

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - **Voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan**
 - **Principiële goedkeuring**

1. INHOUDELIJK

De Zesde Staatshervorming betekende voor het beleidsveld wonen een verruiming van de actuele bevoegdheden. Vanaf 1 juli 2014 werd het Vlaamse Gewest bevoegd voor de woninghuurwetgeving en de woonfiscaliteit.

De Vlaamse regering wil van deze bevoegdheidsoverdracht gebruik maken om een integraal beleid voor de private huurmarkt uit te werken. De conceptnota private huur (VR PV 2016/34 - PUNT 0100) van 15 juli 2016 bepaalt hierbij het doelstellingskader voor het vernieuwd Vlaams woninghuurrecht. Deze doelstellingen worden nader toegelicht in de memorie van toelichting bij de algemene toelichting onder de punten 4 en 5, met name:

- De doelstellingen van het woninghuurrecht
- De doelstellingen van het Vlaams huurdecreet en een overzicht van de wijzigingen

Deze punten bevestigen de beslissing van de Vlaamse Regering in de conceptnota private huur om een globaal beleid te voeren voor de private huurmarkt als volwaardige pijler binnen het woonbeleid, met een brede waaier aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor verschillende gezinstypes, in alle regio's, voor alle inkomens en met een redelijk rendement voor de verhuurders. De overheid treedt hierbij voor de private huurmarkt als facilitator op en ondersteunt de onderste en lagere middensegmenten ervan.

Een belangrijk deel van de Conceptnota private huur heeft betrekking op het woninghuurrecht. Het woninghuurrecht vormt daarbij het generiek kader dat van toepassing is op alle verhuringen van woningen op de private markt.

Met dit voorontwerp van Vlaams Huurdecreet wil de Vlaamse overheid een modernisering doorvoeren van het woninghuurrecht (het huurrecht dat van toepassing is op woningen die worden verhuurd als hoofdverblijfplaats) en een dwingend kader uitwerken voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op studentenhuisvesting.

Het voorontwerp streeft ernaar voor deze verhuringen een evenwichtig, stabiel en duurzaam kader te creëren. Om de duidelijkheid en de kenbaarheid van het nieuwe decretale kader te bevorderen werd er voor gekozen een nieuw decreet uit te werken dat in de plaats komt van de gemeenrechtelijke bepalingen inzake huur uit het Burgerlijk Wetboek en de Woninghuurwet.

Voor een overzicht van de inhoud van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet wordt verwezen

naar de memorie van toelichting.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Voorliggend voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de lokale besturen.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND, DE PERSONEELSBUDGETTEN EN DE BEGROTING VAN HET VLAAMSE GEWEST

A. Weerslag op het personeelsbestand

3.1. Omschrijving problematiek en personeelsbehoeften

Bij de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur werd geen overheveling van federale ambtenaren, noch budgetten voorzien. De hierboven vermelde ambitie voor de private huurmarkt zal aanleiding geven tot een evaluatie van het huidige instrumentarium en de uitwerking van een pakket aan nieuwe maatregelen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal deze rol en taken opnemen en instaan voor de beleidsvoorbereiding, monitoring, evaluatie en bijsturing alsook zal ze in uitvoering van het decreet een aantal ondersteunende opnemen. Om dit invulling te geven is volgende bijkomende personeelsimpact van toepassing. Voor eventuele bijkomende taken die uitvoering geven aan het private huurmarktbeleid zal de personeelsimpact later worden voorgelegd.

3.1.1. Beleidsvoorbereiding, monitoring, evaluatie en bijsturing

Beleidsmatig dienen volgende taken te worden opgenomen door het Agentschap Wonen Vlaanderen:

- Uitwerken van een Vlaams Huurdecreet en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Uitwerken van een algemeen kader voor geconventioneerde huur;
- Uitwerken van een pakket aan ondersteunende maatregelen, o.a. fiscale maatregelen voor verhuur binnen het geconventioneerd kader;
- Uitwerken van een regelgevend kader voor samenwerking tussen SVK's en private investeerders/ontwikkelaars
- Ondersteuning bij de toepassing van het beleid. Dit gaat ondermeer over de organisatie van de eerstelijns-ondersteuning van huurders en verhuurders en van structureel overleg over interpretatievragen met huurders en verhuurders

