewezen via deze weg (waarbij 5% wordt berekend als het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen over de 5 voorgaande jaren)⁷;
- de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort (en in het gemeentelijk reglement al voorzien is dat 4% van de toewijzingen voor deze doelgroep is).

⁷ Toewijzingen omwille van herhuisvesting omwille van renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

De gemeente waar de woning is gelegen, kan samen met de verhuurders en de aanvragers afspraken maken over de verdeling van het aantal mogelijke toewijzingen over de aanvragers en over de spreiding van de toewijzingen over het jaar. De versnelde toewijzing kan alleen als er een woning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarden voor rationele bezetting.

Via het lokaal toewijzingsreglement:

Gemeenten kunnen, middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement, afwijken van de standaard toewijzingsregels. De noodzaak tot het opmaken van een reglement dient uitgebreid te worden verantwoord in een doelgroepenplan of leefbaarheidsplan. Het toewijzingsreglement kan enkel tot stand komen na overleg met de relevante lokale actoren. Het toewijzingsreglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de minister, waarna de betrokken sociale verhuurders het dienen te integreren in hun intern huurreglement.

Het lokaal toewijzingsreglement kan voorrangsbepalingen bevatten voor kandidaat-huurders met lokale binding, voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke kwetsbare doelgroep of bepalingen ten behoeve van de leefbaarheid.

Indien de gemeente voorrang wil verlenen aan een bepaalde doelgroep, dan moet een doelgroepenplan worden gemaakt in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Dit doelgroepenplan moet minstens volgende elementen bevatten:

- een beschrijving van de doelgroep;
- de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- flankerende maatregelen die voor die doelgroep worden genomen door de verhuurder, de lokale besturen en de welzijnsactoren.

De verhuurder kan als voorwaarde voor bepaalde doelgroepen stellen dat er begeleidende maatregelen zijn aangeboden door een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Gemeenten die voorrang wensen te geven aan kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar kunnen dit doen aan de hand van een vereenvoudigde procedure (omschreven in omzendbrief W/2014/01). In de omzendbrief stelt de minister een maximum percentage woningen als richtlijn te hanteren dat kan worden voorbehouden voor ouderen. De minimum leeftijdsgrens wordt vastgesteld op 65 jaar en de woningen die bij voorrang worden toegewezen aan ouderen moeten toegankelijk zijn en gelegen in de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast worden twee bovengrenzen gesteld die bij de toewijzing moeten worden gerespecteerd:

- maximaal 1/3^{de} van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers;
- maximaal 1/4^{de} van het totale patrimonium mag bij voorrang toegewezen worden aan 65-plussers.

Voor zover deze voorwaarden worden gerespecteerd, kan de vereenvoudigde procedure voor goedkeuring van een toewijzingsreglement worden gevolgd. Als de gemeente wil afwijken van deze bovengrenzen, blijft een doelgroepenplan noodzakelijk en moet de aanvraag uitgebreid worden gemotiveerd vanuit lokaal woonoverleg en de woningbouwprogrammatie.

Via de verhuring buiten stelsel:

Artikel 55bis, ingevoerd bij BVR van 4 oktober 2013, voorziet dat een sociale verhuurder een woning kan verhuren aan een verharende instelling. Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag zo verhuurd worden 'buiten het sociaal huurstelsel'.

De verhuurder moet in dit geval aantonen dat aan de kandidaat-huurder van deze bijzondere doelgroep niet rechtstreeks verhuurd kan worden. Daarnaast moet de verhuring buiten stelsel in overeenstemming zijn met het lokale doelgroepenbeleid.

Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

Er wordt uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Uit de andere opties blijkt immers dat de discrepantie tussen werkgebied en grondgebied van de gemeente nog steeds voor moeilijkheden zorgt. Tevens beoogt de gekozen optie een grondige administratieve vereenvoudiging van de toewijzingen voorbehouden voor bijzondere doelgroepen.

Administratieve vereenvoudiging

Het goedkeuringstoezicht wordt afgeschaft en vervangen door een vernietigingstoezicht. In de praktijk zal dit betekenen dat de administratieve procedure ter ontwikkeling van een lokaal toewijzingsreglement aanzienlijk in tijd wordt verkort. Vandaag heeft de minister 90 dagen om te beslissen over de goedkeuring van een aanvraagdossier, waarna het reglement kan worden geïmplementeerd in het intern huurreglement. In het ontwerp wordt gekozen voor een termijn van 30 dagen, eenmalig verlengbaar met 15 dagen, waarbinnen de minister het toewijzingsreglement kan vernietigen (geheel of gedeeltelijk) als het reglement in strijd is met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt.

Verhuringen buiten stelsel worden ondergebracht in het lokaal toewijzingsreglement. Het betreft enkel de verhuring aan doelgroepen waarvan wordt aangetoond dat de verhuring niet rechtstreeks mogelijk is (artikel 55bis, 1^e lid, 1^o, KSH). In dit voorstel is het niet langer mogelijk dat een verhuurder verhuurt aan een intermediair (begeleidende instelling), die op zijn beurt de woningen onderverhuurt aan de doelgroep.

Minimale garanties voor de meest kwetsbare doelgroepen

Vanzelfsprekend moet het toewijzingssysteem garanderen dat de meest kwetsbare doelgroepen een woning toegewezen krijgen. Om te garanderen dat de daklozen, jongeren uit bijzondere jeugdzorg en personen met geestelijke gezondheidsproblemen een woning toegewezen kunnen krijgen, en niet aangewezen zijn op de chronologie, bepaalt de regelgeving dat minimaal 5% van de toewijzingen versneld dienen te gebeuren aan deze doelgroepen. Daarbij worden de mogelijkheden voor de OCMW's uitgebreid. Vandaag kunnen zij enkel voor dakloze personen een aanvraag tot versnelde toewijzing doen. Vermits sommige OCMW's ook projecten 'begeleid wonen' organiseren, is het goed als zij voor deze jongeren ook een aanvraag zouden kunnen doen.

Om daarnaast een betere continuïteit te garanderen van integrale jeugdhulp naar volwassenhulp, is het zinvol om de leeftijdsvoorwaarde voor CAW's te schrappen, alsook de voorwaarde dat de jongere niet onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand mag vallen. Op die manier sluit het versneld toewijzen aan jongeren beter aan op de evoluties binnen het algemeen welzijnswerk, meer bepaald het verder ontsluiten en uitbouwen van samenwerkingen die de overgang tussen jeugdhulp en volwassenhulp verbeteren. Verschillende jongeren stromen door van een module begeleid zelfstandig wonen binnen een door Jongerenwelzijn erkende dienst naar een traject begeleid zelfstandig wonen binnen het CAW. De huidige formulering laat niet toe dat beide diensten gecombineerd worden. Door de aanpassing wordt het mogelijk dat jongeren gedurende een periode begeleid worden door een erkende dienst begeleid zelfstandig wonen, samen met een begeleider van het CAW, waarna het CAW de begeleiding overneemt.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan, als uitvoerder van het sociaal woonbeleid, afspraken maken met betrekking tot de praktische uitwerking van de versnelde toewijzing met de relevante actoren. In dit scenario is het niet langer de gemeente die hier het initiatief neemt (zoals nu het geval is). De verhuurder krijgt in dit scenario ook de kans om afspraken te maken over zijn totale werkgebied. Indien SHM geen afspraken maakt, dient hij de chronologie van de aanvragen te honoreren. De versnelde toewijzing blijft in deze optie voorbehouden voor verhuurders die vandaag het eerste toewijzingssysteem hanteren. Verhuurders die gebruikmaken van het tweede toewijzingssysteem hanteren het puntensysteem om de meest kwetsbare doelgroepen prioritair een woning toe te wijzen.

Toewijzing via een lokaal toewijzingsreglement

Daarnaast kunnen ook gemeenten afspraken maken met de relevante actoren om een bijkomend aandeel woningen/toewijzingen voor te behouden voor kwetsbare doelgroepen. Ze doen dit middels de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. De opmaak van het reglement wordt besproken met de relevantie huisvestings- en welzijnsactoren en dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad. Het reglement dient een vertaling te zijn van de lokale huisvestingsnoden. Om te garanderen dat geen disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor bijzondere doelgroepen, wat de toewijzing aan reguliere kandidaat-huurders in het gedrang kan brengen, wordt een quotum vastgelegd. Een derde van het totale patrimonium sociale huurwoningen van de gemeente kan met voorrang worden toegewezen aan kwetsbare kandidaat-huurders.

Het reglement moet niet worden goedgekeurd door de minister (zie boven). De verhuurder integreert het toewijzingsreglement in zijn intern huurreglement.

Ook de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt. We stellen vast dat tot op heden zeer weinig gebruik werd gemaakt van deze mogelijkheid. Een van de redenen die de sector aanhaalt, is dat het een te complexe procedure is. Als de gemeente afwijkende toewijzingsregels wil toepassen, moet ze dat verantwoorden op basis van een leefbaarheidsplan. Dat plan moet worden opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Het leefbaarheidsplan moet vertrekken van een probleemanalyse, ondersteund met gegevens die een indicatie vormen van de bedreigde of verstoorde leefbaarheid. In de probleemanalyse moeten de bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid negatief beïnvloeden, worden bepaald. Er moet aangetoond worden dat de aanwezigheid van een bepaald kenmerk de leefbaarheid in een bepaalde wijk beïnvloedt en de ongunstige behandeling van personen met dat kenmerk moet beantwoorden aan de evenredigheidstoets. Het gemaakte onderscheid moet pertinent zijn, gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel moeten passend en noodzakelijk zijn (artikel 16, §1 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid). Het instrument staat bovendien op gespannen voet met het grondrecht op wonen voor de kandidaat-huurders die geen toewijzing zouden krijgen in die wijken. Het is daarom eerder aangewezen om de leefbaarheid in wijken of gebouwen te verbeteren door een geïntegreerde totaalaanpak uit te werken, waarbij de verhuurder, de betrokken bewoners, welzijns- en gezondheidsorganisaties, Samenlevingsopbouw en de gemeente waar de problemen zich voordoen, nauw samenwerken. Het is van belang om een differentiërend geheel aan maatregelen voor te stellen en waar nodig kan men via de verhuring buiten stelsel woningen verhuren aan personen met een ondersteunende functie, huisbewaarders of gemeenschapsvoorzieningen.

