

VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN  
ARMOEDEBESTRIJDING

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1 context

Op 18 december 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2015 1812 DOC.1443-1TER).

#### 1.2 Advies van de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 28 januari 2016 advies uitgebracht over het ontwerp van besluit (advies 2016/03 – zie bijlage 2).

In dat advies heeft de Vlaamse Woonraad met het oog op een vlotte leesbaarheid ook de wijzigingen aan de decreetbepalingen van titel VII in hetzelfde advies besproken.

De integrale repliek op dat advies is opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering betreffende het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

In deze nota worden alleen de opmerkingen met de repliek opgenomen die een rechtstreekse link hebben met dit ontwerp.

Het betreft meer bepaald de aanpak van de onderbezetting van sociale huurwoningen (zie punt 3.3. van het advies).

#### 3.3. Onderbezetting van sociale huurwoningen

##### *3.3.1. Generieke regeling versus responsabilisering woonactoren*

De stellers van het ontwerp stellen vast dat er momenteel geen incentives zijn om huurders die te ruim wonen, te laten verhuizen naar kleinere woningen. Volgens de huidige regeling kunnen huurders zich vrijwillig inschrijven om te verhuizen naar een kleinere woning, maar ze zijn dus niet verplicht. Huurders die zich inschrijven, genieten van een absolute voorrang (art. 19, eerste lid, 3° Kaderbesluit Sociale Huur). Na de tweede ongegronde weigering van een aanbod, maakt de huurder geen aanspraak meer op die voorrangregel, maar er zijn verder geen gevolgen aan verbonden. Met de huidige instrumenten kan de onderbezetting niet effectief worden aangepakt. Vandaar het voorstel om te werken via tijdelijke contracten enerzijds en onderbezettingsvergoeding bij de lopende contracten van onbepaalde duur anderzijds.

Het is een terechte bekommernis van de Vlaamse Woonraad dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten bij de aanpak van onderbezetting. De stellers van het ontwerp kunnen beamen dat de lokale woonactoren het best geplaatst zijn om daar over te oordelen. Het ontwerp wordt dan ook aangepast. De sociale huisvestingsmaatschappijen zullen op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf moeten beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en ze een aanbod gaan doen. De sociale huisvestingsmaatschappij kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan de verhuurder dus bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komen om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn. De verhuurder kan bijvoorbeeld opteren om een rits-systeem uit te werken, of te werken met contingentering op jaarbasis. Als een huurder niet wil meewerken, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij voortaan een stok achter de deur. Als de huurder tweemaal een aanbod dat aan de gestelde criteria voldoet weigert, zal hij afhankelijk van het stelsel, ofwel een onderbezettingsvergoeding betalen ofwel geen verlenging van de huurovereenkomst krijgen. Het is aan te bevelen dat de sociale huisvestingsmaatschappij alvorens ze zich van deze dwingende maatregelen bedient, ze de betrokken huurders informeert en hen stimuleert om zich in te schrijven voor een kleinere woning en via de toepassing van artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig laat verhuizen. Om de nodige transparantie te waarborgen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij in het intern huurreglement opnemen op welke wijze ze de huurders die onderbezet wonen zal begeleiden naar een woning die ze niet onderbezet zullen bewonen. De suggestie van de Vlaamse Woonraad om het beleid inzake aanpak van onderbezetting via de prestatiebeoordeling door de Visitatiecommissie te monitoren zal worden meegenomen. Een afsprakenkader met de sector is vermits de contouren van mogelijkheden vastgelegd zijn in reglementering, minder noodzakelijk.

In artikel 16 van het ontwerp worden daartoe de volgende twee leden geschrapt:

“Zodra de verhuurder vaststelt dat een sociale huurwoning onderbezet is, informeert de verhuurder de huurder over de noodzaak van een verhuizing en de draagwijdte van artikel 97bis, §5, van de Vlaamse Wooncode.

Met behoud van de toepassing van het zevende lid kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 10.”

Het is dus aan de sociale verhuurder om te beslissen of hij een aanbod zal doen. Hij kan daarbij afwijken van alle toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29. In het ontwerp dat werd goedgekeurd op 18 december 2015 werd artikel 18 verkeerdelijk niet vermeld. De aangeboden woning moet voldoen aan de gestelde criteria. De huurder heeft in deze geen keuzevrijheid. Als hij twee maal een woning die voldoet aan de gestelde criteria, weigert, kan, afhankelijk van het

stelsel, de huurovereenkomst worden opgezegd of de onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

### *3.3.2. Modaliteiten onderbezetting*

#### *Definitie onderbezetting*

Een woning wordt als onderbezet beschouwd wanneer het verschil tussen het aantal bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan 1. In de veronderstelling dat koppels eenzelfde slaapkamer delen, benadeelt deze berekeningswijze alleenstaanden t.o.v. koppels (bv. alleenstaande ouder met 1 kind woont onderbezet bij 4 slaapkamers; koppel met 1 kind vanaf 5 slaapkamers. De Vlaamse Woonraad ziet voor huidig voorgesteld verschil geen objectieve redenen, en vraagt deze ongelijkheid weg te werken.

