

Vraag nr. 7
van 16 september 1999
van de heer PAUL VAN GREMBERGEN

Intrekking sociaal huurbesluit – Redenen

Op haar zitting van 14 september jongstleden besliste de Vlaamse regering het sociaal huurbesluit in te trekken met terugwerkende kracht vanaf 15 mei 1999.

De kritiek op het besluit is immers van die aard dat de inwerkingtreding ervan aanleiding zou kunnen geven tot rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid bij de sociale huurders. Bovendien wordt aangevoerd dat sommige bepalingen juridisch betwistbaar en administratief onuitvoerbaar zijn.

1. Kan de minister toelichten waarom de inwerkingtreding van dit besluit aanleiding geeft tot rechtsonzekerheid, respectievelijk rechtsongelijkheid bij de sociale huurders ?
2. Welke bepalingen zijn juridisch betwistbaar en administratief onuitvoerbaar, en waarom ?

Antwoord

De kritiek op het sociaal huurbesluit van 11 mei 1999 binnen de sociale huisvestingssector was vrij fundamenteel en van die aard dat de inwerkingtreding ervan inderdaad aanleiding had kunnen geven tot het creëren van rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid bij de particuliere genietters, de sociale huurders. Het zijn dezelfde bepalingen die juridisch betwistbaar en administratief onuitvoerbaar zijn.

Een eerste probleem was de *definitie van huurder* in artikel 1, 3° van het sociaal huurbesluit van 11 mei 1999 : "de ondertekenaar(s) van de huurovereenkomst en de persoon wiens inkomen overeenkomstig dit besluit in aanmerking komt voor de berekening van de huurprijs".

Met deze definitie was het zeer onduidelijk wie nu juist moest worden beschouwd als huurder, zowel bij het ondertekenen van de huurovereenkomst, als bij de ingebrekestelling wegens wanbetaling, als bij het geven van de opzeg, als bij de berekening van de 60 % aan huurders met een zeer laag inkomen voor toepassing van artikel 2, § 3.

Door deze definitie werd immers elke inwonende wiens inkomen in aanmerking werd genomen voor de huurprijsberekening, uitgeroepen tot afzonderlijke huurder en dus medecontractant, zonder dat

hij de huurovereenkomst in feite mede had ondertekend. Het gegeven dat iedereen die bij een huurder kwam inwonen, direct ook werd beschouwd als huurder, creëerde echter een aantal rechten in hunnen hoofde, met alle consequenties daaraan verbonden.

Voor de sociale huisvestingsmaatschappij had dit onder andere tot gevolg dat een aantal kosten toenamen, als zij telkens het huurcontract zouden moeten aanpassen wanneer de personen wier inkomen in aanmerking werd genomen, wijzigden ; als zij iedere persoon wiens inkomen in aanmerking werd genomen een aparte opzegbrief dienden te betekenen ; als zij iedere persoon wiens inkomen in aanmerking werd genomen afzonderlijk in gebreke dienden te stellen, enzovoort.

Ten gevolge van deze definiëring zouden er in de toekomst wellicht minder sociale woningen vrijkomen die door de sociale huisvestingsmaatschappijen verder kunnen worden toegewezen. Door deze definitie immers werd het doorgeven van de woning van ouders op kinderen mogelijk, want zodra de kinderen ouder dan 25 jaar waren en een inkomen hadden, werden zij als huurder beschouwd (iedereen wiens inkomen meetelde, was huurder en had dus ook de rechten van een huurder). Bijgevolg dienden de kinderen, bij het verlaten van de huurwoning door de ouders door opzeg of overlijden, niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, daar zij reeds huurder waren.

Dezelfde situatie kon zich ook voordoen wanneer iemand, al dan niet familie van de huurder, kwam inwonen en diens inkomen werd meegerekend. Ook hij/zij werd huurder en kon de woning blijven bewonen bij het verlaten ervan door de oorspronkelijke huurder.

De toewijzing van een aantal sociale woningen was op die manier niet langer gevat door de beginselen van de Vlaamse Wooncode en omzeilde tevens de prioriteiten van de kandidaat-huurders.

Een tweede probleem was de *definitie van "inkomen"*. Er stond in artikel 1, 6° : "... Voor de huurders die een sociale woning huren voor de inwerkingtreding van dit besluit, wordt het inkomen van elke ascendent slechts voor de helft aangerekend".

Deze formulering gaf duidelijk aanleiding tot rechtsongelijkheid, daar voor de nieuwe huurders het inkomen van bepaalde ascendenten (gehandicapten en +65-jarigen) niet meegeteld moest worden, net zoals dit het geval was in het vorige sociaal huurbesluit van 29 september 1999 ; maar voor

huurders die reeds huurden vóór de inwerkingtreding van dit besluit moest het nu plots wel, weliswaar voor de helft, worden meegerekend. Tevens impliceerde dit een plotse verhoging van de te betalen huurprijs. Hier werden dus twee klassen van huurders gecreëerd, met "oude" huurders waarbij het inkomen van alle inwonende ascendenten wel werd meegerekend, en "nieuwe" huurders waarbij dit inkomen van de hierboven genoemde categorieën niet werd meegerekend.

