

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 146

van **NADIA SMINATE**

datum: 4 december 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Gecontroleerde toegang tot de huurmarkt - Wettelijk kader

De minister plant een aanpassing van het wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt dat geregeld wordt in titel VII van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale huur. Dat gaat bijvoorbeeld over nieuwe toewijzingsregels voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's), afwijkingen voor het verhuren buiten stelsel, het invoeren van de huurdersverplichting om zich bij VDAB in te schrijven en het verhogen van het taalniveau Nederlands tot niveau A.2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Om deze aanpassingen mogelijk te maken, werkt de minister aan een ontwerpdecreet en een ontwerp-uitvoeringsbesluit.

1. Kan de minister een overzicht geven van de verschillende maatregelen die in deze aanpassing van het wettelijk kader worden opgenomen? Welke onderdelen vragen een decretale aanpassing, voor welke maatregelen gaat het om een aanpassing op uitvoeringsniveau en voor welke beslissingen moeten zowel door decreet als uitvoeringsbesluit geregeld worden?
2. Hoe loopt de voorbereiding van dit traject tot dusver? Zijn er nog belangrijke juridische, operationele of beleidsmatige hindernissen? Kan de minister die toelichten?
3. De aanpassingen aan dat kader zullen ook de nodige informatie vergen naar de lokale besturen, woonactoren en huurders.

Wordt daar al over nagedacht? Hoe ziet de minister de communicatiestroom naar alle betrokken partijen, zijnde de woonactoren maar eveneens de huurders en de lokale besturen? Is daarvoor reeds een plan op poten gezet?

ANTWOORD

op vraag nr. 146 van 4 december 2020

van **NADIA SMINATE**

1. Ter uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord zal het sociaal huurstelsel op verschillende vlakken gewijzigd worden. In het ontwerpdecreet dat op 18 december 2020 principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering worden de volgende maatregelen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgenomen:

- de invoering van een regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland;
- de aanpassing van de taalkennisvereiste voor de huurders naar niveau A2;
- het invoeren van de huurdersverplichting voor niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel om ingeschreven te zijn bij de VDAB;
- de invoering van de bepaling dat de huurder van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven;
- de introductie van een toewijzingsraad in het kader van het nieuwe toewijzingsmodel;
- de hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie;
- de maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister).

Sommige van deze decretale bepalingen dienen verder uitgevoerd te worden door de Vlaamse Regering in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Zo dient de Vlaamse Regering vast te stellen vanaf wanneer de huurder moet voldoen aan de nieuwe taalkennisvereiste.

Voor de nieuwe huurdersverplichting 'zich inschrijven bij de VDAB' dient de Vlaamse Regering te bepalen wie verstaan wordt onder 'niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel', ook de manier waarop de verhuurder die nieuwe huurdersverplichting moet controleren, zal de Vlaamse Regering vaststellen.

Het nieuwe toewijzingsmodel zoals voorgesteld in het Regeerakkoord, zal vooral worden uitgewerkt door de Vlaamse Regering.

Wat de hervorming van de leegstand betreft, dienen eveneens een aantal zaken door de Vlaamse Regering verder bepaald te worden. Als de gebruiker van de leegstaande sociale huurwoning de woning gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats, is de huurovereenkomst onderworpen aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Maar omdat niet alle vermelde bepalingen geschikt zijn voor dit type van verhuring, krijgt de Vlaamse Regering de bevoegdheid om de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te duiden die niet van toepassing zijn. Tegelijk krijgt de Vlaamse Regering de bevoegdheid om aanvullende bepalingen vast te leggen. Ook zal de Vlaamse Regering de erkenningsvoorwaarden en de procedure voor de erkenning en eventuele opheffing van de erkenning voor de organisaties, andere dan de lokale besturen en de welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, uitwerken.

Tot slot zal het centraal inschrijvingsregister verder uitgewerkt worden in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er worden regels vastgelegd over de vorm en de inhoud van het centraal inschrijvingsregister; over de verantwoordelijkheid om

gegevens aan te vullen, aan te passen, te verwijderen, bij te houden en te verwerken; over het formaat en de techniek van data-uitwisseling met het centraal inschrijvingsregister; over de toegang tot het centraal inschrijvingsregister en de identificatie daarvoor; over de actualisering; over de wijze waarop het toezicht op de werking van het centraal inschrijvingsregister wordt georganiseerd; enz..

2. Aangezien in het Vlaams Regeerakkoord zeer concrete beleidsbeslissingen over 'sociale huur' zijn opgenomen, zie ik alvast beleidsmatig geen hindernissen. Ik ga ervan uit dat er ook geen juridische hindernissen zijn. Er wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerpdecreet grondig gemotiveerd waarom de beleidsmaatregelen geen afbreuk doen aan hogere rechtsnormen of algemene rechtsbeginselen. Maar de rechterlijke macht kan daar uiteraard altijd anders over oordelen. Tot slot de vraag naar de operationele hindernissen. Mijn administratie doet er alles aan om ook die in kaart te brengen en te verhelpen.
3. De aanpassingen aan de sociale huurwetgeving zullen inderdaad zeer goed gecommuniceerd moeten worden aan de verschillende belanghebbenden. Mijn administratie heeft al gecommuniceerd naar aanleiding van de eerste principiële goedkeuring (met het voorbehoud dat de teksten nog kunnen wijzigen ten gevolge van adviezen van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens of de Raad van State) en zal ook in de volgende fases van het legistieke traject en uiteraard zeker bij de definitieve goedkeuring uitgebreid naar alle belanghebbenden communiceren. Er zal ook ingezet worden op zeer praktijkgerichte infosessies voor de sector en de lokale besturen om de implementatie van de regelgeving zo optimaal mogelijk te laten verlopen.