Begeleidingsvoorwaarden

De bestaande bepalingen met betrekking tot de begeleiding van een huurder blijven bestaan.

De begeleidingsovereenkomst tussen huurder en welzijns- of gezondheidsvoorziening heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich daarom minimaal tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden (onderhoud woning, relaties met burens, budgetbegeleiding, ...). De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit, ... aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

De begeleidingsovereenkomst is bijgevolg een belangrijk instrument in de preventie van uithuiszetting. Om een warme overdracht te garanderen tussen begeleider en verhuurder is bijkomend bepaald dat de welzijns- of gezondheidsvoorziening de verhuurder op de hoogte brengt als de begeleidingsovereenkomst wordt beëindigd. Tenslotte wordt er toegevoegd dat als een verhuurder een toewijzing afhankelijk maakt van een begeleidingsovereenkomst op basis van informatie die hij heeft gekregen van een andere verhuurder, hij de kandidaat-huurder eerst mondeling of schriftelijk moet horen.

→ Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

Een derde optie kan gevonden worden in het onderzoeksrapport. Naast een inventaris van alle knelpunten bestond de volgende stap in het onderzoeksproces uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt. Hoewel de voorstellen die hieruit resulteerden al vergaande implicaties kunnen hebben voor de regelgeving en de praktijk, bleek ook dat het combineren van mogelijke voorstellen over thema's heen een nog sterkere vereenvoudiging en bijkomende voordelen zou kunnen bieden. Daarom werd naast de thematische voorstellen ook een gecombineerd (en ingrijpend) voorstel uitgewerkt. De voorstellen werden tijdens een tweede ronde focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder. Het ingrijpende voorstel werd in de vorm van een discussienota uitgebreid besproken met een projectgroep van experts en kan als volgt worden samengevat:

Inschrijving

De inschrijvingsprocedure verloopt maximaal digitaal. Elke kandidaat-huurder moet zich inschrijven via een centraal door de Vlaamse overheid beheerd, computergestuurd systeem, in een centrale kandidatenregister, ongeacht het toewijzingsstelsel. Het centraal computergestuurd systeem verstrekt voldoende informatie over het sociaal huuraanbod, het aantal toewijzingen, ... in elke gemeente. De kandidaat-huurder schrijft zich in principe zelf in, maar kan zich laten bijstaan. Op basis van het rijksregisternummer worden de meeste gegevens al ingevuld op basis van informatie uit centrale databanken. De kandidaat-huurder vult aan waar nodig, waarna automatisch een puntenscore wordt berekend. Het puntensysteem is een combinatie van criteria en gewichten. De totale puntenscore is het resultaat van een gewogen puntentoekenning voor inkomen, lokale binding, wachttijd en eventueel te objectiveren woonneed. Van zodra de aanvraag volledig is en de kandidaat voldoet aan de voorwaarden, komt hij in het centrale kandidatenregister terecht. De kandidaat-huurder kan zijn dossier altijd digitaal raadplegen en gegevens die niet in centrale databanken zitten, aanpassen. De gegevens in het centrale kandidatenregister worden automatisch bijgewerkt van zodra recentere informatie beschikbaar is.

Toewijzing

Op drie manieren kan een woning worden toegewezen.

1. Geautomatiseerd standaard toewijzingsstelsel:

- de verhuurder maakt het aanbod van een sociale huurwoning bekend, minstens via de centrale website;
- het aanbod moet goed beschreven worden en er zal een simulatietool zijn om een indicatie van de huurprijs en een simulatie van de toewijzingskansen te bepalen;
- gedurende een periode kunnen kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting, kandideren via het centraal computergestuurd systeem;
- op het einde van de periode krijgt de verhuurder een overzicht van kandidaat-huurders die op het aanbod zijn ingegaan en voldoen aan de voorwaarden;
- een aandeel van de toewijzingen gebeurt volgens het geautomatiseerd standaard toewijzingsstelsel. Het aandeel standaardtoewijzingen wordt bepaald door de verhuurder maar moet binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde vork liggen. Het aandeel en de vork kunnen gedifferentieerd worden naar type verhuurder;

- op basis van de toegekende punten wijst de verhuurder het aanbod toe aan de kandidaat-huurder met de hoogste puntenscore. Bij een gelijke score gaat de woning naar de kandidaat die het langst is ingeschreven. De punten houden rekening met lokale binding, inkomen en chronologie. Voor de verhuurders die nu al werken met puntensysteem kan er ook gedeeltelijk met woonnood rekening gehouden;
- de verhuurder kan gemotiveerd afwijken.

2. Toewijzing voor interne mutatie

Als een woning vrijkomt, kan de verhuurder beslissen om die woning eerst aan te bieden aan eigen huurders die dwingend geherhuisvest moeten worden. De verhuurder bepaalt autonoom de rangorde van toewijzing. Indien het aanbod niet intern kan toegewezen worden, wordt het aanbod opengesteld voor de andere kandidaat-huurders.

3. Toewijzing aan bijzondere doelgroepen via een lokaal toewijzingscomité:

- flexibel toewijzen aan kandidaat-huurders met een urgente woonnood en/of begeleidingsnood staat centraal (ook bijzondere toewijzingen, bv. cohousing-projecten). Optioneel wordt urgente woonnood deels ondervangen in het standaardsysteem;
- de verhuurder legt een vooraf bepaald aandeel van zijn aanbod voor aan een lokaal toewijzingscomité (LTC). Het LTC bestaat uit lokale actoren die kandidaat-huurders kunnen aanbrengen met een urgente woonnood en/of die begeleiding nodig hebben en bijzondere gevallen (bv. CLT-projecten). Ook de verhuurder kan kandidaten aanbrengen;
- het LTC regelt zelf zijn werkzaamheden, onder voorzitterschap van een sociale verhuurder. De toewijzingsprincipes, het beschikbare contingent en de besluitvormingsprocedure worden uitgewerkt in een door de betrokken actoren goedgekeurd reglement;
- kandidaat-huurders melden zich rechtstreeks aan bij de verhuurder of een intermediair. Volgens de afgesproken principes in het reglement worden de voorbehouden sociale woningen toegewezen. Tegelijk met het sluiten van een huurovereenkomst kan ook een begeleidingsovereenkomst worden gesloten tussen de huurder en een welzijnsactor.

Knelpunten en vragen

Om de ingrijpende wijziging verder voor te bereiden, heeft een projectteam met een beperkt aantal experts uit het werkveld, op basis van een discussienota, de voorstellen verder verkend. Het werd echter duidelijk dat het ingrijpende voorstel niet op korte termijn kon worden gerealiseerd, hoewel het voorstel op een ruim draagvlak kon rekenen bij de deelnemers van de projectgroep. Specifiek met betrekking tot de toewijzing aan bijzondere doelgroepen kon de projectgroep over een aantal knelpunten en vragen geen consensus bereiken.

In het voorstel wordt een belangrijke rol toebedeeld aan het LTC. Het LTC is breed samengesteld.

Vanzelfsprekende leden zijn vertegenwoordigers van de sociale verhuurder(s), OCMW, CAW, welzijnsinstellingen. Ook hier weer worden de principes van de samenstelling vastgelegd in de Vlaamse regelgeving (relevante welzijns- en woonactoren), maar wie de functie opneemt, kan lokaal worden bepaald, afhankelijk onder meer van welke actoren lokaal actief zijn. Leden van het LTC zijn steeds ambtenaren of professionele medewerkers. Indien politiek verkozenen deel zouden uitmaken van dit LTC, bestaat de kans dat dienstbetoon opnieuw binnensluipt. De groep mag ook niet te groot worden, niet elke welzijnsactor zal kunnen vertegenwoordigd zijn. Het moet duidelijk zijn dat beide groepen (personen met urgente woonnood en personen met begeleidingsnood) evenwichtig aan bod moeten komen bij toewijzingen. Hoe kan dat verzekerd worden? Het LTC lijkt het niveau van een gemeente te overstijgen. Welk niveau is werkzaam? Op IGS-niveau : wat als er geen IGS actief is?

- op niveau van zorgregio's: maar die zijn ook nog niet afgebakend;
- op niveau van werkgebied SHM's: die zijn niet coherent;
- op niveau van woonregio's (gebieden met gemeenschappelijke kenmerken op de woning- en huurmarkt): maar die zijn nog niet afgebakend.

Daarenboven: Komt het LTC samen voor alle kandidaat-huurders met een urgente woonnood? Of enkel voor de kandidaat-huurders bij wie de woonnood niet geobjectiveerd kan worden (en dus geen puntentoekenning in het gestandaardiseerd systeem kan gebeuren)? Wordt het criterium 'woonnood' in het gestandaardiseerd systeem door alle sociale verhuurders toegepast? Of alleen door de sociale verhuurders die nu al werken met het puntensysteem? Behouden SVK's daarnaast hun puntensysteem of wordt de SVK-werking volledig ingekanteld in het beschreven voorstel? Verschillende scenario's werden onder de loep genomen, maar binnen het gegeven tijdsbestek kon geen eenduidig scenario naar voor worden geschoven.