De stellers van het ontwerp wensen een gemakkelijke toepasbare regel in te voeren. Bij toewijzing van een sociale huurwoning is duidelijk hoeveel slaapkamers de woning telt. Van zodra het verschil tussen het aantal bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan één, is er sprake van onderbezetting. Dit betekent inderdaad dat koppels die samen een slaapkamer delen, een kamer meer zullen hebben dan een alleenstaande ouder om van onderbezetting te spreken. Het is echter een objectief feit dat het gezin ook één gezinslid meer telt, en hierdoor ook meer ruimte zal nodig hebben. Het kan bovendien ook voorkomen dat er een specifieke reden is waarom die extra ruimte nodig is. De stellers van het ontwerp stellen voor om de definitie te behouden.

#### *Voorwaarden aangeboden woning herbekijken*

De Vlaamse Woonraad is van oordeel dat de straal van vijf kilometer van de onderbezette woning waarbinnen de aangeboden woning moet liggen ten dele arbitrair en mogelijk moeilijker hanteerbaar. De Raad heeft verder vragen bij de voorwaarde dat de reële huurprijs met de kosten van de nieuwe woning maximaal 15% hoger mag liggen dan de huurprijs van de onderbezette woning. De Raad begrijpt dat bij de huurprijsbepaling rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de woning, maar plaats een kanttekening bij het verplicht karakter van de verhuis naar een kleinere aangepaste woning (waarvoor dan een hogere huurprijs moet worden betaald). Bovenop de eventuele psychologische drempels zal dit de weerstand tegen een gedwongen verhuizing enkel versterken.

De stellers van het ontwerp wijzen er op dat de voorwaarde van geografische afbakening waarbinnen het aanbod dient plaats te vinden, gesteld is ter bescherming van de huurder. Op die manier kan een huurder in dezelfde omgeving blijven wonen. Er kan ook een woning worden aangeboden buiten die straal van 5 kilometer, maar dan kan dat niet leiden tot een onderbezettingsvergoeding of een opzeg van de huurovereenkomst. De opmerking van de Vlaamse Woonraad dat bij een verplichte verhuis een huurprijsverhoging niet is toegestaan, kan worden bijtreden. Het ontwerp wordt in die zin aangepast. Omdat ook de individuele huurlasten een significant aandeel van de woonkosten kunnen inhouden, zal de verhuurder ook hiermee rekening moeten houden. De reële huurprijs en de som van de individuele en algemene huurlasten van de aangeboden woning zullen niet hoger mogen liggen dan die van de huidige woning. Om de huurlasten te vergelijken kan de verhuurder beroep doen op de laatste afrekening van de algemene lasten en het EPB of EPC-verslag. Als er voor de huidige woning geen EPC/EPB verslag is, zal de verhuurder een EPC moeten opmaken. Immers, hij is verplicht om een EPC/EPB te kunnen voorleggen alvorens de woning te kunnen verhuren aan de volgende huurder.

## **1.3 Bijkomende wijziging na advies van de Vlaamse Woonraad**

Er wordt een artikel ingevoegd na artikel 16 van het ontwerp, zodat er een henummering dient te gebeuren vanaf artikel 17 van het ontwerp.

In het nieuw ingevoegde artikel 17 wordt artikel 40 van het Kaderbesluit Sociale Huur aangepast. De marktwaarde van een sociale huurwoning, verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij, is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Voor de bepaling van de marktwaarde wordt de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. De kosten van de schattingen zijn voor de verhuurder. Volgens artikel 40 mogen de geschatte marktwaarden maximaal negen keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. In 2017 vervalt het representatief staal waarop de huidige marktwaarden worden bepaald. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten bijgevolg voor 1 januari 2017 een nieuw staal samenstellen en laten schatten om een basishuurprijs te kunnen toekennen voor nieuwe verhuring of na een grondige renovatie vanaf 1 januari 2017. Vanaf 1 januari 2019 worden vervolgens alle basishuren vervangen van lopende huurovereenkomsten die sinds 2010 niet zijn gewijzigd.

Momenteel loopt echter een onderzoek in samenwerking met het Steunpunt Wonen om de bepaling van de marktwaarde niet langer via het schatten van een representatief staal en extrapolatie te laten verlopen maar via een hedonische huurprijsanalyse, gebaseerd op de nieuwe versie van de huurschatter. Een hedonische huurprijsanalyse zoals de huurschatter laat huurders en verhuurders toe een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Het houdt eveneens rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning. De marktwaarde zou hierdoor op een meer transparantere manier vast kunnen gesteld worden aan een lagere kostprijs dan nu het geval is. Op dit moment bepaalt de notaris immers autonoom de schattingsprijs van een door de VMSW samengesteld staal, waarop vervolgens de sociale huisvestingsmaatschappij autonoom die waarden gaat extrapoleren naar de andere niet-geschatte woningen in zijn patrimonium. Bij onenigheid kan toezicht bijkomende schattingen opleggen. Die oefening is echter nog niet afgerond waardoor het wenselijk is om de marktwaardebepaling van het huidige representatief staal nog even te handhaven. Met de wijziging van artikel 40 van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt de levensduur van het huidig representatief staal dus verlengd met twee jaar. De vervanging van het representatief staal zal dan kunnen plaatsvinden via de vermelde hedonische huurprijsanalyse.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Geen wijzigingen

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Geen wijzigingen

## **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Geen wijzigingen

## 5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van besluit en aan de bijbehorende bijlage 1;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over voornoemd voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren voorontwerp van besluit en bijlage
- het advies van de Vlaamse Woonraad