Een volgend probleem was de *definitie van "geplafonneerde huurprijs"* (art. 1, 13°) : "in het jaar 2000 de normale huurwaarde van het jaar 1999, aangepast volgens de in artikel 25, §2 van dit besluit vermelde formule, verhoogd met 1 %, en vanaf het jaar 2001 en de volgende jaren de geplafonneerde huurprijs van het jaar voordien, aangepast volgens de in artikel 25, §2 van dit besluit vermelde formule, verhoogd met 1 %. Elke vijf jaar zal volgens de door de minister te bepalen modaliteiten nagegaan worden of de geplafonneerde huurprijs aan de gewijzigde maatschappelijke realiteit beantwoordt".

Door het wegvallen van de normale huurwaarde werd enerzijds rechtsongelijkheid gecreëerd tussen de huurders van een nieuwe woning (geen normale huurwaarde in 1999), voor wie er geen geplafonneerde huurprijs gold, en de huurders van een "oude" sociale woning, waar de huurprijs wel werd beperkt door de geplafonneerde huurprijs die gebaseerd was op de normale huurwaarde.

Anderzijds beoogde het nieuwe huurbesluit het stimuleren van sociale vermenging, terwijl deze sociale vermenging door de geplafonneerde huurprijs opnieuw werd afgeremd, daar de huurders met een "hoger" inkomen een hogere huurprijs gingen betalen die niet meer werd ingeperkt door de normale huurwaarde, en bijgevolg hoger kon komen te liggen dan de huurprijs op de privé-huurmarkt. Deze huurders zouden dan wegtrekken uit de sociale woonwijken en enkel de armsten zouden nog bereid zijn in een sociale woonwijk te leven. Dit was in tegenstrijd met de idee van de sociale vermenging en kon tot getto's leiden.

Ook de *juiste interpretatie van het begrip "garages"*, (artikel 9, § 1 gaf aanleiding tot rechtsonzekerheid. Artikel 9, § 1 gaf uitvoering aan artikel 99, § 3 van de Vlaamse Wooncode en gaf problemen bij de berekeningswijze van de huurprijs voor garages.

Artikel 99 van de Vlaamse Wooncode stelt :

" § 1. De Vlaamse regering bepaalt binnen de door haar vastgestelde onder- en bovengrens, de wijze

van berekening en aanpassing van het bedrag dat de huurder moet betalen om de sociale huurwoning te bewonen. (...)

§ 3. Voor het gebruik van ruimten die van de woning afgezonderd zijn, kan een huurprijs worden aangerekend waarvoor de regeling van § 1 niet geldt, tenzij ze worden verhuurd aan een huurder van een sociale huurwoning van de verhuurders".

Volgens ingewonnen juridisch advies kon een niet in de woning geïncorporeerde of op hetzelfde perceel staande garage zeker worden beschouwd als een ruimte die van de woning afgezonderd was, in het kader van artikel 99 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 9, § 1 van het sociaal huurbesluit van 11 mei 1999 nu verwees naar "... ruimtes die er van zijn afgezonderd maar functioneel tot de woning behoren ... ". Volgens hetzelfde juridische advies wees het begrip "functioneel" op een zekere band, een zekere functie, een zekere noodzaak. Een garagebox vervult eigenlijk geen enkele functie in het kader van de woongelegenheid. Hieruit kon worden besloten dat de regeling uit het sociaal huurbesluit van 11 mei 1999 afweek van het bepaalde in artikel 99, § 1 van de Vlaamse Wooncode, hetgeen juridisch gezien niet kan, aangezien een decreet prevaleert op een besluit van de Vlaamse regering.

Door de juridische dienst van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werd deze analyse bijgetreden. Men stelde er dat "terecht zou kunnen worden gesteld dat het artikel 9, § 1 van het nieuw huurbesluit op inadequate wijze het artikel 99, inzonderheid § 3 van de Vlaamse Wooncode heeft uitgevoerd of vertaald".

In de plaats van het sociaal huurbesluit van 11 mei 1999 in werking te laten treden met voor de betrokken sociale huisvestingsactoren alle administratieve en andere gevolgen die behoren bij de implementatie van een nieuw besluit, en het na enkele maanden opnieuw te moeten wijzigen, werd door de Vlaamse regering geopteerd voor de intrekking ervan en voor het uitwerken van een volledig nieuw sociaal huurbesluit, conform de beleidsopties en na grondig overleg met de hele sector.