



Vlaams
Parlement

ingediend op **1677** (2017-2018) – Nr. 1
3 augustus 2018 (2017-2018)

Ontwerp van decreet

tot wijziging van diverse bepalingen
van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet van 16 maart 2018	31
Advies van de Vlaamse Woonraad.....	39
Voorontwerp van decreet van 25 mei 2018	51
Advies van de Raad van State	59
Ontwerp van decreet.....	71

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting**1. Situering**

Voorliggend ontwerp van decreet beoogt in eerste instantie om, gebruikmakend van de opportuniteiten die momenteel door de lage rentestand worden geboden, een nieuw kader uit te bouwen waardoor de bereidheid van private investeerders toeneemt om nieuwe woningen te bouwen en aan te bieden aan sociale verhuurkantoren en waardoor het mogelijk wordt om een uitgebreider aanbod aan sociale woningen door sociale verhuurkantoren tot stand te brengen.

Daarnaast worden in dit ontwerp een aantal punctuele aanpassingen in de Vlaamse Wooncode doorgevoerd. Het gaat daarbij om:

- artikel 2 dat artikel 25bis invoegt, dat de Vlaamse Regering de mogelijkheid biedt om normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen vast te stellen en voorziet in de oprichting van een kwaliteitskamer;
- artikel 4 dat een derde lid aan paragraaf 3 van artikel 33 van de Wooncode toevoegt, dat de beoordelingscommissie opricht die bevoegd is om te beslissen over de opname en schrapping van woonprojecten in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning;
- artikel 5 dat artikel 41 van de Wooncode wijzigt en de machtiging door VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) om sociale huisvestingsmaatschappijen te laten optreden als kredietbemiddelaar regelt;
- de artikelen 9 en 10 die de werking van de bepalingen van het Wetboek van Economisch Recht regelen voor enerzijds de gewaarborgde sociale leningen die de erkende kredietmaatschappijen en anderzijds de bijzondere sociale leningen die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds verstrekken.

Nadere toelichting bij deze artikelen wordt in de artikelsgewijze bespreking opgenomen.

De uitgangspunten in het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019 inzake woonbeleid vormen de betaalbaarheid, de bescherming van de woningkwaliteit en woonzekerheid voor de huurder en het versterken van de garanties en betaalbaarheid voor de verhuurder.

Dit is noodzakelijk. Onder meer omdat uit een recent advies van 27 april 2017 van de Vlaamse Woonraad blijkt dat het aanbod aan betaalbare private huurwoningen voor inkomenszwakke huishoudens stelselmatig afneemt, waardoor inkomenszwakke huishoudens kampen met een bemoeilijkte toegang tot de woonmarkt en een toegenomen betaalbaarheidsproblematiek. De toenemende betaalonzekerheid is zowel voor de huurder als voor de verhuurder ongunstig, omdat ook de kans op wanbetaling en huurachterstal stijgt.

Uit het recente Groot Woononderzoek blijkt daarnaast dat 47% van de private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit is. Een op vijf private huurwoningen heeft volgens dat onderzoek nood aan structurele, ingrijpende werken. Daarbij werd opgemerkt dat het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit het grootst is bij lage inkomensgroepen, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Veldwerkers beamen de mindere woningkwaliteit en/of het geringer wooncomfort, en stellen tegelijk dat dit het enige aanbod op de private huurmarkt is dat nog financieel haalbaar is voor inkomenszwakke huishoudens.

Het is met andere woorden verantwoord en noodzakelijk om in te zetten op het aanbieden van nieuwe of vernieuwde kwaliteitsvolle betaalbare woningen op de private verhuurmarkt, aangezien het aanbod momenteel niet afdoende is om de (sociale) huurders een kwaliteitsvolle en een betaalbare woning te kunnen bieden en te kunnen blijven bieden.

In de conceptnota Private Huur van de Vlaamse Regering (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 891/1) wordt ook de ambitie geuit om de private huurmarkt uit te bouwen tot een volwaardige pijler, met een brede waaier aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor vele gezinstypes, voor alle inkomens en in alle regio's en een redelijk rendement voor de verhuurders.

Zowel de beleidsnota Wonen 2014-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 135/1) als de conceptnota benadrukken hierbij het belang om stimulerende maatregelen uit te werken om het aanbod van private huurwoningen uit te breiden door middel van de ondersteuning van de verhuurders.

Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de sociale verhuurkantoren die daarbij (verder) optreden als een intermediair tussen enerzijds de private verhuurmarkt en anderzijds de sociale huurders (zogenaamd SVK-model (SVK: sociaal verhuurkantoor)). Zij geven invulling aan de gewestelijke verplichtingen tot het realiseren van het grondwettelijk en verdragsrechtelijk recht op behoorlijke huisvesting.

Het behoort conform artikel 56 van de Vlaamse Wooncode tot de opdracht van de sociale verhuurkantoren om op de private huurmarkt kwaliteitsvolle woningen te huren om deze te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid.

Het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019 stipt aan dat sociale verhuurkantoren optimaal ondersteund dienen te worden in functie van het verder ontplooiën van hun activiteiten en de realisatie van een verruimd aanbod teneinde het aantal woningen in beheer verder te laten toenemen. Woonzekerheid en woningkwaliteit van de sociale huurders onderstellen in dat verband een continuïteit van de dienstverlening van de sociale verhuurkantoren en het verder inzetten op kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

Het verder inzetten op de bekendheid en verdiensten van het SVK-model naar de eigenaar-verhuurders alsmede het nagaan welke bijkomende stimuli, ook fiscale, kunnen worden ontwikkeld om private verhuurders te ondersteunen in het uitvoeren van investeringen in kwaliteitsvolle huurwoningen, die tegen een billijke huurprijs worden verhuurd staan eveneens als krachtlijnen opgenomen in de eerder genoemde beleidsnota. Dit decretaal initiatief beoogt daarop in te spelen.

2. Doelstelling

De doelstelling van dit ontwerp van decreet is om de sociale verhuurkantoren verder te ondersteunen in hun rol als intermediair tussen de private verhuurmarkt en de sociale huurders in een model waarbij de continuïteit van de dienstverlening die de sociale verhuurkantoren aanbieden aan de sociale huurders wordt verzekerd en een bijdrage wordt geleverd om meer stabiliteit te brengen met betrekking tot een uitgebreid privaat aanbod en dit aanbod verder te stimuleren. Het doel is namelijk om het marktaanbod van kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen uit te breiden met het oog op een versterking van het privaat woonaanbod voor de lagere segmenten van de woningmarkt. Ook worden private actoren gestimuleerd om investeringen uit te voeren in kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen.

Een en ander strookt met de basisdoelstelling van het Vlaamse woonbeleid, zoals verwoord in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode: "Iedereen heeft recht op mens-

waardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”.

3. De versterking van het aanbod en de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren

Momenteel zijn er te weinig kwaliteitsvolle én betaalbare huurwoningen op de markt die kunnen worden aangeboden aan de lagere segmenten van de woningmarkt. De private markt komt, ondanks reeds geleverde inspanningen en de huidige toepassing van het SVK-model, met andere woorden niet tegemoet aan het aanbod dat gevraagd wordt door de genoemde huurders.

De sociale verhuurkantoren huren woningen op de private markt om ze op hun beurt te verhuren aan woonbehoeftige huishoudens. Zij ‘socialiseren’ een beperkt deel van de private woninghuurmarkt en hebben een woningaanbod nodig voor huishoudens die niet in staat zijn om zelf een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te huren. De sociale verhuurkantoren dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en besteden daarbij bijzondere aandacht aan de begeleiding en ondersteuning van de huurders en richten zich op de meest kwetsbare huishoudens.

Vooreerst is er de problematiek met betrekking tot het aanbod. De sociale verhuurkantoren bieden intussen stilaan een gebiedsdekkend aanbod. De afgelopen jaren realiseerden de sociale verhuurkantoren een jaarlijkse woningtoename van ongeveer 10%, waardoor het aantal beheerde woningen 9850 woningen bedroeg in september 2017. Dit aanbod blijft evenwel onvoldoende, zowel in verhouding met het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning van een sociaal verhuurkantoor (ruim 25.000) als in relatie met de totale private huurwoningmarkt.

Ten tweede zijn er de problemen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen die nu reeds worden beheerd door de sociale verhuurkantoren. Deze huren namelijk momenteel in hoofdzaak oudere woningen, die uiteraard wel voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, maar niet over dezelfde kwaliteit beschikken als een nieuwbouw- of vernieuwbouwwoning. In een onderzoek van 2009 met betrekking tot de eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor¹ wordt het volgende opgemerkt: “Uit het onderzoek naar de kenmerken van de woningen blijkt dat de woningen uit de SVK-sector op verschillende kenmerken die gerelateerd zijn aan de kwaliteit van de woning minder goed scoren dan de woningen uit de private huursector. Wetende dat de private huursector een segment van de markt is dat te kampen heeft met een groot aandeel slechte woningen is dit niet echt positief te noemen. Zowel voor ouderdom, centrale verwarming als isolerend glas scoren de SVK-woningen minder. Aan deze vaststelling hangt nog een andere consequentie vast: het zijn de slechtst geïsoleerde woningen die aan de SVK’s worden verhuurd. Dit kan een effect hebben op de verwarmingsuitgaven van hun huurders.”. Het dient opgemerkt te worden dat dit onderzoek dateert van 2009 en ondertussen veel inspanningen werden geleverd om de kwaliteit van het SVK-patrimonium te verbeteren, maar het blijft uiteraard een feit dat de ingehuurde woningen zeker naar energiezuinigheid minder goed scoren dan een nieuwbouwwoning.

Gelet op de ontwikkeling van de woningprijzen, de toename van wanbetaling en het feit dat de huurder zijn overeenkomst op elk moment kan opzeggen, is er een blijvende druk op de private huurwoningmarkt. In het bijzonder op het relatief goedkopere marktsegment zijn er weinig stimulansen voor de verhuurders om te (blijven) investeren in woningkwaliteit. Dat financiële plaatje is ook de achilleshiel

¹ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2009/2009-04-svk-rapport-read-only3.pdf.

van de verhuring via sociale verhuurkantoren. Zo blijkt uit het voormelde onderzoek van 2009 dat nogal wat verhuurders daarbij extra inspanningen ter zake verwachten. Dit houdt in dat ze ofwel een hogere huur willen krijgen, ofwel dat ze andere vormen van ondersteuning wensen. Zij wensen ook een aanvaardbaar rendement.

De decreetgever greep daarvoor reeds in door de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren te versterken en het toezicht daarop te versterken. Echter biedt het ingrijpen van de decreetgever onvoldoende maatregelen om de essentiële continuïteit van de dienstverlening en het aanbod te waarborgen.

Om het bijkomend potentieel aan woningen effectief te kunnen aanboren, is het noodzakelijk om het vertrouwen van zowel de sociale verhuurkantoren als de private investeerders te verstevigen zodat beiden bereid worden gevonden om langdurige engagementen aan te gaan. In het huidige bedrijfsmodel heeft een sociaal verhuurkantoor weinig marge om buffers op te bouwen die noodzakelijk zijn om het vertrouwen van de verhuurders te bekomen in de belofte van het sociaal verhuurkantoor tot ononderbroken betaling van de huur gedurende de volledige looptijd van het contract. Om hun sociale opdracht te kunnen invullen, kunnen sociale verhuurkantoren slechts een kleine marge op de huurprijs die zij aan de eigenaars betalen, aan de huurder doorrekenen. Aangezien er aan een doelgroep wordt verhuurd die in precaire financiële omstandigheden verkeert, is het risico op discontinuïteit door gebrek aan middelen reëel. Een (vrees tot) vereffening heeft helaas als gevolg dat de lopende huurovereenkomsten dreigen te worden opgezegd, waardoor niet alleen de verhuurders, maar ook de sociale huurders zullen worden getroffen.

Deze geschetste situatie staat haaks op de basisdoelstelling van de Vlaamse Wooncode en de doelstellingen in het Vlaamse regeerakkoord waarbij wordt gestreefd naar een uitbreiding van het aanbod en voor lange termijn in huur nemen zodat een (meer) permanent, of althans stabiel, en kwalitatief aanbod ontstaat. Dit alles is noodzakelijk voor het algemeen belang, met name om de inkomenszwakke huishoudens woningkwaliteit en woonzekerheid aan te bieden aan een betaalbare prijs.

Deze situatie blijkt dus ook risicovol voor de investeringen van de private actoren. Het is daarbij vanzelfsprekend dat hoe groter deze risico's zijn, des te moeilijker er een krediet verleend zal worden of des te hoger de rente op dit krediet zal zijn, waardoor een (grote) investering niet evident blijkt. Ook dit heeft gevolgen op het aanbod van de woningen die worden aangeboden aan de sociale huurmarkt. Vanuit investeringsstandpunt zal men namelijk verhoogde kosten willen of proberen doorrekenen aan het sociaal verhuurkantoor en bijgevolg ook aan de uiteindelijke sociale huurder, waardoor de betaalbaarheid van de woningen in het gedrang komt, dan wel het aanbod eenvoudigweg niet tot stand komt omdat het niet voldoende rendabel inpasbaar is wat de sociale verhuurkantoren kunnen bieden als huurprijs.

Ten gevolge van de opzegmogelijkheden van de hoofdhuurovereenkomst door het sociaal verhuurkantoor bestaat ook een gebrek aan zekerheid met betrekking tot de uitvoering van de overeenkomst en dit niettegenstaande de intermediaire tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor zoals hierboven omschreven. Het bieden van grotere zekerheid moet de bereidheid van private investeerders vergroten om (grote) investeringen in nieuwe en vernieuwde panden op te starten met het oog op verhuring aan sociale verhuurkantoren.

Concluderend is het, voor het uitbreiden van het marktaanbod van kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen met het oog op een versterking van het privaat woonaanbod voor de lagere segmenten van de woningmarkt, essentieel om de private actoren te stimuleren door hun meer zekerheid te bieden.

Terzelfdertijd vereist een effectieve woonzekerheid voor sociale huurders dat maatregelen worden genomen om de continuïteit van de openbare dienst van sociale verhuuring te waarborgen en daarmee ook het private aanbod.

3.1. De uitbreiding van de opdracht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Meer woonzekerheid kan er worden geboden door de sociale verhuurkantoren verder te ondersteunen conform het Vlaamse regeerakkoord zodat ze hun activiteiten verder kunnen ontplooiën en een verruimd aanbod kunnen realiseren, teneinde het aantal woningen in beheer verder te laten toenemen. De ondersteuning van de sociale verhuurkantoren is een taak die nu reeds toekomt aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Waar hierboven werd verduidelijkt dat er zich financiële problemen (kunnen) voordoen bij sociale verhuurkantoren, wat in het verleden reeds geleid heeft tot de vereffening van dergelijke kantoren en de beëindiging van de door hen afgesloten huurovereenkomsten, zowel ten aanzien van de sociale huurder als de verhuurder, is het noodzakelijk dat de huurders én verhuurders beter beschermd worden en de continuïteit van het aanbod wordt gewaarborgd.

Voor de continuïteit van de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor de sociale woninghuur is effectief een continue dienstverlening in eerste instantie door het sociaal verhuurkantoor van essentieel belang zodat de huurovereenkomsten ook effectief kunnen worden uitgevoerd. Via het Performantiedecreet van 28 april 2017 werden eerder belangrijke stappen gezet die kunnen bijdragen aan de continuïteit (zo kunnen bijvoorbeeld leningen aan de sociale verhuurkantoren worden toegekend). Ook werd daar voorzien in mogelijke sancties door de Vlaamse Regering. Toch blijven daarmee de continuïteit van het aanbod en de verhuuring op zich onvoldoende beschermd. Om de woonzekerheid te waarborgen, is daarom een bijkomende bescherming vereist. Via dit decretale ingrijpen wordt er beoogd om hieraan tegemoet te komen. Zo wordt de rol van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in haar ondersteuning van de sociale huurmarkt uitgebreid. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen krijgt expliciet de bevoegdheid toegekend om in eerste instantie, wanneer een sociaal verhuurkantoor zijn huur niet tijdig betaalt, de huur in de plaats van het sociaal verhuurkantoor te betalen voor een aaneengesloten periode van ten hoogste negen maanden. Binnen die periode zal samen met het sociaal verhuurkantoor worden onderzocht welke maatregelen kunnen worden genomen om de continuïteit te verzekeren en de liquiditeit op structurele basis terug toereikend te krijgen. Lukt dit niet dan kan de VMSW de huurovereenkomsten overnemen, op consensuele basis, maar eveneens als ultimum remedium, in het geval het sociaal verhuurkantoor in discontinuïteit komt of dreigt te komen, zodat deze huurovereenkomsten ook daadwerkelijk voor hun volledige duurtijd worden uitgevoerd. De decreetgever voert hiertoe een systeem in van een mogelijkheid van, en in sommige gevallen een automatische overname van de overeenkomst.

De achterliggende idee van de doorbetaling en de overname is evident, namelijk dat de diensten die het sociaal verhuurkantoor aanbiedt, kunnen worden voortgezet ten aanzien van de sociale huurder en ten aanzien van de verhuurder. Het is namelijk niet wenselijk dat de sociale huurder bijvoorbeeld in geval van financiële moeilijkheden of in geval van wanbeheer in het algemeen bij het sociaal verhuurkantoor, zijn (onder)huurovereenkomst teniet ziet gaan, waardoor bovendien in het algemeen de beschikbaarheid van de woningen in het gedrang komt. De verhuurder van dergelijke panden zal bovendien na dergelijke ervaringen wantrouwig zijn om (opnieuw) te contracteren met een sociaal verhuurkantoor. De mogelijkheden tot overname bieden daarom als aanvullend voordeel ook dat het vertrouwen in het contracteren met sociale verhuurkantoren wordt versterkt zodat

private actoren sneller geneigd zullen zijn om ook daadwerkelijk te investeren in kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, die vooralsnog te weinig voorhanden zijn.

Met betrekking tot het vrijwillig overnemen van de overeenkomst(en) (contract-overdracht) wordt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen daartoe uitdrukkelijk bevoegd gemaakt. Er wordt echter niet voorzien in een decretale verplichting, daar telkens de instemming van de verhuurder(s) wordt vereist. Een decretale verplichting is namelijk niet wenselijk en zonder een verregaand ingrijpen in de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet niet mogelijk. Luidens artikel 4 van de (thans nog geldende) Woninghuurwet is een overdracht van de huurovereenkomst namelijk slechts mogelijk mits schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

Het ontwerp van decreet voorziet echter ook in een bijkomende uitbreiding van maatregelen die kunnen worden getroffen tegen een falend sociaal verhuurkantoor. Zo wordt voorzien in een ultimatum remedium, waarbij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de overeenkomst automatisch zal overnemen in het belang van de continuïteit van de openbare dienstverlening van de sociale verhuuring en het sociale aanbod, in de vorm van een gedwongen overname ten aanzien van het sociaal verhuurkantoor van huurovereenkomsten, in dit geval weliswaar telkens opnieuw enkel met het voorafgaand akkoord van de verhuurder dat om de redenen eerder vermeld vereist blijft.