3.1.2. Ondersteuning van de actoren op de private huurmarkt

De conceptnota zet eveneens in op de professionalisering van de private huursector. De focus is dubbel:

- Bijzondere aandacht is nodig voor verhuurders die ervoor kiezen om hun woning zelf te verhuren. In samenwerking met de Verenigde Eigenaars zal een traject worden opgestart en uitgewerkt om de professionalisering van dit marktsegment te verhogen in functie van een verhoging van de professionalisering en een verhoging de woningkwaliteit van dit marktsegment. Een verhoging van de professionalisering vraagt een engagement op lange termijn, aangezien een eenmalig project de professionaliteit niet zal verhogen, maar slechts een onderdeel is van een ruimere integrale benadering die samen met alle actoren op de private huurmarkt moet worden uitgewerkt.
- Ontwikkelen en opvolgen van een actieplan met betrekking tot een antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt.

3.1.2.1. Ondersteuning in functie van professionalisering

De Vlaamse private huurmarkt wordt gekenmerkt door een veelheid aan particuliere verhuurders met een beperkte professionaliteit. Samen met de sector, m.n. de Verenigde Eigenaars en het CIB, zal een traject worden opgestart dat een verhoging van de professionaliteit van de particuliere verhuurders beoogt. De focus zal daarbij onder meer liggen op:

- verhogen van de transparantie van de private huurmarkt voor verhuurders (wat zijn de prijzen, hoe groot is het aanbod, welk type woningen wordt aangeboden, e.d.m.);
- informeren en sensibiliseren;
- ter beschikking stellen van typedocumenten;
- opleiding;
- structureel overleg over de toepassing/interpretatie van de regelgeving;
- ondersteunen van gemeenten die een privaat huurbeleid willen ontwikkelen op hun grondgebied.

Daarnaast wordt er door middel van sensibilisering, opleiding en advies op maat van verhuurders bijzondere aandacht aan woningkwaliteit verleend. Sensibilisering bestaat er onder meer uit om correcte en gerichte communicatie te verspreiden over de woningkwaliteitsnormen, zowel via de eigen communicatiekanalen als de communicatiemiddelen van de Verenigde Eigenaars en andere actoren. Een aantal voorbeelden zijn: een goed onderbouwde brochure met tips & tricks voor verhuurders om hun woning in orde te zetten, een checklist waar men zelf mee aan de slag kan, regionale informatieavonden, uitbouw van een website, nieuwsbrief,... Als er nieuwe normen van toepassing zijn of de regelgeving wijzigt, moet het mogelijk zijn om kort op de bal te spelen en de informatie snel te verstrekken aan de groep van private verhuurders.

Deze sensibilisering vanuit het agentschap moet aangevuld worden met opleidingen voor de lokale partners, aangezien ook zij in contact komen met verhuurders die met vragen zitten over het verhuren van hun woning. Woonloketten, huisvestingsdiensten, intergemeentelijke samenwerkingen, ... zijn eerstelijnsorganisaties die ondersteund moeten worden in hun rol. Zij moeten meestappen in het verhaal van professionalisering, maar hiervoor is opleiding nodig en een regelmatige bijscholing. De opleiding beperkt zich niet tot een theoretische kennisoverdracht, maar kan aangevuld worden met een praktijkgerichte aanpak waarbij woningen op het terrein bezocht worden. Deze opleidingen worden niet beperkt tot overheidsinstanties, maar uitgebreid naar de koepelorganisaties zoals de Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen, zodat de eigenaars, vooraf aan de verhuur, voldoende geïnformeerd en geadviseerd worden.

3.1.2.2. Ontwikkelen en opvolgen van een actieplan antidiscriminatie

Het steunpunt Wonen heeft de opdracht gekregen om een voorbereidend onderzoek te voeren in functie van het uitwerken van een actieplan antidiscriminatie. De studie bouwt voort op een eerdere onderzoeksopdracht omtrent de evaluatie van het woninghuurrecht. Hierin wordt geconcludeerd dat er op de private huurmarkt tot op zekere hoogte sprake is van discriminatie. Een legitieme selectie tussen verschillende kandidaat-huurders is in bepaalde gevallen echter genoodzaakt. Het onderscheid tussen discriminatie en selectie blijkt dan flou. Daarom wordt dit onderscheid allereerst uitgeklaard. In de tweede plaats wil het onderzoek de (theoretische) mogelijkheden en beperkingen van zelfregulering duidelijk in kaart brengen. Ten derde zal worden uitgezocht hoe zelfregulering door vastgoedmakelaars en private verhuurders in Vlaanderen er concreet kan uitzien, rekening houdend met karakteristieken van de sector en het geldende juridische kader.