7 Analyse van de effecten

De effecten van de toewijzing aan bijzondere doelgroepen moeten worden gemeten in termen van de vooruitgang die wordt geboekt inzake de strategische doelstellingen. Vaak zijn deze outcomes moeilijk in kwantitatieve termen te meten. Dit is zeker ook het geval wat betreft de vooruitgang van deze bijzondere doelgroepen op vlak van betaalbaarheid en kwaliteit van wonen. En dit geldt nog meer wat betreft het vergroten van het draagvlak voor de sociale huur. In het onderzoeksrapport heeft men getracht de toegang tot de sociale huisvesting voor bijzondere doelgroepen te becijferen. Het beschikbare cijfermateriaal leidt echter niet tot een duidelijk beeld en is onderhevig aan een behoorlijke foutenmarge. De kwantitatieve analyse kan worden geraadpleegd in het onderzoeksrapport in hoofdstuk 3.5.

Doelgroepen

De doelgroep betreft de sociale huurders die overeenkomstig de regelgeving in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het nieuwe toewijzingsregime zal effect hebben op de toekomstige huurders en in mindere mate de zittende huurders.

De betrokken partijen zijn SHM's, SVK's, Vlaams Woningfonds, OCMW's, lokale besturen en welzijnsactoren. Tenslotte is een rol toebedeeld aan de toezichthouders, die controleren of de sociale verhuurders de reglementering naar behoren uitvoeren.

Nuloptie

Effectbeschrijving

In het geval van de nuloptie blijft de huidige situatie bestendig. Dit houdt dan ook in dat de eerder aangehaald knelpunten blijven bestaan. De toegang tot de sociale huisvesting voor specifiek kwetsbare doelgroepen is vandaag weinig transparant, noch voor de verhuurder, noch voor de kandidaat-huurder en zijn begeleider. Op meerdere manieren kunnen deze doelgroepen instromen in de sociale huisvesting, hetgeen vaak rechtstreeks gevolgen heeft voor de wijze waarop zij verder worden begeleid. Zo is het vandaag mogelijk dat de toeleiding en begeleiding van een kwetsbare huurder uitvoerig wordt geregeld via een wonen-welzijn-project (bv. proefwonen) in een lokaal toewijzingsreglement, terwijl dezelfde kwetsbare huurder tegelijk kan instromen via de versnelde toewijzing, zonder bijkomende modaliteiten. Een ander voorbeeld betreft de verhuring buiten stelsel. In sommige gemeenten worden lokale toewijzingsreglementen opgemaakt voor kwetsbare doelgroepen waar men in andere gemeenten enkel via de verhuring buiten stelsel, sociaal wil aan verhuren.

In het geval van de nuloptie blijft eveneens de huidige incongruentie tussen artikel 24 §2 en artikel 28 bestaan, hetgeen vandaag de praktische organisatie van versnelde toewijzingen en toewijzingen via een lokaal toewijzingsreglement bemoeilijkt. Tevens zijn vandaag SHM's verantwoordelijk voor het inwilligen van de minimale 5%-grens, maar zijn ze van de gemeenten in hun werkgebied afhankelijk om hierover afspraken te kunnen maken over spreiding en verdeling van de toewijzingen. Dit kan er toe leiden dat bepaalde SHM's voor het organiseren van een zeer beperkt contingent versnelde toewijzingen afhankelijk zijn van meer dan 10 gemeenten in hun werkgebied.

Tenslotte zou deze optie betekenen dat het goedkeuringstoezicht van de minister in de procedure van de lokale toewijzingsreglementen gehanteerd blijft. Hiermee zouden de lokale besturen geconfronteerd blijven met een langdurende administratieve procedure.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Kwetsbare sociale huurders		Voor de huurder blijven de bestaande en weinig transparante toewijzingssystemen bestendigd. De actuele knelpunten met betrekking tot jongeren en jongvolwassenen blijven bestaan.
Verhuurders	Geen implementatie van nieuwe regelgeving (bv. uitvoerscenario verhuring buiten stelsel).	Gebrek aan eigen instrumentarium om toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Langdurige administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. Incongruentie tussen artikel 24 §2 en artikel 28 blijft bestaan.
Lokale besturen	Initiatiefrecht met betrekking tot de versnelde toewijzingen. Initiatiefrecht met betrekking tot de lokale toewijzingsreglementen.	Langdurige administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.
Welzijnsactoren		Weinig transparantie met betrekking tot de toewijzing van kwetsbare kandidaat-huurders.

Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

Effectbeschrijving

In het geval van de gekozen optie worden een aantal knelpunten volledig of deels weggewerkt.



Voor de kwetsbare sociale kandidaat-huurder wordt het toewijzingssysteem enigszins transparanter:

- de verhuring buiten stelsel aan personen waar niet rechtstreeks aan verhuurd kan worden, is niet langer mogelijk in deze optie. Voortaan zal voor elke kwetsbare huurder een rechtstreekse huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder afgesloten worden;
- ook de mogelijkheid om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid wordt geschrapt;

- de instroom van jongeren in een traject begeleid wonen via de versnelde toewijzing wordt in deze optie uitgebreid. Ook OCMW's zullen, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid krijgen deze jongeren aan te melden voor een versnelde toewijzing. Daarnaast zorgen de wijzigingen voor een betere doorstroming tussen jeugdhulp en volwassenhulp en sluit het voorstel hiermee aan bij de evolutie naar meer geïntegreerd werken tussen bijzondere jeugdzorg en CAW's.

De rolverdeling tussen verhuurder, welzijnsactoren en lokale besturen wordt duidelijker afgebakend:

- de verhuurder krijgt het initiatiefrecht wat betreft de spreiding en verdeling van het percentage versnelde toewijzing. Hiermee kan de SHM, in samenspraak met de lokale welzijnsactoren, een toewijzingsbeleid uitwerken voor het gehele werkgebied. De bestaande incongruentie tussen het grondgebied van de gemeente en het werkgebied van de sociale verhuurder wordt hiermee gedeeltelijk weggewerkt (*het feit dat de verhuurder de aanvraag tot versnelde toewijzing kan weigeren indien voor die doelgroep reeds een toewijzingsreglement werd opgesteld voor ten minstens 4% van de toewijzingen, maakt dat de incongruentie tussen versneld toewijzen en toewijzen via het toewijzingsreglement overleefd blijft*);
- de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband behoudt het initiatiefrecht wat betreft de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement;
- welzijnsactoren dienen niet langer op te treden als verhurende partij door het schrappen van de mogelijkheid tot verhuring buiten stelsel.

Tenslotte leidt de gekozen optie tot een administratieve vereenvoudiging en krijgen de lokale besturen meer autonomie bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid door het wegvallen van het goedkeuringstoezicht bij de lokale toewijzingsreglementen.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Kwetsbare sociale huurders	Het toewijzen aan kwetsbare sociale huurders wordt transparanter door het vervallen van de verhuring buiten stelsel en door het schrappen van de mogelijkheid om via een leefbaarheidsplan de toewijzingsregels aan te passen. Kwetsbare jongeren en jongvolwassenen kunnen beter instromen/doorstromen door de wijzigingen aan artikel 24 §2.	Meerdere instroomkanalen blijven bestaan (artikel 24§ 2 en artikel 28).

Verhuurders	Verhuurders krijgen initiatiefrecht met betrekking tot de verdeling van het percentage versnelde toewijzingen en kan afspraken maken over het totale werkgebied.	De huidige incongruentie tussen artikel 24§ 2 en artikel 28 blijft bestaan door behoud van de weigeringsgrond bij het versneld toewijzen. Verhuurders kunnen niet langer verhuren aan een intermediaire instelling. Verhuurders kunnen niet langer de toewijzingsregels aanpassen aan de hand van een leefbaarheidsplan.
Lokale besturen	De administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement wordt korter. Door het wegvallen van het goedkeuringstoezicht krijgen gemeenten meer autonomie bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid.	Verlies van de mogelijkheid om initiatief te nemen met betrekking tot de spreiding en verdeling van het percentage versnelde toewijzingen.
Welzijnsactoren	Welzijnsactoren dienen niet langer de taken als verhuurder op zich nemen dankzij het schrappen van de mogelijkheid tot verhuring buiten stelsel.	

Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

Effectbeschrijving

In deze optie wordt het volledige toewijzingssysteem ingrijpend gewijzigd. Naast een quasi volledige digitalisering van het inschrijf- en toewijzingsmechanisme, worden toewijzingen aan kwetsbare sociale huurders georganiseerd via een LTC.

Voor de kwetsbare sociale kandidaat-huurder en de welzijnsactoren wordt het toewijzingssysteem aanzienlijk transparanter:

- de kandidaat-huurder meldt zich - al dan niet met behulp van een begeleidende dienst - zelf aan via een computergestuurd inschrijfsysteem;
- indien de kandidaat-huurder een bijzondere woonnood heeft of tijdens het huren begeleid zal moeten worden, dan verloopt zijn aanvraag via een LTC. Er wordt niet langer onderscheid gemaakt tussen versneld toewijzen, toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement of verhuring buiten stelsel;
- ook voor de welzijnsactoren leidt deze optie tot een grotere transparantie. De aanvragen worden gebundeld en behandeld door het LTC. Woon- en welzijnsactoren zitten als evenwaardige partners rond de tafel en komen via consensus tot een gedragen toewijzingssysteem.

De rolverdeling tussen verhuurder, welzijnsactoren en lokale besturen wordt duidelijker afgebakend.

