



Infosessie over de op til zijnde wijzigingen aan regelgeving sociale huur

Vlaams Huurdersplatform

10 maart 2016

Voorgeschiedenis

- Conceptnota vernieuwd sociaal huisvestingsbeleid door Mevrouw Van Volcem (Open VLD), ingediend op 14/07/2011 (stuk 1235/1)
- Hoorzitting conceptnota op 5/04/2012

Voorgeschiedenis

- Vlaams regeerakkoord:

“Sociale huurwoningen worden volgens tijdelijke contracten ter beschikking gesteld na het voldoen aan de inschrijvings- en toelatingscriteria. Dit om doorstroming te bevorderen naar de private huur- of koopmarkt door wie de woonladder kan opklimmen. Zodoende kunnen sociale woningen ter beschikking worden gesteld aan de meest behoeftigen. Inkomensgrenzen worden sneller afgetoetst, het eigen of gedeeltelijk bezit van een woning wordt uitgesloten. (...)

Elke vorm van fraude moet worden uitgesloten.

We zetten in op een betere bezettingsgraad. (...)

Daarnaast wordt er volop ingezet in het optimaliseren van de bezettingsgraad van het sociaal woonpatrimonium.”

Stand van zaken

- Principieel akkoord (VR op 18/12/2015)
- Voor advies naar VWR (30 dagen)
- Advies VWR (28/01/2016)
- Goedkeuring of bijsturing Vlaamse regering?
- Advies Raad van State (30 dagen)
- Parlement (+ hoorzitting?)
- Definitieve goedkeuring
- Publicatie Belgisch Staatsblad
- Inwerkingtreding: sommige bepalingen drie maanden na publicatie (november?)

Beleidskeuzes

Cfr regeerakkoord &
Beleidsnota Wonen

Rechtvaardigere toegang tot sociale huurwoning

- Woningen voor woonbehoeftigen => huurcontracten 9 jaar (verlengbaar per 3 jaar)
- Eigendomsvoorwaarde verstrengd
- Uitsluiten domiciliefraude => uitwisselen gegevens en verruimen tot niet aangeven duurzame bijwoning
- Bestrijden van woonoverlast => vereenvoudigen procedure verhaal tegen administratieve geldboete
- Nastreven betere bezettingsgraad (onderbezetting) => koppelen aan tijdelijke huurcontracten (nieuwe huurders); onderbezettingsvergoeding (huidige contracten)

beleidskeuzes

Cfr regeerakkoord &
Beleidsnota Wonen

- Decretaal verankeren en verdere uitwerking in besluit
 - Op niveau Kaderbesluit Sociale Huur
- ⇒wijzigingen Vlaamse Wooncode
⇒wijziging Kaderbesluit Sociale Huur