Het beschermend automatisme treedt pas in zeer uitzonderlijke omstandigheden in werking. Het is namelijk zo dat er getracht wordt om geen afbreuk te doen aan andere minder vergaande maatregelen die aan de sociale verhuurkantoren kunnen worden opgelegd, evenals aan andere maatregelen en acties die zouden kunnen worden genomen.

Als ultimatum remedium komt het beschermingsmechanisme daarom pas in werking bij het verlies van erkenning, een aanvraag van faillissement, vereffening of ontbinding van het sociaal verhuurkantoor of wanneer een sociaal verhuurkantoor er ondanks de ondernomen stappen niet in slaagt om na een aaneengesloten periode van negen maanden de verbintenis om de huur tijdig te betalen terug op te nemen. Pas in die gevallen heeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de verplichting om overeenkomsten over te nemen ter waarborging van de continuïteit van de dienstverlening ten aanzien van de verhuurders evenals het aanbod naar de sociale huurders toe, zodat deze niet op straat staan in geval van ernstige problemen en zodat kwalitatieve woningen niet uit het aanbod verdwijnen.

Het mechanisme treedt in werking nadat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op eigen initiatief of door middel van een melding van een belanghebbende (bijvoorbeeld een sociale huurder of een verhuurder) heeft vastgesteld dat aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan. Op die manier kan bijvoorbeeld de sociale huurder wanneer hij opmerkt dat het sociaal verhuurkantoor waarvan hij huurt, bijvoorbeeld een procedure heeft opgestart tot vereffening, of een aanvraag heeft ingediend tot ontbinding en dergelijke meer, ingrijpen teneinde zijn woning te kunnen behouden. Zo komt hij niet op straat te staan en wordt de continuïteit van de dienstverlening verzekerd, evenals het aanbod dat door het sociale verhuurkantoor werd gerealiseerd.

De overdracht zal pas van rechtswege kunnen geschieden wanneer cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan. Zo moet de verhuurder zijn toestemming hebben verleend tot dergelijke overdracht en moet het sociaal verhuurkantoor zich in een van de hierboven vermelde gevallen bevinden en ten slotte is er ook een inhoudelijke voorwaarde met betrekking tot de huurovereenkomst. De Vlaamse

Maatschappij voor Sociaal Wonen zal de huurovereenkomst immers slechts kunnen overnemen wanneer de huurovereenkomst in overeenstemming is met de Vlaamse Wooncode, evenals haar uitvoeringsbesluiten. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen overeenkomsten zou gaan overnemen die niet stroken met de regels inzake sociale verhuring zoals in de Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten vastgelegd.

De automatische overname of indeplaatsstelling is dus uitdrukkelijk enkel voorzien voor de gevallen waarbij de continuïteit van het kernbestanddeel van de openbare dienstverlening, namelijk de sociale verhuring, in gevaar komt of dreigt te komen. Het komt aan de Vlaamse Regering toe om daarbij een procedure te voorzien en nadere regels vast te stellen.

Naast de mogelijkheid, en in sommige gevallen de verplichting, tot het overnemen van overeenkomsten, wordt aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook de bevoegdheid toegekend om deze overeenkomsten opnieuw over te dragen aan een (ander) sociaal verhuurkantoor. Het Vlaamse regeerakkoord wenst namelijk dat deze sociale verhuurkantoren zich verder kunnen ontplooiën en deze overdracht kadert dan ook in die doelstelling. Bovendien is het verhuren van sociale woningen geen kerntaak van de VMSW en is de overname van de huurcontracten een noodoplossing.

Om de toestand van de sociale verhuurkantoren in hun openbare dienstverlening optimaal te kunnen opvolgen en de gevallen van faillissement, vereffening en de andere gevallen die hierboven werden omschreven tot een minimum te beperken, worden er ook in andere maatregelen voorzien met betrekking tot de werking en de erkenning van de sociale verhuurkantoren.

Er wordt daarbij voorzien in een bepaling waarbij de Vlaamse Regering gemachtigd wordt om een typeovereenkomst vast te stellen voor wat betreft de huurovereenkomsten die de sociale verhuurkantoren aangaan met de private partners.

3.2. Opzegmogelijkheden

3.2.1. *Probleemstelling*

Huurovereenkomsten onder het stelsel van de Woninghuurwet zijn beperkt opzegbaar door de verhuurder, maar in ruime mate opzegbaar door de huurder. Dat stelsel strekt zich ook uit tot intermediaire actoren.

Artikel 3, §5, van de Woninghuurwet biedt immers de mogelijkheid dat de huurder (daaronder desgevallend begrepen het sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) de (hoofd)huurovereenkomst op ieder tijdstip kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Er zal een (beperkte) schadevergoeding verschuldigd zijn indien de huurder opzegt tijdens de eerste driejarige periode. Na die driejarige periode is er zelfs geen opzeggingsvergoeding meer verschuldigd. De mogelijkheid voor de huurder om op te zeggen is van dwingend recht (overigens evenzeer volgens het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan) en kan bijgevolg niet worden uitgesloten of beperkt.

Deze mogelijkheid van contractbeëindiging door een sociaal verhuurkantoor en bij uitbreiding de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ontmoedigt evident investeringen van verhuurders en potentiële verhuurders/investeerders. Het bemoeilijkt tevens de financiering van de investering van nieuwe projecten die in aanmerking zouden komen voor sociale verhuring, omdat ook kredietverstrekkers die onzekerheid als een negatief punt percipiëren.

In schril contrast staat dan ook het streven naar een uitbreiding van het aanbod en het voor lange termijn in huur nemen van woningen zodat een (meer) permanent en kwalitatief aanbod ontstaat. Dat streven dient nochtans het algemeen belang, met name om de inkomenszwakke huishoudens woonkwaliteit en woonzekerheid aan te bieden tegen een betaalbare prijs. Het is dan ook van groot belang om deze opzegmogelijkheden van aanvullend recht te maken voor de intermediaire spelers zodat zij ten volle hun rol kunnen opnemen, zij het, zoals hieronder toegelicht, enkel voor de huurovereenkomsten met een duurtijd gelijk aan of meer dan vijftien jaar die worden gesloten tussen een private actor en een sociaal verhuurkantoor en bij uitbreiding de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

3.2.2. Dwingende opzegmogelijkheden in beperkte mate van aanvullend recht maken

In de ontwerpteksten van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt voorzien in het van aanvullend recht maken van de dwingende opzegmogelijkheden die omschreven staan in artikel 3, §5, van de Woninghuurwet, met name de mogelijkheid van contractbeëindiging door een sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Er zal in het Huurdecreet opgenomen worden dat in een huurovereenkomst afgesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen met een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, die partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

De maatregel beoogt evenwel geen afbreuk te doen aan de contractuele vrijheid van het sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, daar de opzegmogelijkheden enkel van aanvullend recht worden gemaakt en niet zonder meer decretaal worden uitgesloten. De actoren kunnen geval per geval beoordelen wat nodig is en beschikken over de mogelijkheid om in een bijzondere situatie (namelijk de overeenkomsten voor lange termijn) de opportuniteit van de opzegmogelijkheden na te gaan en contractueel te moduleren en verankeren waar ze dit wenselijk en nuttig achten.

4. Advies Vlaamse Woonraad

Op 26 april 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies (2018-10) afgerond bij het op 16 maart 2018 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde voorontwerp van decreet.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft dat er inspanningen nodig zijn om het sociaal aanbod te verruimen en volgt dat voor die verruiming ook beroep wordt gedaan op private actoren. De Raad meent dat het extra aanbod via de voorgestelde werkwijze bovenop de lopende inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet komen. De Raad vraagt hierbij voldoende garanties in te bouwen om woonkwaliteit, toegang, woonzekerheid en betaalbaarheid voor betrokken sociale huurders te verzekeren. Het spreekt voor zich dat de bekommernissen die de Vlaamse Woonraad verwoordt mee aan de basis liggen van de uitgangspunten die zullen gehanteerd worden bij de uitwerking van het samenwerkingsverband tussen de sociale verhuurkantoren en de geïnteresseerde private investeerders.

Hierna wordt puntsgewijze ingegaan op de bedenkingen die de Vlaamse Woonraad in zijn advies formuleert.

Betrokkenheid SHM's

De Raad geeft aan dat het voorstel en de realisatie van grotere projecten meer lijkt aan te sluiten op de werkwijze van de sociale huisvestingsmaatschappijen (zij hebben immers een traditie met nieuwbouwrealisaties en open oproepen). De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn volgens haar traditioneel uitgerust om het beheer van (grotere) projectrealisaties op zich te nemen. Vanuit het oogpunt van de nood aan een verruimd sociaal aanbod vindt de Raad het enigszins vreemd dat de sociale huisvestingsmaatschappijen niet bij het initiatief worden betrokken. De Raad vraagt na te gaan of en onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen zouden kunnen en willen deelnemen aan dit beleidsinitiatief.

De stellers van dit ontwerp benadrukken dat de praktijk zal moeten uitwijzen wat de omvang van de projecten zal zijn die in dit nieuwe kader zullen opgestart worden. In het voorgestelde model worden de SVK's ondersteund door de VMSW die kan terugvallen op expertise in de realisatie van grotere projecten. Bovendien moet de complexiteit van het projectbeheer in hoofde van de SVK's worden gerelativeerd. Het bouwrisko en de eigenaarsverplichtingen blijven volledig aan de kant van de private investeerders. Er stelt zich geen financieringsproblematiek in hoofde van de SVK's die louter afnemers zijn en zich verbinden via een langdurige huurovereenkomst.

Voorts kan erop gewezen worden dat er voor de SHM's reeds een tegenhanger bestaat voor samenwerking met de private sector, met name CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten).

Algemene ondersteuning private huur

De Raad meent dat los van voorliggend beleidsinitiatief blijvende inspanningen noodzakelijk zullen zijn om een versterkte private huurmarkt te kunnen realiseren. De memorie van toelichting benadrukt het belang van stimulerende maatregelen om het aanbod van private huurwoningen uit te breiden door middel van ondersteuning van verhuurders. Er kan beaamd worden dat dit beleidsinitiatief slechts een bijdrage levert aan de verruiming en versterking van de private huurmarkt. De stellers van het ontwerp zijn er zich van bewust dat daarmee het einddoel (een verruimde en versterkte private huurmarkt) nog niet bereikt is.

Ondersteuning van de huurders

De huidige huursubsidieregeling is vandaag vaak ontoereikend om de betaalbaarheid van de huur te garanderen. In het advies wijst de Woonraad op het feit dat nieuwbouwwoningen doorgaans aan hogere huurprijzen worden verhuurd. De uitbreiding van het woonaanbod van sociale verhuurkantoren met nieuwe, energetisch beter presterende woningen verscherpt het betaalbaarheidsvraagstuk. Het is in eerste instantie de bedoeling om via een open oproep een procedure op te starten waarbij private aanbieders zullen geselecteerd worden op basis van de huurprijs die zij voorstellen, de kwaliteit van het aanbod en de ligging van de aangeboden woningen. De open oproep plaatst de aanbieders in een concurrentieel kader. Uit de biedingen zal moeten blijken of het in de huidige marktomstandigheden mogelijk is om een voor het doelpubliek haalbare huurprijs te bedingen. Het centraal stellen van de sociale verhuurkantoren binnen het model impliceert bovendien dat de maximumhuurprijs die in het Huursubsidiebesluit wordt gehanteerd, bepalend zal zijn voor de financiële haalbaarheid van de inhuurname.

Solvabiliteitstoets bij toewijzing van sociale woningen

De Raad stelt vragen bij de invoering van een solvabiliteitsonderzoek. Per definitie kan van alle kandidaat-huurders worden verwacht dat zij woonbehoefte hebben en over beperkte middelen beschikken, stelt de Raad. In dit verband meent ze dat

de solvabiliteitstoets geen geschikt instrument vormt om de toewijzing van sociale woningen te regelen. De Raad stelt bovendien dat ze er in eerdere adviezen reeds op gewezen heeft dat alle sociale huurders in principe moeten kunnen terugvallen op een gelijkwaardige behandeling, en ze geeft aan dat het Vlaamse woonbeleid moet trachten dit te bewerkstelligen.

De stellers van het ontwerp van decreet bevestigen dat het inderdaad de bedoeling is dat bij de toewijzing van een sociale huurwoning een sociaal verhuurkantoor de toewijzing zal kunnen weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. Bedoeling is dat het bevoegd orgaan van het sociaal verhuurkantoor de toewijzing kan weigeren als de volgens het toewijzingssysteem hoogst gerangschikte kandidaat-huurder niet in staat is om de gevraagde huurprijs te betalen, rekening houdend met de huursubsidie of huurpremie en de eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW (Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn) of andere private of publieke kanalen en met de energieprestatie van de woning. Met deze bepaling wensen de stellers van het ontwerp de huurder te beschermen tegen te hoge huurkosten die hij niet zou kunnen betalen. Om te vermijden dat de huurder onmiddellijk huurachterstallen zou creëren en de huurovereenkomst ontbonden zou moeten worden, wordt er een solvabiliteitstoets ingelast. In tegenstelling tot de sociale huisvestingsmaatschappijen waar de huurprijsberekening afgestemd is op het inkomen van de huurder, los van de leeftijd van de woning, dient de huurder van een SVK de huurprijs te betalen die het SVK aan de private eigenaar betaalt. Voor nieuwe woningen ligt die huurprijs in sommige gevallen hoger dan voor bestaande oudere woningen en zullen de huursubsidie of huurpremie en de eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en de energieprestatie van de woning wel enige soelaas brengen maar het zal niet altijd voldoende zijn om de financiële haalbaarheid te garanderen voor de kandidaat-huurder.

Plafonnering van de huurprijs decretaal verankeren

De Raad acht het aangewezen om het principe van de objectivering en plafonnering van huurprijsbepaling decretaal te verankeren en verwijst daarbij ook naar de garanties die de investeerders worden geboden.

Het lijkt de stellers niet aangewezen huurprijsplafonds decretaal te verankeren. Dit zou het systeem immers iedere flexibiliteit ontnemen in het kader van wijzigende marktomstandigheden. Bedoeling is dat er in volle concurrentie door de marktpartijen een vrije prijsvorming gebeurt naar aanleiding van toepassing van de plaatsingsprocedures om marktpartijen te zoeken die woningen zullen verhuren aan de SVK's. Opdat de woningen effectief in huur zullen kunnen worden genomen zal de prijs niet hoger mogen zijn dan wat marktconform is. Voorts zal inderdaad gestuurd kunnen worden via de huurprijsgrenzen die in aanmerking moeten worden genomen voor de subsidiëring. Dit is ook vandaag reeds de realiteit. Op die huurprijsgrenzen zal ook worden gewezen tijdens de oproep tot mededinging zodat marktpartijen voeling krijgen met wat haalbaar is naar prijzen toe, desgevallend kunnen die in het bestek ook expliciet worden opgelegd als maximumprijzen.

De markt zal in het kader van de procedure verhuurbeloftes moeten overmaken en in de verhuurbeloftes de prijs moeten opnemen (en gedurende een bepaalde periode gestand doen). De geselecteerde marktpartijen zullen in een raamovereenkomst terechtkomen waarop het SVK kan afroepen. Bij afroep zal die prijs worden gehanteerd als besloten wordt de huurbelofte af te roepen en over te gaan tot sluiting van die overeenkomst. Op dat moment is er zekerheid voor de marktpartij. Evident zullen de periodes van onzekerheid voor de marktpartij (gestanddoeningstermijn van de verhuurbelofte tijdens de plaatsingsprocedure en onder het raamcontract)

idealiter zo kort mogelijk zijn zodat marktpartijen snel zekerheid hebben over de al dan niet afname van hun aanbod tegen de aangeboden prijzen.

Technische normen

De Raad pleit ervoor om kwaliteitsnormen decretaal te verankeren. Ze verwijst daarvoor naar het kwaliteitscharter dat moet worden opgesteld in samenspraak met de sector en naar de ontwerprichtlijnen en het bouwtechnisch bestek VMSW. De Raad stelt immers dat te realiseren woningen terechtkomen in het sociaal woonaanbod en een mogelijk onderscheid naar technische normen derhalve steeds moet kunnen steunen op objectieve en verantwoorde gronden.

De stellers van het ontwerp bevestigen het belang van de kwaliteit van de woningen, maar wijzen erop dat het om nieuwbouwwoningen gaat die sowieso zullen moeten voldoen aan de huidige strenge normen voor nieuwbouwwoningen inzake energieprestaties. Daarnaast zal kwaliteit een belangrijk gewicht krijgen in de beoordelingscriteria van de open oproep. Het is inderdaad de bedoeling dat deze criteria worden opgemaakt op basis van een kwaliteitscharter dat in overleg met de sector wordt ontwikkeld. De stellers menen dat op die manier voldoende garanties worden ingebouwd inzake woningkwaliteit.

Decretale basis voor de open oproep

De Raad pleit ervoor om decretale waarborgen te willen inbouwen en aan te geven aan welke voorwaarden de open oproep minimaal moet voldoen. De Raad pleit tevens voor kleinere projecten of spreiding van de woningen binnen een (groter) wooncomplex. De Raad geeft ook aan belang te hechten aan de behoeftepeiling die de basis vormt van de open oproep. Via de behoeftepeiling kan worden meegegeven welke kenmerken de locaties moeten hebben (onder meer bereikbaarheid, voorzieningen enzovoort) en welke woningtypes in de gemeente of het werkingsgebied noodzakelijk zijn.

De stellers van het ontwerp benadrukken dat er reeds een voldoende wettelijke basis voor de open oproep terug te vinden is in de taakstelling van de VMSW, zoals bepaald in artikel 33 van de VWC (Vlaamse Wooncode), in combinatie met artikel 47 van de wetgeving overheidsopdrachten. De VMSW zal conform deze wetgeving werken als een opdrachtcentrale. Voorts is het de bedoeling een lastgeving te vragen aan de SVK's om de procedure namens hen te organiseren. De VMSW zal bij deze SVK's inderdaad een behoeftepeiling organiseren. Op deze manier zijn er voldoende garanties ingebouwd dat de aangeboden woningen aansluiten bij de noden en wat haalbaar is voor een SVK.

Regierol gemeente

De Raad geeft aan dat de woningen voor een periode van vijftien jaar sociaal zullen worden aangewend. Mede daarom dringt ze erop aan dat de projecten in overleg en samenspraak met de gemeente (als regisseur) en andere woonactoren tot stand komen. Hierbij vormt het woonoverleg een belangrijke processtap. Tevens kan een afstemming met mogelijke andere sociale woonprojecten worden nagestreefd, en kunnen de lokale (sociale) noden gezamenlijk worden beoordeeld en aangepakt.