Na afloop van het eerste onderzoeksluik zullen op initiatief van Wonen-Vlaanderen gesprekken worden opgestart met de sector. We denken in de eerste plaats aan de Verenigde Eigenaars, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, CIB Vlaanderen en Unia. Het doel van deze gesprekken is om de voorziene vormen van zelfregulering vast te leggen in een convenant.

De implementatie van deze convenant zal door het Agentschap worden opgevolgd in de vorm van een structureel overleg dat over het thema zal worden georganiseerd met de relevante actoren.

De personeelsbehoefte van Wonen Vlaanderen voor de taken hierboven omschreven omvat:
Beleidsmedewerkers (niveau A11):

- deze medewerkers zullen instaan voor
 - o de beleidsvoorbereiding, monitoring, evaluatie en bijsturing
 - o de ondersteuning van de sector in functie van professionalisering en verhoging van de woningkwaliteit (cfr. 3.1.2.1)
 - o de ontwikkeling en opvolging van het actieplan discriminatie (cfr. 3.1.2.2)
- specifiek op te bouwen kennis:
 - o juridisch/legistiek in functie van de opmaak van de regelgeving, de typedocumenten, ondersteuning bij de toepassing/interpretatie van de regelgeving
 - o fiscaal in functie van de ontwikkeling van fiscale instrumenten, in samenwerking met het departement F&B
 - o economisch in functie van het verwerven van inzicht in de werking van de private huurmarkt in functie van ondermeer de ontwikkeling van een kader voor geconventioneerde verhuur, een kader voor samenwerking met private actoren, het verhogen van de transparantie, e.d.
 - o sociologisch in functie van informatie- en sensibiliseringsinitiatieven, het organiseren van het overleg met de sector, de opmaak van de convenant, de ondersteuning van gemeenten bij de uitbouw van een privaat huurmarktbeleid, e.d.
 - o Opleidingen, sensibiliseringsinitiatieven en advisering woningkwaliteit aan professionele organisaties

- **6 VTE**

3.1.3. Beleidsuitvoerende taken

3.1.3.1. Operationaliseren geconventioneerde verhuren en aangroei patrimonium svk's

De conceptnota private huur voorziet in:

- een geconventioneerde kader voor de private huur. Het besluitvormingsproces hieromtrent moet nog opgestart worden, waardoor de personeelsimpact in een later stadium berekend zal worden en voorgelegd aan de Vlaamse Regering.
- het operationaliseren van een kader voor een samenwerking tussen institutionele investeerders en sociale verhuurkantoren in functie van een aanbodverruiming op de private huurmarkt. Het besluitvormingsproces is in voorbereiding,

Voor beide dossiers wordt de personeelsimpact in een later stadium berekend en voorgelegd aan de Vlaamse Regering

3.2. Personeelsplan en organigram TO BE

Het personeelsplan 2016 van Wonen-Vlaanderen werd opgesteld naar aanleiding van de voltooiing van het transitietraject dat Wonen-Vlaanderen sinds 2014 heeft doorlopen. Dit transitietraject werd opgestart om een antwoord te kunnen bieden op de verschillende uitdagingen waar Wonen-Vlaanderen mee geconfronteerd wordt, zoals de overheveling van de afdeling Toezicht en de Wooninspectie van het voormalige agentschap Inspectie RWO, de inbedding van het secretariaat van de Vlaamse Woonraad en de interne reorganisatie naar aanleiding van de dienstencentra. Ook de besparingsdoelstellingen -zowel qua koppen als budget- die de Vlaamse Regering tegen 2019 wilt realiseren, plaatsen Wonen-Vlaanderen voor de uitdaging om haar organisatiestructuur, processen

en werking zo efficiënt mogelijk te organiseren. Deze uitdagingen hebben onder meer geresulteerd in de huidige organisatiestructuur die een concrete vertaling krijgt in het personeelsplan 2016. In dit personeelsplan worden ook een aantal optimalisatietrajecten opgenomen die (mee) een antwoord bieden op uitdagingen m.b.t. de personeelsbezetting waar Wonen-Vlaanderen mee geconfronteerd wordt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over het zoeken naar een efficiëntere en/of effectievere inzet van personeelsleden (i.f.v. uitvoering kerntaken), doorvoeren van efficiëntieverbeteringen, verhoogde interne samenwerking,...