Beleidskeuzes Opzeg zittende huurders

Cfr Oriëntatienota mei 2015

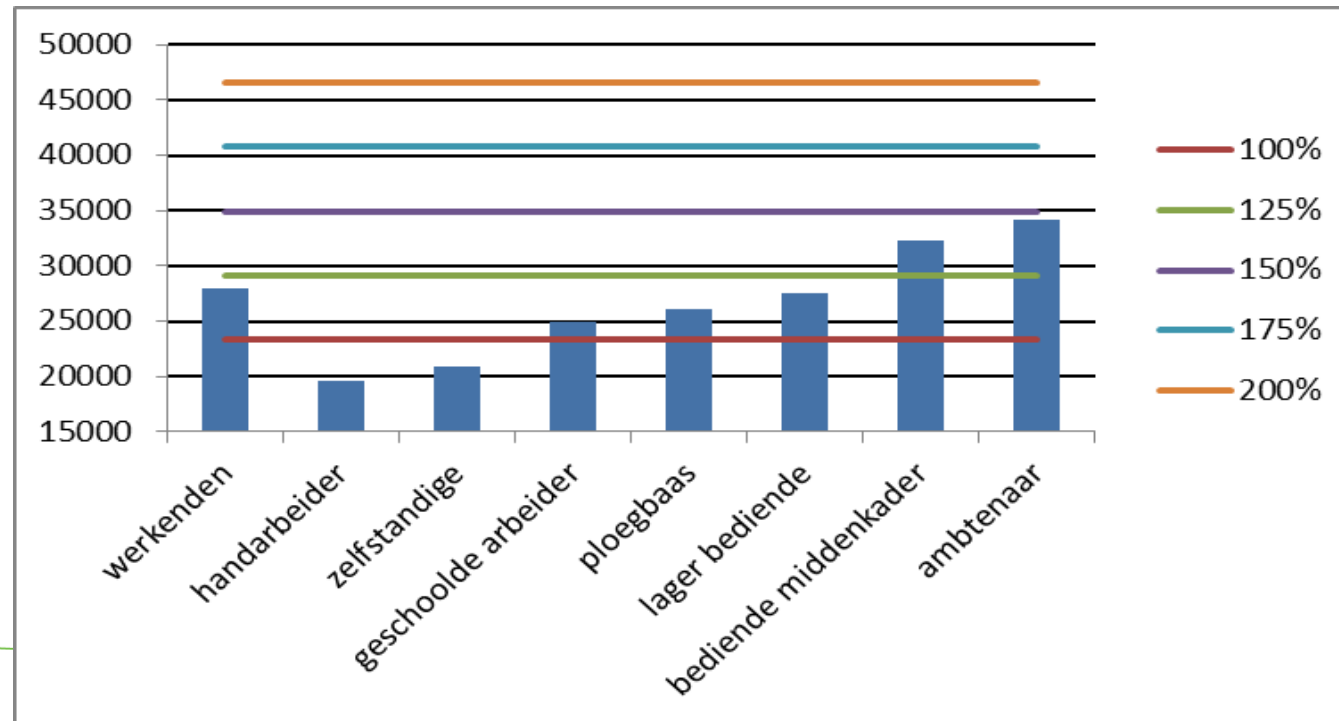
Opzeg?	boven inkomensgrens		en betaalt basishuur	
	Percentage	Nominaal	Percentage	Nominaal
100%	8,3%	11.538	5,3%	7.311
125%	4 %	5.368	3,0%	4.093
150%	1,8%	2.487	1,5%	2020
175%	0,9%	1.225	0,7%	993
200%	0,4%	610	0,4%	484

Beleidskeuzes Opzeg zittende huurders en werkloosheidsval

Cfr Oriëntatienota mei 2015

Tabel: netto-belastbaar inkomen, van alleenstaande referentiepersoon, mediaan in euro

Tabel op basis van de aangeleverde gegevens in de nota: Heylen K., (2015) Input voor bespreking Kaderbesluit Sociale Huur. Steunpunt wonen.



Oriëntatienota mei 2015

gzi < slpk (indicatie van onderbezetting)					
2011	2007	2006	2005	2004	2003
34,82%	40,43%	39,94%	39,59%	39,35%	39,34%

Nota aan ministerraad

- Geen deugdelijke budgettaire inschatting tijdelijke huurcontracten
- Geen RIA wegens beperkte politieke keuze
- Geen deugdelijke armoedetoets
- Geen betrouwbare raming beleidseffect opzeg hoge inkomens
- Geen volwaardige toetsing aan standstillbeginsel en grondrecht op behoorlijke huisvesting
- Positief: groot woononderzoek om de 10 jaar

Wijzigingen
decreet (mbt
sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Domiciliefraude uitsluiten

2 vormen:

- niet betrekken van woningen;
- personen duurzaam laten bijwonen zonder melding aan sociale verhuurder.

⇒ opsporen, vervolgen en sanctioneren behoort nu reeds tot takenpakket toezichthouder

⇒ Resultaten beperkt (niettegenstaande verruimde controle mogelijkheden: 35 dossiers/16 PV's)

⇒ Fraude: elementen ter kwader trouw + opleveren voordeel

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Wijzigingen:

- Uitwisselen gegevens tussen wooninspecteurs/TZH en SHM; tussen wooninspecteurs/TZH en lokale, regionale en federale overheden; ruime omschrijving en geen advies toezichtscommissie (privacy) + geheim van vooronderzoek
- Bijsturing administratieve verhaalprocedure: geldboete mogelijk ook al werd inbreuk beëindigd
- Enkel persoon die voldoet aan de voorwaarden duurzaam laten bijwonen; bij tijdelijke bijwoning zijn toetredingsvw niet van toepassing; bijwoning altijd melden; conform arrest grondwettelijk hof 18 juni 2015