De stellers bevestigen het belang van de regierol van de gemeente en geven aan dat de gemeente – net zoals bij klassieke sociale woonprojecten – deze rol ten volle zal kunnen uitspelen. Tijdens het procesverloop van een nieuwbouwproject zal een gemeente op verschillende momenten betrokken worden of inspraak hebben. Een sociaal verhuurkantoor kan beslissen om de gemeenten in zijn werkingsgebied te betrekken bij de behoeftebepaling voorafgaand aan de open oproep. Het is daar niet toe verplicht, maar het is wel aan te bevelen. Een nieuwbouwproject dat voorziet

in de bouw van ten minste tien woningen in functie van langdurige verhuur aan een sociaal verhuurkantoor moet op het lokaal woonoverleg besproken worden. Afstemming met andere sociale woonactoren is vereist; het project heeft immers een impact op het bindend sociaal objectief van de gemeente en dus op de BSO-teller (BSO: bindend sociaal objectief) in het Projectportaal. Vervolgens voert de gemeente – net zoals bij klassieke sociale woonprojecten – een lokale woontoets uit: zij oordeelt of het project binnen het gemeentelijk beleid past. Een toets aan het bindend sociaal objectief wordt niet uitgevoerd aangezien het project geen FS3-financiering (FS3: de financiering overeenkomstig het Financieringsbesluit van 21 december 2012) kan aanvragen. Tot slot neemt de gemeente een beslissing over de vergunningsaanvraag voor het nieuwbouwproject.

Noodzakelijkheid en proportionaliteit van de overname van de betalingsplicht en huurschade door VMSW

De Vlaamse Woonraad erkent en steunt het principe van de verzekerde betaling van de huur maar stelt vragen bij de noodzaak voor een onmiddellijke overname van de betalingsverplichtingen en is van oordeel dat moet worden nagegaan of de voorgestelde beschermende mechanismen noodzakelijk en voldoende proportioneel zijn. De in het ontwerp van decreet voorziene interventiemechanismen vormen, zoals ook in het advies wordt aangegeven, een onmisbaar sluitstuk om de private investeerders te overtuigen om in te stappen in een langetermijnengagement dat een niet onbelangrijke financiële inspanning vergt. De onmiddellijke overname van de huurbetaling heeft een dubbel doel: enerzijds wordt de verwachte kasstroom naar de investeerder toe gegarandeerd waardoor deze geen liquiditeitsrisico moet incalculeren. Anderzijds wordt het hierdoor bij het eerste signaal van betaalmoelijkheden mogelijk om in de daaropvolgende maanden in overleg tussen het sociaal verhuurkantoor en de VMSW op zoek te gaan naar een structurele oplossing. Alle betrokken partijen beschikken hierdoor over voldoende tijd om, ieder vanuit zijn verantwoordelijkheid en mogelijkheden, na te gaan welke inspanningen nodig en mogelijk zijn om de continuïteit te verzekeren. De overname van de huurcontracten is een 'last resort'-maatregel. Vroegere ervaringen met sociale verhuurkantoren die in structurele moeilijkheden kwamen of dreigden te komen vormden de basis voor de overname van rechtswege. Dit is ook de enige manier om de woonzekerheid van de SVK-huurder te garanderen. De cascade die in het ontwerp van decreet wordt ingeschreven is niet specifiek ingegeven door het objectief om via publiek-private samenwerking het privaat huuraanbod uit te breiden. De decretaal voorziene verplichting tot betaling van de huurschade die ontegensprekelijk werd vastgesteld door een rechtbank, neemt de onzekerheid weg voor de private investeerders over de kosten verbonden aan die huurschade. Het spreekt voor zich dat een professionele aanpak bij de sociale verhuurkantoren dit risico in eerste instantie moet inperken. Bovendien treedt de VMSW in de rechten van de private investeerder en zal het betrokken sociaal verhuurkantoor worden aangesproken op terugbetaling. In die zin worden de voorziene interventiemechanismen voldoende proportioneel geacht.

Woonzekerheid voor de huurder

De Raad geeft aan dat ze in diverse adviezen heeft gepleit voor een toename van institutionele spelers op de huurmarkt. Via professionele aanbieders kan een dynamiek en een verzekerd aanbod met ruime woonzekerheid worden bewerkstelligd. De Raad vraagt naast de beschermingsregeling de nodige zorg en aandacht te willen besteden aan deze bekommernis. De stellers van het ontwerp zullen rekening houden met deze bekommernis. Eind 2016 werd een belangrijke bijkomende subsidie aan de sociale verhuurkantoren toegekend die hun solvabiliteit heeft verbeterd. In het kader van de aanpassing van de reglementering inzake erkenning en subsidiëring van sociale verhuurkantoren wordt de professionalisering van het beheer bijkomend ondersteund, onder andere door het verplicht aanstellen van een bedrijfsrevisor (gepaard gaande met een passende verhoging van de basissubsidie).

Object- versus subjectfinanciering

De Raad wijst op het verschil in financiering van deze projecten (subjectsubsidie) en de projecten die gerealiseerd worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, die een beroep kunnen doen op een objectsubsidie. De Raad pleit voor een grondig debat over de keuze van de financieringsvorm voor de realisatie van het sociaal huurpatrimonium.

Ze merkt ook wel op dat de thematiek verder reikt dan het huidige voorstel en het volledige instrumentarium van sociale huisvesting omvat.

Daarnaast geeft de Raad ook aan dat cijfermatige analyses ontbreken.

De stellers bevestigen dat er nood is aan een dergelijk debat, maar wijzen erop dat dit debat inderdaad de scope van voorliggend voorontwerp overstijgt en het wachten op de resultaten tot gevolg kan hebben dat private investeringsinitiatieven geen doorgang meer zullen vinden. Het momentum wordt vandaag geboden door de belangrijke daling van de rente waardoor het rendement voldoende attractief is voor private investeerders die over de knowhow en de financiële draagkracht beschikken om de bijkomende woningen te bouwen en te verhuren. Door hierop in te spelen, wordt een bijkomend aanbodkanaal aangesproken, naast het klassieke model. Het nieuwe model steunt op privaat initiatief waarbij private investeerders binnen de gegeven marktvoorwaarden en door gebruik te maken van de algemeen toegankelijke subsidiemechanismen voor verhuring aan sociale verhuurkantoren, bereid zijn om hun investeringspotentieel aan te spreken.

De stellers verwijzen naar het lopend onderzoek dat de kosteneffectiviteit van SVK's en SHM's evalueert en stellen dat minstens de resultaten van dit onderzoek moeten worden afgewacht.

Bovendien kan de kosten-batenanalyse van de voorliggende werkwijze pas effectief plaatsvinden wanneer er zicht is op de respons die aan de open oproep wordt gegeven. Het is uiteraard de bedoeling om aan de hand van de praktijk van nabij op te volgen en te evalueren hoe zwaar de doorbetalingsregeling zal doorwegen in de toekomstige kostenopbouw. Momenteel zijn geen gegevens beschikbaar die ons in de mogelijkheid stellen om daarover onderbouwde prognoses te doen. De berekening van de budgettaire weerslag van de aanpassingen van het huursubsidiestelsel zal in het kader van de besluitvorming door de Vlaamse Regering worden toegelicht.

Staatssteun

De Raad stelt zich de vraag of het voorstel in overeenstemming is met de Europese regels inzake het verbod op staatssteun. Ze vraagt zich af of deze steun niet aangemeld moet worden.

De stellers repliceren dat volgens een vaste praktijk van de Europese Commissie het bestaan van een voordeel in de zin van staatssteunrecht in hoofde van de te beschouwen onderneming kan worden uitgesloten wanneer kan worden aangetoond dat er een normale handelstransactie heeft plaatsgevonden, tegen normale marktvoorwaarden. Indien elke andere onderneming onder vergelijkbare voorwaarden zou hebben kunnen contracteren en men kan uitsluiten dat een abnormale of te hoge prijs werd betaald, kan er geen mededingingsprobleem bestaan.

Er is pas sprake van staatssteun indien:

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun door staatsmiddelen wordt bekostigd;

- deze staatsmiddelen een economisch voordeel verschaffen dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- de maatregel selectief is, dus met andere woorden slechts geldt voor een of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel de mededinging (in potentie) vervalst en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU (Europese Unie).

Aangezien institutionele investeerders en beleggers worden gevisieerd en aangemoedigd om een dienstenaanbod te creëren, hetzij ter beschikking te stellen, van de SVK, is ervoor geopteerd om de markt te benaderen en te raadplegen met een concurrerende procedure. In haar beschikkingspraktijk en ook in de rechtspraak wordt aanvaard dat het hanteren van dergelijke procedure aanzienlijke voordelen oplevert inzake het vermijden van staatssteunproblemen. Naar analogie met het criterium van de particuliere investeerder en de particuliere koper in een markteconomie kan daarmee worden vermeden dat beleggers en investeerders een voordeel zouden ontvangen dat hun concurrenten in een andere lidstaat niet zouden hebben kunnen ontvangen en is er dus geen sprake van staatssteun. Wanneer er geen sprake is van staatssteun, is er ook geen aanmeldingsverplichting.

Voorts wensen de stellers te wijzen op volgende elementen uit het antwoord van commissaris Margrethe Vestager op een brief van de Europese koepelorganisatie van de sociale huisvesting, in haar (open) brief van 6 april 2016:

"The Commission recognises the importance of social housing and the need for dialogue to achieve coherent policies across Europe. This is why we launched the EU Urban Agenda and the Partnership on Housing which bring together Member States, municipalities, consumers and housing providers.

The Commission also recognizes that Member States have a wide discretion to define, organize and finance social housing. The scope of social housing can vary from one Member State to another, depending on the history and culture of public intervention in each Member State and on the prevailing economic and social conditions.

Under the existing State aid rules, Member States therefore do not have to notify aid measures for social housing at all. (...)"

Toegang tot digitale gegevens door Toezicht: privacy en responsabilisering?

In het kader van de toegang van Toezicht tot de digitale gegevens vraagt de Raad aandacht voor de privacy en de beveiliging. Verder meent de Raad dat de toegang tot de applicatie geen negatieve effecten mag hebben op de responsabilisering en de goede werking van betrokken SVK's.

Wat de privacy betreft wijzen de stellers erop dat er strikt genomen bij de afdeling Toezicht geen 'verwerking' van de gegevens, die in dit kader rechtstreeks in het systeem van de SVK's zouden geraadpleegd worden, plaatsvindt (volgens artikel 1, §2, van de Privacywet). De opzoeken kaderen in de uitvoering van controles en hebben dezelfde kwalificatie als wanneer er bijvoorbeeld op basis van papieren documenten gewerkt wordt. In algemene termen kan hiervoor naar de deontologische code verwezen worden. Wat meer concreet het gebruik van privacygevoelige gegevens door de medewerkers van de afdeling Toezicht betreft, kan gesteld worden dat dit conform de vooropgestelde principes van de Privacycommissie gebeurt, zoals finaliteit, proportionaliteit en transparantie. De opgezochte gegevens worden tevens niet verder gecommuniceerd naar derden.

In dit kader gebeurt er op permanente basis een evaluatie van het veiligheidsbeleid door de veiligheidsconsultant van het agentschap Wonen-Vlaanderen, waarbij

er specifieke aandacht is voor de omgang met vertrouwelijke gegevens. De veiligheidsconsulent rapporteert hierover aan de leidinggevende van het agentschap en kan daarbij maatregelen of adviezen formuleren (zoals bijvoorbeeld de organisatie van infosessies in functie van de sensibilisering van het personeel).

Wat het gebruik van het systeem van de SVK's door medewerkers van de afdeling Toezicht betreft, wordt alleen een toegang voorzien voor de medewerkers die specifiek betrokken zijn bij het toezicht op de SVK's. Deze medewerkers dienen tevens een vertrouwelijkheidsclausule te ondertekenen, waarin de basisprincipes duidelijk vermeld worden (onder meer enkel de gegevens opzoeken die nodig zijn bij de controle, de gegevens niet langer bijhouden dan vereist, inspectieverslagen zoveel mogelijk anonimiseren wat betreft vaststellingen in verband met het luik sociale verhuuring en dergelijke).

De 'logging' van de consultaties door de medewerkers van de afdeling Toezicht moet gebeuren in het systeem van de SVK's, op dezelfde manier als voorzien zou moeten zijn voor de medewerkers van het SVK zelf. Het SVK kan dan zelf nakijken of de opzoekingen door een medewerker van de afdeling Toezicht wel degelijk kaderen in de uitvoering van een controle en conform de bepalingen van de privacyregelgeving/GDPR (GDPR: General Data Protection Regulation (= algemene verordening gegevensbescherming, AVG)) gebeuren. De beveiliging van het systeem zoals toegangscontrole en autorisatie is immers de verantwoordelijkheid van de SVK's.

Inzake responsabilisering geven de stellers van het ontwerp aan dat de afdeling Toezicht een a-posterioritoezicht uitvoert, wat betekent dat beslissingen van sociale verhuurkantoren niet ter goedkeuring worden voorgelegd. De controles gebeuren in regel achteraf, dus nadat het SVK een beslissing heeft genomen. Slechts in uitzonderlijk gevallen en als er concrete aanleiding voor is, zal de toezichthouder vragen om bepaalde beslissingen vooraf aan hem voor te leggen. Toezicht via directe toegang tot digitale applicaties zal niet anders verlopen. Het is niet de bedoeling toe te kijken, laat staan in te grijpen op lopende beslissingen. Wel moet het de controle achteraf vereenvoudigen, door een gerichtere steekproef van te controleren dossiers op te maken, door het aantal fysieke verplaatsingen te beperken, en door overvloedige gegevensuitwisseling tussen SVK en toezichthouder uit te schakelen.

De volle beslissingsbevoegdheid en verantwoordelijkheid liggen nog steeds bij het SVK. Het blijft in eerste instantie haar taak om te waken over een correcte toepassing van de wetgeving en van de beginselen van behoorlijk bestuur.

5. Advies Raad van State

Op 28 juni 2018 heeft de Raad van State zijn advies (nr. 63.608/3) verleend over het voorontwerp van decreet.

Hierna wordt stilgestaan bij de bemerkingen die betrekking hebben op staatssteun en de toegang van toezicht tot digitale gegevens van sociale verhuurkantoren. De overige bedenkingen worden besproken in de artikelsgewijze bespreking die hierna volgt.

Staatssteun

De Raad van State merkt op dat een aantal bepalingen van het voorontwerp van decreet betrekking hebben op maatregelen die beschouwd zouden kunnen worden als steunmaatregelen, die op grond van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie bij de Europese Commissie moeten worden aangemeld als staatssteun.

Zoals reeds toegelicht bij de gelijkaardige bemerking van de Vlaamse Woonraad zijn er een aantal vereisten vooraleer een overheidsmaatregel wordt beschouwd als staatssteun. De stellers van dit ontwerp van decreet zijn van oordeel dat deze voorwaarden niet zijn vervuld.

Onder punt 4 (advies Vlaamse Woonraad) werd in de rubriek over staatssteun reeds aangegeven welke voorwaarden moeten voldaan zijn opdat er sprake zou zijn van staatssteun.

Aangezien het initiatief ook investeerders en beleggers zal of minstens kan aanspreken om een dienstenaanbod te creëren, hetzij ter beschikking te stellen, van de SVK, wordt ervoor geopteerd om de markt te benaderen met objectieve en transparante procedures via een open oproep. Die procedure zal, zoals vereist door de Europese Commissie, concurrerend zijn, zodat alle geïnteresseerde en aan de voorwaarden beantwoordende inschrijvers aan de procedure kunnen deelnemen (mededeling van de Commissie betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (2016/C 262/01)). Het doorlopen van dergelijke procedure geeft volgens de Europese Commissie een indicatie dat de transacties marktconform zijn. Via de procedure van een opdrachtcentrale zal de VMSW een oproep doen naar de markt waarin zij een bepaalde welomschreven dienstverlening vraagt en waarop marktpartijen kunnen reageren. Bij het lanceren van die oproep worden de precieze voorwaarden van de gevraagde dienst vermeld, zodat geïnteresseerde marktpartijen hun bod daarop kunnen afstemmen. Na de selectie van de kandidaten wordt de dienst uitgevoerd door het SVK en onder de voorwaarden bepaald in dit ontwerp van decreet, overgenomen door de VMSW. Door te werken met een open procedure wordt de mededinging gegarandeerd, zodat de marktwerking niet wordt beïnvloed.

In het kader van die procedures zullen er specifieke voorwaarden naar voren worden geschoven, waarbij er zal worden gestreefd naar het inhuren van kwaliteitsvolle woningen op een zo economisch voordelig mogelijke manier, dan wel zo goedkoop mogelijke manier (zie ro. 89-96 betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (2016/C 262/01); ro. 65 mededeling van de Commissie betreffende de toepassing van de staatssteunregels van de Europese Unie op voor het verrichten van diensten van algemeen economisch belang verleende compensatie (2012/C 8/02)).

In haar beschikkingspraktijk en ook in de rechtspraak wordt aanvaard dat het hanteren van open procedures aanzienlijke voordelen oplevert inzake het vermijden van staatssteunproblemen (zie ro. 89 mededeling van de Commissie betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (2016/C 262/01); Ger. 5 augustus 2003, gevoegde zaken T-116/01 en T-11/01, P&O European Ferries S.A. en Diputación Poral de Vizcaya v. Commissie, JurHvJ 2003, II-2957, r.o. 118; State Aid NN 24/2007 – Czech Republic. Prague Municipal Wireless Network, 30 mei 2007, C(2007)2200, par. 29; State Aid SA.36581 (2013/NN) – Greece. Construction of Archeological Museum Messara Crete, C (2013) 7038 final, 6 november 2013, par. 45), 20 april 2005, C (2005) 1157 in., par. 42-43.). Naar analogie met het criterium van de particuliere investeerder en de particuliere koper in een markteconomie kan daarmee dus worden vermeden dat beleggers en investeerders een voordeel zouden ontvangen dat hun concurrenten in een andere lidstaat niet zouden hebben kunnen ontvangen en is er dus geen sprake van staatssteun. Wanneer er geen sprake is van staatssteun, is er ook geen aanmeldingsverplichting. De Europese Commissie heeft voormelde redenering ook reeds meermaals toegepast in haar beschikkingspraktijk. Zo stelde zij in de Welsh Public Sector Network Scheme-beschikking vast dat een dienstenverrichter geen economisch voordeel genoot dat hij onder normale omstandigheden niet zou hebben genoten wanneer de keuze gebeurt door middel van een overheidsopdrachtenprocedure (Europese Commissie

30 mei 2007 State Aid N 46/2007 – United Kingdom Welsh Public Sector Network Scheme).

