

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 111

van **MICHÈLE HOSTEKINT**

datum: 21 november 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Kaderbesluit Sociale Huur - Gewijzigde eigendomsvoorwaarde

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019, verder geconcretiseerd in de beleidsnota Wonen 2014-2019, stelt een aantal nieuwe beleidskeuzes m.b.t. de sociale huurreglementering voorop. Een aantal van die beleidskeuzes dienden decretaal vertaald te worden in de Vlaamse Wooncode, en werden verder uitgewerkt in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH).

Zo is ook met ingang van 1 maart 2017 de eigendomsvoorwaarde gewijzigd en strenger geworden. In de vorige reglementering kon men zich niet inschrijven voor een sociale huurwoning als men, samen met zijn gezinsleden, een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik had. Hierop waren bepaalde uitzonderingen voorzien.

Artikel 3, §1, eerste lid, 3^o van het KSH is nu gewijzigd én uitgebreid. Kandidaat-huurders mogen voortaan samen met de gezinsleden geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland.

Deze regeling is ook voor zittende huurders van toepassing. Voortaan zal er dus ook een opzegging van de huurovereenkomst mogelijk zijn als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom verwerft. Van de huurder wordt verwacht dergelijke verwerving spontaan te melden aan de verhuurder (artikel 52, §3 KSH). De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden voor het verwerven van een woning. Indien het een bouwgrond betreft, zal vijf jaar na de verwerving een opzegging van zes maand volgen.

Als de huurder de woning kosteloos verwerft, moet de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een lange tijd in beslag nemen), kan de verhuurder beslissen om de huurder meer tijd te gunnen. Als de huurder een bouwgrond kosteloos verwerft, moet de bouwgrond of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving.

In het KSH zijn overgangsbepalingen voorzien zowel voor kandidaat-huurders die reeds voor 1 maart 2017 waren ingeschreven als voor zittende huurders.

Voor zittende huurders geldt een overgangsregeling. Als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een woning of een bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom zouden hebben, moeten ze binnen het jaar uit onverdeeldheid treden. De verhuurder zal de zittende huurders hiervan op de hoogte moeten brengen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Dat deze nieuwe reglementering nogal wat huurders voor verrassingen plaatst en repercussies heeft, laat zich raden. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben inmiddels werk gemaakt om de huurders (en hun inwonende partners) op de hoogte te brengen van de nieuwe reglementering, waarbij zij nu ook niet langer een woning of bouwgrond gedeeltelijk mogen bezitten noch in vruchtgebruik hebben (ook niet voor een paar procent).

Dat de huurder tot eind februari 2018 de tijd heeft om de eigendom te verkopen waarvan hij slechts gedeeltelijk eigenaar is of het vruchtgebruik heeft, op straffe waarbij de SHM de huidige huurovereenkomst kan stopzetten (met een opzegtermijn van zes maanden), heeft heel wat sociale huurders dan ook in onzekerheid gestort.

1. Beschikt de minister over cijfers van kandidaat-huurders die reeds voor 1 maart 2017 waren ingeschreven en die een eigendom in gedeeltelijke eigendom of in vruchtgebruik hebben? Graag een opsplitsing per SHM en per provincie.
2. Kan de minister cijfers bezorgen van zittende sociale huurders die ingevolge de nieuwe reglementering worden gevat en waarbij zij op basis van de informatie en gegevens waarover de SHM waarbij zij huren reeds beschikt, voor 28 februari 2018 de eigendom waarvan zij gedeeltelijk eigenaar zijn of in vruchtgebruik hebben, moeten verkopen? Graag een opsplitsing per SHM en per provincie.
3. Kan de minister mededelen hoeveel brieven er werden gericht aan sociale huurders die op basis van de beschikbare gegevens mede-eigenaar zouden zijn? Hoeveel huurders worden met een mogelijke beëindiging van het huurcontract geconfronteerd? Graag een opsplitsing per SHM en per provincie.
4. Beschikt de minister over cijfers van (kandidaat-)huurders die reeds spontaan aangifte hebben gedaan? Zo ja, graag een opsplitsing van eigendommen met binnenlandse en buitenlandse oorsprong.
5. Gelet op het feit dat veel zittende huurders pas enkele weken of zelfs maanden na het in werking treden van de nieuwe reglementering op de hoogte werden gebracht door hun SHM, lijkt de tijdspanne van een jaar bijzonder kort om een woning te verkopen, temeer daar zij in de meeste gevallen slechts gedeeltelijk eigenaar zijn en dus niet alleen kunnen handelen en beslissen (erfeniskwesties bv.).

Is de minister zich hiervan bewust en is ze van plan om de termijn - waarvoor reeds voorzien is dat deze met een jaar kan worden verlengd - automatisch te verlengen wanneer de sociale huurder hierom verzoekt, zodat men hierbij niet afhankelijk is van de willekeur van de SHM waarbij men huurt?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 111 van 21 november 2017

van **MICHÈLE HOSTEKINT**

- 1-4. De VMSW houdt geen operationele gegevens bij van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ik heb dan ook geen gegevens beschikbaar.
5. De sociale huurder moet binnen een jaar na de inwerkingtreding van de verstrengde eigendomsvoorwaarde in regel zijn, namelijk voor 1 maart 2018. Als de huurder hiervoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan deze termijn verlengd worden. Het is aan de sociale verhuurder om in te schatten of en voor hoelang een termijnverlenging kan gegund worden. Een automatische verlenging op basis van een ongemotiveerd verzoek van de huurder, holt de invoering van de regeling uit. Ik wil de sociale verhuurder ten volle zijn rol laten spelen.