In het huidige PEP 2016 zijn bijgevolg reeds zo maximaal mogelijk synergieën ontwikkeld met bestaande diensten binnen Wonen-Vlaanderen, rekening houdend met de beperkingen volgend uit het kerntakendebat en de discussies rond de afslanking van de Vlaamse overheid waardoor het aantal koppen scherp werd gesteld op de huidige taken van het agentschap Wonen-Vlaanderen. De voorgestelde personeelsmeervraag van 6 koppen komt dan ook bovenop de koppennorm van 275 koppen die Wonen-Vlaanderen zal realiseren tegen 2019.

Mits goedkeuring van de bovenstaande noodzakelijke personeelsmeervraag wordt het PEP AS IS van Wonen-Vlaanderen als volgt aangepast:

		PEP TO BE		
	Niveau en Rang	Statutairen	Contractuelen	Totaal Koppen
Beleidsmedewerker	A11	6	0	6
Totaal niveau A		6	0	6

Afhankelijk van de op te nemen taak worden de nieuwe personeelsleden ingedeeld bij de afdelingen Tegemoetkomingen, Woningkwaliteit en Woonbeleid. Daar waar mogelijk zal bij de uitbreiding uiteraard de voorkeur gegeven worden aan interne mobiliteit. Voor sommige functies zijn echter zeer specifieke profielen vereist waardoor invulling via interne mobiliteit wellicht niet haalbaar is.

Het akkoord van de minister van bestuurszaken werd gegeven op **XXX**.

B. Impact op de personeelsbudgetten/apparaatskredieten

Het oplossen van het hierboven omschreven personeelstekort heeft een financiële weerslag op de begroting van het Vlaamse Gewest. De weerslag op de personeelsbudgetten (NEO-1NAC2ZZ-LO) en de werkingsmiddelen (NEO-1NAC2ZZ-WT) vanaf 2018 is als volgt:

	<i>Koppenimpact 2018</i>	Budgettaire weerslag vanaf 2018
Beleidsmedewerkers (niveau A11)	6	€ 331 404
Totaal NEO-1NAC2ZZ-LO (weddens)	6	€ 331 404
Rugzak werkingsmiddelen (8.725€, waarvan 3.500€ eenmalig)	6	€ 52 350
Totaal NEO-1NAC2ZZ-WT (werkingsmiddelen)		€ 52 350
Totale budgettaire weerslag		€ 383 754
Waarvan eenmalig in 2018		€ 21 000

De budgettaire weerslag van 383.754€ in 2018 en 362.754€ vanaf 2019 wordt volledig gecompenseerd op begrotingsartikel NEO-INEC2AA-PR.

Het advies van Inspectie van Financiën werd gegeven op 19 mei 2017.

Wat betreft de personeelsimpact had de Inspectie van Financiën volgende opmerkingen:

- Vooreerst wijst de Inspectie van Financiën op de besliste koppenbesparing tegen 2019. Daartegen kan ingebracht worden dat deze koppenbesparing geen rekening hield met de overdracht van bevoegdheden in het kader van de zesde staatshervorming. Het voorstel tot uitbreiding van het personeelsbestand van het Agentschap Wonen Vlaanderen kadert in deze bevoegdheidsoverdracht.
- IF wijst de meervragen af die geen onmiddellijk verband hebben met het Vlaams huurdecreet of die gekoppeld zijn aan beleid dat nog niet concreet is uitgewerkt, af. De nota werd hieraan aangepast. De voorliggende aanvraag blijft beperkt tot beleids- en ondersteunende taken, gekoppeld aan de toepassing van het Vlaams huurdecreet. De personeelsimpact beleidsdossiers 'geconventioneerd huren' en 'samenwerking SVK's – private actoren' zal worden voorgelegd op het moment dat deze dossiers worden geagendeerd op de Vlaamse regering.