Wat de prijs betreft, zullen overigens ook nog extra waarborgen ingebouwd worden, namelijk via het uitvoeren van onafhankelijke objectieve schattingen van de huurwaarden van panden aangeboden door ondernemingen voorafgaand aan de contractsluiting zodat zelfs in situaties waar de concurrentie minder zou hebben gespeeld toch nooit zal worden ingehuurd aan huurprijzen die hoger liggen dan wat marktconform zou moeten worden betaald voor panden verhuurd onder dergelijke voorwaarden. Bijgevolg kan er ook dan nog moeilijk sprake zijn van een voordeel in de zin van artikel 107, VWEU (VWEU: Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie) (zie ook EFTA Surveillance Authority Decision van 13 april 2011 'on the lease agreement between Skedsmo municipality and Akershus Energi Varme AS', 3 december 2009, Case No. 68428, Dec. No.: 125/11/COL; voor de verkoop van gebouwen kan er worden verwezen naar de taxatievereisten: mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties, Pb. C 209, 3, titel 2, a). Bij de prijsvorming en waardering zal evident rekening worden gehouden met het juridisch kader waarbinnen de contracten zullen worden gesloten. Er zal rekening worden gehouden met het feit de Vlaamse overheid eindverantwoordelijkheid draagt en waarbij de Vlaamse overheid via de VMSW in voorkomend geval naar voor zal treden als, of namens, de contractpartij. Dit laatste, de organisatie van het contractgebeuren aan overheidszijde, lijkt overigens in wezen een punt van interne organisatie. Het EU-recht is in principe vreemd aan de wijze waarop de overheid zichzelf organiseert en dus onder meer of zij rechtstreeks dan wel via agenten de openbare dienst opzet. Het EU-recht erkent principieel het zelforganisatierecht van de overheid in onder meer artikel 4, lid 2, tweede volzin, VEU (VEU: Verdrag betreffende de Europese Unie): "De Unie eerbiedigt de gelijkheid van de lidstaten voor de Verdragen, alsmede hun nationale identiteit die besloten ligt in hun politieke en constitutionele basisstructuren, waaronder die voor regionaal en lokaal zelfbestuur (zie ook HvJ 12 juni 2014, C-156/13, Digibet)". Zie tevens advocaat-generaal Mengozzi, die stelt: "(het) blijkt uit de rechtspraak duidelijk dat de interne organisatie van staten niet onder het Unierecht valt. Het Hof heeft namelijk herhaaldelijk erkend dat het elke lidstaat vrijstaat de bevoegdheden op nationaal vlak naar eigen goeddunken te verdelen, en dat de vraag hoe de uitoefening van overheidsbevoegdheden binnen een staat wordt georganiseerd, uitsluitend een aangelegenheid is van het constitutionele bestel van elke lidstaat."

Ten slotte is mede in verband met het bovenstaande ook niet duidelijk hoe het opzet, mede inachtgenomen de organisatie van transparante procedures voor wat betreft relaties SVK-verhuurders, de mededinging zou kunnen vervalsen en zou kunnen leiden tot een ongunstige beïnvloeding van de Europese markt die, zoals voor staatssteun vereist, meer dan marginaal is. Wat betreft het lokaal inhuren van woningen aan lage prijzen kan men zich de vraag stellen of dit daadwerkelijk een invloed heeft op het intracommunautair verkeer. Uit de voorbereidende werkzaamheden van richtlijn 2014/24/EU blijkt bijvoorbeeld dat de uitsluiting van huurovereenkomsten van het toepassingsgebied van de Overheidsopdrachtenrichtlijn juist geënt was op de idee dat deze overeenkomsten gekenmerkt worden door hun lokale en niet-grensoverschrijdende karakter (zie Concl. Adv. Gen. Wahl d.d. 10 juli 2014, C-213/13 Impresa Pizzarotti).

Wat betreft de contractuele verhouding tussen sociale verhuurkantoren en de sociale onderhuurders, kan worden verwezen naar het standpunt van de stellers van dit ontwerp van decreet, zoals weergegeven in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 814/1, p. 12-13). Om de daar vermelde redenen kan de sociale huur, rekening houdend met het relatieve belang van alle

elementen, beschouwd worden als een niet-economische dienst van algemeen belang (NEDAB).

Toegang tot digitale gegevens door Toezicht

Wat de bezorgdheid van de Raad van State betreft inzake het nog verplicht in te winnen advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (zie randnummer 3 van het advies van de Raad van State) en het mogelijks gebruiken van dit recht tot toegang op een onredelijke of disproportionele wijze door de toezichthouder (zie randnummer 7.1) kan op het volgende gewezen worden:

- vooreerst zal de toezichthouder zijn bevoegdheden steeds op een redelijke en proportionele wijze uitoefenen. Dit is een basisprincipe van goed toezicht. In de deontologische code van het agentschap Wonen-Vlaanderen waartoe de toezichthouders behoren, werd dit op zeer expliciete wijze opgenomen;
- artikel 36 van de AVG heeft betrekking op de gegevensbeschermingseffectbeoordeling die beschreven wordt in artikel 35 en die niet op Toezicht van toepassing is. Er wordt namelijk gesproken over een 'hoog risico' voor de betrokken persoon. Toezicht controleert enkel de huisvestingsactoren, niet de natuurlijke personen;
- de machtiging aan de toezichthouder om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden en dit eveneens op digitale wijze vanop afstand, beperkt zich tot de professionele sociale woonorganisaties, zoals onder meer de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Het toezicht op de sociale woonorganisaties is duidelijk te onderscheiden van onderzoeken met betrekking tot de huurder alsook met het afleggen van plaatsbezoeken bij de huurder, wat hier niet aan de orde is;
- voor de gevraagde uitbreiding van de bevoegdheden van de toezichthouder tot toegang op afstand tot digitale databanken en digitale beheersapplicaties, is het inwinnen van een voorafgaandelijk advies bij de Gegevensautoriteit dan ook niet aan de orde. De machtigingsaanvragen in verband met toegang tot RR/KSZ die ook door de toezichthouder geraadpleegd worden in het kader van de uitoefening van zijn controlewerkzaamheden, werden steeds door de VMSW geregeld, waarbij Toezicht, gelet op de reeds lange geschiedenis, steeds als medeaanvrager opgenomen werd.

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Via de invoeging van een nieuw artikel 25bis in de Vlaamse Wooncode wordt de Vlaamse Regering expliciet opgedragen om normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast te stellen voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen, voor investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen en voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten. De opmaak en aanpassing van dergelijke normen en voorschriften dient telkens te gebeuren op voorstel van de VMSW en na overleg met de vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en de lokale besturen.

De VMSW waakt over de overeenstemming van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Zij levert op dossierniveau een gunstig of ongunstig advies af. De initiatiefnemer kan de VMSW bovendien verzoeken een afwijking toe te staan op de richtlijnen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure en de voorwaarden op

basis waarvan de VMSW afwijkingen kan toestaan. Van de normen kan niet worden afgeweken.

Een kwaliteitskamer wordt opgericht. Dat orgaan krijgt de bevoegdheid een beslissing te nemen over verzoeken om, los van een concreet project, een afwijking toe te staan op de richtlijnen. De kwaliteitskamer zal ook optreden als beroepsinstantie voor de behandeling van bezwaren tegen ongunstige adviezen van de VMSW. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer. Dit impliceert dat zij ook hier de procedure en de voorwaarden bepaalt op basis waarvan de kwaliteitskamer afwijkingen kan toestaan. Van de normen kan niet worden afgeweken.

Er wordt benadrukt dat de beslissingen van de kwaliteitskamer over verzoeken om afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen een hoofdzakelijk technische en niet-beleidsmatige draagwijdte hebben. Ze gelden als richtinggevend voor de VMSW bij de advisering van concrete dossiers. Algemeen verbindend worden de uitspraken van de kwaliteitskamer pas als de Vlaamse Regering de richtlijnen in die zin aanpast volgens de procedure, vermeld in het eerste lid.

De Raad van State suggereerde om dit artikel onder te brengen onder titel III van de Vlaamse Wooncode. Gelet op die dubbele rol van de kwaliteitskamer wordt ervoor geopteerd het artikel in kwestie, zoals momenteel het geval is, onder te brengen onder titel V, dat de regels bevat die betrekking hebben op de sociale woonorganisaties. Ook de aspecten met betrekking tot de procedure voor de planning en programmatie van sociale woonprojecten zijn opgenomen onder die titel. Naar aanleiding van de coördinatie van de Vlaamse Wooncode, die nog deze legislatuur gepland is, zal de plaats van dit artikel herbekeken worden.

Artikel 3

De toezichthouder moet over de nodige informatie beschikken teneinde zijn taken naar behoren te kunnen uitvoeren. Deze informatie wordt beschikbaar gesteld door de sociale woonorganisaties op verzoek van de toezichthouder. De toezichthouder heeft het recht om ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden. Meer en meer informatie wordt elektronisch bijgehouden in digitale databanken en ontsloten via digitale beheersapplicaties. Teneinde het toezicht te optimaliseren, heeft de toezichthouder toegang tot deze digitale databanken en digitale beheersapplicaties en dit niet alleen ter plaatse, maar ook vanop afstand. Zo kan de toezichthouder zijn inspecties en controles op voorhand voorbereiden en moeten minder stukken opgevraagd worden. Dit betekent winst op vlak van tijd en geld, zowel voor de sociale woonorganisatie als voor de toezichthouder. De toezichthouder kan op deze manier zijn controles ook meer risicogestuurd en gericht doen, wat efficiëntiewinst betekent. De toegang tot deze digitale databanken en beheersapplicaties is beperkt tot een 'read only'-toegang (enkel leesrechten).

Voor de uitvoering van zijn taken kan de toezichthouder voor afgebakende opdrachten die een specifieke expertise vereisen, zoals een financiële analyse, een beroep doen op externe bijstand.

Artikel 4

De bevoegdheid van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wordt uitgebreid in die zin dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, net zoals de sociale verhuurkantoren dat nu reeds kunnen, uitdrukkelijk als aanspreekpunt kan fungeren voor de private verhuurders die woningen wensen te verhuren aan sociale verhuurkantoren en andere erkende huurdiensten. Concreet houdt deze opdracht in dat de VMSW in het kader van de uitvoering van dit decreet jaarlijks een open oproep zal organiseren.

De tweede wijziging van artikel 33 van de Wooncode heeft tot doel een ondubbelzinnige decretale basis te creëren voor de beoordelingscommissie, het orgaan dat al sinds 2014 beslissingen neemt over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning en over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde planningen. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie, met dien verstande dat zij rekening dient te houden met het tweede lid van artikel 33, §3, waarin staat dat betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en het agentschap Wonen-Vlaanderen als uitgangspunt geldt.

Daarnaast worden er krachtens dit artikel zes bijkomende paragrafen ingevoegd in artikel 33 van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel bevat de bevoegdheden en de opdrachten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

In de nieuw in te voegen paragraaf 5 wordt de bevoegdheid van de VMSW geregeld om de huurprijs te betalen wanneer het sociaal verhuurkantoor in gebreke blijft om de huurprijs tijdig te betalen. Dit kan na verzoek van de verhuurder. De VMSW kan gedurende ten hoogste negen aaneengesloten maanden de huur in plaats van het sociaal verhuurkantoor betalen. Uiteraard zal in die periode nagegaan worden in welke mate het haalbaar is om de liquiditeitspositie van het sociaal verhuurkantoor terug te verbeteren zodat ze de huur terug tijdig kunnen betalen. Door de betaling treedt de VMSW in de plaats van de verhuurder. De latere terugvordering van de betaalde huurgelden wordt procedureel ondersteund door de afdeling Toezicht te machtigen om bij dwangbevel in te vorderen wanneer het sociaal verhuurkantoor niet vrijwillig na verzoek door de VMSW terugbetaalt.

Krachtens paragraaf 6 kan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen een huurovereenkomst die werd gesloten tussen een sociaal huurkantoor en een of meerdere verhuurders op de private huurmarkt overnemen en desgevallend later opnieuw overdragen aan een ander sociaal verhuurkantoor.

De doelstelling van deze bepaling is het verzekeren van de continuïteit van de dienstverlening en het aanbod. Doordat de huurovereenkomst kan worden overgedragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, wordt er immers continuïteit geboden aan de sociale huurder voor wat betreft zijn kwaliteitsvolle en betaalbare woning en wordt er bovendien aan de verhuurder meer zekerheid geboden dat de afgesloten huurovereenkomst wordt uitgevoerd.

Paragraaf 7 geeft aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de expliciete bevoegdheid en verplichting om overeenkomsten over te nemen voor wat betreft de gevallen als bepaald in artikel 56ter. Het spreekt daarbij voor zich dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, in navolging van de bepalingen in paragraaf 5, deze huurovereenkomst opnieuw kan overdragen aan een ander sociaal verhuurkantoor.

Paragraaf 8 zorgt ervoor dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook de onderliggende onderhuurovereenkomsten overneemt, wanneer de hoofdhuurovereenkomst wordt overgenomen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen treedt van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor voor wat betreft de onderliggende onderhuurovereenkomsten die bij de overgenomen hoofdhuurovereenkomst horen.

Daarnaast krijgt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook de expliciete bevoegdheid om bij de uitvoering van de overgenomen overeenkomst, de woning waarop de huurovereenkomst betrekking heeft onder te verhuren aan sociale huurders die het goed kunnen gebruiken als hoofdverblijfplaats, dit in afwijking van artikel 1717, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Een nieuwe onderverhuring zal gebeuren conform de kandidatenregisters van het sociaal verhuurkantoor waarvan de huurovereenkomst werd overgenomen. Hiermee is de VMSW verplicht om het oude kandidatenregister van het SVK te gebruiken bij nieuwe toewijzingen. De VMSW zal dan wel die wachtlijst tweejaarlijks moeten blijven actualiseren en zal bij een concrete toewijzing ook de puntenaantallen van de kandidaat-huurders moeten updaten. Het is evenwel niet de bedoeling dat nieuwe kandidaat-huurders zich kunnen inschrijven.

Wanneer een sociaal verhuurkantoor de huurovereenkomsten van de VMSW overneemt die deze laatste eerder van een ander SVK heeft overgenomen, dan doet dat SVK als een onderhuurovereenkomst wordt beëindigd, voor de toewijzing aan nieuwe onderhuurders een beroep op het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, §1, van het oorspronkelijke sociaal verhuurkantoor dat dan zal worden samengevoegd met haar eigen kandidatenregister. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.

Paragraaf 9 bepaalt de mogelijkheid voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen om een toelage van het Vlaamse Gewest te ontvangen voor wat betreft haar specifieke opdrachten met betrekking tot sociale verhuurkantoren en sociale verhuring.

Paragraaf 10 voorziet in de overname door de VMSW van de verplichting tot betaling van de vergoeding van huurschade die aan een SVK werd opgelegd bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak, wanneer het SVK in gebreke blijft om de schadevergoeding op de in het vonnis of arrest bepaalde dag terug te betalen. Dezelfde modaliteiten als bij de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs door de VMSW zijn ook hier van toepassing: door de betaling treedt de VMSW van rechtswege in de plaats van de verhuurder en de terugvordering kan op basis van een dwangbevel worden ingevorderd.

Artikel 5

Artikel 33, §1, vierde lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode geeft de opdracht aan de VMSW om bijzondere sociale leningen toe te staan. Krachtens een sinds lang gegroeide praktijk verstrekt de VMSW deze leningen niet zelf maar doet ze beroep op sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar. Deze wijziging creëert hiervoor de noodzakelijke decretale basis.

Artikel 6

Krachtens dit artikel wordt er vooreerst verduidelijkt dat de Vlaamse Regering typeovereenkomsten kan vaststellen voor wat betreft de huur van woningen door de sociale verhuurkantoren. Daarnaast wordt er bepaald dat de typehuurovereenkomsten minstens een aantal elementen moeten bevatten zoals een regeling inzake opzeggmogelijkheden, duur enzovoort.

Artikel 7

Dit artikel dat een nieuw artikel 56ter invoegt, behandelt de situatie waar de continuïteit van de dienstverlening van het sociaal verhuurkantoor in zijn kern, namelijk de sociale verhuring, in het gedrang komt. In uitzonderlijke situaties, met name onder de voorwaarden bepaald in het artikel zal de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen dan in de rechten en de verplichtingen treden van het sociaal verhuurkantoor met betrekking tot de afgesloten huurovereenkomsten tussen de verhuurder en het sociaal verhuurkantoor. Daarbij blijft echter wel steeds de instemming van de verhuurders vereist, zoals deze ook nu vereist wordt door artikel 4, §1, van de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot huishuur.

Daarbij wordt opnieuw verduidelijkt dat ook de onderliggende onderhuurovereenkomsten mee zullen worden overgenomen, aangezien de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ook daar in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor zal treden.

Het komt aan de Vlaamse Regering toe om nadere regels vast te stellen evenals een procedure op te stellen.

Artikel 8

Met deze bepaling wordt een decretale grondslag gegeven voor het verlenen van een subsidie aan vzw Huurpunt als tussenkomst in de personeels- en werkingskosten verbonden aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de sociale verhuurkantoren van de in artikel 56, §2, 1°, bedoelde woningen. Deze vzw is vandaag de overkoepelende federatie van de sociale verhuurkantoren. De beoogde inbreng op het vlak van begeleiding van de sociale verhuurkantoren in het kader van dit ontwerp van decreet sluit direct aan bij de ondersteuning die de vzw vandaag reeds biedt op het vlak van organieke wetgeving en werkgeversmaterie. Om die reden wordt geopteerd voor het rechtstreeks en nominatim inschrijven van de subsidiëring in het ontwerp van decreet.

Artikelen 9 en 10

Huurwoningen en koopwoningen ter beschikking stellen tegen sociale voorwaarden is volgens de Vlaamse Wooncode de eerste bijzondere doelstelling van het Vlaams woonbeleid waarmee het Vlaamse Gewest het grondrecht op menswaardig wonen wil realiseren (artikel 4, §1, 1°, van de Vlaamse Wooncode). Een van de manieren om de terbeschikkingstelling van koopwoningen te bevorderen, is het verlenen van sociale leningen.

De sociale woonleningen kennen een lange geschiedenis en hebben een groot succes. Na de afschaffing van de subsidiëring van sociale koopwoningen, bevestigde de Vlaamse decreetgever via het decreet van 14 oktober 2016 het belang van de sociale woonleningen in het kader van de bevordering van de sociale eigendomsverwerving: in artikel 22ter van de Vlaamse Wooncode werd voor de periode 2015-2020 het objectief ingeschreven van ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning door woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Deze bijzondere leningen worden verstrekt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds (VWF), waarbij de eerste voor de kredietverstrekking beroep doet op sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar.

Een stabiel en rechtszeker kader voor het verstrekken van sociale woonleningen is dus van groot belang.

De decretale basis voor de bijzondere sociale leningen wordt gevormd door artikel 79 van de Vlaamse Wooncode, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de voorwaarden hiervoor verder vast te stellen, hetgeen gebeurd is via het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan (Eengemaakt Leningenbesluit).

De decretale basis voor de sociale leningen die verstrekt worden door erkende kredietmaatschappijen wordt gevormd door artikel 78 van de Vlaamse Wooncode, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de voorwaarden hiervoor verder vast te stellen, hetgeen gebeurd is via het besluit van de Vlaamse Regering

van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen (EKM-besluit).

Op het verstrekken van sociale woonleningen zijn specifieke regels van toepassing die het sociale karakter van de lening moeten verzekeren. Zo worden de sociale woonleningen enkel verstrekt aan gezinnen en alleenstaanden die voldoen aan de woonbehoeftigheidsvoorwaarden (inkomensgrenzen en/of geen woning, bouwgrond of kavel volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik), geldt een maximale verkoopwaarde voor de grond of de woning, is de door de ontleners te betalen intrestvoet inkomensgerelateerd en geldt een persoonlijke bewoningsplicht. De VMSW, het VWF en de kredietmaatschappijen zijn ook geen 'normale' kredietverstrekkers, maar zij opereren in een strikt gereguleerd kader. Het verstrekken van sociale woonleningen kadert in een opdracht van algemeen belang die de VMSW, het VWF en de erkende kredietmaatschappijen uitvoeren. Dit houdt in dat de kredietverstrekkers steeds moeten handelen vanuit het sociaal doel dat met de sociale woonleningen wordt nagestreefd. De sociale woonleningen zijn een instrument om het grondrecht op wonen te verwezenlijken.