Wijzigingen
decreet (mbt
sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Woonoverlast sneller sanctioneren

- Vereenvoudigde procedure: één duidelijke procedure voor betwisting en kwijtschelding van geldboete
=> voordien 2 procedures: ofwel betwisting ofwel kwijtschelding

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten (9 jaar):

woningen voorbehouden voor doelgroep sociale huisvesting (*opzeg te hoog inkomen*)

WIJZIGINGEN:

- ⇒ Toepasselijke inkomensgrens verhoogd met 25% (voorbereidende teksten: 150%; quid werkloosheidsval/ondeugdelijke motivering)
- ⇒ Enkel inkomen van huurders met woonrecht (memorie p4, 2^e alinea) ⇔ inkomen van huurder vermeld in art 2 §1 eerste lid 34° (= alle huurders?) (art 38 wijzigt art 97 bis §4); eenmalig verlengd bij verblijf huurder c in de woning
- ⇒ Uitsluitingsgronden mantelzorg (telkens verlengd met drie maanden)
- ⇒ Opzeg: 6 maanden

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

⇒ Verzoek tot intrekken opzegging (op basis van
aangevraagd pensioen, huidig inkomen is lager,
woonbehoefstig)

Invoering tijdelijke huurcontracten:

⇒ Geldt niet voor zittende huurders met woonrecht
(dus huurders a) en b), ook niet bij interne mutatie;
ook niet bij verplichte verhuis ikv renovatie naar
een andere sociale verhuurder)

⇒ Mutatie huurders onder nieuwe regelgeving: HC
minimaal 3 jaar

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten (9 jaar): aanpak onderbezetting

WIJZIGINGEN

- ⇒ Opzeg bij bewoning onderbezette woning tegen einde 9-jarige periode en minstens 2 aanbiedingen geweigerd
- ⇒ Invulling onderbezetting: verschil aantal slaapkamers tov aantal huurders en inwonenden groter dan één.
- ⇒ Aanbod zal: 1. voldoen aan bezettingsnorm 2. in straal van 5 km liggen 3. huurprijs met vaste huurlasten max. 15% hoger (onverminderd keuzerecht kandidaat-huurder) + afwijking voorrangregels mogelijk
- ⇒ *in KSH: onderbezettingsvergoeding voor zittende huurders (contracten onbepaalde duur: €25 a €30/overtollige slaapkamer)*

Wijzigingen
decreet (mbt
sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Memorie van toelichting:

⇒ Geen afbreuk aan grondrecht wonen (???)

⇒ Huidige regelgeving: opzegmogelijkheid was voorzien maar werd weinig gebruikt. Nood aan sterk signaal (sociale woning = tijdelijk hulpmiddel)

⇒ Geen werkloosheidsval (*voldoende onderzocht?*)

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Reactie:

- ⇒ Noodzaak tijdelijke huurcontracten onvoldoende gemotiveerd (optie: verplichte opzegging?)
- ⇒ Art 3 VWC: inspanningsverbintenis Vlaamse overheid om recht op wonen en meer bepaald woonzekerheid te bevorderen: inbreuk standstill-principe
- ⇒ Niet langer volwaardig woonalternatief
- ⇒ Uitstroom middelhoge inkomens (sociale mix tussen inkomensgroepen: geen wetenschappelijke evidentie hiervoor) versterkt door afschaffing subsidies koopwoningen

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Standstillbeginsel:

- ⇒ Voortspruitend uit artikel 23 Belgische Grondwet:
invulling recht op een behoorlijke huisvesting
- ⇒ Overheid mag beschermingsniveau niet beduidend verlagen, tenzij om motief van dwingend algemeen belang (legitiem én dwingend)
- ⇒ Indien hieraan voldaan is, moeten maatregelen om doel te bereiken pertinent en proportioneel zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk is om motief van algemeen belang te realiseren

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Standstillbeginsel :

⇒ Advies Raad van State bij ontwerp Waals decreet dat 9- jarige huurcontracten invoerde.