Wat betreft de inhoudelijke opmerking van de Inspectie van Financiën: deze werden aangepast in de tekst van het voorontwerp of verduidelijkt in de memorie van toelichting.

Wat betreft de weerslag op de lokale besturen had de Inspectie van Financiën volgende opmerkingen:

- Vooreerst verwijst de Inspectie van Financiën er op dat de lokale besturen mogelijks als 'instantie' kunnen worden aangeduid die de huurwaarborglening zullen verstrekken en dat door de huurwaarborglening de OCMW's hun huidige activiteiten op dit vlak zullen kunnen afbouwen. Daartegen kan ingebracht worden dat dit afhangt van de wijze waarop de huurwaarborglening door de Vlaamse Regering zal worden uitgewerkt. De eventuele impact van de huurwaarborglening op de lokale besturen zal dus bekeken worden bij de uitwerking van deze decretale grondslag door de Vlaamse Regering.
- Vervolgens wijst de Inspectie van Financiën er op dat het aantal aanvragen voor conformiteitsattest door dit voorontwerp mogelijks zal stijgen. Het afleveren van conformiteitsattesten is evenwel een opdracht die nu reeds behoort tot de bevoegdheden en taken van de gemeenten. Het instrument bestaat dus nu reeds.
- Wat betreft het schrappen van de mogelijkheid voor de huurder om zich te verzetten dat zijn gegevens bij het instellen van een vordering tot uithuiszetting worden doorgegeven, kan gezegd worden dat uit de voorbereidende overlegmomenten met o.m. de OCMW's is gebleken dat enerzijds het aantal gevallen waarin de huurder zich verzet eerder beperkt is en anderzijds dat het vroeger kunnen optreden door het OCMW achteraf heel wat problemen kan voorkomen, waardoor vroeger optreden uiteindelijk ertoe leidt dat de problematiek minder ernstig blijft en er uiteindelijk minder ondersteuning van de betrokkene vereist is. De impact op de werking van de OCMW's door deze wijziging zal dus zeer beperkt, eerder onbestaande zijn.
- Tot slot vermeldde de ontwerpnota aan de Vlaamse Regering inderdaad een aantal initiatieven ten aanzien van de gemeenten. Deze zijn evenwel samen met het daarvoor benodigde personeel bij de Vlaamse Overheid geschrapt, zodat deze opmerking niet langer relevant is.

Het begrotingsakkoord werd aangevraagd op 16/06/2017.

C. Impact op de begroting van het Vlaamse Gewest (beleidskredieten)

Het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet heeft geen weerslag op de begroting van het Vlaamse Gewest. Het voorontwerp regelt de rechtsverhouding tussen een particuliere verhuurder en een particuliere huurder.

Hoofdstuk 1 van titel IV bevat de wijzigingsbepalingen waarmee o.m. in de Vlaamse Wooncode een decretale grondslag zal worden ingeschreven voor de uitwerking van een huurwaarborglening en een kader voor de subsidiëring van verhuurdersorganisaties. Beide bepalingen bevatten evenwel enkel een machtiging van de decreetgever aan de Vlaamse Regering om de respectievelijke instrumenten uit te werken binnen de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven.

Het is dus pas bij de uitwerking van deze instrumenten door de Vlaamse Regering dat er een weerslag op de begroting zal zijn en dat deze kan gesimuleerd worden. De decretale machtiging die via dit voorontwerp van decreet wordt voorzien heeft geen effect op de begroting.

4. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

1 Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2017/162 van 24 mei 2017.

2 Voor het voorontwerp van decreet werd geen reguleringsimpactanalyse (RIA) opgemaakt. De inhoud van het ontwerp werd grotendeels gebaseerd op twee evaluatieonderzoeken van het Steunpunt Wonen, waarbij het bestaande regelgevend kader werd geëvalueerd volgens de RIA-methodiek. De doelstelling van de RIA werd bijgevolg bereikt op basis van deze twee evaluatieonderzoeken (B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 176p. en B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 251p.).

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan en aan de bijhorende memorie van toelichting;

2° de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen:

2.1. te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;

2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd tekst;

2.3. te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren voorontwerp van decreet
- de principieel goed te keuren memorie van toelichting
- het advies van de Inspectie van Financiën
- (in voorkomend geval: het begrotingsakkoord, het akkoord van de minister, bevoegd voor de bestuurszaken, of van een andere minister)