De afspraken tussen deze actoren worden vastgelegd binnen het LTC. Daarnaast wordt het mogelijk om een toewijzingssysteem voor deze kwetsbare huurders in een toewijzingsreglement te gieten en op deze manier aan maatwerk te doen. Echter, uit het onderzoek en het bijhorende traject met de projectgroep is gebleken dat de praktische organisatie van een dergelijk comité op veel onduidelijkheden botst. Dit is terug te leiden tot de vraag

op welk niveau men de organisatie van een LTC ziet en in welke mate men erin slaagt om de incongruentie tussen werkgebied en grondgebied weg te werken.

Tenslotte is het onduidelijk hoe het geautomatiseerd puntensysteem, m.n. wat betreft het criterium 'woon nood', zich verhoudt tot de verhuurders die vandaag het tweede toewijzingssysteem toepassen en tot de toewijzingen binnen het LTC.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving schatting	omschrijving schatting
Kwetsbare sociale huurders	Transparant toewijzingssysteem, aanvragen worden behandeld door een LTC.	Er wordt gewerkt met een vorkstelsel, waarbij de regelgever een minimum en maximum aantal toewijzing binnen het lokaal toewijzingscomité vastlegt. Het is onduidelijk wat het effect is van deze vork op de individuele doelgroepen.
Verhuurders	De verhuurder kan aan maatwerk doen, zowel wat betreft de aanvragen, de begeleidingsmodaliteiten als het toewijzen. Er kan een betere match worden gemaakt tussen kandidaat-huurder, woning en woonomgeving.	Onduidelijk hoe de verhuurders die het tweede toewijzingssysteem toepassen in dit verhaal passen.
Lokale besturen	De effecten voor de lokale besturen zijn onduidelijk en afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot het werkingsniveau van het LTC.	De effecten voor de lokale besturen zijn onduidelijk en afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot het werkingsniveau van het LTC.
Welzijnsactoren	De aanvragen worden gebundeld en behandeld door het LTC. Woon- en welzijnsactoren zitten als evenwaardige partners rond de tafel en komen via consensus tot een gedragen toewijzingssysteem.	

8 Vergelijking van de opties

Uit analyse van de effecten kan men afleiden dat de derde optie het meeste voordelen oplevert. Echter, deze optie kadert in een veel breder beleidsinitiatief dat niet op korte termijn kan worden uitgevoerd en leidt tot een aantal knelpunten waarover momenteel nog geen consensus bestaat. Het alternatief van de nuloptie is niet behouden omdat de knelpunten vanuit het bestaande instrumentarium niet afdoende kunnen worden aangepakt. Met het voorliggende ontwerp worden een aantal kleinere knelpunten weggewerkt en blijft de mogelijkheid bestaan om in een latere fase de derde optie te implementeren.

9 Uitvoering



Het is noodzakelijk dat alle huurders en verhuurders goed op de hoogte worden gebracht van deze wijziging. Als de nieuwe regelgeving goedgekeurd is, zal het agentschap Wonen Vlaanderen in samenwerking met de VMSW opleidingen en toelichtingen voorzien. De “Wegwijs in het sociaal huurstelsel” die raadpleegbaar is op de website www.wonenvlaanderen.be zal aangepast worden aan de wijzigingen.

Deze beleidsmaatregel heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de begroting van de Vlaamse overheid.

10 Administratieve lasten



Deze beleidsmaatregelen hebben een beperkte gunstige weerslag op de administratieve lasten voor de volgende actoren:

- lokale actoren: de administratieve procedure met betrekking tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement wordt korter. Door het wegvallen van het goedkeuringstoezicht krijgen gemeenten meer autonomie bij het ontwikkelen van een lokaal woonbeleid. Echter, om te bepalen welke doelgroepen specifieke noden hebben, zal de gemeente nog steeds lokaal overleg moeten plegen, onderzoek moeten doen en bijgevolg een bepaalde procedure moeten doorlopen. Hierdoor valt te verwachten dat de maatregel al bij al een beperkte weerslag zal hebben op de administratieve lasten voor de lokale actoren;
- sociale verhuurders: administratieve vereenvoudiging omwille van het initiatiefrecht met betrekking tot de verdeling van het percentage versnelde toewijzingen en mogelijkheid om afspraken te maken over het totale werkgebied. De verhuurder kan hiermee gemakkelijker een coherent en transparant afsprakenkader uit te werken, hetgeen vandaag wordt bemoeilijkt door het feit dat het initiatiefrecht bij de lokale besturen ligt;
- welzijnsactoren: zij dienen niet langer de taken als verhuurder op zich te nemen dankzij het schrappen van de mogelijkheid tot verhuring buiten stelsel. Hiermee kunnen zowel wonen- als welzijnsactoren zich nog meer gaan concentreren op hun kerntaken. Voor de welzijnsactor valt de administratieve last omtrent het verhuren van de woning weg.

11 Handhaving



In de gekozen optie blijft de rol van de toezichthouder dezelfde. De sociale verhuurders dienen de bepalingen van het lokaal toewijzingsreglement te implementeren in hun intern huurreglement. De toezichthouder ziet toe op de naleving van deze bepalingen.

12 Evaluatie



De nieuwe beleidsmaatregelen zullen niet specifiek worden geëvalueerd.

13 Consultatie



Ter voorbereiding van die vereenvoudiging werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. In het onderzoeksrapport werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie. Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen. Er werd een focusgroep georganiseerd voor ‘verhuurders’, ‘huurders’, ‘overheid’ en ‘welzijn’. In de laatste waren onder meer het agentschap Jongerenwelzijn, VAPH, departement WVG, agentschap Zorg en Gezondheid en de Vlaamse Ouderenraad betrokken.

De volgende stap in het onderzoeksproces bestond uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt.

De voorstellen werden aan focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder.

Het Steunpunt Wonen werkte in het onderzoeksrapport enerzijds thematische verbetervoorstellen uit, anderzijds stelde ze ook een zeer ingrijpende wijziging voor over de verschillende thema's heen. Het ingrijpende voorstel combineerde aanpassingen op diverse onderdelen van het sociaal huurstelsel (maximale digitalisering, centraal kandidatenregister, geautomatiseerde toewijzing, ...). Om de ingrijpende wijziging verder voor te bereiden, heeft een projectteam met een beperkt aantal experts uit het werkveld, op basis van een discussienota, samengezeten en de voorstellen verder verkend. Het werd echter duidelijk dat het zeer ingrijpende voorstel niet op korte termijn kon worden gerealiseerd, hoewel het voorstel op een ruim draagvlak kon rekenen bij de deelnemers van de projectgroep.

Na de principiële goedkeuring wordt er een ruimere consultatie van belanghebbenden voorzien via het advies van de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen.

14 Contactinformatie

nina.vanacker@vlaanderen.be

Reguleringsimpactanalyse voor

Ontwerp van decreet tot vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel – Indeling in huurderscategorieën

1 Gegevens van het advies

1.1 Gegevens van de regelgeving

nummer taal- en wetgevingstechnisch advies	2018/101 en 102
bevoegde minister(s) van de regelgeving	Liesbeth Homans
RIA	ja
JoKER	ja
Armoedetoets	ja
link naar de regelgevingsagenda	

1.2 Gegevens van de aanvrager

e-mailadres	anita.smets@vlaanderen.be
organisatie	Afdeling Woonbeleid
beleidsdomein	Omgeving
entiteit	Agentschap Wonen-Vlaanderen

2 Titel en fase



Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Dit document werd opgemaakt in de fase van 'analyse en redactie' meer bepaald de fase van de 'keuze tussen beleidsopties'.

3 Samenvatting

Er wordt geopteerd om de indeling in huurderscategorieën zo aan te passen zodat de toepassing eenvoudiger en transparanter wordt. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd. De andere bewoners zullen niet langer als huurder worden beschouwd, waardoor er geen onterechte verwachtingen worden geschept. Voor de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting zal ook alleen rekening worden gehouden met de personen met een eigen woonrecht. Zij zijn bepalend of er voldaan is aan de

woonbehoeftevoorwaarden van de sociale huisvesting. Voor de huurprijsberekening zal echter wel rekening worden gehouden met het inkomen van de personen die geen eigen woonrecht hebben, gezien zij ook mee het genot hebben van de sociale huurwoning. Tot slot zal er geen rekening meer worden gehouden met de wettelijke partner als die duidelijk de sociale huurwoning niet mee gaat bewonen. Mogelijke ontwijkstrategieën worden vermeden doordat een echtgenoot die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, op dat moment samen met zijn partner zal worden gecontroleerd of er voldaan is aan de toelatingsvoorwaarden. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen plaatsvinden in de sociale huurwoning.

Armoedetoets

Tijdens het Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen van 27 juni 2018 stond de armoedetoets voor het dossier MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging) centraal. In deze RIA wordt de impact van de vereenvoudiging van de huurdersindeling onder de loop genomen. Wat dit onderwerp betreft, werden door de armoedeorganisaties de hiernavolgende opmerkingen gemaakt.

Voortaan zullen alleen huurders met eigen woonrecht worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden én voor de aftoetsing van de inkomensgrenzen voor de verlenging van tijdelijke contracten zal het inkomen van 'bijwoners' niet meegerekend worden, deze 3 elementen vinden de armoedeorganisaties een goede zaak.

Uitzonderingen (m.u.v. de kinderen waarvoor nog kinderbijslag wordt betaald) op de inkomensvoorwaarden worden geschrapt, hierdoor gaan de sociale huurprijzen stijgen. De armoedeorganisaties vrezen dat dit impact zal hebben op de lagere inkomens. Bijkomend zal dit de familiale solidariteit ondergraven (bv. kinderen die net beginnen te werken, zorg opnemen voor de ouders, ...).