Het regelgevend kader waarbinnen sociale woonleningen worden verstrekt, is dus afwijkend van het reguliere kader van de hypothecaire kredietverlening (zoals vastgelegd door de federale overheid in boek VII van het Wetboek van Economisch Recht), hetgeen precies te verklaren is door de opdracht van algemeen belang die aan de sociale woonleningen is verbonden.

Enerzijds wijkt het regelgevend kader van de sociale woonleningen zoals uitgewerkt door het Eengemaakt Leningenbesluit en het EKM-besluit af van het regulier kader van het hypothecair krediet uit het Wetboek van Economisch Recht.

Anderzijds zijn de VMSW en het VWF geen reguliere kredietverstrekkers die opereren in een normale marktomgeving. Het zijn specifieke instellingen van het Vlaamse woonbeleid die decretaal erkend zijn voor hun opdracht als sociale kredietverstrekker en onder toezicht staan van de toezichthouder voor sociale huisvesting. De sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar zijn erkend door de Vlaamse Regering en staan eveneens onder toezicht van de toezichthouder voor de sociale huisvesting.

Het Vlaamse Gewest ontleent zijn bevoegdheid om af te wijken van het federale kader aan de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. De bepalingen van het Wetboek van Economisch Recht werken aanvullend ten aanzien van het regelgevend kader van de sociale woonleningen voor zover het Wetboek van Economisch Recht daar niet mee in strijd is.

Om op dit vlak elke rechtsonzekerheid te vermijden, wordt het principe van de aanvullende of suppletieve werking van het Wetboek van economisch recht met dit ontwerp van decreet ingeschreven in artikel 78 en 79 van de Vlaamse Wooncode, naar analogie met artikel 91, §3, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het sociaal huurstelsel.

Het verstrekken van sociale woonleningen valt onder de gewestelijke bevoegdheid Huisvesting (artikel 6, §1, IV, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen – BWHI). De gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting worden door het Grondwettelijk Hof aangeduid als "volledig" en "ruim"².

² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.7.2 en GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, B.10.2.

In tegenstelling tot heel wat andere bevoegdheidsverdelende regels is er wat de huisvesting betreft geen expliciete uitzondering opgenomen.³

Uit de parlementaire voorbereiding bij de bevoegdheidsoverdracht van Huisvesting naar de gewesten in 1980 blijkt dat de bevoegdheid inzake de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid "onder meer" omvat: "1° De Huisvestingscode en de krotopruiming, onder meer (...) de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen; 2° Wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur".⁴ Het gaat over het "gehele huisvestingsbeleid".⁵ Er wordt aangenomen dat de aangelegenheden die op dat ogenblik werden geregeld door de federale Huisvestingscode geheel werden overgedragen naar de gewesten.⁶ Sociale woonleningen om minderbegoede particulieren in staat te stellen een eigen woning aan te kopen, bestonden reeds onder het regime van de federale Huisvestingscode, zodat moet aangenomen worden dat de bijzondere wetgever de bevoegdheid inzake sociale woonleningen heeft overgedragen aan de gewesten.

Het federale stelsel inzake hypothecair krediet krijgt dan suppletieve werking, maar voor zover de gewesten daarvan afwijken, hebben de gewestelijke bepalingen voorrang. Dit alles past binnen de eigen bevoegdheid inzake huisvesting.

Hetzelfde principe werd zoals gezegd reeds geëxpliciteerd in de Vlaamse Wooncode voor het sociaal huurstelsel. Er wordt algemeen aanvaard dat de decreetgever uit de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting de bevoegdheid put om een sociaal huurstelsel uit te werken, dat afwijkt van het gemene (woning)huurrecht. Er is geen enkele discussie dat afwijkingen op het (tot voor de zesde staatshervorming federale) verbintenissenrecht, gemene huurrecht en woninghuurrecht toegelaten waren op basis van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Het Grondwettelijk Hof aanvaardde zelfs dat in het sociaal huurstelsel werd afgeweken van het burgerrechtelijk statuut van echtgenoten of wettelijk samenwonenden.⁷

Ook voor sociale koop wordt aangenomen dat het Vlaamse Gewest kan afwijken van het gemene kooprecht uit het Burgerlijk Wetboek, al staat dit niet uitdrukkelijk vermeld in de Vlaamse Wooncode (zoals dus wel voor het sociaal huurstelsel is gebeurd).

Het sociaal koopstelsel wijkt dan ook op verschillende vlakken af van het gemene kooprecht, de koper is bijvoorbeeld verplicht om de aangekochte sociale woning twintig jaar persoonlijk te bewonen.

Er is geen enkele discussie dat afwijkingen op het gemene kooprecht toegelaten zijn op basis van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting.

Wat betreft het statuut van de sociale huisvestingsmaatschappijen werd meermaals door het Grondwettelijk Hof bevestigd dat bij het uitwerken van het sociaal huisvestingsbeleid de gewesten bevoegd zijn om af te wijken van het

³ Zie algemeen B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Het huisvestingsbeleid" in B. SEUTIN en G. VAN HAAGENDOREN (eds), *De bevoegdheden van de gewesten*, Brugge, die Keure, 2016, 87 en volgende.

⁴ *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/1, 20.

⁵ *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/2, 169-170.

⁶ B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Brugge, die Keure, 1994, 243.

⁷ GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, B.18.

vennootschapsrecht.⁸ Het vennootschapsrecht blijft op basis van artikel 6, §1, VI, vijfde lid, 5°, BWHI, een federale bevoegdheid, maar de impliciete bevoegdheden zoals vermeld in artikel 10, BWHI laten de gewesten toe af te wijken van het vennootschapsrecht (en van de wetgeving op de gemeenten), op voorwaarde dat deze afwijking noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Gewest, dat die aangelegenheden zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheden slechts marginaal is.⁹ Artikel 40, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt ook uitdrukkelijk dat het Wetboek van Vennootschappen slechts van toepassing is voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

De gewesten kunnen dus optreden op een domein dat principieel tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort, hetzij binnen de door de BWHI aan de gewesten toegewezen bevoegdheid Huisvesting, hetzij door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

In dit ontwerp van decreet wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het regelgevend kader van de sociale woonleningen zoals uitgewerkt door het Eengemaakt Leningenbesluit en het EKM-besluit en anderzijds de erkenning van de VMSW en het VWF als kredietverstrekkers en de sociale huisvestingsmaatschappijen als kredietbemiddelaars.

Wat betreft de afwijkingen op het regelgevend kader van de hypothecaire leningen kan het volgende gezegd worden:

- sociale woonleningen zijn een essentieel instrument van het gewestelijke sociaal woonbeleid en strekken ertoe minder kapitaalkrachtige huishoudens de mogelijkheid te geven een eigen woning te verwerven en alzo hun grondrecht op wonen te verwezenlijken;
- de afwijkingen van het reguliere kader inzake hypothecair krediet zijn noodzakelijk om sociale woonleningen te kunnen verstrekken. De afwijkingen hebben immers betrekking op het sociaal karakter van de sociale woonleningen (afbakening doelgroep, inkomensgerelateerde rentevoet, persoonlijke bewoningsplicht zodat de via de lening aangekochte woning effectief voor de huisvesting van de woonbehoeftige wordt gebruikt enzovoort). Zonder deze afwijkingen kan het sociaal karakter van de leningen niet gegarandeerd worden;
- de sociale woonleningen lenen zich tot een gedifferentieerde regeling. Artikel VII.3, §4, van het Wetboek van Economisch Recht voorziet zelf in de mogelijkheid dat bepaalde regelingen uit boek VII niet van toepassing zijn op kredietovereenkomsten die worden toegestaan met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke rentevoet of andere voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn. Ook richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en verordening (EU) nr. 1093/2010 voorziet in artikel 3, 3, c), in de mogelijkheid dat de richtlijn niet van toepassing wordt verklaard op kredietovereenkomsten betreffende kredieten die krachtens een wettelijke bepaling met een doelstelling van algemeen belang aan een beperkt publiek worden toegekend tegen een lagere dan op de markt gebruikelijke debetrentevoet, dan wel rentevrij, of onder andere voorwaarden die voor de consument gunstiger zijn dan de op de markt gebruikelijke voorwaarden en tegen rentetarieven die niet hoger zijn dan de op de markt gebruikelijke rentetarieven. Zowel de federale wetgever als de Europese wetgever geven dus duidelijk aan dat een gedifferentieerde regeling mogelijk is voor sociale woonleningen;

⁸ Zie voor de eerste maal: GwH 17 december 1997, nr. 83/97 (openbare vastgoedmaatschappijen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

⁹ GwH 16 september 1998, nr. 95/98, TBP 1999, 56 met noot. Zie ook GwH 21 mei 2015, nr. 64/2015.

- het aandeel van de sociale woonleningen in het totaal van het in België verstrekte hypothecair krediet is zeer beperkt, waardoor de weerslag van de afwijkende bepalingen met betrekking tot het geheel van de hypothecaire kredietverstrekking zeker en vast marginaal te noemen is.

	Bijzondere sociale leningen VMSW en VWF en sociale leningen via EKM's	Hypothecair krediet Belgische markt (zonder herfinancieringen) ¹⁰	
2014	1.305.579.089	25.567.012.223	5,11%
2015	886.146.315	25.962.938.211	3,41%
2016	830.695.010	30.135.843.760	2,76%

Dat het Vlaamse Gewest op basis van zijn bevoegdheid inzake huisvesting kan afwijken van de federale regels inzake hypothecair krediet is dus aangetoond. Dit vloeit voort uit de bevoegdheidsverdeling op basis van de BWHI zelf en hoeft dus strikt genomen niet opgenomen te worden in de Vlaamse Wooncode. Om hierover evenwel geen enkele discussie te laten bestaan, lijkt het de stellers van dit ontwerp van decreet evenwel aangewezen op dit punt zekerheid te verstrekken over de verhouding tussen het gewestelijk leningstelsel en het Wetboek van Economisch Recht door de voorrang van het eerste en het suppletieve karakter van dit laatste uitdrukkelijk in de Vlaamse Wooncode op te nemen. Dit geldt zowel voor de sociale woonleningen verstrekt door de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) als voor de bijzondere sociale woonleningen verstrekt door de VMSW en het VWF.

Wat betreft de erkenning als kredietgever of kredietbemiddelaar dient vastgesteld te worden dat de VMSW en het VWF geen reguliere kredietgevers zijn en dat de sociale huisvestingsmaatschappijen die namens de VMSW bijzondere sociale leningen verstrekken geen reguliere kredietbemiddelaars zijn die optreden in een normale marktomgeving. De VMSW en het VWF zijn zoals gezegd specifieke instellingen van het Vlaamse woonbeleid die decretaal erkend zijn voor hun opdracht als sociale kredietverstrekker (artikel 30 en verder van de Vlaamse Wooncode voor de VMSW en artikel 50 en verder van de Vlaamse Wooncode voor het VWF). Zij verstrekken geen leningen op basis van marktprincipes, maar op basis van het regelgevend kader dat het Vlaamse Gewest in detail heeft uitgewerkt en waarvoor het Vlaamse Gewest garant staat. De benodigde middelen voor het verstrekken van de bijzondere sociale leningen aan woonbehoeftige huishoudens worden niet bekomen via de private kapitaalmarkt maar worden geleend bij het Vlaamse Gewest (artikel 37, tweede lid, en 52, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode) met machtiging door de Vlaamse decreetgever via het Uitgavendecreet. De VMSW en het VWF staan tevens onder toezicht van de toezichthouder voor de sociale huisvesting (artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode). Om die redenen kan het Vlaamse Gewest afwijken van de federale bepalingen uit het Wetboek van Economisch Recht wat betreft de toegang tot de activiteit van de kredietgevers en de kredietbemiddelaars (artikelen VII.158 tot en met VII.188). De afwijkingen op deze bepalingen hebben slechts betrekking op twee welbepaalde kredietgevers, zij raken niet aan de algemene regeling inzake de toegang tot de activiteit van kredietgever en wijzigen het Wetboek van Economisch Recht dus niet op algemene wijze. De weerslag van het afwijkende kader voor de VMSW en het VWF als kredietgever is dus zeer beperkt.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar van de VMSW zijn erkend door de Vlaamse Regering en zullen daar overeenkomstig de aan artikel 41 van de Vlaamse Wooncode toegevoegde paragraaf 4 specifiek voor gemachtigd worden door de VMSW, die daardoor kan toezien op de kwalitatieve

¹⁰ Gegevens verstrekt door de Beroepsvereniging van het Krediet, raadpleegbaar via <https://www.upc-k.be/nl/>.

werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij dienen eveneens op te treden op basis van het regelgevend kader dat het Vlaamse Gewest in detail heeft uitgewerkt en staan eveneens onder toezicht van de toezichthouder voor de sociale huisvesting. Aangezien zij bijzondere sociale woonleningen verstrekken namens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is op hen dezelfde redenering van toepassing.

Dezelfde redenering gaat echter niet op voor de erkende kredietmaatschappijen. Zij opereren in een minder strikt regelgevend kader. Zij treden immers op de private kapitaalmarkt om zich te financieren om vervolgens deze financiële middelen in te zetten voor het toekennen van sociale woonleningen aan woonbehoeftigen. Het Gewest verleent enkel een waarborg. De regelgeving met betrekking tot de toegang tot de activiteit van de kredietgevers, zoals opgenomen in de artikelen VII.158 tot en met VII.188 van het Wetboek van Economisch Recht blijft daarom van toepassing op de erkende kredietmaatschappijen.

Om aan de bezorgdheid van de Raad van State tegemoet te komen werden de teksten van de artikelen 9 en 10 aangepast. Door de nieuwe formulering is duidelijk dat de vernoemde bepalingen van het WER (Wetboek van Economisch Recht) aanvullende werking hebben ten aanzien van de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode of de uitvoeringsbesluiten en dat de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of de uitvoeringsbesluiten dus voorrang hebben op de vernoemde bepalingen van het WER.

Artikel 11

Met deze bepaling wordt artikel 95, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006 en bij het decreet van 31 mei 2013, aangepast waardoor bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociaal verhuurkantoor het sociaal verhuurkantoor 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 wordt toevertrouwd nadere regels te bepalen over op welke wijze het sociaal verhuurkantoor dat kan toepassen.

Bedoeling is dat het bevoegd orgaan van het sociaal verhuurkantoor op gemotiveerde wijze kan afwijken van het toewijzingsreglement als de volgens het toewijzingsreglement gerangschikte kandidaat-huurder niet in staat is om de gevraagde huurprijs te betalen, rekening houdend met de huursubsidie of huurpremie en de eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en met de energieprestatie van de woning.

Artikel 12

Dit artikel behoeft geen commentaar.

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 16 maart 2018



Ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

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:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 2. In het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017 wordt een artikel 25bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 25bis. Op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten stelt de Vlaamse Regering normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast voor de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van sociale woningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten.

Op verzoek van een initiatiefnemer of op eigen initiatief brengt de VMSW een advies uit over het al dan niet overeenstemmen van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten met de normen en richtlijnen, vermeld in het eerste lid. Onder de voorwaarden en volgens de procedure die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW op dossierniveau afwijkingen van de richtlijnen toestaan.

Er wordt een kwaliteitskamer opgericht. De kwaliteitskamer neemt beslissingen over verzoeken om los van een concreet project afwijkingen toe te staan van de richtlijnen, vermeld in het eerste lid, en over beroepen tegen ongunstige adviezen van de VMSW overeenkomstig het tweede lid. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer.”.

Art. 3. In artikel 29bis, §1, van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden en op een elektronische toegang om digitale databanken en digitale beheersapplicaties in gebruik door de sociale woonorganisaties te raadplegen, zowel ter plaatse als vanop afstand. De toezichthouder kan voor de uitvoering van zijn taken beroep doen op externe bijstand.”

Art. 4. In artikel 33 van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° Aan paragraaf 1, vierde lid wordt een punt 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“11° aanspreekpunt te zijn voor kandidaat-verhuurders en voor verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is als huurdienst.”;

2° Aan paragraaf 3 wordt een derde lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“Er wordt een beoordelingscommissie opgericht. De beoordelingscommissie neemt beslissingen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning, over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings, en over het minimale budget voor de lancering van een oproep als vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 8°. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie.”;

3° er worden een paragraaf 5 tot en met 10 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§5. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de huurprijs niet heeft betaald op de dag die in de huurovereenkomst overeengekomen is.

De VMSW neemt de verplichting tot betaling van de huurprijs maximaal gedurende negen opeenvolgende maanden over.

De VMSW wordt van rechtswege in de plaats gesteld in de rechten van de verhuurder.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij het bewijs gevoegd is dat het betrokken sociaal verhuurkantoor een vervallen vordering van een huurvergoeding die volgens de huurovereenkomst in kwestie verschuldigd is en die niet betwist is, niet heeft betaald.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen, kan alleen worden genomen als één of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:

- 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
- 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering ervan;
- 3° de verhuurder blijft in gebreke om het bewijs, vermeld in het vierde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en de procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard is door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

§6. De VMSW kan in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen de volgende verrichtingen doen:

- 1° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, overnemen;
- 2° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, en die de VMSW heeft overgenomen conform punt 1°, overdragen aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is.

§7. Met behoud van de toepassing van paragraaf 6, 2° treedt de VMSW onder de voorwaarden, vermeld in artikel 56ter, in de rechten en verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst, die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt.

§8. In het geval vermeld in paragraaf 6, 1° neemt de VMSW de onderhuurovereenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en één of meer onderhuurders van een sociale huurwoning, over.

De VMSW kan in de gevallen, vermeld in paragraaf 6, 1°, en in paragraaf 7, de woningen die het voorwerp uitmaken van de overgenomen overeenkomst, opnieuw onderverhuren aan een of meer huurders, die het goed gebruiken als hoofdverblijfplaats. De VMSW doet voor de toewijzing aan nieuwe onderhuurders een beroep op het kandidatenregister vermeld in artikel 93, §1, van het sociaal verhuurkantoor. Bij de toewijzing van de sociale huurwoning past ze de methodiek toe die de sociale verhuurkantoren hanteren.

In het geval, vermeld in paragraaf 6, 2°, neemt het sociaal verhuurkantoor dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, §1, van het oorspronkelijke sociaal verhuurkantoor wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van het sociaal verhuurkantoor. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.

§9. De VMSW kan voor de uitvoering van de opdrachten van de sociale verhuurkantoren vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 11° en paragraaf 5, 6, 7 en 8 jaarlijks een toelage ontvangen ten laste van de begroting van het Vlaamse Gewest.

§10. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft afgesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting over tot betaling van een vergoeding van huurschade die voortvloeit uit een rechterlijke uitspraak die in kracht van gewijsde is gegaan wanneer wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de vergoeding niet op de in de rechterlijke uitspraak voorziene dag heeft betaald.

De VMSW wordt van rechtswege in de rechten van de verhuurder gesteld.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij een afschrift gevoegd is van de rechterlijke uitspraak vermeld in het eerste lid.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen kan alleen worden genomen als één of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan: 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd; 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering daarvan; 3° de verhuurder blijft in gebreke om het afschrift van de rechterlijke uitspraak, vermeld in het derde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.”.