⇒ Advies RvS nr. L.39.575/4: Parl.St. W.Parl., 2005-2006, nr. 322/1, p. 24.-26

L'avant-projet de décret étant lacunaire sur les éléments essentiels du régime envisagé de bail à durée déterminée, il est, en l'état, impossible d'apprécier en connaissance de cause la compatibilité de ce régime avec des dispositions qui s'imposent au législateur, en particulier l'article 23 de la Constitution, en tant que celui-ci s'oppose à l'adoption de mesures tendant à réduire sensiblement le niveau de protection des

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

L'avant-projet de décret étant lacunaire sur les éléments essentiels du régime envisagé de bail à durée déterminée, il est, en l'état, impossible d'apprécier en connaissance de cause la compatibilité de ce régime avec des dispositions qui s'imposent au législateur, en particulier l'article 23 de la Constitution, en tant que celui-ci s'oppose à l'adoption de mesures tendant à réduire sensiblement le niveau de protection des droits qu'il reconnaît – ici le droit à un logement décent – par rapport aux garanties précédemment acquises dans l'ordonnancement juridique, sauf si une telle diminution du niveau de protection existant est concrètement et raisonnablement justifiée par un motif impérieux d'intérêt général (10).

Tijdelijke huurcontracten

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Si le recours au contrat à durée déterminée est en soi admissible, il importe d'observer que les objectifs indiqués n'impliquent pas nécessairement une modification de l'ordonnancement juridique en vigueur ayant pour effet d'imposer que le contrat de bail visé à l'article 94 du Code wallon du logement soit conclu à durée déterminée: il est, dans un régime de bail à durée indéterminée tel que celui actuellement en vigueur, tout à fait possible, d'une part, de mettre en place un dispositif organisant l'évaluation régulière du respect des obligations des locataires et, d'autre part, d'établir un mécanisme permettant la modification des contrats en vue de tenir compte de l'évolution de la composition des ménages (11).

Quelle que soit l'option finalement retenue, l'avant-projet sera revu pour tenir compte de la présente observation.

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Reactie:

- ⇒ Woonbehoefte: inkomen is niet enige graadmeter
- ⇒ Afbouw en gerommel (zie Rekenhof) met groeipad bijkomende sociale huurwoningen (15% minder budget, nadelig voor woonbehoeftige kandidaat-huurders)
- ⇒ Overbezetting: inzetten op sensibilisering?
- ⇒ Complexiteit regelgeving neemt toe
- ⇒ Afbouw sociale huur als volwaardig woonalternatief met woonzekerheid
- ⇒ Huurders met uiteenlopende beschermingsstatuut: wrevelopwekkend

Wijzigingen decreet

Andere wijzigingen

- Verplichte verhuis in kader van renovatie: uitgebreid naar sloop
- Eigendomsvoorwaarde: gedeeltelijk volle eigenaars voldoen niet langer (uitzondering: 1. huwelijk onherstelbaar ontwricht 2. woning ten kosteloze titel gedeeltelijk van kandidaat-huurder; termijnen blijven)
- Verhoogde inkomensgrenzen worden opgeheven (overgangsregeling)
- Verhaalmogelijkheden bij opzegging: verzoekschrift binnen 60 dagen, beroepsmogelijkheid bij toezichthouder
- Nieuwe typehuurovereenkomst (bijlage I bis: contracten van negen jaar verlengd met driejaarlijkse periodes)

Wijzigingen decreet

Besluit

Moeten we ons zorgen maken ?

- Discours: teveel sociale huurders horen er niet thuis/vergrootglas op sociale fraude
- Sociale huur is na huursubsidie sociaal meest selectief instrument
- Sociale huur als instrument van sociaal welvaart stijgingsperspectief of als tijdelijk opvangnet / armenhuisvesting
- Geen oplossing voor veel grotere sociale woonbehoefte (180.000 à 200.000 huishoudens op private huurmarkt)
- Uitgesteld effect: pas vanaf 2025...
- Afbouw woonzekerheid of dreiging met afbouw



Blijf op de hoogte van de thematiek via:

www.vlaamshuurdersplatform.be