De precieze impact op de huurprijs is moeilijk in te schatten, omdat de sociale verhuurders alleen de inkomstengegevens van de ascendenten bijhouden, om daar de helft van in aanmerking te nemen. Het is alleszins zo dat de berekende huurprijs steeds beperkt zal zijn tot het betaalbaarheids criterium van 1/55ste van het inkomen geplafonneerd op de basishuurprijs. Het is ook niet zeker dat de bijwoners een inkomen zullen hebben. Binnen het 'projectteam'¹ vond men het ook logisch om rekening te houden met personen die het genot van de woning (en dus ook hun inkomen in rekening te nemen bij de huurprijsberekening). Tot slot is het belangrijk om ook alles in totaliteit te bekijken: in vergelijking met andere landen zijn de Vlaamse inkomensgrenzen voor sociaal wonen niet (te) laag.

Indien de echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning wil komen bijwonen, moet zijn inkomen samen met dat van de referentiehuurder voldoen aan de inkomensgrenzen. De feitelijke partner zal na 1 jaar duurzaam samenwonen moeten voldoen. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen of niet langer kunnen doorgaan in de sociale huurwoning. De armoedeorganisaties geven aan dat hierdoor er druk komt te staan op (prille) relaties. Indien een van de partners namelijk de sociale huurwoning moet verlaten omdat het inkomen de inkomensgrenzen overstijgt, kunnen zij hun relatie niet uitbouwen onder hetzelfde dak. Anderzijds, als het koppel 'beslist' om samen de woning te verlaten, wat gebeurt er dan indien de relatie op de klippen loopt? Is het mogelijk om te voorzien in een vangnet (van 1 jaar) voor de oorspronkelijke huurder als de relatie binnen het jaar afspringt, en hem met voorrang een woning toe te wijzen? Moeten zij zich opnieuw inschrijven en een plaats bemachtigen op de wachtlijst voor een sociale woning?

¹ Het projectteam dat werd opgericht met een beperkt aantal experts uit het werkveld in functie van de vertaling van de ingrijpende wijziging uit het rapport van het Steunpunt Wonen (Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen).

De geschetste situatie vindt men ook terug op de volledige woningmarkt. In dezen moeten we ook opletten voor 'perverse effecten' van gunsten, voorrang sociale woning, premie; het is ten koste van andere kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat de laagste inkomens niet langer gelijk worden gesteld aan het leefloon voor de berekening van de huurprijs. Dit gaf geen werkelijke afspiegeling van de situatie van de huurder en duwde de kwetsbare huurders nog verder in financiële problemen gezien hun huurderslasten verhoudingsgewijs al zwaarder doorwegen.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat gehuwde mensen niet langer de echtscheiding moeten hebben ingeleid of dat ze moeten aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworst is.

Tot slot, vinden de armoedeorganisaties het een goede zaak dat, als het beschikbaar is, het inkomen van het tweede jaar voorafgaand aan de toepassing in rekening wordt genomen, in plaats van het inkomen van het derde jaar. Het inkomen van het derde jaar is niet steeds meer een afspiegeling van de huidige inkomenssituatie.

JoKER

Er werd nagegaan of er een effect te verwachten is op kinderen en jongeren (JoKER). Het knelpunt gesignaleerd door het Kinderrechtencommissariaat dat erin bestaat dat minderjarige personen (bv. 17-jarige) onmiddellijk de sociale huurwoning moeten verlaten als de ouder overlijdt, wordt weggewerkt. In de huidige regeling wordt bepaald dat een sociale huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b) overlijdt. Minderjarige kinderen hebben in principe niet de hoedanigheid van huurder in het sociaal huurstelsel waardoor de woning moet vrijgemaakt worden op de eerste dag van de maand die volgt op datum van overlijden. Voor minderjarige kinderen die toch al zelfstandig kunnen wonen, is deze regeling inderdaad niet rechtvaardig. De nieuwe regeling bepaalt dat als er nog een of meer bewoners overblijven (of die meerderjarig zijn of niet, maakt niet meer uit), zij het recht hebben om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, plaatsbeschrijving, onderhoud en herstellingen, kosten en lasten, verzekeringen en aansprakelijkheden.

4 Probleembeschrijving

Titel VII van de Vlaamse Wooncode² legt de basisbepalingen vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Titel VII krijgt verdere uitvoering in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH)³. De bepalingen betreffen o.a. wie toegang krijgt tot sociale woningen, hoe woningen worden toegewezen en aan welke prijs ze worden verhuurd. Via ministeriële besluiten, typehuurovereenkomsten en omzendbrieven worden de regels verder geconcretiseerd.

De huidige regelgeving is het resultaat van een langlopende evolutie. De rode draad in die evolutie is de steeds verdergaande detaillering van de sociale huurreglementering. Op basis van casussen werd de regelgeving aangepast en verfijnd. Die casuïstische benadering gaf echter op haar beurt weer aanleiding tot nieuwe regelgeving, omdat bijkomende regels nieuwe vragen en onzekerheden deden ontstaan of tot potentiële conflictpunten met andere regels leidden.

De verregaande detaillering bracht ook een aantal problemen met zich mee. Er zijn de hoge administratieve kosten, zowel voor het opvolgen van de regels door de sociale verhuurders als voor de Vlaamse overheid die

² Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

³ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel.

moet toezien op de toepassing ervan. Ook voor huurders en kandidaat-huurders is de sociale huurreglementering vaak een kluwen. Bovendien blijkt dat de zeer specifiek omschreven voorwaarden en mogelijke afwijkingen de werkelijkheid niet in alle individuele gevallen voldoende kunnen vatten. Het sociaal huurstelsel laat dan te weinig flexibiliteit toe en dat kan leiden tot onrechtvaardige resultaten. Het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen kondigden dan ook aan om de sociale huurreglementering te vereenvoudigen.

Uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen⁴ blijkt dat de actoren, de huurders en kandidaat-huurders de huidige indeling in huurderscategorieën als zeer complex ervaren. Bij de omschrijving van wie als sociale huurder wordt beschouwd, verwijst artikel 2, §1, 34° van de Vlaamse Wooncode in de eerste plaats naar diegene die zich heeft opgegeven als referentiehurder. Daarnaast worden ook de echtgenoot en de feitelijke partner of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont als huurder met eigen woonrecht erkend. Een derde categorie omvat alle andere meerderjarige bewoners (zonder eigen woonrecht). De huurdersindeling met de daaraan gekoppelde voorwaarden vereist van de woonactoren een zekere tijdsinvestering om de voorwaarden in relatie tot de huurdersindeling te doorgronden alsook om dat uit te leggen aan de kandidaat-huurders en huurders. Ook de VMSW (eerstelijns hulp voor de sector) wordt vaak om advies gevraagd over casussen die te maken hebben met de huurdersindeling. In het structureel overlegorgaan worden de meest complexe casussen dan ook nog eens voorgelegd aan het agentschap Wonen-Vlaanderen teneinde een gedragen interpretatie te verkrijgen. Het is duidelijk dat in het werkveld geworsteld wordt met de complexe huurdersindeling en de daaraan verbonden voorwaarden, rechten en plichten. Er kan ook worden gesteld dat de complexiteit ook leidt tot rechtsonzekerheid.

Het gaat hier nochtans om essentiële begrippen die verband houden met de woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en de betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs).

De verplichting voor de categorie C-huurders om de huurovereenkomst mee te ondertekenen, zou daarenboven de foutieve verwachting creëren dat men over een eigen woonrecht beschikt. Bovendien wijzen de verhuurders erop dat het aftoetsen van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor alle categorieën van huurders voor belangrijke administratieve lasten zorgt. Dat laatste geldt in het bijzonder voor de categorie C-huurder: hoewel het gaat om personen zonder eigen woonrecht in de sociale huurwoning dienen zij tot de huurovereenkomst toe te treden en moeten ze daarbij voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Naast het aftoetsen van de voorwaarden, moeten verhuurders daarbij ook instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen.

Een specifiek probleem in dezelfde context, is de problematiek rond de echtgenoten. Alleen in het geval dat de echtgenoot aantoont dat zijn huwelijk onherstelbaar ontwricht is, wordt er geen rekening gehouden met de andere echtgenoot. Bij de toewijzing moet de echtscheidingsprocedure zijn ingeleid of moeten de echtgenoot gegronde redenen aanhalen waarom dat nog niet gebeurd is. Als de echtgenoot dat niet kan aantonen, wordt de andere echtgenoot, ook al gaat hij de sociale huurwoning niet mee bewonen, mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden. Dat betekent dat het burgerlijk huwelijksrecht doorwerkt in de verhoudingen tussen (kandidaat-)sociale huurders en hun verhuurder. Los van het feit dat dit kandidaat-huurders verplicht om eerst hun burgerlijke status te regelen alvorens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, brengt de bepaling in de praktijk toepassingsproblemen met zich mee. Zo moet de kandidaat-huurder de sociale verhuurder overtuigen dat zijn huwelijk ontwricht is of redenen aanhalen waarom er nog geen echtscheidingsprocedure is ingezet. Een sociale verhuurder moet zich dan als het ware als een rechter in een echtscheidingsprocedure gedragen. De zgn. "onherstelbare ontwrichting" was immers in (ouder) echtscheidingsrecht een voorwaarde om te kunnen scheiden, waarvan het voldaan zijn door beroepsrechters werd beoordeeld. Sociale verhuurders

⁴ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen.

hebben doelgebonden bevoegdheden, taken en opdrachten, die echter buiten het terrein blijven van een echtscheidingstoetsing. Bovendien als er geen onherstelbare ontwrichting is, en de echtgenoot wenst niet mee te wonen in de sociale huurwoning, moeten zijn gegevens in principe ook mee in rekening worden gebracht. De niet kandiderende echtgenoot zal dan een expliciete schriftelijke toestemming moeten geven, zo niet is er sprake van “schending van de privacy” als de verhuurder via de KSZ de gegevens (inkomsten en kadastrale situatie) raadpleegt van de niet kandiderende echtgenoot.

De vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel heeft niet als doel om armoede te bestrijden. Het spreekt echter voor zich dat een efficiënter sociaal huurstelsel enkel ten goede kan komen van sociale huurders, die per definitie eerder in het onderste segment van inkomensprofielen in Vlaanderen bevinden. Er is geen specifiek onderzoek of evaluatie verricht naar de sociale huurders die zich in armoede bevinden. We kunnen er echter van uitgaan dat het steeds complexer worden van de regelgeving er heeft toe geleid dat veel, zo niet bijna alle sociale huurders, niet goed meer op de hoogte zijn van hun rechten en plichten. Dat kan er toe leiden dat ze bepaalde rechten niet opnemen (zoals een huurprijsherziening), of bepaalde plichten onbewust niet nakomen en daardoor in de problemen komen.

5 Beleidsdoelstelling

De algemene doelstelling is in het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen opgenomen, met name de sociale huurreglementering vereenvoudigen.

In deze RIA wordt stilgestaan bij de beleidsmaatregel om enerzijds de huurdersindeling te vereenvoudigen en anderzijds alle personen die duidelijk de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen, niet langer meer in rekening te nemen.

De doelstelling is de toepassing van het sociaal huurstelsel eenvoudiger te maken en de administratieve lasten te verlagen.

6 Opties

→ Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand

Alle meerderjarige bewoners zijn huurder, zowel in rechten als in plichten, maar alleen bepaalde huurders hebben een eigen woonrecht – echtgenoten worden mee in rekening gebracht, ongeacht of ze de sociale huurwoning mee gaan bewonen of niet

Het huidige artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt wie als huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd.

In de eerste plaats gaat het om de persoon die zich als toekomstig referentiehurder heeft opgegeven bij de inschrijving, zijn echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Dat zijn de zogenaamde huurders van categorie A. De zogenaamde huurders van categorie B zijn de personen die met de huurder van categorie A tijdens de loop van de huurovereenkomst huwen, dan wel er wettelijk mee gaan samenwonen of als feitelijke partner (op voorwaarde van 1 jaar samenwoning) gaan samen wonen. De derde categorie, de zogenaamde huurders van categorie C, omvat alle andere meerderjarige bewoners. Het gaan om zowel personen die van bij aanvang de woning bewonen, als om personen die later toetreden.

Huurders van categorie A en B hebben een eigen woonrecht. Huurders van categorie C hebben een woonrecht dat afhankelijk is van dat van de huurders van categorie A en B. De huurders van categorie C dienen de woning te verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning heeft verlaten.

Omdat de bijwoners als huurder worden beschouwd (categorie C), wordt het inkomen in principe integraal meegenomen om na te gaan of het gezin in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, en voor de huurprijsberekening. Momenteel worden de volgende uitzonderingen gehanteerd:

- het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn, wordt niet meegerekend;
- het inkomen van inwonende ascendenten van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder of de referentiehurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend;
- het inkomen wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder of de referentiehurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

→ Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie



Alleen personen met eigen woonrecht zijn kandidaat- huurders of huurders, met alle rechten en plichten- echtgenoten worden slechts in rekening gebracht, als ze de sociale huurwoning mee gaan bewonen

Voortaan zullen alleen de personen met eigen woonrecht als kandidaat-huurder en huurder worden beschouwd.

In de eerste plaats gaat het om de persoon die zich als toekomstig referentiehurder heeft opgegeven bij de inschrijving.

In de tweede plaats heb je de wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die de sociale huurwoning bij aanvang van de huurovereenkomst mee bewoont of die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen.

In de derde plaats heb je de feitelijke partner van de referentiehurder die bij de aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning op duurzame wijze mee bewoont, of de feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning een jaar op duurzame wijze heeft samengewoond met de referentiehurder.

De andere bewoners worden beschouwd als tijdelijke of duurzame bijwoners. Omdat de bijwoners niet langer als huurder worden beschouwd, wordt met hun inkomen geen rekening meer gehouden voor de toetsing van het gezinsinkomen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Ook voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de mogelijke verlenging van de tijdelijke huurcontracten wordt geen rekening gehouden met hun inkomen. Omdat ze echter wel het genot hebben van de sociale huurwoning, zal er wel rekening worden gehouden met het volledige inkomen van alle meerderjarige bewoners (de uitzonderingen worden geschrapt). In de toekomst zal alleen nog rekening worden gehouden met de echtgenoten voor zover die ook effectief van plan zijn om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. Er zal geen onherstelbare ontwrichting van het huwelijk moeten worden aangetoond of ook geen gegronde redenen waarom de echtscheidingsprocedure nog niet is ingeleid.

7 Analyse van de effecten

Doelgroepen

- 1) Kandidaat-huurders, huurders en bijwoners van een sociale huurwoning
- 2) Verhuurders van een sociale huurwoning

Nuloptie

Effectbeschrijving

Actoren voelen de huidige indeling in huurderscategorieën als zeer complex aan. Het gaat nochtans om essentiële begrippen die verband houden met de woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en de betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs). De verplichting voor de categorie C-huurders om de huurovereenkomst mee te ondertekenen, zou daarenboven de foutieve verwachting creëren dat men over een eigen woonrecht beschikt. Bovendien wijzen de verhuurders erop dat het aftoetsen van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor alle categorieën van huurders voor belangrijke administratieve lasten zorgt. Dat laatste geldt in het bijzonder voor de categorie C-huurder: hoewel het gaat om personen zonder eigen woonrecht in de sociale huurwoning dienen zij tot de huurovereenkomst toe te treden en moeten ze daarbij voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Naast het aftoetsen van de voorwaarden, moeten verhuurders daarbij ook instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen.

In de huidige uitvoeringsregeling vormen echtgenoten een bijzonder probleem. Nu wordt bepaald dat alleen in het geval dat de echtgenoot aantoonde dat zijn huwelijk onherstelbaar ontwricht is, er geen rekening wordt gehouden met de andere echtgenoot. Bij de toewijzing moet de echtscheidingsprocedure zijn ingeleid of moeten de echtgenoten gegronde redenen aanhalen waarom dat nog niet gebeurd is. Als ze dat niet kunnen aantonen, wordt de echtgenoot, ook al gaat hij de sociale huurwoning niet mee bewonen, mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden. Los van het feit dat dit kandidaat-huurders verplicht om eerst hun burgerlijke status te regelen alvorens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, bracht de bepaling in de praktijk ook andere toepassingsproblemen met zich mee. Zo moet de kandidaat-huurder de sociale verhuurder overtuigen dat zijn huwelijk ontwricht is of redenen aanhalen waarom er nog geen echtscheidingsprocedure is ingezet. Een sociale verhuurder moet zich dan als het ware als een rechter in een echtscheidingsprocedure gedragen. De zgn. "onherstelbare ontwrichting" was immers in (ouder) echtscheidingsrecht een voorwaarde om te kunnen scheiden, waarvan het voldaan zijn door beroepsrechters werd beoordeeld. Sociale verhuurders hebben doelgebonden bevoegdheden, taken en opdrachten, die echter buiten het terrein blijven van een echtscheidingstoetsing.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Referentiehuurder, zijn echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst (huurder categorie A)	Eigen woonrecht.	Onherstelbare ontwrichting huwelijk/ echtscheiding aantonen. Aansprakelijk huurdersverplichtingen.
De personen die met de huurder van categorie A tijdens de loop van de huurovereenkomst huwen, dan wel er wettelijk mee gaan samenwonen of als feitelijke partner (op voorwaarde van 1 jaar samenwoning) gaan samen wonen. (huurder categorie B)	Eigen woonrecht.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Andere bijwoners (huurder categorie C)	Staan op de huurovereenkomst. Uitzonderingen op het inkomen.	Foutieve verwachting woonrecht. Aantonen dat ze voldoen aan de voorwaarden. Feitelijke partner na aanvang huurovereenkomst moet partnerrelatie melden. Mede aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Jongeren <18j op moment van beëindiging van huurovereenkomst (overlijden langstlevende ouder)		Moeten de huurwoning verlaten op de eerste dag van de maand die volgt op datum van overlijden.
Verhuurders	Alle huurders in de huurovereenkomst. Alle huurders aansprakelijk huurdersverplichtingen.	Onherstelbare ontwrichting / gegronde redenen echtscheidingsprocedure nog niet ingesteld beoordelen. Voorwaarden bijwoners nagaan. Feitelijke partners registreren. Verwantschap huurders registreren voor inkomen.

Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie*Effectbeschrijving*

Alleen de personen die eigen woonrecht hebben, worden onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (instroom in de sociale huisvesting). Ook voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de mogelijke verlenging van de tijdelijke huurcontracten wordt alleen rekening gehouden met het inkomen van die personen (uitstroom uit de sociale huisvesting).

Alle andere personen die hun hoofdverblijfplaats of domicilie (zullen) hebben in de sociale huurwoning, zijn 'bijwoners' en worden niet beschouwd als huurders. Aangezien de bijwoners geen eigen woonrecht hebben, worden ze niet onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Ook wordt hun inkomen niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de verlenging van de tijdelijke contracten. Hun inkomen zal wel mee in rekening worden gebracht voor de huurprijsberekening, daar zij ook het genot hebben van het gehuurde goed.

De bijwoners zullen bijgevolg niet langer de huurovereenkomst ondertekenen. Op die manier worden er ook geen onterechte verwachtingen t.a.v. het eigen woonrecht gecreëerd.