Art. 5. Aan artikel 41 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 79. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent.”.

Art. 6. Aan artikel 56, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 28 april 2017 worden een vijfde, tot en met een zevende lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in het derde lid, 1° typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
- 3° een regeling als geopteerd wordt voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 56ter;
- 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, wordt een artikel 56ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 56ter. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 56bis treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een

of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De automatische contractoverdracht vindt van rechtswege plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- 1° de verhuurder heeft zijn toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;
- 2° het sociaal verhuurkantoor bevindt zich in één van de volgende gevallen:
 - a) de erkenning is ingetrokken;
 - b) de aanvraag van het faillissement, of een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van het sociaal verhuurkantoor is genomen;
 - c) het sociaal verhuurkantoor slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 33, §5, de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, zijn huurbetalingsverplichtingen terug na te komen;
- 3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een sociaal verhuurkantoor dat op het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten, conform artikel 56 erkend is als huurdienst, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en de procedure vastleggen voor de automatische contractoverdracht, vermeld in paragraaf 1.”.

Art. 8. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, wordt een artikel 58bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 58bis. De Vlaamse Regering kan aan de VZW Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de sociale verhuurkantoren van de woningen, vermeld in artikel 56, §2, derde lid, 1°.”.

Art. 9. Aan artikel 78 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017, wordt een paragraaf 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en titel 5 van het Wetboek van economisch recht, op voorwaarde dat de voormelde bepalingen niet afwijken van dit artikel of de uitvoeringsbesluiten ervan, noch in strijd zijn met de geest ervan.”.

Art. 10. In artikel 79 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014, wordt paragraaf 3, opgeheven bij het decreet van 31 mei 2013, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4 en titel 5 van het Wetboek van economisch recht, op voorwaarde dat de voormelde bepalingen niet afwijken van dit artikel of de uitvoeringsbesluiten ervan, noch in strijd zijn met de geest ervan.”.

Art. 11. In artikel 95, §1 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt tussen het vijfde en het zesde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociaal verhuurkantoor kan het sociaal verhuurkantoor de toewijzing van een woning 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 nadere regels bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor dat kan toepassen.”

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 12. De Vlaamse Regering bepaalt voor iedere bepaling van dit decreet de datum van inwerkingtreding.

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

ADVIES VOORONTWERP WIJZIGING VLAAMSE WOONCODE – SOCIALE VERHUURKANTOREN

Advies 2018-10 / 26.04.2018



INHOUD

1	Situering	43
2	Beknopte inhoud.....	43
3	Bespreking.....	43
3.1	Algemeen	43
3.2	Sterkte SVK-model	45
3.3	Betaalbaarheid en solvabiliteit	46
3.4	Kwaliteitsaspecten	47
3.5	Beschermingsregeling	48
3.6	Financiering	48
3.7	Andere wijzigende bepalingen	49

1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 16 maart 2018 haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet dat de Vlaamse Wooncode wijzigt. Het voorontwerp van decreet wil een nieuw kader uitbouwen waardoor private investeerders bereid zijn om nieuwe woningen te bouwen en aan te bieden aan sociale verhuurkantoren. Met dit initiatief beoogt het beleid een uitgebreider aanbod aan sociale woningen bij sociale verhuurkantoren. Over dit voorontwerp van decreet wordt het advies ingewonnen van de Vlaamse Woonraad. Op 26 april 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

De nota aan de Vlaamse Regering stelt dat de noden op het terrein groot zijn, wat noopt tot het aanbieden van nieuwe kwaliteitsvolle, betaalbare huurwoningen. Dit sluit aan op de beleidsnota wonen 2014 – 2019 waarin stimulerende maatregelen worden vooropgesteld om het aanbod huurwoningen uit te breiden. Een belangrijke rol wordt hierbij weggelegd voor de intermediaire instanties, zoals de sociale verhuurkantoren (SVK's). Zij treden op tussen private eigenaars en (sociale) huurders enerzijds en staan in voor de woonbegeleiding anderzijds. Het voorontwerp van decreet beoogt in eerste instantie een nieuw kader uit te werken om nieuwe woningen te kunnen realiseren en deze aan te bieden aan de sociale verhuurkantoren. De woningen worden vervolgens aangeboden aan kandidaat-huurders uit de sociale doelgroep. Een dergelijke werkwijze laat toe de private investeerders te betrekken op het beleid en het aanbod sociale huurwoningen te verruimen. Daarnaast worden nog een aantal punctuele wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode aangebracht (onder meer de oprichting van een kwaliteitskamer). In dit advies ligt de focus voornamelijk op het nieuwe kader voor de private investeerders.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

Voor een aanzienlijk deel van de bevolking is het niet evident om op de private huurmarkt een betaalbare kwaliteitsvolle woning te vinden¹. In het bijzonder kampen inkomenszwakke huishoudens met huurprijzen die voor hen moeilijk haalbaar zijn en noodgedwongen doen zij vaak een beroep op kwalitatief minderwaardige

¹ De Decker e.a. (2015). Woonnood in Vlaanderen. Antwerpen, Garant.

woningen. Ook de verzekerde toegang tot de woning en een garantie op woonzekerheid is er doorgaans niet. Onderzoek schat de nood aan sociale huurwoningen in Vlaanderen op 250.000².

Om voor deze groepen het recht op wonen te bewerkstelligen, is ondersteuning en overheidstussenkomst noodzakelijk. De Raad heeft in diverse adviezen gepleit voor een structurele aanpak. Dit kan via een substantiële toename van het sociaal huurpatrimonium, een versterkt beleid op de private huurmarkt en een opwaardering van de private huurmarkt³. De toename van het (sociaal) aanbod kan in dit verband een stimulans vormen voor de economie én resulteren in sociaal maatschappelijke winsten. Ook internationaal is de aandacht voor de private huurmarkt als mogelijke oplossing voor de woonproblematiek van bepaalde groepen toegenomen⁴.

In het voorontwerp van decreet wordt een kader gecreëerd om private actoren te stimuleren een aanbod aan nieuw gebouwde huurwoningen te realiseren, om deze ter beschikking te stellen van de sociale verhuurkantoren (SVK's). De Vlaamse Woonraad onderschrijft dat er inspanningen noodzakelijk zijn om het sociaal aanbod te verruimen. Essentiële voorwaarde daarbij is wel steeds dat men de oorspronkelijke doelgroep voor ogen blijft houden.

Het voorzien van een extra betaalbaar aanbod huurwoningen voor deze doelgroep vormt dan ook een legitieme doelstelling. De noden zijn - zoals overigens aangestipt in de nota aan de Vlaamse Regering - niet gering. De Raad heeft in eerdere adviezen gepleit voor een uitbreiding zij het via een efficiënt instrumentarium en via het zo accuraat mogelijk inzetten van de (beperkte) overheidsmiddelen. In dit licht verwijst de Raad naar het lopend onderzoek van het Steunpunt Wonen waarin wordt nagegaan hoe sociale huisvesting kosteneffectief kan worden uitgewerkt⁵. Het lijkt de Raad aangewezen om in de verdere uitrol van het kader op zijn minst rekening te houden met de resultaten van dit onderzoek.

Dat voor die verruiming ook private actoren betrokken worden, kan de Raad in principe volgen. Gebruikmakend van bestaande opportuniteiten op de markt, zoals een lage rentestand, kan publiek-private samenwerking resulteren in een win-winsituatie. Ook in eerdere adviezen heeft de Raad gevraagd het kwalitatief aanbod aan huurwoningen te verruimen door inschakeling van professionele spelers⁶. De Raad meent dat het extra aanbod via voorgestelde werkwijze bovenop de lopende inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet komen. Op die manier wordt effectief een surplus gecreëerd naast de reguliere aangroei van het sociaal woonaanbod. De Raad vraagt hierbij voldoende garanties in te bouwen om woonkwaliteit, toegang, woonzekerheid en betaalbaarheid voor betrokken sociale huurders te verzekeren (zie verder).

De Raad meent dat het voorstel en de realisatie van grotere projecten meer lijkt aan te sluiten op de werkwijze van de sociale huisvestingsmaatschappijen (zij hebben immers een traditie met nieuwbouwrealisaties en open

² Heylen, K. (2016). Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur. Leuven, Steunpunt Wonen.

³ Zie onder meer Advies Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 06/2017, 27 april 2017.

⁴ Zie o. a. Crook, T. & P. Kemp (2014). Private rental housing. Comparative perspectives. Cheltenham: E. Edgar; FEANTSA (2012). Social Rental Agencies: An Innovative, Housing-Led Response to Homelessness. Brussels: FEANTSA.

⁵ Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's en van mogelijke modellen voor woonmaatschappijen (september 2017 – juni 2018).

⁶ Zie ook Advies Aanbodbeleid voor de private huur, Advies 2015/14, 17 december 2015.

oproepen). De SHM zijn traditioneel uitgerust om het beheer van (grotere) projectrealisaties op zich te nemen. Vanuit het oogpunt van de nood aan een verruimd sociaal aanbod is het enigszins vreemd dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) niet bij het initiatief worden betrokken. De Raad vraagt na te gaan of en onder welke voorwaarden de SHM zouden kunnen en willen deelnemen aan dit beleidsinitiatief.

De Raad meent tenslotte dat los van voorliggend beleidsinitiatief blijvende inspanningen noodzakelijk zullen zijn om een versterkt private huurmarkt te kunnen realiseren. De memorie van toelichting benadrukt het belang van stimulerende maatregelen om het aanbod van private huurwoningen uit te breiden door middel van ondersteuning van verhuurders. Voorliggend beleidsinitiatief kadert echter in de (terechte) beleidsinspanning om het sociaal aanbod te verruimen (via inschakeling van private actoren), maar kan op zich niet worden beschouwd als een voldoende verruiming en versterking van de private huurmarkt.

3.2 STERKTE SVK-MODEL

De SVK's richten zich naar de private huurmarkt om bestaande woningen in te huren en deze kwalitatief te verbeteren. De woningen worden vervolgens toegewezen aan de doelgroep voor sociale huisvesting. Onderzoek geeft aan dat de SVK's erin slagen om de zwakste groepen op te vangen en deze huishoudens te begeleiden in hun woonsituatie⁷. Het specifiek toewijzingssysteem, gebaseerd op punten, maakt dat huishoudens met de grootste woonnood prioritair een woning worden toegewezen. De huurders van de SVK's worden bovendien over het volledige werkingsgebied verspreid gehuisvest in individuele woonentiteiten, wat de zichtbaarheid en mogelijke stigmatisering beperkt houdt én de kans op integratie bevordert. Het SVK-model is er bijgevolg op gericht de meest kwetsbare en inkomenszwakke huishoudens prioritair te ondersteunen in hun recht op wonen, zowel in de toeleiding naar een woonst als in de extra woonbegeleiding.

Dit vormt volgens de Raad de meerwaarde en de sterkte van het SVK-model, en deze uitgangspunten moeten blijven gelden. De Raad hecht er veel belang aan dat de focus van de sociale verhuurkantoren op de zwakste groepen (huishoudens met de meest acute woonnood) wordt behouden en dat hier geen afbreuk wordt aan gedaan. Tegelijkertijd is het een realiteit dat nieuwbouwwoningen gemiddeld een hogere huurprijs hebben. De discrepantie tussen de gevraagde huurprijs en wat de huurders uit de doelgroep kunnen betalen, kan hierdoor groter zijn dan bij de huidige SVK-verhuringen op de secundaire markt (maar kan mogelijk deels gecompenseerd worden door een lagere energiefactuur).

Bijgevolg wanneer het voorstel wordt uitgevoerd, zal alvast rekening moeten worden gehouden met de betaalbaarheidsproblematiek van de huurder. Volgens de Raad zal dan ook bijkomende ondersteuning voor de huurder vanuit de overheid vereist zijn. Het voorstel zit volgens de Raad geprangd tussen het aanbieden van betaalbare huurwoningen enerzijds en de vereiste van rendement voor de private investeerders anderzijds.

⁷ Pannecoucke I. & De Decker P. (2016). Vergelijking doelgroep van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Leuven, Steunpunt Wonen. Zie ook: De Decker, P., Pannecoucke, I. & J. Verstraete (2017): Crisis? What crisis? Social renting in Flanders (Belgium) beyond the financial crisis, in *Critical Housing Analysis*, vol. 4, nr. 1, 40-51.

Private investeerders verwachten (terecht) rendement, maar dit komt mogelijk in het gedrang door de betaalbaarheidsproblematiek van de huurders. De Raad meent dat alle consequenties van deze problematiek ten volle moeten worden onderzocht en geduid, onder meer naar financiële consequenties en mogelijke ongelijke behandeling (zie verder).

3.3 BETAALBAARHEID EN SOLVABILITEIT

Sociale huisvesting richt zich (in eerste instantie) op huishoudens die woonbehoeftig zijn. Een voor de hand liggend criterium om de behoefte vast te stellen betreft het inkomen (naast een verbod op onroerend bezit). In het Vlaamse woonbeleid wordt de toegang tot sociale huisvesting dan ook beperkt tot die huishoudens wiens inkomens onder een vooropgestelde grens ligt. De betaalbaarheid van het wonen is bij de doelgroep dan ook steeds in meer of mindere mate een probleem, wat uiteraard de overheidssteun moet rechtvaardigen.

Vanuit dit perspectief is het invoeren van een solvabiliteitsonderzoek volgens de Raad verwonderlijk. Per definitie kan van alle kandidaat-huurders worden verwacht dat zij woonbehoeftig zijn en over beperkte middelen beschikken. In dit verband meent de Raad dat de solvabiliteitstoets geen geschikt instrument vormt om de toewijzing van sociale woningen te regelen. Het solvabiliteitsonderzoek houdt het risico in dat de laagste inkomens minder kans maken op een toewijzing (alvast in de nieuwbouwprojecten waar huurprijzen eerder aan de hoge kant zullen liggen). De facto dreigen de zwakste inkomens hierdoor te worden geleid naar de bestaande, oudere en goedkopere private huurwoningen (de duurdere, nieuwe woontypes van de projectrealisaties worden dan voorbehouden voor de 'betere' kandidaten die de toets doorstaan). De Raad betwijfelt dan ook of het een wenselijke beleidskeuze is om naargelang de inkomenspositie de sociale doelgroep én het sociaal woonpatrimonium van de SVK's op te delen. Het voorliggend solvabiliteitsonderzoek bevordert bijgevolg niet de gelijkwaardigheid tussen de SVK-huurders, en er moet worden nagegaan of het voorstel het verschil met de positie van de sociale huurders bij de SHM niet doet toenemen? De Raad heeft in eerdere adviezen erop gewezen dat alle sociale huurders in principe moeten kunnen terugvallen op een gelijkwaardige behandeling, en het Vlaamse woonbeleid moet dit trachten te bewerkstelligen. Hoger heeft de Raad gewezen op de consequenties van het voorstel en gesteld dat uitvoering niet mogelijk wordt zonder bijkomende ondersteuning voor de huurder (navenante de behoefte).

Om in te spelen op de betaalbaarheid treden de SVK momenteel in onderhandeling met de individuele eigenaars, waarbij een huurprijs wordt afgesproken op basis van een aantal criteria (aantal kamers, kwaliteit, energie-efficiëntie,...). De nota aan de Vlaamse Regering haalt aan dat de huurprijs van de nieuw te bouwen woningen binnen een bepaald geobjectiveerd plafond moet blijven. De Raad kan hiermee instemmen en acht zulks noodzakelijk om de betaalbaarheid van het huren in de nieuwbouwprojecten te verzekeren. Volgens de Raad is het aangewezen om het principe van de objectivering en plafonnering van huurprijsbepaling decretaal te verankeren, wat ook gerechtvaardigd is gezien de (voldoende) garanties die de investeerders worden

geboden (zie 3.5.). De Raad heeft overigens in diverse adviezen toegekende voordelen gekoppeld aan garanties voor de huurders⁸.

3.4 KWALITEITSASPECTEN

Naast de betaalbaarheid van de huur is volgens de Raad een kwaliteitsvol aanbod van groot belang. De nota aan de Vlaamse Regering erkent dit en stelt dat binnen de procedure van de oproep de kwaliteit van de aangeboden huurwoningen centraal zal staan. De Raad kan dit ten volle ondersteunen, en acht hierbij aandacht voor energiezuinigheid belangrijk. Tegelijkertijd pleit de Raad ervoor om in het voorontwerp van decreet mogelijke ankerpunten op te nemen. De nota verwijst ter zake naar het kwaliteitscharter dat moet worden opgesteld in samenspraak met de sector. Hierbij meent de Raad dat de technische criteria gehanteerd door de VMSW (ontwerprichtlijnen en bouwtechnisch bestek voor sociale huisvesting) tot voorbeeld strekken, en er dient te worden nagegaan welke normen ter zake overgenomen kunnen worden. De te realiseren woningen komen immers terecht in het sociaal woonaanbod en een mogelijk onderscheid naar technische normen moet derhalve steeds kunnen steunen op objectieve en verantwoorde gronden.

Naast de technische normen moeten de kwaliteit en de beheersbaarheid van de projecten worden gewaarborgd. De open oproep moet deze aspecten voldoende kunnen bewaken. De Raad vraagt hiertoe (decretales) waarborgen te willen inbouwen en aan te geven aan welke voorwaarden de open oproep minimaal moet voldoen. In dit verband meent de Raad dat bij voorkeur kleinere projecten of spreiding van de woningen binnen een (groter) wooncomplex aangewezen zijn. Verder hecht de Raad belang aan de behoeftepeiling die voorafgaand de basis vormt van de open oproep. Via de behoeftepeiling kan worden meegegeven welke kenmerken de locaties moeten hebben (o.m. bereikbaarheid, voorzieningen,...), welke woningtypes in de gemeente of het werkingsgebied noodzakelijk zijn. De behoeftepeiling is dan ook cruciaal om de projecten op het terrein concreet gestalte te geven. Hierbij vervult de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid een cruciale rol in samenspraak met de woonactoren.

De woningen uit de nieuwprojecten worden door de SVK's voor een periode van 15 jaar sociaal aangewend. Mede daarom dienen de projecten in overleg en samenspraak met de gemeente (als regisseur) en andere woonactoren tot stand te komen. Hierbij vormt het woonoverleg een belangrijke processtap. Tevens kan een afstemming met mogelijke andere sociale woonprojecten worden nagestreefd, en kunnen de lokale (sociale) noden gezamenlijk worden beoordeeld en aangepakt.

⁸ Zie ook Advies Aanbodbeleid op de private huurmarkt, Advies 14/2015, 17 december 2015.

3.5 BESCHERMINGSREGELING

Het voorstel voorziet in een regeling voor overname van de rechten en plichten van het SVK in geval van verlies van erkenning, een opgestarte procedure tot vereffening en het SVK er niet langer in slaagt (na tijdelijke overname door VMSW) de huurbetalingsverplichtingen na te komen. In dergelijk geval treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en plichten van het betrokken sociaal verhuurkantoor. Vanuit het oogpunt van de continuïteit van de onderhuurcontracten met de sociaal gerechtigden is een zekere terugvalpositie aangewezen, wat de Raad op zich in beginsel kan ondersteunen.