Doordat de bijwoners niet meer als huurders worden beschouwd, zullen de huurdersverplichtingen op hen niet van toepassing zijn. De referentiehurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner zullen verantwoordelijk zijn voor het betalen van de huurprijs en de kosten en lasten. Ze zullen ook verantwoordelijk zijn voor de personen die bij hen verblijven op basis van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel is van toepassing door de aanvullende werking van het gemene huurrecht t.a.v. de sociale huurreglementering (zie art. 91, §3 van de Vlaamse Wooncode). De taalkennisverplichting zal dus voortaan ook uitsluitend voor de bewoners met eigen woonrecht gelden. De communicatie met de verhuurder verloopt via de huurders.

De verplichting voor de huurder om de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, te melden aan de verhuurder, blijft gelden. Ook het verbod om te komen bijwonen als dat zou leiden tot een onaangepaste sociale huurwoning, blijft verder gelden.

Alle bewoners zullen worden meegerekend voor het bewonersaantal voor een eventuele onderbezetting vast te stellen. Voor de invulling van de rationele bezetting zal alleen rekening worden gehouden met het aantal personen dat de sociale huurwoning duurzaam bewoont of gaat bewonen.

In de toekomst zal alleen nog rekening worden gehouden met de echtgenoten voor zover die ook effectief van plan zijn om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. Het gezinsbegrip uit de Vlaamse Wooncode (zie artikel 2, §1, eerste lid, 8°) dat doorwerkt in alle steunmaatregelen, laat dat perfect toe. Er is geen doorwerking van het burgerlijk huwelijksrecht in de verhoudingen tussen (kandidaat-)sociale huurders en hun verhuurder. Mogelijke ontwikkelingsstrategieën ten gevolge van die nieuwe bepaling worden vermeden door voortaan de voorwaarden die gesteld worden aan echtgenoten of wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, gelijk te stellen aan de toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning. Als de echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning wil komen bijwonen, zal zijn inkomen samen met dat van de referentiehurder moeten voldoen aan de inkomensgrenzen. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen doorgaan in de sociale huurwoning.

Hetzelfde voor de feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, die zal na een jaar op duurzame wijze met de referentiehurder samen te hebben gewoond, de woning slechts kunnen blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De huidige situatie, met de talrijke uitzonderingen op het inkomensbegrip voor bijwoners, is complex en zorgt voor zware administratieve lasten. Zo geldt de uitzondering voor de inwonende jongere (-25) enkel als hij ongehuwd is, en sinds zijn meerderjarigheid onafgebroken deel uitmaakte van het gezin. Wat de andere uitzonderingen betreft, moet de verhuurder de verwantschap van ieder gezinslid ten aanzien van de referentiehurder bijhouden om na te gaan of en in welke mate het inkomen moet meegerekend worden. De nieuwe huurdersdefinitie zorgt ervoor dat bij de doelgroepafbakening voor een sociale huurwoning, er enkel nog rekening zal worden gehouden met het inkomen van de huurders, en niet langer van de andere bewoners. Dat maakt dat automatisch de uitzonderingen op het huidige inkomensbegrip van toepassing zijn, zonder administratieve lasten. De uitzonderingen op het inkomensbegrip worden dan ook geschrapt. In het kader van de huurprijsberekening moet het inkomen van de bijwoners die de woning duurzaam bewonen, wel worden meegeteld, met uitzondering van de kinderbijlaggerechtigde bijwoner. Iedere bewoner maakt immers gebruik van de sociale huurwoning en heeft er ook het genot van.

De maatregel dat alleen de personen met eigen woonrecht (referentiehurder en echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner) worden afgetoetst bij de in- en uitstroom van de sociale huisvesting heeft een positieve impact op personen in armoede. Er wordt nu specifiek vertrokken vanuit het perspectief van de persoon met een laag inkomen die een eigen sociale huurwoning wenst. Als er ook andere gezinsleden mee verhuizen, zal hun inkomenssituatie geen invloed hebben op het eigen, individueel recht op een sociale woning. In het huidige systeem kan het voorkomen dat een sociale huurwoning niet wordt toegevoerd omwille van het inkomen van inwonende gezinsleden die niet de intentie hebben duurzaam deel te blijven uitmaken van het gezin. Hetzelfde geldt voor de maatregel die er in bestaat om echtgenoten niet in aanmerking te nemen als ze duidelijk de woning niet mee gaan bewonen. In de huidige regeling wordt verwacht dat men eerst de echtscheiding inleidt alvorens men zijn individueel recht op een sociale huurwoning kan opeisen. Die drempel voor personen die zich reeds in een kwetsbare positie bevinden, wordt weggenomen.

De maatregel dat er met het inkomen van alle gezinsleden rekening wordt gehouden voor de huurprijsberekening kan een negatieve impact hebben op het vlak van armoedebestrijding en indirect op kinderarmoede. Op dit moment wordt met de inkomsten van volgende gezinsleden van de referentiehurder, of zijn wettelijke of feitelijke partner, niet, of maar gedeeltelijk rekening gehouden :

- Familieleiden van de eerste of tweede graad die 65 plus zijn of een handicap hebben;
- Ongehuwde kinderen die ononderbroken deel uit hebben gemaakt van het gezin, jonger dan 25 jaar;
- Ascendenten.

De huidige regeling kan echter leiden tot ongelijke situaties tussen bijvoorbeeld broers, waarvan de ene wel trouwt en de andere niet, of de ene die blijft inwonen en de andere die na een jaar terug komt inwonen, of familieleden in eerste en tweede graad van 25 tot 64 jaar en familieleden van 65 jaar of ouder, de persoon met erkende handicap versus een persoon met sterk verminderde mobiliteit of geestelijke gezondheidszorgen zonder erkenning als handicap, ascendenten tellen maar voor de helft mee, maar descendenten vanaf 25 jaar volledig.... Er zijn dus tal van bijwoners van wie het inkomen wel wordt meegerekend, ook al kan hun fysieke toestand of verwantschap ook een uitzondering rechtvaardigen. De lijst van uitzonderingen is vanuit de huidige optiek niet volledig te noemen. Er zijn ook socio-economisch kwetsbare bijwoners van wie de inkomenssituatie erop achteruit gaat door het gaan inwonen in de sociale huurwoning, terwijl ze toch moeten bijdragen aan een verhoogde huurprijs, bijv. mensen met een inkomensvervangende tegemoetkoming of sociale uitkering. Ook het inkomen van de mantelzorg die duurzaam gaat inwonen en zijn hoofdverblijfplaats neemt in de sociale huurwoning, wordt meegerekend voor de huurprijs. Dat kan een rem vormen om die rol op te nemen. Vanuit de optiek van vermaatschappelijking van de zorg of (familiale) solidariteit zou het een keuze kunnen zijn om in dat geval het inkomen uit te zonderen. Die inkomens allemaal uitzonderen is echter financieel niet haalbaar en ook niet rechtvaardig daar die personen wel mee het genot hebben van de woning. Een gezin met bijwoners zou dan evenveel voor de woning betalen als een alleenstaande of koppel zonder bijwoners, terwijl ze wel over een hoger besteedbaar gezinsinkomen beschikken. In plaats van de uitzonderingen te verbreden, wordt er dus geopteerd

om geen uitzonderingen meer toe te laten, behalve het inkomen van een inwonende persoon die nog kinderbijslaggerechtigd is. Dat is een subgroep binnen de groep van ongehuwde kinderen, die ononderbroken deel uit hebben gemaakt van het gezin, jonger dan 25 jaar. Dat betekent zolang dat ze nog studeren en minder dan 25 jaar zijn hun inkomen niet mee in rekening zal worden gebracht, tenzij ze meer dan 240-uren arbeid verrichten per kwartaal.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Referentiehuurder	Eigen woonrecht. Kan zonder wettelijke partner huurder worden zonder beoordeling door de verhuurder.	Aansprakelijk huurdersverplichting.
Wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die de sociale huurwoning bij aanvang van de huurovereenkomst mee bewoont of die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen	Eigen woonrecht.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Feitelijke partner bij aanvang van de huurovereenkomst	Eigen woonrecht.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Feitelijke partner na aanvang van de huurovereenkomst	Eigen woonrecht na een jaar duurzaam inwonen.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen na een jaar. Pas na een jaar eigen woonrecht.
Bijwoners	Geen aftoetsing voorwaarden. Niet aansprakelijk huurdersverplichtingen. Geen foutieve verwachting woonrecht.	Geen eigen woonrecht. Volledig inkomen in aanmerking voor huurprijsberekening.

Jongeren <18j op moment van beëindiging van huurovereenkomst (overlijden langstlevende ouder)	Moeten de woning slechts verlaten op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen + nog. tot verlenging wegens billijkheidsredenen.	
Verhuurders	Volledig inkomen bijwoners aanrekenen voor huurprijsberekening. Bijwoners niet meer aftoetsen. Bijwoners niet langer huurovereenkomst laten ondertekenen. Feitelijke partner na aanvang huurovereenkomst van rechtswege huurder. Onherstelbare ontwrichting / gegronde redenen echtscheidingsprocedure nog niet ingesteld niet langer beoordelen.	Beoordelen of feitelijke partner na 1 jaar voldoet aan voorwaarden. Melding feitelijke partner registreren. Bijwoners niet langer aansprakelijk – huurprijs niet verhaalbaar op bijwoners. Feitelijke partner pas aansprakelijk na een jaar duurzaam inwonen.

8 Vergelijking van de opties

Als optie 1 (de nuloptie) wordt behouden, wordt er niets gedaan aan de complexiteit van de huurderscategorieën. De foutieve verwachting van de categorie C-huurder dat hij ook een eigen woonrecht heeft door het ondertekenen van de huurovereenkomst blijft bestaan. De verhuurder blijft geconfronteerd met hoge administratieve lasten voor de aftoetsing van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor de categorie C-huurder die geen eigen woonrecht heeft. Verhuurders moeten blijven instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen. De verhuurders moeten zich als het ware als een echtscheidingsrechter blijven gedragen om te oordelen of er een ontwricht huwelijk is en of er gegronde redenen zijn waarom de echtgenoten nog geen echtscheiding hebben ingezet. De verhuurders kunnen geconfronteerd worden met een schending van de privacy van de niet kandiderende partner als ze wegens geen ontwricht huwelijk de gegevens volgens de sociale huurreglementering zouden moeten opvragen. Binnen de categorie C-huurders zijn er bepaalde gezinsleden van wie het inkomen niet wordt meegerekend. Er kunnen vragen gesteld worden bij de bestaande lijst van uitzonderingen. Is die wel allesomvattend, zijn er niet gelijkaardige situaties die dan ook om een uitzondering vragen? Anderzijds, primeert het hebben van het genot van de woning en het solidair bijdragen met het inkomen in de huurprijs niet eerder dan inkomens vrij te stellen?

Er wordt gekozen voor optie 2. Aangezien bijwoners niet langer als huurder worden beschouwd, dienen ze ook de huurovereenkomst niet meer te ondertekenen. De foutieve verwachting dat ze eigen woonrecht hebben, wordt vermeden. De verhuurder ondervindt een aanzienlijke administratieve lastenverlaging door niet langer de

bijwoners te moeten aftoetsen aan de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden. Ze moeten niet langer bijvoegsels bij de overeenkomsten laten ondertekenen. De verhuurders moeten niet langer onherstelbare ontwrichte huwelijken of gegronde redenen waarom de echtgenoten nog geen echtscheiding hebben ingezet, beoordelen. Als de echtgenoot (of het huwelijk ontwricht is of niet) niet mee kandideert, moet hij niet worden gecontroleerd. Mogelijke ontwijkstrategieën worden gecounterd doordat een echtgenoot die later zou bijkomen op dat moment samen met de partner zal worden gecontroleerd of er voldaan is aan de toelatingsvoorwaarden. Het inkomen van alle meerderjarige bijwoners wordt meegerekend, met uitzondering van zij die nog kinderbijslag gerechtigd zijn.

9 Uitvoering

Het is noodzakelijk dat alle huurders en verhuurders goed op de hoogte worden gebracht van deze wijziging.



Als de nieuwe regelgeving goedgekeurd is, zal het agentschap Wonen-Vlaanderen in samenwerking met de VMSW opleidingen en toelichtingen voorzien.

De “Wegwijs in het sociaal huurstelsel” die raadpleegbaar is op de website www.wonenvlaanderen.be zal aangepast worden aan de wijzigingen.

Deze beleidsmaatregel heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de begroting van de Vlaamse overheid.

10 Administratieve lasten

Er zijn (bijna) evenveel referentiehuurders als er huurovereenkomsten zijn, namelijk 141.972. Er zijn ook 40.198 wettelijk samenwonenden of echtgenoten. Beide groepen betreffen de huidige categorie A en B, en vallen ook onder één van beide categorieën na de hervorming. Voor hen wijzigt er dus niets. De impact zit hem in de bijwoners. Er zijn momenteel 100.833 bijwoners, waarvan er 32.467 meerderjarig zijn. Deze meerderjarige bijwoners zouden, gelet op het feit dat het KSH reeds in 2008 hun woonrecht beperkte, ondertussen al op de hoogte moeten zijn dat ze geen individueel woonrecht hebben.

Het betreft een aanzienlijke lastenverlaging voor de verhuurder om:

- enkel de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden na te gaan van de huurders met eigen woonrecht;
- niet langer beslissingen te moeten nemen over een onherstelbaar ontwricht huwelijk of gegronde redenen waarom een echtscheiding nog niet is ingesteld;
- de bijwoners niet langer te moeten vragen de huurovereenkomst te komen ondertekenen.

Uitgaande van een uurloon van een bediende aan 51,06 euro, en een arbeidsduur van 38 uur per week voor een VTE, kunnen we de volgende jaarlijkse besparing in tijd en middelen voor de sector simuleren op basis van de recentst beschikbare VMSW-gegevens (31 december 2016).

- Jaarlijks zijn er ongeveer 47.304 nieuwe inschrijvingen, zowel nieuwe kandidaat-huurders als sociale huurders die wensen te verhuizen. Het gros gaat over alleenstaanden en gezinnen zonder meerderjarige bijwoners die nog geen sociale huurder zijn. Voor hen zal er geen lastenverlaging zijn. In 4.186 gevallen gaat het echter om sociale huurders die wensen te verhuizen. Zij zullen niet meer afgetoetst worden, ook niet de huurders met woonrecht. Voor hen is er wel een lastenverlaging. Daarbovenop zijn er 12.648 gezinnen met bijwoners die zich komen inschrijven die nog geen sociale huurder zijn. Alhoewel de bijwoners vooral minderjarigen betreft, werden die tot nu toe ook mee afgetoetst aan de voorwaarden. De kandidaat-huurder mocht immers niet samen met zijn gezinsleden over een onroerend eigendom beschikken. Deze voorwaarde is nu weggevallen. Dat betekent samen een jaarlijkse besparing van 214.801,84 euro.



- Jaarlijks zijn er ongeveer 12.759 nieuwe toewijzingen. In 4.264 gevallen gaat het om een gezin met bijwoners. Alhoewel de bijwoners vooral minderjarigen betreft, werden die tot nu toe ook mee afgetoetst aan de voorwaarden. De huurder mocht immers niet samen met zijn gezinsleden over een onroerend eigendom beschikken. Deze voorwaarde is nu weggevallen. Dat betekent een jaarlijkse besparing van 54.408,64 euro.
- Jaarlijks worden er zo'n 3.857 inwonende kinderen meerderjarig. Van hen wordt momenteel verwacht de huurovereenkomst mee te ondertekenen, ze moeten ook aan de toetredingsvoorwaarden voldoen. De verhuurder moet hen bijgevolg contacteren om de overeenkomst te komen ondertekenen, of bepaalde stukken binnen te brengen. Het feit dat dit niet langer hoeft, betekent een jaarlijkse besparing van 196.899,85 euro.
- Er zijn geen data ter beschikking over het jaarlijkse aantal personen die na aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen in de sociale huurwoning. Er kan dus niet nagegaan worden hoeveel lasten de verhuurder bespaart door deze personen niet langer te moeten uitnodigen om de huurovereenkomst te ondertekenen, dan wel de toetredingsvoorwaarden na te gaan.
- Er zijn geen data ter beschikking over het aantal beslissingen die een verhuurder dient te nemen over een huurder die zonder zijn wettelijke partner een sociale huurwoning wil betrekken.

Administratieve last	Aantal	Tijd/PHH	Kost/PHH	Totaal tijd	Totaal kost
Contacteren bijwoners om HO te ondertekenen	3.857	15 min	12,76	964,25 u	49.215,32
Ondertekenen huurovereenkomst	3.857	30 min	25,53	1928,5 u	98.430,64
Nazicht en controle van de voorwaarden via de KSZ	24.955	15 min	12,76	6248,75 u	318.425,8
Totaal	32.669	-	-	9141,5 u	466.071,76

Tabel. administratieve lastenverlaging in tijd en middelen, per huishouden, uitgaande van een uurloon van een bediende aan 51,06 euro, en er een arbeidsduur van 38 uur per week

11 Handhaving

Er is geen specifiek handhavingsinstrument voorzien.



12 Evaluatie

De nieuwe beleidsmaatregel zal niet specifiek worden geëvalueerd.



13 Consultatie

Ter voorbereiding van de vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. Deze RIA en ook de RIA over de toewijzing aan kwetsbare doelgroepen hebben dat onderzoeksrapport als basis. In het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen⁵ werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie.



Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen. De volgende stap in het onderzoeksproces bestond uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt.

⁵ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen.

De voorstellen werden aan focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder.

Het Steunpunt Wonen werkte in het onderzoeksrapport enerzijds thematische verbetervoorstellen uit, anderzijds stelde ze ook een zeer ingrijpende wijziging voor over de verschillende thema's heen. Het ingrijpende voorstel combineerde aanpassingen op diverse onderdelen van het sociaal huurstelsel (maximale digitalisering, centraal kandidatenregister, geautomatiseerde toewijzing, ...). Om de ingrijpende wijziging verder voor te bereiden, heeft een projectteam met een beperkt aantal experts uit het werkveld, op basis van een discussienota, samengezeten en de voorstellen verder verkend. Het werd echter duidelijk dat het zeer ingrijpende voorstel niet op korte termijn kon worden gerealiseerd. Tijdens de discussies kwam ook de huurdersindeling en haar complexiteit aan bod. Er was binnen dat projectteam draagvlak voor de gekozen optie.

Tijdens een *soup kitchen* georganiseerd door het agentschap Wonen-Vlaanderen op 26 oktober 2017 werd een beleidsadviseur van het Kinderrechtencommissariaat uitgenodigd die het rapport "(n)ergens kind aan huis. Dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief" voorstelde. Bij deze gelegenheid werd het knelpunt m.b.t. de minderjarige bij het beëindigen van de huurovereenkomst door het overlijden van de ouderesignaleerd.

Het Netwerk tegen Armoede heeft op 19 maart 2018 advies uitgebracht over de ontwerp teksten m.b.t. de vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel.

Na de principiële goedkeuring wordt er een ruimere consultatie van belanghebbenden voorzien via het advies van de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen.

14 Contactinformatie

anita.smets@vlaanderen.be

dominique.vanhollebeeke@vlaanderen.be