De Raad stelt vast dat het voorstel diverse mechanismen inbouwt ter ondersteuning van de verhuurder-eigenaar (naast de federale BTW-verlaging voor de realisatie van huisvesting in het kader van sociaal beleid). Op eenvoudig verzoek van de verhuurder-eigenaar neemt de VMSW tijdelijk (voor negen maanden) de betaling van de huurprijs over wanneer het sociaal verhuurkantoor de huurprijs niet heeft betaald (op de in de huurovereenkomst vooropgestelde betaaldag). De Raad erkent en steunt het principe van de verzekerde betaling bij SVK-verhuring, maar stelt vast dat het voorstel opteert voor een onmiddellijke overname van de betalingsplicht. De Raad vraagt na te gaan of dit noodzakelijk is. De regeling voorziet vervolgens in een begeleiding door de VMSW om in samenspraak met het sociaal verhuurkantoor de liquiditeit terug structureel toereikend te maken. De Raad kan zich in beginsel hierin vinden. Naast de overname van de betalingsverplichting wordt in het voorstel eveneens een betaling door de VMSW van de rechterlijk bepaalde vergoeding van de huurschade voorzien. De nota aan de Vlaamse Regering verantwoordt dergelijke beschermende mechanismen omwille van het inperken van de risico's bij de investering van de private actoren, wat op zich een impact heeft op de bereidheid tot investeren. De Raad meent dat moet worden nagegaan of de voorgestelde mechanismen noodzakelijk en voldoende proportioneel zijn (risico's zijn immers inherent aan investeringen). Volgens de Raad moet in geval van publiek-private samenwerking tussen de betrokken partners een evenwicht in de verdeling van risico's worden nagestreefd.

De Raad heeft in diverse adviezen gepleit voor een toename van institutionele spelers op de huurmarkt. Via professionele aanbieders kan een dynamiek en een verzekerd aanbod met ruime woonzekerheid worden bewerkstelligd⁹. De Raad vraagt naast de beschermingsregeling de nodige zorg en aandacht te willen besteden aan deze bekommernis.

3.6 FINANCIERING

Bij de realisatie van de klassieke sociale huurwoningen kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen terugvallen op een marktconforme lening die zij aangaan bij de VMSW (FS3). De leningen van de initiatiefnemers hebben momenteel een looptijd van 33 jaar. Het Vlaamse gewest ondersteunt de initiatiefnemers financieel met een tegemoetkoming in de lening (subsidie). Voor de initiatiefnemer van huurwoningen moeten de totale

⁹ Zie Advies Aanbodbeleid op de private huurmarkt, Advies 2015/14, 17 december 2015.

huurinkomsten van nieuwe en oudere, afbetaalde projecten samen in theorie volstaan om de gesubsidieerde leningen bij de VMSW en andere kosten (terug) te betalen¹⁰.

Deze financieringsvorm betreft in wezen een objectsubsidie, terwijl in het voorontwerp een subjectgerichte subsidie wordt voorgesteld. Op de vermindering van het (federale) BTW-tarief na, wordt niet de realisatie van het sociaal huuraanbod gefinancierd, wel de sociale huurder die er een beroep op doet. Volgens de Raad vergt de keuze van de financieringsvorm van de realisatie van het sociaal huurpatrimonium een grondig debat. Het zij opgemerkt dat de thematiek verder reikt dan het huidige voorstel en het volledige instrumentarium van sociale huisvesting omvat. Voor het debat kan inspiratie worden gevonden in lopend en bestaand onderzoek¹¹, waarin de voor- en nadelen van de subsidievormen worden weergegeven. Volgens de Raad is een bijkomend belangrijk element hierin de standvastigheid van het opgebouwd patrimonium.

De Raad stelt verder vast dat de nota aan de Vlaamse Regering geen cijfermatige analyses bevat (cf. rendement of kosten baten). Evenmin werd een RIA met verschillende scenario's uitgewerkt. Hoger heeft de Raad gepleit voor een kosteneffectieve sociale huisvesting. Het is niet duidelijk of het voorstel hieraan beantwoordt (onder meer door de onbekende factoren inzake de financiële doorbetalingsregeling en de bijkomende ondersteuning van de huurder), en alvast lijken opvolging en evaluatie noodzakelijk om dit te kunnen nagaan.

Ten slotte is het de Raad niet duidelijk in welke mate het voorstel al dan in overeenstemming is met de Europese regels inzake het verbod op staatssteun. De nota aan de Vlaamse Regering gaat hier slechts summier op in en stelt dat de praktische implementatie gepaard zal gaan met de organisatie van een periodieke open oproep. Op zich is de Raad gewonnen voor een dergelijke transparante procedure, maar het is niet duidelijk in welke mate dit voldoende garanties biedt om te voldoen aan de Europese regels inzake het verbod op staatssteun. De Raad wijst erop dat staatssteun aan ondernemingen in het kader van sociale huisvesting principieel onder de aanmeldingsplicht bij de Europese Commissie valt, maar onder strikte voorwaarden vrijgesteld is van aanmelding. Basisuitgangspunt is dat de staatssteun gericht is op "achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden" (considerans 11 DAEB-vrijstellingsbesluit). De Raad wijst in dit verband eveneens naar de eerdere ontwikkelingen op de Nederlandse sociale huurmarkt.

3.7 ANDERE WIJZIGENDE BEPALINGEN

De Raad stelt vast dat het voorontwerp van decreet de Vlaamse Regering opdraagt om richtlijnen vast te leggen omtrent de bouwtechnische renovatie, verbetering van sociale huurwoningen. Hiertoe wordt eveneens een

¹⁰ Zie Rekenhof (2015). Sociale woningen: beleid en financiering. Verslag van het Rekenhof aan het Vlaams Parlement. Brussel, Rekenhof.

¹¹ Winters S. (2016). Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: Van vaststellingen naar beleidskeuzes, Leuven, Steunpunt Wonen; zie ook Albrecht J. (2011), huisvesting in tijden van schaarste, naar een renovatie van het woonbeleid.

kwaliteitskamer in het leven geroepen. De Raad kan hiermee volop instemmen en meent dat dit borg kan staan voor een kwaliteitsvolle opwaardering van de sociale huisvesting.

Verder voorziet het voorontwerp in een regeling omtrent het toezicht. Er wordt voorgesteld om het toezicht eveneens via digitale applicaties mogelijk te maken. De Raad kan zich in principe hierin vinden, maar vraagt aandacht voor de privacy en de beveiliging van de gegevens. Verder meent de Raad dat de toegang tot de applicatie geen negatieve effecten mag hebben op de responsabilisering en de goede werking van betrokken SVK's.

Om rechtsonzekerheid te vermijden, wordt voor de sociale leningen de decretale basis verstevigd (en wordt de aanvullende werking van het wetboek van Economisch recht vooropgesteld). De Raad kan zich achter dit voorstel scharen: de sociale leningen vormen immers instrumenten van het Vlaamse woonbeleid en wijken in die zin af van de normale marktwerking.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 25 mei 2018



Ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

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:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 2. In het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017 wordt een artikel 25bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 25bis. Op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten stelt de Vlaamse Regering normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast voor de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van sociale woningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten.

Op verzoek van een initiatiefnemer of op eigen initiatief brengt de VMSW een advies uit over het al dan niet overeenstemmen van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten met de normen en richtlijnen, vermeld in het eerste lid. Onder de voorwaarden en volgens de procedure die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW op dossierniveau afwijkingen van de richtlijnen toestaan.

Er wordt een kwaliteitskamer opgericht. De kwaliteitskamer neemt beslissingen over verzoeken om los van een concreet project afwijkingen toe te staan van de richtlijnen, vermeld in het eerste lid, en over beroepen tegen ongunstige adviezen van de VMSW overeenkomstig het tweede lid. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer.”.

Art. 3. In artikel 29bis, §1, van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden en op een elektronische toegang om digitale databanken en digitale beheersapplicaties in gebruik door de sociale woonorganisaties te raadplegen, zowel ter plaatse als vanop afstand. De toezichthouder kan voor de uitvoering van zijn taken beroep doen op externe bijstand.”

Art. 4. In artikel 33 van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° Aan paragraaf 1, vierde lid wordt een punt 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“11° aanspreekpunt te zijn voor kandidaat-verhuurders en voor verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is als huurdienst.”;

2° Aan paragraaf 3 wordt een derde lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“Er wordt een beoordelingscommissie opgericht. De beoordelingscommissie neemt beslissingen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning, over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings, en over het minimale budget voor de lancering van een oproep als vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 8°. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie.”;

3° er worden een paragraaf 5 tot en met 10 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§5. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de huurprijs niet heeft betaald op de dag die in de huurovereenkomst overeengekomen is.

De VMSW neemt de verplichting tot betaling van de huurprijs maximaal gedurende negen opeenvolgende maanden over.

De VMSW wordt van rechtswege in de plaats gesteld in de rechten van de verhuurder.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij het bewijs gevoegd is dat het betrokken sociaal verhuurkantoor een vervallen vordering van een huurvergoeding die volgens de huurovereenkomst in kwestie verschuldigd is en die niet betwist is, niet heeft betaald.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen, kan alleen worden genomen als één of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:

- 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
- 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering ervan;
- 3° de verhuurder blijft in gebreke om het bewijs, vermeld in het vierde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en de procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard is door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

§6. De VMSW kan in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen de volgende verrichtingen doen:

- 1° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, overnemen;
- 2° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, en die de VMSW heeft overgenomen conform punt 1°, overdragen aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is.

§7. Met behoud van de toepassing van paragraaf 6, 2° treedt de VMSW onder de voorwaarden, vermeld in artikel 56ter, in de rechten en verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst, die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt.

§8. In het geval vermeld in paragraaf 6, 1° neemt de VMSW de onderhuurovereenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en één of meer onderhuurders van een sociale huurwoning, over.

De VMSW kan in de gevallen, vermeld in paragraaf 6, 1°, en in paragraaf 7, de woningen die het voorwerp uitmaken van de overgenomen overeenkomst, opnieuw onderverhuren aan een of meer huurders, die het goed gebruiken als hoofdverblijfplaats. De VMSW doet voor de toewijzing aan nieuwe onderhuurders een beroep op het kandidatenregister vermeld in artikel 93, §1, van het sociaal verhuurkantoor. Bij de toewijzing van de sociale huurwoning past ze de methodiek toe die de sociale verhuurkantoren hanteren.

In het geval, vermeld in paragraaf 6, 2°, neemt het sociaal verhuurkantoor dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, §1, van het oorspronkelijke sociaal verhuurkantoor wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van het sociaal verhuurkantoor. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.

§9. De VMSW kan voor de uitvoering van de opdrachten van de sociale verhuurkantoren vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 11° en paragraaf 5, 6, 7 en 8 jaarlijks een toelage ontvangen ten laste van de begroting van het Vlaamse Gewest.

§10. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft afgesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting over tot betaling van een vergoeding van huurschade die voortvloeit uit een rechterlijke uitspraak die in kracht van gewijsde is gegaan wanneer wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de vergoeding niet op de in de rechterlijke uitspraak voorziene dag heeft betaald.

De VMSW wordt van rechtswege in de rechten van de verhuurder gesteld.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij een afschrift gevoegd is van de rechterlijke uitspraak vermeld in het eerste lid.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen kan alleen worden genomen als één of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan: 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd; 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering daarvan; 3° de verhuurder blijft in gebreke om het afschrift van de rechterlijke uitspraak, vermeld in het derde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.”.

Art. 5. Aan artikel 41 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 79. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent.”.

Art. 6. Aan artikel 56, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 28 april 2017 worden een vijfde, tot en met een zevende lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in het derde lid, 1° typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
- 3° een regeling als geopteerd wordt voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 56ter;
- 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, wordt een artikel 56ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 56ter. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 56bis treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een

of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De automatische contractoverdracht vindt van rechtswege plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- 1° de verhuurder heeft zijn toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;
- 2° het sociaal verhuurkantoor bevindt zich in één van de volgende gevallen:
 - a) de erkenning is ingetrokken;
 - b) de aanvraag van het faillissement, of een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van het sociaal verhuurkantoor is genomen;
 - c) het sociaal verhuurkantoor slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 33, §5, de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, zijn huurbetalingsverplichtingen terug na te komen;
- 3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een sociaal verhuurkantoor dat op het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten, conform artikel 56 erkend is als huurdienst, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en de procedure vastleggen voor de automatische contractoverdracht, vermeld in paragraaf 1.”.

Art. 8. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, wordt een artikel 58bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 58bis. De Vlaamse Regering kan aan de VZW Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de sociale verhuurkantoren van de woningen, vermeld in artikel 56, §2, derde lid, 1°.”.

Art. 9. Aan artikel 78 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017, wordt een paragraaf 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en titel 5 van het Wetboek van economisch recht, op voorwaarde dat de voormelde bepalingen niet afwijken van dit artikel of de uitvoeringsbesluiten ervan, noch in strijd zijn met de geest ervan.”.

Art. 10. In artikel 79 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014, wordt paragraaf 3, opgeheven bij het decreet van 31 mei 2013, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4 en titel 5 van het Wetboek van economisch recht, op voorwaarde dat de voormelde bepalingen niet afwijken van dit artikel of de uitvoeringsbesluiten ervan, noch in strijd zijn met de geest ervan.”.

Art. 11. In artikel 95, §1 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt tussen het vijfde en het zesde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociaal verhuurkantoor kan het sociaal verhuurkantoor de toewijzing van een woning 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 nadere regels bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor dat kan toepassen.”

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 12. De Vlaamse Regering bepaalt voor iedere bepaling van dit decreet de datum van inwerkingtreding.

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 RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 63.608/3
van 28 juni 2018

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van diverse bepalingen van het decreet van
15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode’

Op 29 mei 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 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 19 juni 2018. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T’KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 28 juni 2018.

*

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 ertoe diverse wijzigingen aan te brengen in het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode).

Zo wordt aan de Vlaamse Regering opgedragen om, op voorstel van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties, normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast te stellen voor de bouw, renovatie, verbetering en aanpassing van sociale woningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten. De VMSW brengt ook advies uit over de overeenstemming van verrichtingen voor sociale woonprojecten met die normen en richtlijnen, en kan, onder de voorwaarden en volgens de procedure die de Vlaamse Regering bepaalt, op dossierniveau afwijkingen van de richtlijnen toestaan. Er wordt tevens voorzien in de oprichting van een kwaliteitskamer, waarvan de samenstelling, de organisatie en de werking zijn vast te stellen door de Vlaamse Regering. Die kamer kan los van een concreet project afwijkingen toestaan van de richtlijnen en kan beslissen over beroepen tegen ongunstige adviezen van de VMSW (ontworpen artikel 25*bis* van de Vlaamse Wooncode – artikel 2 van het voorontwerp).

Toeziethouders voor de sociale huisvesting krijgen het recht om plaatsbezoeken af te leggen, om inzage te nemen in stukken en bescheiden en om digitale databanken en digitale beheersapplicaties die sociale woonorganisaties gebruiken, te raadplegen. Voor de uitvoering van hun taken kunnen zij een beroep doen op externe bijstand (ontworpen artikel 29*bis*, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode – artikel 3 van het voorontwerp).

Er wordt een decretale basis gecreëerd voor de oprichting van de beoordelingscommissie die feitelijk reeds sinds enige tijd beslissingen neemt over de opname en de schrapping van verrichtingen in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning en over het minimale budget voor de lancering van een oproep bij private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen. De Vlaamse Regering krijgt de opdracht om de samenstelling, de organisatie en de werking van die commissie vast te stellen (ontworpen artikel 33, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode – artikel 4, 2°, van het voorontwerp).

De VMSW wordt ermee belast het aanspreekpunt te zijn voor (kandidaat-)verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een sociaal

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

verhuurkantoor (ontworpen artikel 33, § 1, vierde lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode – artikel 4, 1°, van het voorontwerp) en om de verplichting over te nemen de huurprijs of de vergoeding van de huurschade te betalen als een sociaal verhuurkantoor nalaat dat tijdig te doen (ontworpen artikel 33, §§ 5 en 10, van de Vlaamse Wooncode – artikel 4, 3°, van het voorontwerp). Er wordt ook in de mogelijkheid voorzien van een vrijwillige overname of gedwongen overdracht, en eventuele wederoverdracht, van een door een erkend sociaal verhuurkantoor met private verhuurders gesloten huurovereenkomst en van eventuele onderhuurovereenkomsten (ontworpen artikelen 33, §§ 6 tot 8, en 56ter van de Vlaamse Wooncode – artikelen 4, 3°, en 7 van het voorontwerp).

De VMSW krijgt ook de mogelijkheid om, onder door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, sociale huisvestingsmaatschappijen te machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen vermeld in artikel 79 van de Vlaamse Wooncode (ontworpen artikel 41, § 4, van de Vlaamse Wooncode – artikel 5 van het voorontwerp).

Voorts wordt aan de Vlaamse Regering opgedragen om typehuurovereenkomsten vast te stellen voor de verhuur van woningen of kamers via sociale verhuurkantoren, waarvan alleen kan worden afgeweken in de gevallen die ze bepaalt (ontworpen artikel 56, § 2, vijfde en zesde lid, van de Vlaamse Wooncode – artikel 6 van het voorontwerp).

De Vlaamse Regering wordt er tevens toe gemachtigd om aan de vzw Huurpunt of de rechtsopvolger ervan een subsidie te verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten voor opdrachten in verband met de regeringsinitiatieven ter bevordering van het woningaanbod van sociale verhuurkantoren (ontworpen artikel 58bis van de Vlaamse Wooncode – artikel 8 van het voorontwerp).

Voorts wordt bepaald dat voor, respectievelijk, de sociale leningen toegestaan door de erkende kredietmaatschappijen en de bijzondere sociale leningen toegestaan door de VMSW en het Vlaams Woningfonds, de bepalingen van het Wetboek van economisch recht inzake hypothecair krediet van aanvullende toepassing zijn, op voorwaarde dat ze niet afwijken van de artikelen 78 en 79 van de Vlaamse Wooncode, of van de uitvoeringsbesluiten van die bepalingen, en niet in strijd zijn met de geest van die bepalingen (ontworpen artikelen 78, § 6, en 79, § 3, van de Vlaamse Wooncode – artikelen 9 en 10 van het voorontwerp).

Ten slotte verkrijgen sociale verhuurkantoren de mogelijkheid om, overeenkomstig door de Vlaamse Regering te bepalen nadere regels, de toewijzing van een woning te weigeren als ze vaststellen dat het inkomen van een kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot hoogte van de huurprijs (ontworpen artikel 95, § 1, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode – artikel 11 van het voorontwerp).

Voor iedere bepaling van het aan te nemen decreet wordt de datum van inwerkingtreding bepaald door de Vlaamse Regering (artikel 12 van het voorontwerp).

VORMVEREISTEN

3. Bij het ontworpen artikel 29*bis*, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 3 van het voorontwerp) verkrijgen de toezichthouders voor de sociale huisvesting het recht om inzage te nemen van stukken en bescheiden en om digitale databanken en digitale beheersapplicaties die sociale woonorganisaties gebruiken, te raadplegen.

Dat lid betreft de verwerking van persoonsgegevens als omschreven in artikel 4, 1) en 2), van 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: de algemene verordening gegevensbescherming). De ontworpen regeling zal er immers toe leiden dat de toezichthouders informatie zullen kunnen raadplegen over geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke personen.

Artikel 36, lid 4, van de algemene verordening gegevensbescherming, gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 ervan, voorziet in een verplichting om de toezichthoudende autoriteit, in dit geval de Gegevensbeschermingsautoriteit bedoeld in de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’,² te raadplegen bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel in verband met verwerking. Het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet bijgevolg nog worden ingewonnen vooraleer het voorontwerp van decreet in het Vlaams Parlement wordt ingediend.

4. Een aantal bepalingen van het voorontwerp hebben betrekking op maatregelen die zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen, die op grond van artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: het VWEU) moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie.

Zo heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, eerder reeds opgemerkt dat ten aanzien van sociale verhuurkantoren, wier verplichting tot betaling van de huurprijs of van een vergoeding van huurschade kan worden overgenomen (ontworpen artikel 33, §§ 5 en 10, van de Vlaamse Wooncode – artikel 4, 3°, van het voorontwerp), waardoor het voor hen makkelijker wordt goederen te huren, kan worden aangenomen dat het gaat om ondernemingen, zodat het wel degelijk zou kunnen gaan om een steunmaatregel in de zin van de artikelen 107 tot 109.³

² De Commissie voor de persoonlijke levenssfeer is vanaf 25 mei 2018 opgevolgd door de Gegevensbeschermingsautoriteit (zie de artikelen 3 en 110 van de wet van 3 december 2017). De leden van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer oefenen evenwel de taken en bevoegdheden van de Gegevensbeschermingsautoriteit uit tussen 25 mei 2018 en de dag waarop de leden van het directiecomité van de Gegevensbeschermingsautoriteit de eed afleggen en een verklaring ondertekenen dat er geen belangenconflicten zijn (artikel 114 van de wet van 3 december 2017).

³ Adv.RvS 58.430/3 van 4 december 2015 over het ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 ‘houdende stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen’; adv.RvS 60.298/3 van 22 november 2016 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2016 ‘tot wijziging van artikel 8, 13, 14, 15, 16 en 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren’; adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 ‘houdende de invoering van

Bovendien kan de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor, en aan wie de betaling van de huurprijs en van een vergoeding van huurschade wordt gewaarborgd, een onderneming zijn.

Ook de mogelijkheid dat de VMSW een door een erkend sociaal verhuurkantoor met private verhuurders gesloten huurovereenkomst overneemt (ontworpen artikel 33, §§ 6 tot 8, van de Vlaamse Wooncode – artikel 4, 3°, van het voorontwerp) zou als een aan te melden steunmaatregel kunnen worden beschouwd. Uit de memorie van toelichting blijkt overigens dat die mogelijkheid er mede toe strekt “het vertrouwen in het contracteren met sociale verhuurkantoren [te versterken] zodoende dat private actoren zich sneller geneigd zullen zien om ook daadwerkelijk te investeren in kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, die vooralsnog te weinig voorhanden zijn”.

Rekening houdend met de twijfel over de mogelijke kwalificatie van de voormelde maatregelen als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, van het VWEU, doen de stellers van het voorontwerp er goed aan om het nog eens grondig te onderzoeken, en dit het best in samenspraak met de bevoegde diensten van de Europese Commissie. Mocht na het voormelde onderzoek nog twijfel blijven bestaan over de mogelijke kwalificatie van de maatregelen als staatssteun, dan wordt de adviesaanvrager aangeraden het voorontwerp alsnog aan te melden bij de Europese Commissie, teneinde hierover uitsluitsel te verkrijgen. In dit verband dient te worden herinnerd aan de draconische sanctie die dreigt bij een onterechte niet-aanmelding. Niet aangemelde staatssteun is immers *per se* onwettig (zelfs indien ze verenigbaar met het recht van de Europese Unie zou kunnen worden verklaard indien ze correct werd aangemeld),⁴ en die onwettigheid moet door elke rechter, desnoods ambtshalve, worden opgeworpen,⁵ zonder dat de begunstigten van de steun zich op een gewekt vertrouwen kunnen beroepen om de terugbetaling van de steun (met interest) die in dat geval is vereist, te verhinderen.⁶ De nationale rechter – in België ook het Grondwettelijk Hof –⁷ is bevoegd om vast te stellen of een maatregel als nieuwe staatssteun moet worden aangemerkt en of, indien dat het geval is, die maatregel bij de Commissie moest worden aangemeld alvorens tot uitvoering te worden gebracht.⁸

begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties’, opmerking 3, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 60-61.

⁴ HvJ 8 december 2011, C-275/10, *Residex Capital IV*, punt 28, met verwijzing naar arresten van 21 november 1991, *Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires en Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon*, C-354/90, punt 17, en 27 oktober 2005, *Distribution Casino France e.a.*, C-266/04-C-270/04, C-276/04 en C-321/04-C-325/04, punt 30.

⁵ HvJ 18 juli 2007, C-119/05, *Lucchini*, punt 61.

⁶ HvJ 20 maart 1997, C-24/95, *Alcan*. Zie ook N. DE VOS, “De rol van het Europese en het Belgische vertrouwensbeginsel bij de terugvordering van Europese subsidies en staatssteun”, *RW* 2012-13, p. 130-131, nrs. 26 en 30; K. LENAERTS en P. VAN NUFFEL, *European Union Law*, Sweet & Maxwell, 2011, p. 377, nr. 11-026.

⁷ GwH 7 november 2013, nr. 145/2013, B.2.2.

⁸ GwH 6 april 2011, nr. 50/2011, B.12.3.1 tot B.12.3.4.

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

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

6.1. Artikel 2 van het voorontwerp betreft hoofdzakelijk de vaststelling en de eventuele afwijking van normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw, renovatie, verbetering en aanpassing van sociale woningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten. Het voorziet in dat verband onder meer in de oprichting van een kwaliteitskamer.

Veeleer dan in hoofdstuk 1 ('Gemeenschappelijke bepalingen') van titel V ('De sociale woonorganisaties') van de Vlaamse Wooncode, lijkt die bepaling beter op haar plaats te zijn in een in titel III ('Kwaliteitsbewaking') van de Vlaamse Wooncode in te voegen nieuw hoofdstuk, dat het opschrift "Normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor sociale woningen en sociale woonprojecten" zou kunnen krijgen.

6.2. Als gevolg wordt gegeven aan de vorige opmerking door een hoofdstuk en een artikel in te voegen in titel III van de Vlaamse Wooncode, moet in de inleidende zin van het desbetreffende artikel worden verwezen naar de laatste wijziging van die titel. Zo niet, moet in de inleidende zin van artikel 2 van het voorontwerp worden geschreven "het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018" (in plaats van het decreet van 10 maart 2017).⁹

Hetzelfde geldt voor de inleidende zin van de artikelen 7 en 8 van het voorontwerp.

Artikel 3

7.1. Luidens het ontworpen artikel 29bis, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen, om inzage te nemen in stukken en bescheiden en om digitale databanken en digitale beheersapplicaties die sociale woonorganisaties gebruiken, te raadplegen.

Gelet op de onschendbaarheid van de woning en het recht op de eerbiediging van het privéleven, die onder meer worden gewaarborgd bij respectievelijk de artikelen 15 en 22 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, moet die

⁹ Zie de artikelen 2 en 3 van het decreet van 4 mei 2018 'houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid'.

bepaling in beperkende zin worden gelezen. Het principiële recht op toegang dat aan de toezichthouder wordt verleend, staat hem niet toe om – rekening houdend met de concrete omstandigheden – daarvan op een onredelijke of disproportionele wijze gebruik te maken.

7.2. Aan het einde van het ontworpen artikel 29*bis*, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode schrijve men “een beroep doen op externe bijstand” (niet: “beroep doen op”).

Artikel 4

8.1. In de inleidende zin van artikel 4 van het voorontwerp schrijve men dat artikel 33 van de Vlaamse Wooncode het laatst is “gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017 (niet: “14 oktober 2016”).¹⁰

8.2. In het ontworpen artikel 33, § 1, vierde lid, 11°, van de Vlaamse Wooncode (artikel 4, 1°, van het voorontwerp) schrijve men “voor verhuurders en voor kandidaat-verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren” (niet: “voor kandidaat-verhuurders en voor verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren”).

8.3. In het ontworpen artikel 33, § 10, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 4, 3°, van het voorontwerp) schrijve men “die een huurovereenkomst heeft gesloten” (niet: “die een huurovereenkomst heeft afgesloten”).¹¹

Artikel 6

9.1. In de inleidende zin van artikel 6 van het voorontwerp schrijve men dat aan artikel 56, § 2, van de Vlaamse Wooncode “een vijfde en zesde lid” (niet: “een vijfde, tot en met zevende lid”) worden toegevoegd.

9.2. In het ontworpen artikel 56, § 2, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode moet worden verwezen naar de “typehuurovereenkomst, vermeld in het vijfde lid,” (niet: “in het eerste lid”).

Artikel 7

10. In het ontworpen artikel 56*ter* van de Vlaamse Wooncode schrijve men:

– aan het begin van paragraaf 1, tweede lid, “De indeplaatsstelling, vermeld in het eerste lid, vindt plaats” (niet: “De automatische contractoverdracht vindt van rechtswege plaats”);¹²

¹⁰ Zie artikel 4 van het decreet van 28 april 2017 ‘houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties’.

¹¹ Zie het ontworpen artikel 33, §§ 5, eerste lid, 6, 7 en 8, eerste en derde lid, en het ontworpen artikel 56*ter*, § 1, eerste lid en tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode (artikelen 4, 3°, en 7 van het ontwerp).

– aan het einde van paragraaf 2, “de indeplaatsstelling, vermeld in paragraaf 1, eerste lid” (niet: “de automatische contractoverdracht, vermeld in paragraaf 1”).

Artikel 8

11. In het ontworpen artikel 58*bis* van de Vlaamse Wooncode wordt voorzien in de subsidiëring van de vereniging zonder winstoogmerk Huurpunt of haar rechtsopvolger als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten wegens opdrachten die verband houden met de regeringsinitiatieven ter bevordering van het woningaanbod van sociale verhuurkantoren.

Door de rechtstreekse aanwijzing van die vereniging of haar rechtsopvolger worden andere rechtspersonen die de desbetreffende opdrachten zouden kunnen uitoefenen en die eveneens aan de subsidievoorwaarden voldoen, definitief uitgesloten, hetgeen strijdig kan zijn met het grondwettelijke gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel.

Het aan te nemen decreet zou meer in overeenstemming zijn met dat beginsel door daarin in het algemeen de voorwaarden te bepalen voor de subsidiëring van de rechtspersoon die de desbetreffende opdrachten uitvoert, waarna bij (individueel) besluit van de Vlaamse Regering de rechtspersoon kan worden aangewezen die daadwerkelijk wordt gesubsidieerd.

Artikelen 9 en 10

12. In de ontworpen artikelen 78, § 6, en 79, § 3, van de Vlaamse Wooncode (respectievelijk artikelen 9 en 10 van het voorontwerp) wordt bepaald dat voor de aspecten die niet zijn geregeld in het desbetreffende artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, de bepalingen gelden van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2, en titel 5, van het Wetboek van economisch recht “, op voorwaarde dat de voormelde bepalingen niet afwijken van dit artikel of de uitvoeringsbesluiten ervan, noch in strijd zijn met de geest ervan”.

Aangezien evenwel de gevallen worden beoogd waarin een aangelegenheid *niet* is geregeld in de geldende tekst van artikel 78 of 79 van de Vlaamse Wooncode of in de uitvoeringsbesluiten ervan, valt niet in te zien hoe de voormelde bepalingen van het Wetboek van economisch recht zouden kunnen afwijken van de in de eerstgenoemde artikelen of de uitvoeringsbesluiten ervan vervatte regelingen.

De bepaling dat de vermelde bepalingen van het Wetboek van economisch recht gelden als ze niet in strijd zijn met de geest van artikel 78 of 79 van de Vlaamse Wooncode of de uitvoeringsbesluiten ervan, is alleszins niet toelaatbaar. Een dergelijke vage bepaling maakt het voor de burger immers onevenredig moeilijk om op een rechtszekere wijze na te gaan welke bepalingen van het voornoemde wetboek al dan niet van toepassing zijn op sociale woonleningen.

¹² De woorden “automatische” en “van rechtswege” in dat lid zijn een overbodige herhaling van elkaar en van het eerste lid.

Artikel 11

13. In de tweede zin van het ontworpen artikel 95, § 1, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode schrijve men ofwel “kan nader bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor die weigering kan toepassen”, ofwel “kan nadere regels bepalen voor de toepassing van die weigering” (niet: “kan nadere regels bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor dat kan toepassen”).

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

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:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 2. In het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018, wordt een artikel 25bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 25bis. Op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten stelt de Vlaamse Regering normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast voor de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van sociale woningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten.

Op verzoek van een initiatiefnemer of op eigen initiatief brengt de VMSW een advies uit over het al dan niet overeenstemmen van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten met de normen en richtlijnen, vermeld in het eerste lid. Onder de voorwaarden en volgens de procedure die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW op dossierniveau afwijkingen van de richtlijnen toestaan.

Er wordt een kwaliteitskamer opgericht. De kwaliteitskamer neemt beslissingen over verzoeken om los van een concreet project afwijkingen toe te staan van de richtlijnen, vermeld in het eerste lid, en over beroepen tegen ongunstige adviezen van de VMSW, overeenkomstig het tweede lid. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer.”

Art. 3. In artikel 29bis, §1, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden en op een elektronische toegang om digitale databanken en digitale beheersapplicaties in gebruik door de sociale woonorganisaties te raadplegen, zowel ter plaatse als vanop afstand. De toezichthouder kan voor de uitvoering van zijn taken een beroep doen op externe bijstand.”

Art. 4. In artikel 33 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, vierde lid, wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“11° aanspreekpunt te zijn voor verhuurders en voor kandidaat-verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is als huurdienst.”;

2° aan paragraaf 3 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Er wordt een beoordelingscommissie opgericht. De beoordelingscommissie neemt beslissingen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning, over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings, en over het minimale budget voor de lancering van een oproep als vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 8°. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie.”;

3° er worden een paragraaf 5 tot en met 10 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§5. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de huurprijs niet heeft betaald op de dag die in de huurovereenkomst overeengekomen is.

De VMSW neemt de verplichting tot betaling van de huurprijs maximaal gedurende negen opeenvolgende maanden over.

De VMSW wordt van rechtswege in de plaats gesteld in de rechten van de verhuurder.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij het bewijs gevoegd is dat het betrokken sociaal verhuurkantoor een vervallen vordering van een huurvergoeding die volgens de huurovereenkomst in kwestie verschuldigd is en die niet betwist is, niet heeft betaald.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen, kan alleen worden genomen als een of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:

- 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
- 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering ervan;
- 3° de verhuurder blijft in gebreke om het bewijs, vermeld in het vierde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld-, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en de procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, gevisieerd en uitvoerbaar verklaard is door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

§6. De VMSW kan in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen de volgende verrichtingen doen:

- 1° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, overnemen;
- 2° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, en die de VMSW heeft overgenomen conform punt 1°, overdragen aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is.

§7. Met behoud van de toepassing van paragraaf 6, 2°, treedt de VMSW onder de voorwaarden, vermeld in artikel 56ter, in de rechten en verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst, die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt.

§8. In het geval, vermeld in paragraaf 6, 1°, neemt de VMSW de onderhuurovereenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer onderhuurders van een sociale huurwoning, over.

De VMSW kan in de gevallen, vermeld in paragraaf 6, 1°, en in paragraaf 7, de woningen die het voorwerp uitmaken van de overgenomen overeenkomst, opnieuw onderverhuren aan een of meer huurders, die het goed gebruiken als hoofdverblijfplaats. De VMSW doet voor de toewijzing aan nieuwe onderhuurders een beroep op het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, §1, van het sociaal verhuurkantoor. Bij de toewijzing van de sociale huurwoning past ze de methodiek toe die de sociale verhuurkantoren hanteren.

In het geval, vermeld in paragraaf 6, 2°, neemt het sociaal verhuurkantoor dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, §1, van het oorspronkelijke sociaal verhuurkantoor wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van het sociaal verhuurkantoor. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.

§9. De VMSW kan voor de uitvoering van de opdrachten van de sociale verhuurkantoren, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 11°, en paragraaf 5, 6, 7 en 8, jaarlijks een toelage ontvangen ten laste van de begroting van het Vlaamse Gewest.

§10. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting over tot betaling van een vergoeding van huurschade die voortvloeit uit een rechterlijke uitspraak die in kracht van gewijsde is gegaan wanneer wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de vergoeding niet op de in de rechterlijke uitspraak voorziene dag heeft betaald.

De VMSW wordt van rechtswege in de rechten van de verhuurder gesteld.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij een afschrift gevoegd is van de rechterlijke uitspraak, vermeld in het eerste lid.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen, kan alleen worden genomen als een of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:

- 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
- 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering daarvan;
- 3° de verhuurder blijft in gebreke om het afschrift van de rechterlijke uitspraak, vermeld in het derde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld-, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, gevisieerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.”

Art. 5. Aan artikel 41 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 79. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent.”.

Art. 6. Aan artikel 56, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 28 april 2017, worden een vijfde en zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in het derde lid, 1°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het vijfde lid, bevat minstens de volgende regelingen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
- 3° een regeling als geopteerd wordt voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 56ter;
- 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018, wordt een artikel 56ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 56ter. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 56bis treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuur-

kantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De indeplaatsstelling, vermeld in het eerste lid, vindt plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- 1° de verhuurder heeft zijn toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;
- 2° het sociaal verhuurkantoor bevindt zich in één van de volgende gevallen:
 - a) de erkenning is ingetrokken;
 - b) de aanvraag van het faillissement, of een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van het sociaal verhuurkantoor is genomen;
 - c) het sociaal verhuurkantoor slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 33, §5, de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, zijn huurbetalingsverplichtingen terug na te komen;
- 3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een sociaal verhuurkantoor dat op het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten, conform artikel 56 erkend is als huurdienst, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en de procedure vastleggen voor de indeplaatsstelling, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.”.

Art. 8. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018, wordt een artikel 58bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 58bis. De Vlaamse Regering kan aan de vzw Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de sociale verhuurkantoren van de woningen, vermeld in artikel 56, §2, derde lid, 1°.”.

Art. 9. Aan artikel 78 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017, wordt een paragraaf 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.”.

Art. 10. In artikel 79 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014, wordt paragraaf 3, opgeheven bij het decreet van 31 mei 2013, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.”.

Art. 11. In artikel 95, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt tussen het vijfde en het zesde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociaal verhuurkantoor kan het sociaal verhuurkantoor de toewijzing van een woning 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 nader bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor die weigering kan toepassen.”.

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 12. De Vlaamse Regering bepaalt voor iedere bepaling van dit decreet de datum van inwerkingtreding.

Brussel, 13 juli 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS